

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kambja vald, Ülenurme alevik, Heki tn 2 korteriühistu

registrikood: 80407276

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 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 6 Annetused ja toetused	11
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Remondifondi kogumine ja kasutamine	13
Lisa 13 Edastatud kommunaalteenused	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruanne on koostatud 2023. aasta kohta.

Kambja vald, Ülenurme alevik, Heki tn 2 korteriühistu (edaspidi Ühistu) on asutatud 04.10.2016. 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.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud 29 732 eurot (2022. aastal 337 964 eurot),
- kulud 29 417 eurot (2022. aastal 339 503 eurot),
- tulem 317 eurot (2022. aastal -1 533 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi 2 966 eurot (2022. aastal 2 966 eurot), kasutati 20 812 eurot (2022. aastal 5 159 eurot). Remondifondi jääk aasta lõpus 9 407 eurot (2022. aastal 27 253 eurot).

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 8 929 eurot (2022. aastal 8 612 eurot),

sealhulgas:

- reservkapital 1 236 eurot (2022. aastal 1 236 eurot);
- perioodide tulemid kokku 7 693 eurot (2022. aastal 7 376 eurot).

PANGALAEN

Saadud 2021. aastal pangalaen korterelamu renoveerimiseks 430 213 eurot.

Aruandeaastal tasutud laenu põhiosa 12991 eurot (2022. aastal 15 615 eurot) ning laenuintressi 23 048 eurot (2022. aastal 11 033 eurot), laenumaksed kokku 36 039 eurot (2022. aastal 26 648 eurot).

Laenujääk aruandeaasta lõpu seisuga 397 333 eurot (2022. aastal 410 324 eurot). Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 30.05.2041.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 2-liikmeline juhatus.

Juhatusel liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud (2022. aastal maksti brutosummas 2 500, millele lisandusid tööandja maksud summas 825 eurot).

Ühistu tööd korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“. Haldustasu suurus aruandeaastal 2 664 eurot (2022. aastal 2 567 eurot).

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Jätkata elamu majandamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 380	33 478	
Nõuded ja ettemaksed	21 127	20 215	2
Kokku käibevarad	35 507	53 693	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	384 698	396 212	2
Kokku põhivarad	384 698	396 212	
Kokku varad	420 205	449 905	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 635	14 112	3
Võlad ja ettemaksed	4 536	3 716	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	9 407	27 253	12
Kokku lühiajalised kohustised	26 578	45 081	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	384 698	396 212	3
Kokku pikaajalised kohustised	384 698	396 212	
Kokku kohustised	411 276	441 293	
Netovara			
Reservkapital	1 236	1 236	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 376	8 909	
Aruandeaasta tulem	317	-1 533	
Kokku netovara	8 929	8 612	
Kokku kohustised ja netovara	420 205	449 905	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	29 282	20 643	5
Annetused ja toetused	0	313 232	6
Muud tulud	450	4 089	7
Kokku tulud	29 732	337 964	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-20 812	-325 868	12
Mitmesugused tegevuskulud	-8 218	-6 282	8
Tööjõukulud	0	-3 325	9
Muud kulud	-387	-4 028	10
Kokku kulud	-29 417	-339 503	
Põhitegevuse tulem	315	-1 539	
Intressitulud	2	6	
Aruandeaasta tulem	317	-1 533	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	315	-1 539
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 449	27 538
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17 026	-56 624
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood põhitegevusest	-19 158	-30 625
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	13 051	0
Laekunud intressid	23 048	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	36 099	6
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-12 991	-15 929
Makstud intressid	-23 048	-11 033
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-36 039	-26 962
Kokku rahavood	-19 098	-57 581
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 478	91 059
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19 098	-57 581
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 380	33 478

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 236	8 909	10 145
Aruandeaasta tulem		-1 533	-1 533
31.12.2022	1 236	7 376	8 612
Aruandeaasta tulem		317	317
31.12.2023	1 236	7 693	8 929

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, 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	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 552	8 552		
Ostjatelt laekumata arved	8 552	8 552		
Laenunõuded	397 273	12 575	77 460	307 238
Kokku nõuded ja ettemaksed	405 825	21 127	77 460	307 238

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 103	6 103		
Ostjatelt laekumata arved	6 103	6 103		
Laenunõuded	410 324	14 112	63 789	332 423
Kokku nõuded ja ettemaksed	416 427	20 215	63 789	332 423

NÕUETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomaniike esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliseks arveid 2023. ja 2022. aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta lõpu seisuga 5 korteriomaniikul 1 263 eurot ehk 15% nõuete kogumahust (2022. aastal 1 korteriomaniikul summas 622 eurot ehk 10% nõuete kogumahust).

LAENUNÕUDED KORTERIOMANIKE VASTU on tagatisena saadud pangalaenule samadel tingimustel.

Aruandeaastal tagastatud laenu põhiosa 13 051 eurot (2022. aastal 15 615 eurot) ning laenuintressi 23 048 eurot (2022. aastal 11 033 eurot), laenumaksed kokku 36 099 eurot (2022. aastal 26 648 eurot). Laenujääk aruandeaasta lõpu seisuga 384 698 eurot (2022. aastal 410 324 eurot). Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 30.05.2041.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank leping nr 21-032306-JI	397 333	12 635	77 460	307 238	6,43%	EUR	30.05.2041
Pikaajalised laenud kokku	397 333	12 635	77 460	307 238			
Laenukohustised kokku	397 333	12 635	77 460	307 238			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank leping nr 21-032306-JI	410 324	14 112	63 789	332 423	2,40%	EUR	30.05.2041
Pikaajalised laenud kokku	410 324	14 112	63 789	332 423			
Laenukohustised kokku	410 324	14 112	63 789	332 423			

Saadud 2021. aastal pangalaen korterelamu renoveerimiseks 430 213 eurot.

Aruandeaastal tasutud laenu põhiosa 12991 eurot (2022. aastal 15 615 eurot) ning laenuintressi 23 048 eurot (2022. aastal 11 033 eurot), laenumaksed kokku 36 039 eurot (2022. aastal 26 648 eurot). Laenujääk aruandeaasta lõpu seisuga 397 333 eurot (2022. aastal 410 324 eurot). Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 30.05.2041.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 805	3 805
Saadud ettemaksed	731	731
Tulevaste perioodide tulud	631	631
Muud saadud ettemaksed	100	100
Kokku võlad ja ettemaksed	4 536	4 536
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 967	2 967
Saadud ettemaksed	749	749
Tulevaste perioodide tulud	700	700
Muud saadud ettemaksed	49	49
Kokku võlad ja ettemaksed	3 716	3 716

VÕLAD TARNIJATELE on aruandeaasta viimase kuu kulud. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

TULEVASTE PERIOODIDE TULUD on aruandeaasta viimase kuu arvel kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

* Haldustasud 225 eurot (2022. aastal 222 eurot);

* Hooldustasu 247 eurot (2022. aastal 247 eurot);

* Heakorratasu 159 eurot (2022. aastal 159 eurot).

KOKKU 631 eurot (2022. aastal 700 eurot).

MUUD SAADUD ETTEMAKSED on kommunaalkulude kogumiste ja kulude vahed. Vee- ja kanalisatsiooni enammakse summas 100 eurot (2022. aastal 49 eurot).

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	2 965	2 965	
Heakorratasud	1 908	1 590	
Haldustasud	2 736	2 591	
Kindlustustasud	861	861	
Sihtotstarbelised tasud			
Remondifondi kasutus	20 812	12 635	12
Ümardamine	0	1	
Kokku liikmetelt saadud tasud	29 282	20 643	

Lisa 6 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2023	2022
Toetus Majandusministeeriumilt	0	313 232
Kokku annetused ja toetused	0	313 232
sh eraldi riigieelarvest	0	313 232

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööd korteris	439	0
Saadud viivised ja leppetrahvid	11	29
Kindlustushüvitis	0	4 028
Muud tulud	0	32
Kokku muud tulud	450	4 089

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoolduskulud	2 638	1 971
Heakorrakulud	2 484	1 744
Halduskulud	2 664	2 567
Kindlustuskulud	432	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 218	6 282

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	2 500
Sotsiaalmaksud	0	825
Kokku tööjõukulud	0	3 325

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööd korteris	387	0
Kindlustuse hüvitamine	0	4 028
Kokku muud kulud	387	4 028

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	2 500

Lisa 12 Remondifondi kogumine ja kasutamine

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021	29 446	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2022. aastal	2 966	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2022. aastal remonditööde katteks	-5 159	Kajastatakse samas summas tulemiaruaande tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022	27 253	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2023. aastal	2 966	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023. aastal remonditööde katteks	-20 812	Kajastatakse samas summas tulemiaruaande tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023	9 407	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Lisa 13 Edastatud kommunaalteenused

Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	16612	12569
Vesi ja kanalisatsioon	3772	3196
Prügivedu	2418	2358
Üldelekter	1137	771
Gaas	464	230
KOKKU	24403	19124

Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruaandes ei kajastu.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	4260 EUR
2	2650 EUR
3	4145 EUR
4	3106 EUR
5	3466 EUR
6	2694 EUR
7	3071 EUR
8	2252 EUR
9	2880 EUR
10	2791 EUR
11	3086 EUR
12	1044 EUR
13	2470 EUR
14	2823 EUR
15	2328 EUR
16	3222 EUR
17	2894 EUR
18	2881 EUR
19	3202 EUR
20	4019 EUR
21	2867 EUR
22	3897 EUR
23	2710 EUR
24	3600 EUR
Kokku:	72358 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2024

Kambja vald, Ülenurme alevik, Heki tn 2 korteriühistu (registrikood: 80407276) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVI KATTAI	Juhatuse liige	20.05.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@ropkaelamu.ee