

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

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 01.01.2022 - 31.12.2022 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 11181 eurot (2021.aastal 11503 eurot),
- kulud summas 10860 eurot (2021.aastal 11479 eurot),
- tulem summas 321 eurot (2021.aastal 24 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjääk aruandeaasta alguses oli 22607 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 7121 eurot, remondikulusid ei olnud, 2978 eurot suunati ümber netovarasse reservkapitali suurendamiseks, remondifondi jääk 26750 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 4639 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 3831 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 808 eurot.

PANGALAEN

2015. aastal võetud pangalaenu summas 171466 eurot, millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 12625 eurot ning laenuintresse summas 2096 eurot.

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga 59585 eurot. Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2027 aasta.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus.

Palgalist tööjõudu ei kasutatud. Haldust ja raamatupidamist korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 370	24 884	
Nõuded ja ettemaksed	17 575	16 624	2
Kokku käibevarad	48 945	41 508	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	46 932	59 488	2
Kokku põhivarad	46 932	59 488	
Kokku varad	95 877	100 996	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 653	12 722	3
Võlad ja ettemaksed	4 903	4 839	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	26 750	22 607	5
Kokku lühiajalised kohustised	44 306	40 168	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	46 932	59 488	3
Kokku pikaajalised kohustised	46 932	59 488	
Kokku kohustised	91 238	99 656	
Netovara			
Reservkapital	3 831	853	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	487	463	
Aruandeaasta tulem	321	24	
Kokku netovara	4 639	1 340	
Kokku kohustised ja netovara	95 877	100 996	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 924	11 136	6
Muud tulud	253	367	7
Kokku tulud	11 177	11 503	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-212	5
Mitmesugused tegevuskulud	-10 787	-10 788	8
Tööjõukulud	0	-340	9
Muud kulud	-73	-139	10
Kokku kulud	-10 860	-11 479	
Põhitegevuse tulem	317	24	
Intressitulud	4	0	
Aruandeaasta tulem	321	24	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	317	24
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 605	11 975
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 207	7 386
Laekunud intressid	4	0
Kokku rahavood põhitegevusest	16 133	19 385
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenuade tagasimaksed	-12 625	-12 366
Makstud intressid	-2 096	-2 241
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	2 096	2 241
Laekunud osakapital	2 978	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 647	-12 366
Kokku rahavood	6 486	7 019
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 884	17 865
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 486	7 019
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 370	24 884

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	853	463	1 316
Aruandeaasta tulem		24	24
31.12.2021	853	487	1 340
Aruandeaasta tulem		321	321
Muutused reservides	2 978		2 978
31.12.2022	3 831	808	4 639

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 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	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 922	4 922		
Ostjatelt laekumata arved	4 922	4 922		
Laenunõuded	59 585	12 653	46 932	
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 507	17 575	46 932	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 902	3 902		
Laenunõuded	72 210	12 722	54 648	4 840
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 112	16 624	54 648	4 840

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

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2021. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta lõpu seisuga 2 korteriomanikul summas 236 eurot (s.o. 5 % nõuete kogusummast) 2021. aasta lõpul 1 korteriomanikul summas 72 eurot (s.o. 2% nõuete kogusummast)

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank 15-041893-JI-1	59 585	12 653	46 932			EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	59 585	12 653	46 932				
Laenukohustised kokku	59 585	12 653	46 932				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank 15-041893-JI-1	72 210	12 722	54 648	4 840	2,8%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	72 210	12 722	54 648	4 840			
Laenukohustised kokku	72 210	12 722	54 648	4 840			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 734	2 734
Saadud ettemaksed	2 169	2 169
Tulevaste perioodide tulud	2 167	2 167
Muud saadud ettemaksed	2	2
Kokku võlad ja ettemaksed	4 903	4 903

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 355	2 355
Saadud ettemaksed	2 484	2 484
Tulevaste perioodide tulud	2 482	2 482
Muud saadud ettemaksed	2	2
Kokku võlad ja ettemaksed	4 839	4 839

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

sise-ja välikoristus 414 eurot

laenumaksed 1274 eurot

Muud saadud ettemaksed on kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	16 050	6 769		-212	22 607
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	16 050	6 769		-212	22 607
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	16 050	6 769		-212	22 607
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	22 607	7 121	-2 978		26 750
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 607	7 121	-2 978		26 750
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 607	7 121	-2 978		26 750

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 119	2 119
Haldustasu	3 835	3 835
Sise-ja välikoristus	4 970	4 970
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	212
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 924	11 136

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Rendi- ja üüritulu	180	180
Hooldustööd korteris	51	117
Erakorralised kogumised	22	26
Laenu tagasimakse kogumise ja kulude vahe	0	44
Kokku muud tulud	253	367

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Hoolduskulud	1 984	2 069
Halduskulud	3 835	3 835
Sise- ja välikoristus	4 968	4 884
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 787	10 788

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	0	254
Sotsiaalmaksud	0	86
Kokku tööjõukulud	0	340

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Hooldustööd korteris	51	117
Erakorralised kulud	22	22
Kokku muud kulud	73	139

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1422 EUR
2	1299 EUR
3	1304 EUR
4	1829 EUR
5	1373 EUR
6	950 EUR
7	825 EUR
8	1567 EUR
9	1425 EUR
10	1489 EUR
11	1262 EUR
12	1904 EUR
13	1370 EUR
14	1441 EUR
15	989 EUR
16	1821 EUR
17	1725 EUR
18	1237 EUR
19	1635 EUR
20	1393 EUR
21	1749 EUR
22	1417 EUR
23	1519 EUR
24	1276 EUR
25	1831 EUR
26	1313 EUR
27	1480 EUR
28	928 EUR
29	1810 EUR
30	1202 EUR
31	1443 EUR
32	1459 EUR
36	1483 EUR
Kokku:	47170 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2022

Tartu linn, Aleksandri tn 4 korteriühistu (registrikood: 80120540) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERLE HUNT	Juhatuse liige	13.06.2023

Sidevahendid

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