

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Purde tn 39 korteriühistu

registrikood: 80139344

telefon: +372 58586303

e-posti aadress: info@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 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	13
Lisa 12 REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE	14
Lisa 13 EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED (eurodes)	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	19

Korteriühistu Tartu linn, Purde tn 39 (edaspidi Ühistu) on asutatud jaanuar 2001 a.

Ühistul on 120 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 01.01.2023 - 31.12.2023 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 29 734 eurot (2022.aastal 234 652 eurot),
- kulud summas 25 681 eurot (2022.aastal 219 738 eurot),
- tulem summas 4 053 eurot (2022.aastal 14 914 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjäák aruandeaasta alguses oli 19 807 eurot (2022.aastal 1 497 eurot).

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 19 643 (2022.aastal 18 310 eurot), kasutati summas 3 441 eurot (2022.aastal 0 eurot), remondifondi jääk 26 009 eurot (2022.aastal 19 807 eurot).

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 40 871 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 6 181 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 34 690 eurot.

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 223	52 085	
Nõuded ja ettemaksed	40 285	44 225	2
Kokku käibevarad	101 508	96 310	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	687 367	705 960	2
Kokku põhivarad	687 367	705 960	
Kokku varad	788 875	802 270	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 796	29 683	3
Võlad ja ettemaksed	10 832	10 002	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	26 009	19 807	12
Kokku lühiajalised kohustised	60 637	59 492	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	687 367	705 960	
Kokku pikaajalised kohustised	687 367	705 960	
Kokku kohustised	748 004	765 452	
Netovara			
Reservkapital	6 181	6 181	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	30 637	15 723	
Aruandeaasta tulem	4 053	14 914	
Kokku netovara	40 871	36 818	
Kokku kohustised ja netovara	788 875	802 270	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	27 628	24 996	6
Annetused ja toetused	0	207 868	
Muud tulud	2 099	1 784	7
Kokku tulud	29 727	234 648	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 441	-190 028	12
Mitmesugused tegevuskulud	-15 836	-23 930	8
Tööjõukulud	-6 023	-5 463	9
Muud kulud	-381	-317	10
Kokku kulud	-25 681	-219 738	
Põhitegevuse tulem	4 046	14 910	
Intressitulud	7	4	
Aruandeaasta tulem	4 053	14 914	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	4 046	14 910
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22 533	-176 045
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 032	15 496
Laekunud intressid	39 343	19 776
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	207 868
Kokku rahavood põhitegevusest	72 954	82 005
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	7	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7	4
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-24 480	-32 438
Makstud intressid	-39 343	-19 776
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-63 823	-52 214
Kokku rahavood	9 138	29 795
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	52 085	22 290
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 138	29 795
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	61 223	52 085

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	6 181	15 723	21 904
Aruandeaasta tulem		14 914	14 914
31.12.2022	6 181	30 637	36 818
Aruandeaasta tulem		4 053	4 053
31.12.2023	6 181	34 690	40 871

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 laenuid 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 teenuse 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	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	16 489	16 489		
Ostjatelt laekumata arved	16 489	16 489		
Laenunõuded	711 163	23 796	144 577	542 790
Ettemaksed	0	0		
Tulevaste perioodide kulud	0	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	727 652	40 285	144 577	542 790

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	14 542	14 542		
Ostjatelt laekumata arved	14 542	14 542		
Laenunõuded	735 643	29 683	129 399	576 561
Kokku nõuded ja ettemaksed	750 185	44 225	129 399	576 561

NÕUETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomani keele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas. Ebatõenäoliseks arveid 2023 aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga kümnel korteriomani kul summas 1 316 eur. s.o. 8,0 % nõuete kogusummast.

Tulevaste perioodide kulud – on kommunaalkulude kogumiste – kulutuste vahed.

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							
leping 21-011208-JI	711 163	23 796	144 577	542 790	6,16%	EUR	28.02.2041
Pikaajalised laenud kokku	711 163	23 796	144 577	542 790			
Laenukohustised kokku	711 163	23 796	144 577	542 790			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
leping 21-011208-JI	735 643	29 683	129 399	576 561	2,20	eur	veebr. 2041
Pikaajalised laenud kokku	735 643	29 683	129 399	576 561			
Laenukohustised kokku	735 643	29 683	129 399	576 561			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 948	6 948
Võlad töövõtjatele	357	357
Maksuvõlad	390	390
Saadud ettemaksed	3 137	3 137
Tulevaste perioodide tulud	3 121	3 121
Muud saadud ettemaksed	16	16
Kokku võlad ja ettemaksed	10 832	10 832

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 909	6 909
Võlad töövõtjatele	519	519
Maksuvõlad	53	53
Saadud ettemaksed	2 521	2 521
Tulevaste perioodide tulud	2 016	2 016
Muud saadud ettemaksed	505	505
Kokku võlad ja ettemaksed	10 002	10 002

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

VÕLAD TÖÖVÕTJATELE - aruandeaasta viimase kalendrikuu eest arvestatud ja järgneval kalendrikuul väljamaksmisele kuuluv töötasu netosumma.

MAKSUVÕLAD on aruandeaasta novembri ja detsembri tekkepõhistelt tasudelt arvestatud ja kinni peetud maksed, mis kassapõhisuse alusel kuuluvad deklareerimisele ja tasumisele järgneval kalendriaastal.

Maksetähtaega ületanud maksuvõlgu ei ole.

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

* Haldustasu 792 euro(2022.aastal 799 eurot);

* Hooldusfond 464 euro(2022.aastal 464 eurot);

* välikoristus 309 euro(2022.aastal 309 eurot);

* sisekoristus 464 euro(2022.aastal 464 eurot);

* laenumakse 1 092 euro(2022.aastal 0 eurot).

Kokku tulevaste perioodide tulud 3 121 eurot (2022.aastal 2 016 eurot).

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Gren Tartu AS	5 327	5 682
Eesti Energia AS	298	-200
Tartu Veevärk AS	870	743
Ropka Elamu OÜ	16	31
Eesti Keskkonnateenused OÜ	437	269
SP Grupp OÜ	0	384
Kokku võlad tarnijatele	6 948	6 909

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	5 567	14 841
Haldustasu	9 345	9 345
Välikoristus	3 709	0
Sisekoristus	5 566	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	810
Remondifondi kasutus	3 441	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	27 628	24 996

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Rendi- ja üüritulu	1 680	1 440
hooldustööd korteris	298	237
e-arvete teenustasud	68	69
saadud viivised	37	25
postikulu	16	13
Kokku muud tulud	2 099	1 784

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldusfondi kulu	3 790	14 585
Halduskulu	9 346	9 345
Välikoristuskulud	2 700	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 836	23 930

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 872	5 136
Sotsiaalmaksud	104	291
töötuskindlustusmaks	46	36
Kokku tööjõukulud	6 022	5 463
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
hooldustööd korteris	298	235
e-arvete edastamine	67	69
postkulu	16	13
Kokku muud kulud	381	317

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	101	113
Juriidilisest isikust liikmete arv	19	7

REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021	1 497	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2022.aastal	9 643	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Balti Vara Ehitus OÜ ruumide rent	5 622	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
jaanuar 2022 kontolt 2080	3 344	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
pangalaenu intr. tõus	-299	Informatiivne rida.
Kasutatud 2022.aastal remonditööde katteks	0	Kajastatakse samas summas tulemiaruaude tulaireal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022	19 807	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Kogutud 2023.aastal	9 643	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023.aastal remonditööde katteks	-3 441	Kajastatakse samas summas tulemiaruaude tulaireal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023	26 009	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED

(eurodes)

Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	42 118	32 327
Vesi ja kanalisatsioon	10 661	8 214
Prügivedu	4 665	4 150
Üldelekter (päikesepaneelid)	1 357	528
KOKKU	58 801	45 219

Märkus:

Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1204 EUR
2	1540 EUR
3	2733 EUR
5	1072 EUR
6	1494 EUR
7	1778 EUR
8	551 EUR
9	672 EUR
10	1573 EUR
11	1031 EUR
12	1125 EUR
13	1231 EUR
14	3078 EUR
16	624 EUR
17	1092 EUR
18	1453 EUR
19	1718 EUR
20	1028 EUR
21	1274 EUR
22	1678 EUR
23	1613 EUR
24	1120 EUR
25	1119 EUR
26	792 EUR
27	1432 EUR
28	1028 EUR
29	1061 EUR
30	1456 EUR
31	1625 EUR
32	1182 EUR
33	1146 EUR
34	1474 EUR
35	1818 EUR
36	1021 EUR
37	1110 EUR
38	1670 EUR
39	776 EUR
40	1079 EUR
41	1337 EUR
42	1466 EUR
43	1594 EUR
44	1159 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
45	1269 EUR
46	1565 EUR
47	1525 EUR
48	1112 EUR
49	1348 EUR
50	932 EUR
51	1669 EUR
52	1133 EUR
53	1082 EUR
54	1682 EUR
55	1654 EUR
56	1245 EUR
57	1127 EUR
58	1738 EUR
59	1471 EUR
60	788 EUR
61	1123 EUR
62	1534 EUR
63	1439 EUR
64	1090 EUR
65	609 EUR
66	1425 EUR
67	1429 EUR
68	1133 EUR
69	1668 EUR
70	1539 EUR
71	1675 EUR
72	1028 EUR
73	1100 EUR
74	1694 EUR
75	1526 EUR
76	1242 EUR
77	1285 EUR
78	1561 EUR
79	1619 EUR
80	1079 EUR
81	1190 EUR
82	1501 EUR
83	1441 EUR
84	1128 EUR
85	1062 EUR
86	1575 EUR
87	1608 EUR
88	1046 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
89	1763 EUR
90	1492 EUR
91	1425 EUR
92	1104 EUR
93	1138 EUR
94	1466 EUR
95	1612 EUR
96	642 EUR
97	1098 EUR
98	1483 EUR
99	1636 EUR
100	1106 EUR
101	1163 EUR
102	1558 EUR
103	1527 EUR
104	1110 EUR
105	1037 EUR
106	1441 EUR
107	1719 EUR
108	1076 EUR
109	1078 EUR
110	1487 EUR
111	1667 EUR
112	784 EUR
113	1038 EUR
114	1541 EUR
115	1503 EUR
116	1606 EUR
117	1241 EUR
118	1621 EUR
119	1461 EUR
120	713 EUR
200	2331 EUR
Kokku:	159383 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Tartu linn, Purde tn 39 korteriühistu (registrikood: 80139344) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRIS ALLORG	Juhatuse liige	28.06.2024