

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tartu linn, Aleksandri tn 4 korteriühistu

registrikood: 80120540

telefon: +372 5218779

e-posti aadress: ropkaelamu@gmail.com

veebilehe aadress: www.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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Muud tulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Aleksandri 4 (edaspidi Ühistu) on asutatud 2000 a.

Ühistul on 33 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 01.01.2020 - 31.12.2020 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 13177 eurot (2019.aastal 16059 eurot),
- kulud summas 13466 eurot (2019.aastal 15953 eurot),
- tulem summas -289 eurot (2019.aastal 106 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjäák aruandeaasta alguses oli 12215 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 6770 eurot, kasutati summas 2935 eurot, remondifondi jääk 16050 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 1316 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 853 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 463 eurot.

PANGALAEN

2015. aastal võetud pangalaenu summas 171466 eurot, millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 12024 eurot ning laenuintresse summas 2594 eurot.

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga 84576 eurot. Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2027 aasta.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus.

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

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 865	14 261	
Nõuded ja ettemaksed	15 877	15 066	2
Kokku käibevarad	33 742	29 327	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	72 210	84 590	2
Kokku põhivarad	72 210	84 590	
Kokku varad	105 952	113 917	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 366	12 010	3
Võlad ja ettemaksed	4 010	3 497	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	16 050	12 215	5
Kokku lühiajalised kohustised	32 426	27 722	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	72 210	84 590	3
Kokku pikaajalised kohustised	72 210	84 590	
Kokku kohustised	104 636	112 312	
Netovara			
Reservkapital	853	853	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	752	646	
Aruandeaasta tulem	-289	106	
Kokku netovara	1 316	1 605	
Kokku kohustised ja netovara	105 952	113 917	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	12 974	15 010	6
Muud tulud	256	1 049	7
Kokku tulud	13 230	16 059	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 935	-3 159	5
Mitmesugused tegevuskulud	-10 555	-9 618	8
Tööjõukulud	0	-167	9
Muud kulud	-29	-86	10
Kokku kulud	-13 519	-13 030	
Põhitegevuse tulem	-289	3 029	
Intressikulud	0	-2 923	
Aruandeaasta tulem	-289	106	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-289	3 029
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 569	12 379
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 348	2 636
Kokku rahavood põhitegevusest	15 628	18 044
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-12 024	-11 684
Makstud intressid	-2 594	-2 923
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	2 594	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 024	-14 607
Kokku rahavood	3 604	3 437
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 261	10 824
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 604	3 437
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 865	14 261

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	853	646	1 499
Aruandeaasta tulem		106	106
31.12.2019	853	752	1 605
Aruandeaasta tulem		-289	-289
31.12.2020	853	463	1 316

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2020. aasta 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 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 510	3 510		
Ostjatelt laekumata arved	3 510	3 510		
Muud nõuded	84 576	12 366	53 120	19 090
Laenunõuded	84 576	12 366	53 120	19 090
Ettemaksed	1	1		
Muud makstud ettemaksed	1	1		
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 087	15 877	53 120	19 090

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 056	3 056		
Ostjatelt laekumata arved	3 056	3 056		
Muud nõuded	96 600	12 010	51 641	32 949
Laenunõuded	96 600	12 010	51 641	32 949
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 656	15 066	51 641	32 949

Nõudena ostjate vastu kajastatakse korteriomaniike esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2020. ja 2019.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta lõpu seisuga 2 korteriomaniikul summas 92 eurot (s.o. 2% nõuete kogusummast) 2019.aasta lõpul 1 korteriomaniikul summas 73 eurot (s.o. 2% nõuete kogusummast)

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank 15-041893-JI-1	84 576	12 366	53 120	19 090	2,8%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	84 576	12 366	53 120	19 090			
Laenukohustised kokku	84 576	12 366	53 120	19 090			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank 15-041893-JI-1	96 600	12 010	51 641	32 949	2,806	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	96 600	12 010	51 641	32 949			
Laenukohustised kokku	96 600	12 010	51 641	32 949			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 528	1 528
Saadud ettemaksed	2 482	2 482
Tulevaste perioodide tulud	2 482	2 482
Kokku võlad ja ettemaksed	4 010	4 010

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 167	1 167
Saadud ettemaksed	2 330	2 330
Tulevaste perioodide tulud	2 328	2 328
Muud saadud ettemaksed	2	2
Kokku võlad ja ettemaksed	3 497	3 497

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 302 eurot
hooldustasu 177 eurot
sisekoristus 144 eurot
välikoristus 270 eurot
remondifond 368 eurot
laenumakse 1221 eurot

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	8 184	7 190	-3 159	12 215
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 184	7 190	-3 159	12 215
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 184	7 190	-3 159	12 215
	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	12 215	6 770	-2 935	16 050
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 215	6 770	-2 935	16 050
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 215	6 770	-2 935	16 050

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 119	2 060
Haldustasu	3 505	3 107
Sise-ja välikoristus	4 415	3 550
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 935	3 327
Laenuintress	0	2 966
Kokku liikmetelt saadud tasud	12 974	15 010

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Rendi- ja üüritulu	180	180
Hooldustööd korteris	0	57
Erakorralised kogumised	32	29
Laenu tagasimakse kogumise ja kulude vahe	44	0
Muud	0	783
Kokku muud tulud	256	1 049

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Hoolduskulud	2 112	3 327
Halduskulud	3 504	3 107
Sise- ja välikoristus	4 939	3 184
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 555	9 618

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	0	125
Sotsiaalmaksud	0	41
töötuskindlustus	0	1
Kokku tööjõukulud	0	167

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2020	2019
Hooldustööd korteris	0	57
Erakorralised kulud	29	29
Kokku muud kulud	29	86

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	0	125

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1339 EUR
2	1180 EUR
3	1152 EUR
4	1641 EUR
5	1262 EUR
6	802 EUR
7	744 EUR
8	1455 EUR
9	1288 EUR
10	1367 EUR
11	1199 EUR
12	1757 EUR
13	1265 EUR
14	1398 EUR
15	904 EUR
16	1763 EUR
17	1574 EUR
18	1139 EUR
19	1458 EUR
20	1264 EUR
21	1595 EUR
22	1182 EUR
23	1468 EUR
24	1221 EUR
25	1646 EUR
26	1200 EUR
27	1319 EUR
28	843 EUR
29	1624 EUR
30	1187 EUR
31	1314 EUR
32	1325 EUR
36	1441 EUR
Kokku:	43316 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2021

Tartu linn, Aleksandri tn 4 korteriühistu (registrikood: 80120540) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERLE HUNT	Juhatuse liige	22.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5218779
E-posti aadress	ropkaelamu@gmail.com
Veebilehe aadress	www.ropkaelamu.ee