

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Kulli tn 4 korteriühistu

registrikood: 80240994

telefon: +372 5074022

e-posti aadress: info@ropkaelamu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 5 Muud tulud	11
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Muud kulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Remondifondi kogumine ja kasutamine	13
Lisa 11 Edastatud kommunaalteenused	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Korteriühistu Tartu linn, Kulli tn 4 (edaspidi Ühistu) on registrisse kantud 19.10.2006.a.

Ühistul on 24 liiget.

Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti Ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluruumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on peamiselt kommunaalteenuste vahendamine.

Ühistu on jätkuvalt tegutsev.

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL

2023 teostati remont- ja hooldustöid:

katuse paikparandus (krt 9 kohal), korter 9 laekahjustuse likvideerimine, kilbiruumi ukسلuku remont, vahetati välja veepüstakute sulgkraanid ja välivalgustite andurid.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 7 969 eurot (2022. aastal 11 346 eurot),
- kulud summas 7 183 eurot (2022. aastal 10 566 eurot),
- tulem summas 786 eurot (2022. aastal 780 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 5 163 eurot (2022. aastal 4 592 eurot), kasutati summas 1 296 eurot (2022. aastal 3 041 eurot), remondifondi periodiseerimine 40 eurot, remondifondi jääk summas 9 472 eurot (2022. aastal 5 645 eurot).

.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 4 402 eurot (2022. aastal 3616 eurot), sealhulgas:

- reservkapital summas 782 eurot (2022. aastal 782 eurot);
- perioodide tulemid kokku summas 3 620 eurot (2022. aastal 2834 eurot).

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab ühe - liikmeline juhatus.

Juhatuse liikmetele on aruandeaastal makstud tasu brutosummas 500 eurot (2022.aastal 0 eurot), millele lisandusid tööandja maksud summas 165 eurot (2022. aastal 0 eurot).

Lisaks on makstud palka majahoidjale (koristaja) brutosummas 1 178 eurot (2022. aastal 3 710 eurot), millele lisandusid tööandja maksud summas 398 eurot (2022. aastal 1 250 eurot).

Kokku tööjõukulud 2 241 eurot (2022.aastal 4 960 eurot).

Korteriühistu tööd korraldab haldusfirma Ropka Elamu OÜ. Haldustasu suurus aruandeaastal 2 451 eurot (2022.aastal 2 326 eurot).

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Jätkata elamu majandamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 183	9 611	
Nõuded ja ettemaksed	2 627	3 143	2
Kokku käibevarad	16 810	12 754	
Kokku varad	16 810	12 754	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 936	3 493	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	9 472	5 645	10
Kokku lühiajalised kohustised	12 408	9 138	
Kokku kohustised	12 408	9 138	
Netovara			
Reservkapital	782	782	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 834	2 054	
Aruandeaasta tulem	786	780	
Kokku netovara	4 402	3 616	
Kokku kohustised ja netovara	16 810	12 754	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	7 874	11 342	4
Muud tulud	94	4	5
Kokku tulud	7 968	11 346	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 296	-2 720	10
Mitmesugused tegevuskulud	-3 553	-2 886	6
Tööjõukulud	-2 241	-4 960	7
Muud kulud	-92	0	8
Kokku kulud	-7 182	-10 566	
Põhitegevuse tulem	786	780	
Aruandeaasta tulem	786	780	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	786	780
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	516	-623
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-557	682
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	3 827	1 551
Kokku rahavood põhitegevusest	4 572	2 390
Kokku rahavood	4 572	2 390
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 611	7 221
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 572	2 390
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 183	9 611

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	782	2 054	2 836
Aruandeaasta tulem		780	780
31.12.2022	782	2 834	3 616
Aruandeaasta tulem		786	786
31.12.2023	782	3 620	4 402

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

1. Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.
2. Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
3. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.
- Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt
4. Ühistu ei kajasta kommunaalmakseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

1. Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.
2. Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.
3. Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.
4. Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt. Kajastatakse tekkepõhiselt.
5. Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 627	2 627
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 627	2 627
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 143	3 143
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 143	3 143

Nõuded ostjate vastu - kajastatakse korteriomani keele esitatud arveid kommunaalkomuniteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2022 ja 2023 aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta lõpu seisuga ühel korteriomani kul summas 81, 96 eurot.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 648	1 648
Võlad töövõtjatele	0	0
Võlad seotud osapooltele	265	265
Saadud ettemaksed	1 023	1 023
Tulevaste perioodide tulud	855	855
Muud saadud ettemaksed	168	168
Kokku võlad ja ettemaksed	2 936	2 936
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 810	1 810
Võlad töövõtjatele	213	213
Maksuvõlad	218	218
Saadud ettemaksed	1 252	1 252
Tulevaste perioodide tulud	1 148	1 148
Muud saadud ettemaksed	104	104
Kokku võlad ja ettemaksed	3 493	3 493

Võlad tarnijatele on aruandeaasta viimase kuu kulude arved.

Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

Tulevaste perioodide tulud on aruandeaasta viimase kuu arvel elanikele kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

haldustasu 207 eurot (2022 aastal 204 eurot)

hooldustasu 204 eurot (2022 aastal 204 eurot)

remondifond 444 eurot (2022 aastal 403 eurot)

sise- ja välikoristus 0 eurot (2022 aastal 337 eurot)

Muud saadud ettemaksed on kommunaalkomuniteenuste kogumisest ettemaksed (vesi ja kanal)

Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	2 446	2 255	
Haldustasud	2 448	2 326	
Sise ja välikoristus	1 684	4 041	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	1 296	2 720	10
Muud tulud			
Kokku liikmetelt saadud tasud	7 874	11 342	

Lisa 5 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööd korteris	92	0
Saadud viivised korteriomanielt	2	4
Muud äritulud	0	0
Kokku muud tulud	94	4

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoolduskulud	817	600
Halduskulud	2 736	2 286
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 553	2 886

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	1 678	3 710
Sotsiaalmaksud	563	1 250
töötuskindlustus	0	0
Kokku tööjõukulud	2 241	4 960
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 8 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööd korteris	92	0
Muu ärikulu	0	0
Kokku muud kulud	92	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	24

REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021	4 094	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2022.aastal	4 592	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2022.aastal	-3041	Kajastatakse samas summas tulemiaruaude tulu real "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022	5 645	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2023.aastal	5 163	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023.aastal	-1296	Kajastatakse samas summas tulemiaruaude tulu real "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi periodiseerimine 2023	-40	Informatiivne rida. Kajastatakse bilansis passiva real "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023	9 472	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED

(eurodes)

Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	8 956	7 200
Vesi ja kanalisatsioon	2 107	1 864
Prügivedu	889	854
Üldelekter	486	497
KOKKU	12 438	10 415

Märkus:

Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	904 EUR
korter 2	1191 EUR
korter 3	806 EUR
korter 4	1007 EUR
korter 5	1070 EUR
korter 6	1250 EUR
korter 7	1127 EUR
korter 8	793 EUR
korter 9	818 EUR
korter 10	1240 EUR
korter 11	772 EUR
korter 12	1048 EUR
korter 13	884 EUR
korter 14	845 EUR
korter 15	1108 EUR
korter 16	1035 EUR
korter 17	1091 EUR
korter 18	959 EUR
korter 19	1073 EUR
korter 20	1022 EUR
korter 21	943 EUR
korter 22	945 EUR
korter 23	1152 EUR
korter 24	922 EUR
Kokku:	24005 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

Tartu linn, Kulli tn 4 korteriühistu (registrikood: 80240994) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL KANGUR	Juhatuse liige	25.02.2025