

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Ravila tn 44 korteriühistu

registrikood: 80165809

telefon: +372 55685091

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 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	13
Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu linn, Ravila tn 44 (edaspidi Ühistu) on asutatud 2002 .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 40 liiget

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL:

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodile 01.01 - 31.12.2023a.

TULUD, KULUD, TULEM kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud 11807 eurot (2022.aastal 256871 eurot),
- kulud 10910 eurot (2022.aastal 255921 eurot),
- tulem 897 eurot (2022.aastal 950 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid):

Remondifondi jääk aasta alguses oli 9372 eurot (2022.a. 22989 eurot)

Aruandeperioodil laekus rahalisi vahendeid remondifondi 5072 eurot (2022.a. 7699 eurot), remondifondi kulutati 228 eurot (2022.a. 21316 eurot), remondifondi jääk aasta lõpus oli 14216 eurot (2022.a. 9372 eurot).

NETOVARA (Ühistu rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile) **suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 9867 eurot (2022.a. 8970 eurot)**

sealhulgas:

- reservkapital summas 3131 eurot;
- perioodide tulemid kokku 6736 eurot (2022.a. 5839 eurot)

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus. Juhatuse liikmetele majandusaastal tasu ei makstud .

Palgalist tööjõudu ühistus ei kasutatud.

Haldust korraldab Ropka Elamu OÜ.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 004	18 589	
Nõuded ja ettemaksed	20 585	21 014	2
Kokku käibevarad	43 589	39 603	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	400 860	413 296	2
Kokku põhivarad	400 860	413 296	
Kokku varad	444 449	452 899	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 287	14 192	3
Võlad ja ettemaksed	6 219	7 069	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	14 216	9 372	5
Kokku lühiajalised kohustised	33 722	30 633	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	400 860	413 296	3
Kokku pikaajalised kohustised	400 860	413 296	
Kokku kohustised	434 582	443 929	
Netovara			
Reservkapital	3 131	3 131	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 839	4 889	
Aruandeaasta tulem	897	950	
Kokku netovara	9 867	8 970	
Kokku kohustised ja netovara	444 449	452 899	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	11 613	31 398	6
Annetused ja toetused	0	223 074	
Muud tulud	190	2 398	7
Kokku tulud	11 803	256 870	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-228	-244 390	5
Mitmesugused tegevuskulud	-10 497	-9 312	8
Tööjõukulud	0	-2 205	9
Muud kulud	-185	-14	10
Kokku kulud	-10 910	-255 921	
Põhitegevuse tulem	893	949	
Intressitulud	4	1	
Aruandeaasta tulem	897	950	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	893	949
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 865	16 586
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-850	-79 485
Laekunud intressid	4	1
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 844	-13 617
Kokku rahavood põhitegevusest	17 756	-75 566
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	61 269
Saadud laenude tagasimaksed	-13 341	-17 906
Makstud intressid	-24 313	-11 141
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	24 313	11 141
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 341	43 363
Kokku rahavood	4 415	-32 203
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 589	50 792
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 415	-32 203
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 004	18 589

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	3 131	4 889	8 020
Aruandeaasta tulem		950	950
31.12.2022	3 131	5 839	8 970
Aruandeaasta tulem		897	897
31.12.2023	3 131	6 736	9 867

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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. 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 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 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, 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 järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 298	7 298		
Ostjatelt laekumata arved	7 298	7 298		
Laenunõuded	414 147	13 287	62 686	338 174
Kokku nõuded ja ettemaksed	421 445	20 585	62 686	338 174

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 822	6 822		
Ostjatelt laekumata arved	6 822	6 822		
Laenunõuded	427 488	14 192	64 605	348 691
Kokku nõuded ja ettemaksed	434 310	21 014	64 605	348 691

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 305 eurot (s.o.1 % nõuete kogusummast) 2022. aasta lõpul 1 korteriomanikul 272 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							
Swedbank lep.21-039874-JI	414 147	13 287	62 686	338 174	6,26%	EUR	2041
Pikaajalised laenud kokku	414 147	13 287	62 686	338 174			
Laenukohustised kokku	414 147	13 287	62 686	338 174			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank lep.21-039874-JI	427 488	14 192	64 605	348 691		EUR	2041
Pikaajalised laenud kokku	427 488	14 192	64 605	348 691			
Laenukohustised kokku	427 488	14 192	64 605	348 691			

2021. ja 2022. aastal võeti Swedbangast laenu elamu renoveerimiseks summas 448017 eurot , millest tasutud aruandeaastal põhimakset 13341 eurot (2022.a. 17906 eurot) ning laenuintresse 24313 eurot (2022.a. 11141 eurot).
 Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga oli 414147 eurot (2022.a. 427488 eurot).
 Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2041. aasta.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 653	2 653
Saadud ettemaksed	3 566	3 566
Tulevaste perioodide tulud	3 170	3 170
Muud saadud ettemaksed	396	396
Kokku võlad ja ettemaksed	6 219	6 219

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 490	3 490
Saadud ettemaksed	3 579	3 579
Tulevaste perioodide tulud	3 104	3 104
Muud saadud ettemaksed	475	475
Kokku võlad ja ettemaksed	7 069	7 069

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 417 eurot
hooldustasu 225 eurot
sise-ja välikoristus 258 eurot
laenumaksed 2270 eurot

Muud saadud ettemaksed on kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	22 989	7 699	-21 316	9 372
Rahandusministeeriumi toetus		223 074	-223 074	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 989	230 773	-244 390	9 372
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 989	230 773	-244 390	9 372
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	9 372	5 072	-228	14 216
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 372	5 072	-228	14 216
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 372	5 072	-228	14 216

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 636	3 093
Haldustasu	4 701	4 261
Välikoristus	1 608	1 600
Sisekoristus	1 440	1 128
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	228	21 316
Kokku liikmetelt saadud tasud	11 613	31 398

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	5	7
Hooldustööd korteris	169	0
Erakorralised tööd ja teenused	0	2 378
Postikulude hüvitamine	0	4
E-arvete edastamine panka	16	9
Kokku muud tulud	190	2 398

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoolduskulud	2 748	2 309
Halduskulud	4 701	4 261
Sise- ja välikoristus	3 048	2 742
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 497	9 312

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	1 658
Sotsiaalmaksud	0	547
Kokku tööjõukulud	0	2 205

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööd korteris	169	0
E-arvete edastamise pangateenus	16	9
Postikulud	0	5
Kokku muud kulud	185	14

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	37	37
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	1 658

Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

KOMMUNAALTEENUSED		
(eurodes)		
Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	16 267	12 933
Vesi ja kanalisatsioon	3 790	3 653
Prügivedu	1 557	1 444
Üldelekter	934	1222
KOKKU	22 548	19 252
Märkus:		
Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu.		

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2802 EUR
2	1295 EUR
3	1733 EUR
4	1480 EUR
5	2721 EUR
6	1734 EUR
7	1754 EUR
8	1505 EUR
9	2601 EUR
10	1700 EUR
11	878 EUR
12	1522 EUR
13	2640 EUR
14	1816 EUR
15	1939 EUR
16	1706 EUR
17	3021 EUR
18	1651 EUR
19	1502 EUR
20	1782 EUR
21	2883 EUR
22	1891 EUR
23	1880 EUR
24	1559 EUR
25	2648 EUR
26	1677 EUR
27	1861 EUR
28	840 EUR
29	2707 EUR
30	1724 EUR
31	2101 EUR
32	1530 EUR
33	2686 EUR
34	1992 EUR
35	1903 EUR
36	1541 EUR
37	2558 EUR
38	1613 EUR
39	1936 EUR
40	1599 EUR
Kokku:	76911 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.07.2024

Tartu linn, Ravila tn 44 korteriühistu (registrikood: 80165809) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUTA PALMISTE	Juhatuse liige	16.07.2024