

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Tartu linn, 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 01.01.2022 - 31.12.2022 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 10132 eurot (2020.aastal 6719 eurot),
- kulud summas 10293 eurot (2020.aastal 6467 eurot),
- tulem summas -161 eurot (2020.aastal 252 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjäák aruandeaasta alguses oli 6214 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 3565 eurot ja . Kasutati summas 5257 eurot. Remondifondi jääk 5991 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 2092 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 1486 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 767 eurot;
- aruandeaasta tulem -161 eur.

PANGALAEN

2016 aasta juunis võetud pangalaenu summas 331 000 eurot, millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 12897 eurot ning laenuintresse summas 7062 eurot.

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta seisuga 241542 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 929	9 170	
Nõuded ja ettemaksed	19 312	20 178	2
Kokku käibevarad	25 241	29 348	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	228 646	241 346	3
Kokku põhivarad	228 646	241 346	
Kokku varad	253 887	270 694	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 896	14 805	3
Võlad ja ettemaksed	4 262	6 076	4,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 991	6 214	6
Kokku lühiajalised kohustised	23 149	27 095	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	228 646	241 346	3
Kokku pikaajalised kohustised	228 646	241 346	
Kokku kohustised	251 795	268 441	
Netovara			
Reservkapital	1 486	1 486	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	767	515	
Aruandeaasta tulem	-161	252	
Kokku netovara	2 092	2 253	
Kokku kohustised ja netovara	253 887	270 694	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 011	6 719	7
Muud tulud	121	0	
Kokku tulud	10 132	6 719	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 257	-2 247	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 915	-4 219	8
Muud kulud	-121	-1	
Kokku kulud	-10 293	-6 467	
Põhitegevuse tulem	-161	252	
Aruandeaasta tulem	-161	252	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-161	252
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 855	15 926
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 038	2 103
Laekunud intressid	7 062	6 959
Kokku rahavood põhitegevusest	16 718	25 240
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-12 897	-14 420
Makstud intressid	-7 062	-6 959
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 959	-21 379
Kokku rahavood	-3 241	3 861
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 170	5 309
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 241	3 861
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 929	9 170

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 486	515	2 001
Aruandeaasta tulem		252	252
31.12.2021	1 486	767	2 253
Aruandeaasta tulem		-161	-161
31.12.2022	1 486	606	2 092

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 laekavas 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 926	5 926		
Ostjatelt laekumata arved	5 926	5 926		
Laenunõuded	241 542	12 896	58 617	170 029
kindlustuse ettemaks	490	490		
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 958	19 312	58 617	170 029
	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

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 laenuleping 16-056083-JI	241 542	12 896	58 617	170 029		eur	mai 2036
Pikaajalised laenud kokku	241 542	12 896	58 617	170 029			
Laenukohustised kokku	241 542	12 896	58 617	170 029			
	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			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 930	2 930
Saadud ettemaksed	1 332	1 332
Tulevaste perioodide tulud	409	409
Muud saadud ettemaksed	923	923
Kokku võlad ja ettemaksed	4 262	4 262
	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

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
SW Energia OÜ	2 031	1 912
Eesti Energia AS	130	458
Emajõe Veevõrk AS	313	265
Ragn Sells Tartu AS	0	102
SP Grupp OÜ	296	449
Eesti Keskkonnateenused OÜ	75	0
Ragn Sells AS	20	0
Ropka Elamu OÜ	65	0
Kokku võlad tarnijatele	2 930	3 186

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	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
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remondifond	6 214	5 034	-5 257	5 991
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 214	5 034	-5 257	5 991
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 214	5 034	-5 257	5 991

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 783	1 783
Haldustasu	2 971	2 675
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 257	2 247
Laenu tagasimaksu kogumiste vahe	0	14
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 011	6 719

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Hooldusfondi kulu	1 981	1 545
Halduskulu	2 934	2 674
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 915	4 219

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	24

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1968 EUR
2	1572 EUR
3	1975 EUR
4	2182 EUR
5	1509 EUR
6	1925 EUR
7	2326 EUR
8	1404 EUR
9	2149 EUR
10	2387 EUR
11	2800 EUR
12	2333 EUR
13	2425 EUR
14	1972 EUR
15	2443 EUR
16	2061 EUR
17	1749 EUR
18	1898 EUR
19	2605 EUR
20	1063 EUR
21	2183 EUR
22	2110 EUR
23	1428 EUR
24	2810 EUR
Kokku:	49277 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.08.2023

Tartu linn, Ilmatsalu alevik, Kooli tee 3 korteriühistu (registrikood: 80112948) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TARTES	Juhatuse liige	28.08.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rivo@ropkaelamu.ee