

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Eha tn 27 korteriühistu

registrikood: 80229372

e-posti aadress: ropkaelamu@gmail.com

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 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 6 Muud tulud	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Muud kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Remondifondi kogumine ja kasutamine	11
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 2022 a. kohta.

Korteriühistu Tartu linn Eha 27 (edaspidi Ühistu) on registrisse kantud 04. 11. 2005a.

Ühistul on 8 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.

Pangast võetud laen 13 643 eurot.

2022 a. koguti elanikelt laenu tagasimakset 3 243 eurot ja intressi 594 eurot.

Laen lõpeb 30 november 2025a.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 2 892 eurot (2021.aastal 11 144 eurot),
- kulud summas 2 569 eurot (2021.aastal 10 695 eurot),
- tulem summas 327 eurot (2021.aastal 452 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 5 229 eurot, kasutati summas 0 eurot, remondifondi jääk 21 839 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 1169 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 1278 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas -109 eurot.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus.

Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta. Tööd korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“. Haldustasu suurus aruandeaastal 1 580 eurot (2021.aastal 1380 eurot).

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Jätkata elamu majandamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	23 141	19 407
Nõuded ja ettemaksed	5 050	1 089
Kokku käibevarad	28 191	20 496
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	7 077	0
Kokku põhivarad	7 077	13 643
Kokku varad	35 268	34 139
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 333	0
Võlad ja ettemaksed	1 850	3 044
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	21 839	16 610
Kokku lühiajalised kohustised	27 022	19 654
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	7 077	13 643
Kokku pikaajalised kohustised	7 077	13 643
Kokku kohustised	34 099	33 297
Netovara		
Reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-436	-888
Aruandeaasta tulem	327	452
Kokku netovara	1 169	842
Kokku kohustised ja netovara	35 268	34 139

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	2 576	10 988
Muud tulud	316	156
Kokku tulud	2 892	11 144
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-8 611
Mitmesugused tegevuskulud	-2 253	-1 928
Muud kulud	-316	-156
Kokku kulud	-2 569	-10 695
Põhitegevuse tulem	323	449
Intressitulud	4	3
Aruandeaasta tulem	327	452

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	323	449
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 664	-289
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 093	503
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	5 229	0
Muud rahavood põhitegevusest	201	581
Kokku rahavood põhitegevusest	4 324	1 244
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-13 643
Antud laenude tagasimaksed	3 243	0
Laekunud intressid	4	0
Laekunud dividendid	594	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 841	-13 643
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	13 643
Saadud laenude tagasimaksed	-3 837	0
Makstud intressid	-594	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 431	13 643
Kokku rahavood	3 734	1 244
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 407	18 163
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 734	1 244
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 141	19 407

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 278	-888	390
Aruandeaasta tulem		452	452
31.12.2021	1 278	-436	842
Aruandeaasta tulem		327	327
31.12.2022	1 278	-109	1 169

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2022. 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 kulusi. 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 717	1 717	
Ostjatelt laekumata arved	1 717	1 717	
Laenunõuded	10 410	3 333	7 077
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 127	5 050	7 077

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 089	1 089	
Ostjatelt laekumata arved	1 089	1 089	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 089	1 089	

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

Ebatõenäoliseks arveid 2022. ja 2021. aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga 2 korteriomanikul summas 490 eurot.

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	10 410	3 333	7 077	4,50%	30.11.2025

Laen on võetud elamu vee ja kanalisatsiooni renoveerimiseks tasumistähtajaga 30.11.2025a.

Laen on vahendatud korteriomanikele samadel tingimustel.

2022 a. koguti elanikelt laenu tagasimakset 3 243 eurot ja intressi 594 eurot.

Laen lõpeb 30 november 2025a

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	175	175
Saadud ettemaksed	1 675	1 675
Tulevaste perioodide tulud	873	873
Muud saadud ettemaksed	802	802
Kokku võlad ja ettemaksed	1 850	1 850
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 482	1 482
Võlad töövõtjatele	0	0
Saadud ettemaksed	1 562	1 562
Tulevaste perioodide tulud	725	725
Muud saadud ettemaksed	837	837
Kokku võlad ja ettemaksed	3 044	3 044

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

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

Hooldustasud summas 83 eurot;

Haldustasud summas 140 eurot;

Remondifondi makse summas 321 eurot.

Laenumakse summas 330 eurot.

Kokku 837 eurot.

MUUD SAADUD ETTEMAKSED- enamaksed kommunaalteenuste eest (vesi, prügi, elekter) summas 802 eurot.

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	996	996
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	8 611
Haldustasud	1 580	1 381
Kokku liikmetelt saadud tasud	2 576	10 988

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Hooldustööd korteris	316	156
Kokku muud tulud	316	156

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Hoolduskulud	698	548
Halduskulud	1 555	1 380
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 253	1 928

Lisa 8 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Hooldustööd korteris	316	156
Kokku muud kulud	316	156

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
autokompensatsioon	0	0

Lisa 10 Remondifondi kogumine ja kasutamine

--	--	--	--

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused			
Remondifondi jääk seisuga	16 610	bilansis passiivis "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"			
Kogutud 2022.aastal	5229	informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.			
Kasutatud 2022.aastal töödeks	0	Kajastatakse sarnaselt summas tulumaruande tulureali "Lühemaajalised tasud" ja kulureali "Sihtotstarbelised finantseeritud projektide otsestest kuludest"			
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022	21 839	bilansis passiivis "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"			

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1434 EUR
2	1551 EUR
3	1037 EUR
4	1457 EUR
5	2173 EUR
6	1307 EUR
7	2114 EUR
8	1830 EUR
Kokku:	12903 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2023

Tartu linn, Eha tn 27 korteriühistu (registrikood: 80229372) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI VASKIN	Juhatuse liige	16.05.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ropkaelamu@gmail.com