

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Lubja tn 9 korteriühistu

registrikood: 80266841

telefon: +372 53505098

e-posti aadress: info@ropkaelamu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Võlad tarnijatele	10
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 6 Muud tulud	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Muud kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE	12
Lisa 11 EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED (eurodes)	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Korteriühistu Tartu linn Lubja tn 9 (edaspidi Ühistu) on asutatud aprill 2008 a.

Ühistul on 45 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.

TULUD, KULUD, TULEM

Aruande perioodil 01.01.2023 kuni 31.12. 2023 aastal kujunesid majandusnäitajad järgnevalt:

- tulud summas 10 188 eurot , (aastal 2022 19 910 eurot);
- kulud summas 12 022 eurot , (aastal 2022 21 141 eurot);
- tulem summas - 1 834 eurot , (aastal 2022 -1 231 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodi algusjääk oli 31 960 eur.

Koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 9 644 eurot ja eelmiste perioodide tulem summas 7 550 eurot tõsteti remondifondi, kasutati summas 1 249 eurot, Remondifondi jääk summas 47 905 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 2 666 eurot sealhulgas:

- reservkapital summas 4 500 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas -1 834 eurot.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 2-liikmeline juhatus.

Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta. Tööd korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“. Haldustasu suurus aruandeaastal 3 960 eurot (2022.aastal 3 960 eurot).

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	49 931	43 671	
Nõuded ja ettemaksed	6 826	7 262	2
Kokku käibevarad	56 757	50 933	
Kokku varad	56 757	50 933	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 186	6 923	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	47 905	31 960	11
Kokku lühiajalised kohustised	54 091	38 883	
Kokku kohustised	54 091	38 883	
Netovara			
Reservkapital	4 500	1 550	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	11 731	
Aruandeaasta tulem	-1 834	-1 231	
Kokku netovara	2 666	12 050	
Kokku kohustised ja netovara	56 757	50 933	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 137	19 743	5
Muud tulud	47	163	6
Kokku tulud	10 184	19 906	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 249	-9 984	11
Mitmesugused tegevuskulud	-10 732	-11 001	7
Muud kulud	-41	-156	9
Kokku kulud	-12 022	-21 141	
Põhitegevuse tulem	-1 838	-1 235	
Intressitulud	4	4	
Aruandeaasta tulem	-1 834	-1 231	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-1 838	-1 235
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	436	-1 151
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 658	1 146
Laekunud intressid	4	4
Kokku rahavood põhitegevusest	6 260	-1 236
Kokku rahavood	6 260	-1 236
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43 671	44 907
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 260	-1 236
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	49 931	43 671

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 550	11 731	13 281
Aruandeaasta tulem		-1 231	-1 231
31.12.2022	1 550	10 500	12 050
Aruandeaasta tulem		-1 834	-1 834
Muud muutused netovaras	2 950	-10 500	-7 550
31.12.2023	4 500	-1 834	2 666

Eelmiste perioodide tulem (akumuleeritud tulem) summas 10 500 euro eest suurendati reservkapitali 2 950 euro võrra ja ülejäänud summa 7 550 eurot tõsteti remondifondi.

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 laenuid 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 laekuv summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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 teenuse osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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	6 824	6 824
Ostjatelt laekumata arved	6 824	6 824
Muud nõuded	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 826	6 826
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 262	7 262
Ostjatelt laekumata arved	7 262	7 262
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 262	7 262

NÕETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2023.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga 2 korteriomanikul summas 326 eurot ehk 4,8 % nõuete kogusummast, (2022. aasta võlgnevusi ei olnud).

Muud nõuded- kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 435	5 435
Saadud ettemaksed	751	751
Tulevaste perioodide tulud	751	751
Muud saadud ettemaksed		0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 186	6 186
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 174	6 174
Saadud ettemaksed	749	749
Tulevaste perioodide tulud	741	741
Muud saadud ettemaksed	8	8
Kokku võlad ja ettemaksed	6 923	6 923

TULEVASTE PERIOODIDE TULUD- aruandeaasta viimase kuu arvel kajastatud järgneva aasta esimese kalendrikuu eest:

* Haldustasu 335 eurot (2022.aastal 330 eurot);

* Hooldustasu 101 eurot (2022.aastal 101 eurot);

* Sisekoristustasu 183 eurot (2022.aastal 180 eurot);

* Välikoristustasu 132 eurot (2022.aastal 130 eurot).

Kokku tulevaste perioodide tulud 751 eurot (2022.aastal 741 eurot).

Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Eesti Energia AS	112	88
Eesti Keskkonnateenused AS	153	144
Tartu Keskkatlamaja AS	4 638	5 489
Tartu Veevärk AS	532	435
Ropka Elamu OÜ	0	18
Kokku võlad tarnijatele	5 435	6 174

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 207	1 207
Haldustasu	3 960	4 116
Heakord	3 721	4 436
Sihotstarbelised tasud		
Remondifondi kasutus	1 249	9 984
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 137	19 743

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
viivised elanikelt	6	7
hooldustööd korteris	41	156
Kokku muud tulud	47	163

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldus kaubad ja materjalid	3 052	3 321
Haldusteenused	3 960	3 960
Heakord	3 720	3 720
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 732	11 001

Lisa 8 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
hooldustööd korteris	41	156
Kokku muud kulud	41	156

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	43	45
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	0

REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021	32 009	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2022.aastal	9 644	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
jaanuar 2022 kogumine	290	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2022.aastal remonditööde katteks	-9 984	Kajastatakse samas summas tulemiarunde tulumreal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
ümardamine	1	
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022	31 960	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Kogutud 2023.aastal	9 644	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Eelmiste perioodide tulem tõstetud remondifondi	7 550	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023.aastal remonditööde katteks	-1 249	Kajastatakse samas summas tulemiarunde tulumreal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023	47 905	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED

(eurodes)

Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	28 750	25 033
Vesi ja kanalisatsioon	5 811	4 667
Prügivedu	1 951	1 821
Üldelekter	1 237	1152
KOKKU	37 749	32 673

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1613 EUR
2	928 EUR
3	1322 EUR
4	1656 EUR
5	860 EUR
6	1385 EUR
7	1530 EUR
8	845 EUR
9	1379 EUR
10	1703 EUR
11	816 EUR
12	1252 EUR
13	1639 EUR
14	881 EUR
15	1438 EUR
16	1292 EUR
17	1123 EUR
18	1363 EUR
19	1213 EUR
20	1019 EUR
21	1214 EUR
22	1231 EUR
23	1077 EUR
24	1262 EUR
25	1289 EUR
26	1104 EUR
27	1332 EUR
28	1194 EUR
29	1088 EUR
30	1310 EUR
31	1251 EUR
32	1091 EUR
33	1309 EUR
34	1421 EUR
35	998 EUR
36	1492 EUR
37	1244 EUR
38	972 EUR
39	1384 EUR
40	1318 EUR
41	1119 EUR
42	1260 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1233 EUR
44	1526 EUR
45	1356 EUR
Kokku:	56332 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2024

Tartu linn, Lubja tn 9 korteriühistu (registrikood: 80266841) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIINA KITING	Juhatuse liige	03.06.2024