

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Kalevi tn 71 korteriühistu

registrikood: 80144606

telefon: +372 5138120

e-posti aadress: ropkaelamu@gmail.com

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenunõuded	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Tartu linn, Kalevi tn 71 korteriühistu (edaspidi Ühistu)

Ühistul on 14 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.

Ühistu on jätkuvalt tegutsev.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 6 004 eurot (2022. aastal 610 206 eurot),
- kulud summas 6 426 eurot (2022. aastal 611 052 eurot),
- tulem summas -422 eurot (2022. aastal -857 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 3 713 eurot (2022. aastal 590 930 eurot), kasutati summas 65 eurot (2022. aastal 605 601 eurot). Remondifondi jääk aasta lõpus on 4 978 eurot (2022. aastal 1 332 eurot).

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 341 eurot (2022. aastal 763 eurot),

sealhulgas:

- reservkapital summas 1 925 eurot (2022. aastal 1 925 eurot);
- perioodide tulemid kokku summas -1 584 eurot (2022. aastal -1 162 eurot).

PANGALAEN

2022. aastal võetud pangalaenu summas 313 817 eurot, millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 6 940 eurot (2022. aastal 2 558 eurot) ja laenuintresse summas 18 014 eurot (2022. aastal 3 039 eurot).

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga 304 319 eurot (2022. aastal 311 259 eurot). Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2047. aasta.

PERSONAL

Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta.

Ühistu igapäevast tööd korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“. Haldustasu suurus aruandeaastal 2 580 eurot (2022. aastal 2 130 eurot).

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Jätkata elamu majandamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 074	1	2
Nõuded ja ettemaksed	8 813	94 375	3
Kokku käibevarad	13 887	94 376	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	298 575	303 046	3
Kokku põhivarad	298 575	303 046	
Kokku varad	312 462	397 422	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 744	8 213	5
Võlad ja ettemaksed	2 824	84 068	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 978	1 332	
Kokku lühiajalised kohustised	13 546	93 613	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	298 575	303 046	
Kokku pikaajalised kohustised	298 575	303 046	
Kokku kohustised	312 121	396 659	
Netovara			
Reservkapital	1 925	1 925	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-1 162	-305	
Aruandeaasta tulem	-422	-857	
Kokku netovara	341	763	
Kokku kohustised ja netovara	312 462	397 422	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	5 995	610 193	7
Muud tulud	9	13	8
Kokku tulud	6 004	610 206	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-605 459	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 413	-5 580	9
Muud kulud	-9	-13	11
Kokku kulud	-6 422	-611 052	
Põhitegevuse tulem	-418	-846	
Muud finantstulud ja -kulud	-4	-11	
Aruandeaasta tulem	-422	-857	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-418	-846
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	85 562	-83 373
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-82 544	80 887
Laekunud intressid	4	3
Kokku rahavood põhitegevusest	2 604	-3 329
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	590 930
Antud laenud	0	-313 817
Antud laenude tagasimaksed	6 940	2 591
Laekunud intressid	18 014	3 039
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-605 601
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 954	-322 858
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	313 817
Saadud laenude tagasimaksed	-4 471	-2 558
Makstud intressid	-18 014	-3 053
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 485	308 206
Kokku rahavood	5 073	-17 981
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	17 982
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 073	-17 981
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 074	1

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 925	-338	1 587
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	1 925	-338	1 587
Aruandeaasta tulem		-857	-857
Muud muutused netovaras		33	33
31.12.2022	1 925	-1 162	763
Aruandeaasta tulem		-422	-422
31.12.2023	1 925	-1 584	341

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 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 laekuvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha jääk pangakontol	5 074	1
Kokku raha	5 074	1

Raha hoidmise eest deposiitkontol teenitud majandusaastal pangaintressi 4 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 069	3 069		
Ostjatelt laekumata arved	3 069	3 069		
Laenunõuded	304 319	5 744	35 320	263 255
Kokku nõuded ja ettemaksed	307 388	8 813	35 320	263 255

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 355	4 355		
Laenunõuded	311 259	8 213	43 655	259 391
Muud nõuded	81 807	81 807		
Viitlaekumised	81 807	81 807		
Kokku nõuded ja ettemaksed	397 421	94 375	43 655	259 391

NÕUETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomani keele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas. Ebatõenäoliseks arveid 2023. ja 2022.aastal hinnatud ei ole. Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga ühel korteriomani kul summas 610 eurot (2022.aastal kolmel korteriomani kul summas 477 eurot).

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõue korteriomanikele	304 319	5 744	35 320	263 255	6,43 %	EUR	2047
Laenunõuded	304 319	5 744	35 320	263 255			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõue korteriomanike vastu	311 259	8 213	43 655	259 391	4,109%	EUR	2047
Laenunõuded	311 259	8 213	43 655	259 391			

Vahendatud korteriomanikele samadel tingimustel kui saadud pangalaen (vt ka lisa 5).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen Swedbankist	304 319	5 744	35 320	263 255	6,43	EUR	2047
Pikaajalised laenud kokku	304 319	5 744	35 320	263 255			
Laenukohustised kokku	304 319	5 744	35 320	263 255			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen Swedbankist	311 259	8 213	43 655	259 391	4,109%	EUR	2047
Pikaajalised laenud kokku	311 259	8 213	43 655	259 391			
Laenukohustised kokku	311 259	8 213	43 655	259 391			

2022.aastal saadud elamu renoveerimiseks pangalaenu summas 313 817 eurot.

Vahendatud samadel tingimustel korteriomanikele (vt ka lisa 4).

2023.aastal tasutud laenu põhimakset 6 940 eurot, laenuintressi 18 014 eurot.

Laenu põhiosa jääk 304 153 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 941	1 941
Saadud ettemaksed	883	883
Tulevaste perioodide tulud	883	883
Kokku võlad ja ettemaksed	2 824	2 824
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	81 066	81 066
Saadud ettemaksed	2 395	2 395
Tulevaste perioodide tulud	697	697
Muud saadud ettemaksed	1 698	1 698
Ostjate ettemaksed	601	601
Jagamata kom teenused	6	6
Kokku võlad ja ettemaksed	84 068	84 068

1. VÕLAD TARNIJATELE - aruandeaasta viimase kuu kulud. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

2. SAADUD ETTEMAKSED:

2.1. TULEVASTE PERIOODIDE TULUD - aruandeaasta viimase kuu arvel kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

* Hooldustasud summas 237 eurot (2022.aastal 121 eurot);

* Haldustasud summas 219 eurot (2022.aastal 215 eurot);

* Välikoristus summas 96 eurot (2022.aastal sama);

* Remondifondi makse summas 331 eurot (2021.aastal 265 eurot).

Kokku 883 eurot (2022.aastal 697 eurot).

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 263	1 452
muud tulud		
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	605 459
Haldustasud	2 580	2 130
Välikoristustasud	1 152	1 152
Kokku liikmetelt saadud tasud	5 995	610 193

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Postikulu kompenseerimine	9	13
Kokku muud tulud	9	13

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoolduskulud	2 681	2 298
Halduskulud	2 580	2 130
Välikoristuskulud	1 152	1 152
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 413	5 580

HOOLDUSKULUD:

- * Elektrisüsteemide hooldus 258 eurot;
- * Küttesüsteemi hooldus 180 eurot;
- * Ventilatsioonisüsteemi hooldus 624 eurot;
- * pangateenused ja veevahed 157 eurot;
- * Siseruumide koristus 1080 eurot;
- * Kindlustusmaksed 382 eurot;

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ühistu ei kasuta palgalist tööjõudu.

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Postikulud	9	13
Kokku muud kulud	9	13

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	14	14
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	4355 EUR
3	1816 EUR
4	3845 EUR
5	3962 EUR
6	4089 EUR
7	927 EUR
8	3803 EUR
9	1857 EUR
10	2183 EUR
11	1631 EUR
12	1415 EUR
13	4372 EUR
14	4127 EUR
15	4093 EUR
16	3671 EUR
17A	1292 EUR
17B	496 EUR
Kokku:	47934 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.07.2024

Tartu linn, Kalevi tn 71 korteriühistu (registrikood: 80144606) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDRA PREIMAN	Juhatuse liige	29.01.2025
Lemmit Kaplinski	Juhatuse liige	27.03.2025