

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Purde tn 39 korteriühistu

registrikood: 80139344

telefon: +372 58586303

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 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Vahendatud kommunaalteenused	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu linn, Purde tn 39 (edaspidi Ühistu) on asutatud jaanuar 2001 a.

Ühistul on 120 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 01.01.2022 - 31.12.2022 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 234 652 eurot (2021.aastal 304 191 eurot),
- kulud summas 219 738 eurot (2021.aastal 296 8745 eurot),
- tulem summas 14 914 eurot (2021.aastal 7217 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjäák aruandeaasta alguses oli 1497 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 18310 , remondifondi jääk 19807 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 36 818 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 6181 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 15 723 eurot;
- aruandeaasta tulem 14 914 eurot.

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 085	22 290	
Nõuded ja ettemaksed	44 225	46 365	2
Kokku käibevarad	96 310	68 655	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	705 960	734 411	
Kokku põhivarad	705 960	734 411	
Kokku varad	802 270	803 066	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 683	32 438	
Võlad ja ettemaksed	10 002	12 816	4,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	19 807	1 497	6
Kokku lühiajalised kohustised	59 492	46 751	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	705 960	734 411	
Kokku pikaajalised kohustised	705 960	734 411	
Kokku kohustised	765 452	781 162	
Netovara			
Reservkapital	6 181	6 181	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	15 723	8 506	
Aruandeaasta tulem	14 914	7 217	
Kokku netovara	36 818	21 904	
Kokku kohustised ja netovara	802 270	803 066	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	24 996	113 621	7
Annetused ja toetused	207 868	188 841	
Muud tulud	1 784	1 723	8
Kokku tulud	234 648	304 185	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-190 028	-278 276	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 930	-14 200	9
Tööjõukulud	-5 463	-4 253	10
Muud kulud	-317	-244	11
Kokku kulud	-219 738	-296 973	
Põhitegevuse tulem	14 910	7 212	
Intressitulud	4	5	
Aruandeaasta tulem	14 914	7 217	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	14 910	7 212
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-176 045	-890 100
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 496	-29 460
Laekunud intressid	19 776	10 919
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	207 868	120 037
Kokku rahavood põhitegevusest	82 005	-781 392
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	4	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	6
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	886 000
Saadud laenude tagasimaksed	-32 438	-120 037
Makstud intressid	-19 776	-10 919
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-52 214	755 044
Kokku rahavood	29 795	-26 342
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 290	48 632
Raha ja raha ekvivalentide muutus	29 795	-26 342
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 085	22 290

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	6 181	8 505	14 686
Aruandeaasta tulem		7 217	7 217
Muud muutused netovaras		1	1
31.12.2021	6 181	15 723	21 904
Aruandeaasta tulem		14 914	14 914
31.12.2022	6 181	30 637	36 818

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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	14 542	14 542		
Ostjatelt laekumata arved	14 542	14 542		
Laenunõuded	735 643	29 683	129 399	576 561
Kokku nõuded ja ettemaksed	750 185	44 225	129 399	576 561

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 552	12 552		
Ostjatelt laekumata arved	12 552	12 552		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	265	265		
Laenunõuded	766 849	32 438	137 184	597 227
tasumata renoveerimisarveid	1 085	1 085		
ehitaja hüvitusarved	25	25		
Kokku nõuded ja ettemaksed	780 776	46 365	137 184	597 227

NÕUETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomani keele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas. Ebatõenäoliseks arveid 2022 aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga neljal korteriomaniikul summas 725 eur. s.o. 4,9 % nõuete kogusummast.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
leping 21-011208-JI	735 643	29 683	129 399	576 561	2,20	eur	veebr. 2041
Pikaajalised laenud kokku	735 643	29 683	129 399	576 561			
Laenukohustised kokku	735 643	29 683	129 399	576 561			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
leping 21-011208-JI	766 849	32 438	137 184	597 227	2,20	eur.	veebr. 2041
Pikaajalised laenud kokku	766 849	32 438	137 184	597 227			
Laenukohustised kokku	766 849	32 438	137 184	597 227			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 909	6 909
Võlad töövõtjatele	519	519
Maksuvõlad	53	53
Saadud ettemaksed	2 521	2 521
Tulevaste perioodide tulud	2 016	2 016
Muud saadud ettemaksed	505	505
Kokku võlad ja ettemaksed	10 002	10 002
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 873	6 873
Võlad töövõtjatele	328	328
Saadud ettemaksed	5 615	5 615
Tulevaste perioodide tulud	5 360	5 360
Muud saadud ettemaksed	255	255
Kokku võlad ja ettemaksed	12 816	12 816

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

* Haldustasu 779 eur.
 * Hooldusfond 464 eur.
 * välikoristus 309 eur.
 * sisekoristus 464 eur.
 kokku 2016 eur.

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

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tartu Keskkatlamaja AS	5 682	4 181
Eesti Energia AS ettemaks	-200	412
Tartu Veevärk AS	743	647
Ropka Elamu OÜ	31	13
Eesti Keskkonnateenused OÜ	269	0
SP Grupp OÜ	384	0
ProBuild Invest OÜ	0	1 620
Kokku võlad tarnijatele	6 909	6 873

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	30 040	8 281	-89 435	-51 114
elanike omaosalus renoveerimistöödel		100 919		100 919
remonditöödeks		-48 308		-48 308
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 040	60 892	-89 435	1 497
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 040	60 892	-89 435	1 497

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remondifond	1 497	9 643		11 140
Balti Vara Ehitus OÜ ruumide rent		5 622		5 622
jaanuar 2022 kontolt 2080		3 344		3 344
pangalaenu intr. tõus		-299		-299
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 497	18 310		19 807
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 497	18 310		19 807

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 841	14 841
Haldustasu	9 345	9 345
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	810	89 435
Kokku liikmetelt saadud tasud	24 996	113 621

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Rendi- ja üüritulu	1 440	1 440
hooldustööd korteris	237	166
e-arvete teenustasud	69	67
saadud viivised	25	37
postikulu	13	13
Kokku muud tulud	1 784	1 723

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Hooldusfondi kulu	14 585	4 854
Halduskulu	9 345	9 346
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 930	14 200

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	5 136	4 092
Sotsiaalmaksud	291	128
töötuskindlustusmakse	36	33
Kokku tööjõukulud	5 463	4 253
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
hooldustööd korteris	235	166
e-arvete edastamine	69	65
postkulu	13	13
Kokku muud kulud	317	244

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	113	113
Juriidilisest isikust liikmete arv	7	7

Lisa 13 Vahendatud kommunaalteenused

Nimetus	2022	2021	
Soojusenergia	32327	39724	
Vesi ja kanalisatsioon	8236	8206	
Prügivedu	4151	3557	
Elektrienergia	91	2016	
(päikesepaneelid)			

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1001 EUR
2	1295 EUR
3	2260 EUR
5	890 EUR
6	1304 EUR
7	1380 EUR
8	483 EUR
9	570 EUR
10	1319 EUR
11	842 EUR
12	960 EUR
13	1052 EUR
14	2612 EUR
16	547 EUR
17	1015 EUR
18	1205 EUR
19	1318 EUR
20	863 EUR
21	1055 EUR
22	1279 EUR
23	1291 EUR
24	962 EUR
25	952 EUR
26	700 EUR
27	1257 EUR
28	859 EUR
29	869 EUR
30	1372 EUR
31	1348 EUR
32	986 EUR
33	977 EUR
34	1238 EUR
35	1441 EUR
36	856 EUR
37	934 EUR
38	1285 EUR
39	649 EUR
40	896 EUR
41	924 EUR
42	1237 EUR
43	1338 EUR
44	922 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
45	1069 EUR
46	1313 EUR
47	1269 EUR
48	891 EUR
49	1008 EUR
50	745 EUR
51	1262 EUR
52	952 EUR
53	1053 EUR
54	1400 EUR
55	1388 EUR
56	988 EUR
57	957 EUR
58	1307 EUR
59	1259 EUR
60	552 EUR
61	911 EUR
62	1268 EUR
63	1171 EUR
64	907 EUR
65	538 EUR
66	1200 EUR
67	1206 EUR
68	929 EUR
69	1403 EUR
70	1237 EUR
71	1410 EUR
72	754 EUR
73	869 EUR
74	1427 EUR
75	1275 EUR
76	893 EUR
77	1040 EUR
78	1297 EUR
79	1321 EUR
80	909 EUR
81	994 EUR
82	1269 EUR
83	1215 EUR
84	935 EUR
85	888 EUR
86	1347 EUR
87	1353 EUR
88	872 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
89	1282 EUR
90	1198 EUR
91	1224 EUR
92	977 EUR
93	947 EUR
94	1232 EUR
95	1233 EUR
96	557 EUR
97	912 EUR
98	1275 EUR
99	1299 EUR
100	922 EUR
101	973 EUR
102	1238 EUR
103	1184 EUR
104	944 EUR
105	869 EUR
106	1198 EUR
107	1455 EUR
108	905 EUR
109	948 EUR
110	1240 EUR
111	1334 EUR
112	769 EUR
113	895 EUR
114	1257 EUR
115	1239 EUR
116	1197 EUR
117	1002 EUR
118	1288 EUR
119	1247 EUR
120	567 EUR
200	1889 EUR
Kokku:	131490 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2023

Tartu linn, Purde tn 39 korteriühistu (registrikood: 80139344) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA SÕRMUS	Juhatuse liige	25.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58586303
E-posti aadress	info@ropkaelamu.ee