

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tartu linn, Ilmatsalu alevik, Kooli tee 3 korteriühistu

registrikood: 80112948

e-posti aadress: rivo@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 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartulinn, Ilmatsalu alevik, Kooli tee 3 (edaspidi Ühistu) on asutatud november 1999 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 6719 eurot (2020.aastal 5767 eurot),
- kulud summas 6467 eurot (2020.aastal 5498 eurot),
- tulem summas 252 eurot (2020.aastal 2269 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjääk aruandeaasta alguses oli 4599 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 3565 eurot ja jaanuari 2021 a. eest 297 eur. (varasemalt oli see summa kontol 2080). Kasutati summas 2247 eurot, remondifondi jääk 6214 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 2253 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 1486 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 515 eurot;
- aruandeaasta tulem 252 eur.

PANGALAEN

2016 aasta juunis võetud pangalaenu summas 331 000 eurot, millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 14420 eurot ning laenuintresse summas 6959 eurot.

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta seisuga 256150 eurot. Laenu tagastamise lõpptähtajaks on mai 2036 aasta.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-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	9 170	5 309	
Nõuded ja ettemaksed	20 178	21 299	2
Kokku käibevarad	29 348	26 608	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	241 346	256 150	3
Kokku põhivarad	241 346	256 150	
Kokku varad	270 694	282 758	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 805	14 420	3
Võlad ja ettemaksed	6 076	5 588	4,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 214	4 599	6
Kokku lühiajalised kohustised	27 095	24 607	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	241 346	256 150	3
Kokku pikaajalised kohustised	241 346	256 150	
Kokku kohustised	268 441	280 757	
Netovara			
Reservkapital	1 486	1 486	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	515	246	
Aruandeaasta tulem	252	269	
Kokku netovara	2 253	2 001	
Kokku kohustised ja netovara	270 694	282 758	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	6 719	5 706	7
Muud tulud	0	61	
Kokku tulud	6 719	5 767	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 247	-1 234	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 219	-4 203	
Muud kulud	-1	-61	
Kokku kulud	-6 467	-5 498	
Põhitegevuse tulem	252	269	
Aruandeaasta tulem	252	269	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	252	269
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 926	14 172
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 103	3 101
Laekunud intressid	6 959	7 354
Kokku rahavood põhitegevusest	25 240	24 896
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-14 420	-14 025
Makstud intressid	-6 959	-7 354
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 379	-21 379
Kokku rahavood	3 861	3 517
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 309	1 792
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 861	3 517
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 170	5 309

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	1 486	246	1 732
Aruandeaasta tulem		269	269
31.12.2020	1 486	515	2 001
Aruandeaasta tulem		252	252
31.12.2021	1 486	767	2 253

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 ettemaksud

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 laekuv 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 kuulavas 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 kulusid, 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 kulusid 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 soetud 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	5 373	5 373		
Ostjatelt laekumata arved	5 373	5 373		
Laenunõuded	256 151	14 805	63 259	178 087
Kokku nõuded ja ettemaksed	261 524	20 178	63 259	178 087
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 879	6 879		
Ostjatelt laekumata arved	6 879	6 879		
Laenunõuded	270 570	14 420	61 614	194 536
Kokku nõuded ja ettemaksed	277 449	21 299	61 614	194 536

NÕUETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas. Ebatõenäoliseks arveid 2021 aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga ühel korteriomanikul summas 213 eur. s.o. 4% nõuete kogusummast.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laenuleping 16-056083-JI	256 151	14 805	63 259	178 087	2,6	EUR	mai 2036
Pikaajalised laenud kokku	256 151	14 805	63 259	178 087			
Laenukohustised kokku	256 151	14 805	63 259	178 087			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laenuleping 16-056083-JI	270 570	14 420	61 614	194 536	2,6	EUR	mai 2036
Pikaajalised laenud kokku	270 570	14 420	61 614	194 536			
Laenukohustised kokku	270 570	14 420	61 614	194 536			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 186	3 186
Saadud ettemaksed	2 890	2 890
Tulevaste perioodide tulud	2 154	2 154
Muud saadud ettemaksed	736	736
Kokku võlad ja ettemaksed	6 076	6 076
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 650	2 650
Saadud ettemaksed	2 938	2 938
Tulevaste perioodide tulud	2 451	2 451
Muud saadud ettemaksed	487	487
Kokku võlad ja ettemaksed	5 588	5 588

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

- * Haldustasu 223 eur.
- * Hooldusfond 149 eur.
- * laenu tagasimaks 1783 eur.
- kokku 2154 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
SW Energia OÜ	1 912	1 637
Eesti Energia AS	458	174
Emajõe Veevärk AS	265	262
Ragn Sells Tartu AS	102	125
SP Grupp OÜ	449	22
If P&C Insurance AS	0	430
Kokku võlad tarnijatele	3 186	2 650

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	2 267	3 565	-1 234	4 599
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2 267	3 565	-1 234	4 599
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	2 267	3 565	-1 234	4 599
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	4 599	3 565	-2 247	5 917
jaanuar 2021 eest kogutud fondid		297		297
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 599	3 862	-2 247	6 214
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 599	3 862	-2 247	6 214

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 783	1 783
Haldustasu	2 675	2 675
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 247	1 234
Laenu tagasimaksu kogumiste vahe	14	14
Kokku liikmetelt saadud tasud	6 719	5 706

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Hooldusfondi kulu	1 545	1 529
Halduskulu	2 674	2 674
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 219	4 203

Lisa 9 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	2010 EUR
2	1556 EUR
3	2032 EUR
4	2245 EUR
5	1535 EUR
6	1956 EUR
7	2412 EUR
8	1434 EUR
9	2265 EUR
10	2449 EUR
11	2798 EUR
12	2407 EUR
13	2431 EUR
14	2011 EUR
15	2468 EUR
16	2037 EUR
17	1742 EUR
18	1955 EUR
19	2675 EUR
20	1088 EUR
21	2235 EUR
22	2091 EUR
23	1451 EUR
24	2956 EUR
Kokku:	50239 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.07.2022

Tartu linn, Ilmatsalu alevik, Kooli tee 3 korteriühistu (registrikood: 80112948) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TARTES	Juhatuse liige	19.09.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rivo@ropkaelamu.ee