

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Laenunõuded	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Muud kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Heki 2 Ülenurme (edaspidi Ühistu) on asutatud oktoobris 2016 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.

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2021 - 31.12.2021 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 33832 eurot (2020.aastal 9433 eur.),
- kulud summas 30576 eurot (2020.aastal 6886 eur.),
- tulem summas 3256 eurot (2020.aastal 2547 eur.).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjääk aruandeaasta alguses oli 32010 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 23503 eurot, kasutati summas 26167 eurot, remondifondi jääk 29446 eurot.

LAEN

Korteriühistu võttis laenu 2021 aastal 430 213 eur. intressiga 2,4 % lõpptähtajaga mai 2041 aasta. Tagasimakseid tehti aasta jooksul laenu eest 4274 eur. Laenu jääk on 425 939 eur.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 10145 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 1236 eur.;
- perioodide tulemid kokku summas 5652 eur.;
- aruandeaasta tulem 3256 eur.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 2-liikmeline juhatus.

Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta. Tööd korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	91 059	39 149	
Nõuded ja ettemaksed	22 608	4 472	2,3
Kokku käibevarad	113 667	43 621	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	410 010	0	3
Kokku põhivarad	410 010	0	
Kokku varad	523 677	43 621	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 929	0	3
Võlad ja ettemaksed	58 147	4 723	4,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	29 446	32 010	6
Kokku lühiajalised kohustised	103 522	36 733	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	410 010	0	
Kokku pikaajalised kohustised	410 010	0	
Kokku kohustised	513 532	36 733	
Netovara			
Reservkapital	1 236	1 236	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 653	3 105	
Aruandeaasta tulem	3 256	2 547	
Kokku netovara	10 145	6 888	
Kokku kohustised ja netovara	523 677	43 621	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	33 637	9 381	7
Muud tulud	188	49	8
Kokku tulud	33 825	9 430	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-26 167	-1 275	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 259	-5 599	9
Muud kulud	-150	-12	11
Kokku kulud	-30 576	-6 886	
Põhitegevuse tulem	3 249	2 544	
Intressitulud	7	3	
Aruandeaasta tulem	3 256	2 547	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	3 249	2 544
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-428 145	-1 208
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	50 860	10 100
Muud rahavood põhitegevusest	2 298	0
Kokku rahavood põhitegevusest	-371 738	11 436
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	7	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7	3
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	430 213	0
Saadud laenude tagasimaksed	-4 274	0
Makstud intressid	-2 298	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	423 641	0
Kokku rahavood	51 910	11 439
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 149	27 710
Raha ja raha ekvivalentide muutus	51 910	11 439
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	91 059	39 149

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	1 236	3 105	4 341
Aruandeaasta tulem		2 547	2 547
31.12.2020	1 236	5 652	6 888
Aruandeaasta tulem		3 256	3 256
Muud muutused netovaras		1	1
31.12.2021	1 236	8 909	10 145

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 teenus 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 679	6 679		
Ostjatelt laekumata arved	6 679	6 679		
Laenunõuded	425 939	15 929	74 138	335 872
Kokku nõuded ja ettemaksed	432 618	22 608	74 138	335 872

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 472	4 472		
Ostjatelt laekumata arved	4 472	4 472		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 472	4 472		

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

Ebatõenäoliseks arveid 2021 aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga kahel korteriomaniikul summas 632 eur. s.o. 9,5 % nõuete kogusummast.

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
leping 21-032306-JI	425 939	15 929	74 138	335 872	2,4	eur	mai 2041
Laenunõuded	425 939	15 929	74 138	335 872			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 511	5 511
Saadud ettemaksed	2 636	2 636
Tulevaste perioodide tulud	2 505	2 505
Muud saadud ettemaksed	131	131
remonditööde tagatisraha	50 000	50 000
Kokku võlad ja ettemaksed	58 147	58 147
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 125	3 125
Saadud ettemaksed	1 598	1 598
Tulevaste perioodide tulud	1 294	1 294
Muud saadud ettemaksed	304	304
Kokku võlad ja ettemaksed	4 723	4 723

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

- * Haldustasu 197 eur.
- * Hooldusfond 319 eur.
- * välikoristus 111 eur.
- * sisekoristus 48 eur.
- * laenu tagasimaks 1830 eur.
- kokku 2505 eur.

MUUD SAADUD ETTEMAKSED – on kommunaalkulude kogumiste – kulutuste vahed. KONTO 104.
Valdavalt vee – ja kanalisatsiooni kogumistest ette kogutud summad.

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Eesti Energia AS	41	65
Eesti Gaas AS	1	7
Kiiks OÜ	183	183
Karimek OÜ	93	0
Ragn- Sells AS	199	199
Ropka Elamu OÜ	30	0
SW Energia OÜ	2 431	2 405
Tartu Veevärk AS	222	234
Swedbank P&C Insurance AS	32	32
JYRR Invest OÜ	2 279	0
Kokku võlad tarnijatele	5 511	3 125

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	22 781	10 504	-1 275	32 010
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 781	10 504	-1 275	32 010
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 781	10 504	-1 275	32 010
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
elanike omaosalus renoveerimistödel		14 849		14 949
laenu tagasimakseteks(ülejäak kogumistest)		3 093		3 093
remondifond	32 010	5 561	-26 167	11 404
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	32 010	23 503	-26 167	29 446
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	32 010	23 503	-26 167	29 446

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 826	3 826
Sise-välikoristus	1 272	1 908
Haldustasu	2 372	2 372
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	26 167	1 275
Kokku liikmetelt saadud tasud	33 637	9 381

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
hooldustööd korteris	150	12
saadud viivised	38	7
kanalisatsiooni kaevude puhastuse kulu hüvitus Heki 4-lt	0	30
Kokku muud tulud	188	49

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Hooldusfondi kulu	215	1 091
Sise-välikoristus	1 671	2 095
Halduskulu	2 373	2 413
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 259	5 599

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2021	2020
hooldustööd korteris	150	12
Kokku muud kulud	150	12

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	24

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2676 EUR
2	1788 EUR
3	2628 EUR
4	1851 EUR
5	2400 EUR
6	1757 EUR
7	1866 EUR
8	1458 EUR
9	1855 EUR
10	1716 EUR
11	1947 EUR
12	1116 EUR
13	1690 EUR
14	1798 EUR
15	1541 EUR
16	1989 EUR
17	1849 EUR
18	1812 EUR
19	1988 EUR
20	2509 EUR
21	1834 EUR
22	2817 EUR
23	1726 EUR
24	2305 EUR
100	0 EUR
Kokku:	46916 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2022

Kambja vald, Ülenurme alevik, Heki tn 2 korteriühistu (registrikood: 80407276) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO SIBUL	Juhatuse liige	20.12.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@ropkaelamu.ee