

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Ravila tn 50 korteriühistu

registrikood: 80120534

telefon: +372 53300973

e-posti aadress: ravila50@hotmail.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	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu linn, Ravila tn 50 (edaspidi Ühistu) on asutatud 2000 .a.

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.

Ühistul on 30 liiget

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL:

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodile 01.01 - 31.12.2023a.

TULUD, KULUD, TULEM kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud 26476 eurot (2022.aastal 8083 eurot),
- kulud 26326 eurot (2022.aastal 7944 eurot),
- tulem 150 eurot (2022.aastal 139 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid):

Remondifondi jääk aasta alguses oli 18099 eurot (2022.a. 15689 eurot)

Aruandeperioodil laekus rahalisi vahendeid remondifondi 8215 eurot (2022.a. 3108 eurot), remondifondi kulutati 18865 eurot (2022.a. 698 eurot), remondifondi jääk aasta lõpus oli 7449 eurot (2022.a. 18099 eurot).

NETOVARA (Ühistu rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile) **suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku -1250 eurot (2022.a. -1400 eurot)**

sealhulgas:

- reservkapital summas 1133 eurot;
- perioodide tulemid kokku -2383 eurot (2022.a. -2533 eurot)

PERSONA

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus. Juhatuse liikmetele on majandusaastal makstud tasu 828 eurot (2022.a. 1104 eurot bruto) ja raamatupidajale 1139 eurot (2022.a. 1519 eurot bruto)

Alates oktoobrist 2023.a. korraldab haldust OÜ Ropka Elamu.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 132	15 576	
Nõuded ja ettemaksed	16 260	15 977	2
Kokku käibevarad	20 392	31 553	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 979	15 718	2
Kokku põhivarad	3 979	15 718	
Kokku varad	24 371	47 271	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 739	11 465	3
Võlad ja ettemaksed	2 454	3 389	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	7 449	18 099	5
Kokku lühiajalised kohustised	21 642	32 953	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 979	15 718	3
Kokku pikaajalised kohustised	3 979	15 718	
Kokku kohustised	25 621	48 671	
Netovara			
Reservkapital	1 133	1 133	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-2 533	-2 672	
Aruandeaasta tulem	150	139	
Kokku netovara	-1 250	-1 400	
Kokku kohustised ja netovara	24 371	47 271	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 458	8 066	6
Muud tulud	17	16	7
Kokku tulud	26 475	8 082	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-18 865	-698	5
Mitmesugused tegevuskulud	-4 831	-3 745	8
Tööjõukulud	-2 625	-3 501	9
Muud kulud	-5	0	
Kokku kulud	-26 326	-7 944	
Põhitegevuse tulem	149	138	
Intressitulud	1	1	
Aruandeaasta tulem	150	139	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	149	138
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 456	1 366
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-935	1 373
Laekunud intressid	1	0
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-10 650	0
Muud rahavood põhitegevusest	0	-320
Kokku rahavood põhitegevusest	21	2 557
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	0	11 093
Laekunud intressid	0	1 001
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	12 094
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 465	-11 093
Makstud intressid	-520	-1 001
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	520	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 465	-12 094
Kokku rahavood	-11 444	2 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 576	13 019
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 444	2 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 132	15 576

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 133	-2 672	-1 539
Aruandeaasta tulem		139	139
31.12.2022	1 133	-2 533	-1 400
Aruandeaasta tulem		150	150
31.12.2023	1 133	-2 383	-1 250

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 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 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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 521	4 521	
Ostjatelt laekumata arved	4 521	4 521	
Laenunõuded	15 718	11 739	3 979
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 239	16 260	3 979
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 499	4 499	
Ostjatelt laekumata arved	4 499	4 499	
Laenunõuded	27 183	11 465	15 718
Ettemaksed	13	13	
Tulevaste perioodide kulud	13	13	
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 695	15 977	15 718

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

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2023. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta lõpu seisuga 1 korteriomanikul 14 eurot (s.o. 0,1% nõuete kogusummast) 2022. aasta lõpul 1 korteriomanikul 125 eurot (s.o. 1% nõuete kogusummast)

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							
Seb Laenuleping 201200411	15 718	11 739	3 979		2,34%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	15 718	11 739	3 979				
Laenukohustised kokku	15 718	11 739	3 979				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Seb Laenuleping 201200411	27 183	11 465	15 718				
Pikaajalised laenud kokku	27 183	11 465	15 718				
Laenukohustised kokku	27 183	11 465	15 718				

2012. aastal võeti SEB –st laenu elamu renoveerimiseks 166133 eurot , millest tasutud aruandeaastal põhimakset 11465 eurot (2022.a. 11093 eurot) ning laenuintresse 520 eurot (2022.a. 1001 eurot).
 Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga oli 15718 eurot (2022.a. 27183 eurot).
 Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2025. aasta.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 454	2 454
Kokku võlad ja ettemaksed	2 454	2 454

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 980	2 980
Võlad töövõtjatele	175	175
Maksuvõlad	234	234
Kokku võlad ja ettemaksed	3 389	3 389

Võlad tarnijatele on aruandeaasta viimase kuu kulude arved. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	15 689	3 108	-698	18 099
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	15 689	3 108	-698	18 099
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	15 689	3 108	-698	18 099
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	18 099	8 215	-18 865	7 449
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	18 099	8 215	-18 865	7 449
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18 099	8 215	-18 865	7 449

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	650	3 710
Sise ja välikoristus	3 120	0
Haldustasud	3 823	3 658
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	18 865	698
Kokku liikmetelt saadud tasud	26 458	8 066

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	17	16
Kokku muud tulud	17	16

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
hoolduskulud	631	625
väli- ja sisekoristus	3 120	3 120
halduskulud	1 080	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 831	3 745

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	1 967	2 623
Sotsiaalmaksud	649	878
Töötuskindlustus	9	0
Kokku tööjõukulud	2 625	3 501
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

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	0	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	828	1 104

Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine

KOMMUNAALTEENUSED		
(eurodes)		
Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	14 198	11 938
Vesi ja kanalisatsioon	3 015	2 525
Prügivedu	1 394	1 352

Üldelekter	417	371
KOKKU	19 024	16 186
Märkus:		
Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu.		

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2506 EUR
2	719 EUR
3	1217 EUR
4	1833 EUR
5	698 EUR
6	2154 EUR
7	2207 EUR
8	1524 EUR
9	1922 EUR
10	2096 EUR
11	988 EUR
12	2823 EUR
13	2650 EUR
14	1381 EUR
15	2273 EUR
16	1012 EUR
17	1925 EUR
18	1820 EUR
19	1551 EUR
20	839 EUR
21	1820 EUR
22	1740 EUR
23	954 EUR
24	904 EUR
25	940 EUR
26	1597 EUR
27	1074 EUR
28	1676 EUR
29	1394 EUR
30	1379 EUR
Kokku:	47616 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2024

Tartu linn, Ravila tn 50 korteriühistu (registrikood: 80120534) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NIKOLAI REKAŠETOV	Juhatuse liige	21.06.2024