

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 6 Muud tulud	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Muud kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Remondifondi kogumine ja kasutamine	13
Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tartu linn, Aleksandri tn 4 Korterühistu (edaspidi Ühistu) on asutatud 2000.aastal.

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.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 42 941 eurot (2022.aastal 11 181 eurot),
- kulud summas 43 082 eurot (2022.aastal 10 860 eurot),
- tulem summas - 141 eurot (2022.aastal 321 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 6 770 eurot (2022.aastal 7 121 eurot), kasutati summas 31 529 eurot (2022.aastal remonditöödeks ei kasutatud, vaid 2978 eurot suunati ümber netovarasse reservkapitali suurendamiseks), remondifondi jääk 1 991 eurot (2022.aastal 26 750 eurot).

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 4 498 eurot (2022.aastal 4 639 eurot), sealhulgas:

- reservkapital summas 3 931 eurot (2022.aastal 3 831 eurot);
- perioodide tulemid kokku summas 567 eurot (2022.aastal 808 eurot, millest 100 eurot suunati 2023.aastal reservkapitali suurendamiseks).

PANGALAEN

2015. aastal võetud pangalaenu summas 171466 eurot, millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 12 397 eurot (2022.aastal 12 625 eurot) ning laenuintresse summas 3 246 eurot (2022.aastal 2 096 eurot). Kokku laenumakse summas 15 643 eurot (2022.aastal 14 721 eurot).

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga 47 188 eurot (2022.aastal 59 585 eurot). Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2027.aasta.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus.

Palgalist tööjõudu ei kasutatud. Igapäevast tööd korraldab haldusfirma OÜ Ropka Elamu.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Korterühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 066	31 370	
Nõuded ja ettemaksed	18 143	17 575	2
Kokku käibevarad	24 209	48 945	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	34 173	46 932	2
Kokku põhivarad	34 173	46 932	
Kokku varad	58 382	95 877	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 015	12 653	3
Võlad ja ettemaksed	4 705	4 903	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 991	26 750	11
Kokku lühiajalised kohustised	19 711	44 306	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	34 173	46 932	3
Kokku pikaajalised kohustised	34 173	46 932	
Kokku kohustised	53 884	91 238	
Netovara			
Reservkapital	3 931	3 831	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	708	487	
Aruandeaasta tulem	-141	321	
Kokku netovara	4 498	4 639	
Kokku kohustised ja netovara	58 382	95 877	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	42 705	10 924	5
Muud tulud	233	253	6
Kokku tulud	42 938	11 177	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-31 529	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-11 500	-10 787	7
Muud kulud	-53	-73	9
Kokku kulud	-43 082	-10 860	
Põhitegevuse tulem	-144	317	
Intressitulud	3	4	
Aruandeaasta tulem	-141	321	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-144	317	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-167	11 605	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-24 957	4 207	
Laekunud intressid	3	4	
Kokku rahavood põhitegevusest	-25 265	16 133	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	12 358	0	2
Laekunud intressid	3 246	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	15 604	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-12 397	-12 625	3
Makstud intressid	-3 246	-2 096	3
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	2 096	
Laekunud osakapital	0	2 978	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-15 643	-9 647	
Kokku rahavood	-25 304	6 486	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 370	24 884	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-25 304	6 486	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 066	31 370	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
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
Aruandeaasta tulem		-141	-141
Muud muutused netovaras	100	-100	0
31.12.2023	3 931	567	4 498

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2023.a 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. 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 vähendamiseks. 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 kulusid. 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 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, korralduse 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)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 089	5 089	
Ostjatelt laekumata arved	5 089	5 089	
Laenunõuded	47 227	13 054	34 173
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 316	18 143	34 173
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
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

NÕUDENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas. Ebatõenäoliseks laekuvaid arveid 2023. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaega ületanud arveid oli aruandeaasta seisuga kolmel omanikul summas 385 eurot ehk 7% nõuete kogumahust (2022. aastal 2 omanikul summas 236 eurot, 5% nõuete kogumahust).

LAENUNÕUDED KORTERIOMANIKE VASTU on tagatisena saadud pangalaenule samadel tingimustel. Aruandeaastal tagastatud laenu põhiosa 12 358 eurot (2022.aastal 12 625 eurot) ning laenuintressi 3 246 eurot (2022.aastal 2 096 eurot), laenumakse kokku 15 604 eurot (2022.aastal 14 721 eurot).

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	47 188	13 015	34 173		6,91%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	47 188	13 015	34 173				
Laenukohustised kokku	47 188	13 015	34 173				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga	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				

2015.aastal saadud pangalaenu summas 171 466 eurot.

2023.aastal tasutud pangalaenu põhimakset summas 12 397 eurot (2022.aastal 12 625 eurot), laenuintressi summas 3 246 eurot (2022.aastal 2 096 eurot). Kokku laenumakse 15 643 eurot (2022.aastal 14 721 eurot).

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 444	2 444
Saadud ettemaksed	2 261	2 261
Tulevaste perioodide tulud	2 260	2 260
Muud saadud ettemaksed	1	1
Kokku võlad ja ettemaksed	4 705	4 705

	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

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

TULEVASTE PERIOODIDE TULUD - aruandeaasta detsembrikuu arvel kajastatud järgneva aasta jaanuarikuu eest:

* Haldustasu 307 eurot (2022.aastal 302 eurot);

* Hooldustasu 177 eurot (2022.aastal sama);
 * Sise- ja välikoristustasu 450 eurot (2022.aastal 414 eurot);
 * Laenumakse 1 326 eurot (2022.aastal 1 274 eurot).
 Kokku tulevaste perioodide tulud 2 260 eurot (2022.aastal 2 167 eurot).

MUUD SAADUD ETTEMAKSED - kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe 1 euro (2022.aastal 2 eurot).

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	2 119	2 119	
Haldustasud	3 835	3 835	
Sise- ja välikoristustasud	5 222	4 970	
Sihotstarbelised tasud			
Remondifondi kasutus	31 529	0	11
Kokku liikmetelt saadud tasud	42 705	10 924	

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Rendi- ja üüritulu	180	180
Hooldustööd korteris	30	51
e-arvete edastamise tasud	23	22
Kokku muud tulud	233	253

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoolduskulud	2 265	1 984
Halduskulud	3 835	3 835
Sise- ja välikoristuskulud	5 400	4 968
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 500	10 787

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta.

Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööd korteris	30	51
e-arvete edastamise tasud	23	22
Kokku muud kulud	53	73

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021	22 607	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2022.aastal	7 121	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud reservkapitali suurendamiseks	-2 978	Kajastatakse bilansireal "Reservkapital"
Kasutatud 2022.aastal remonditööde katteks	0	Kajastatakse samas summas tulemiarunde tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022	26 750	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Kogutud 2023.aastal	6 770	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023.aastal remonditööde katteks	-31 529	Kajastatakse samas summas tulemiarunde tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023	1 991	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED

(eurodes)

Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	11 943	9 731
Vesi ja kanalisatsioon	3 592	3 010
Prügivedu	1 287	1 222
Üldelekter	668	503
KOKKU	17 490	14 466

Märkus:

Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1537 EUR
3	1382 EUR
4	1950 EUR
5	1480 EUR
6	1016 EUR
7	901 EUR
8	1665 EUR
9	1499 EUR
10	1621 EUR
11	1388 EUR
12	2068 EUR
13	1502 EUR
14	1576 EUR
15	1081 EUR
16	2009 EUR
17	1874 EUR
18	1335 EUR
19	1733 EUR
20	1500 EUR
21	1895 EUR
22	1498 EUR
23	1640 EUR
24	1404 EUR
25	2085 EUR
26	1404 EUR
27	1731 EUR
28	1064 EUR
29	1975 EUR
30	1357 EUR
31	1566 EUR
32	1718 EUR
34	1414 EUR
36	1499 EUR
Kokku:	51367 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2024

Tartu linn, Aleksandri tn 4 korteriühistu (registrikood: 80120540) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERLE HUNT	Juhatuse liige	22.05.2024

Sidevahendid

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