

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Kopli tn 4a, Kopli tn 6, Kopli tänav T12, Kopli tänav T13
korterühistu

registrikood: 80423832

e-posti aadress: novamajajuhatus@azib.net

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	9
Lisa 6 Muud tulud	9
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine	11
Lisa 12 Remondifondi väljavõte	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

2022 aasta üllatas korteriühistut tõusnud kuludega. 2021. aasta lõpus pääsesime küll fikseeritud paketi tõttu ülelektri hinnašokist, kuid sel majandusaastal saime ka teate meie aastaid kestnud soodsate elektrihindade lõppemisest. Ühistul õnnestus fikseerida ostuhind senise 6-9 sendi asemel 19 sendi peal. Senisest teravamalt kerkisid tähelepanu alla ka erinevad maja elektritarbijad.

2022 aastal selgus, et Nova Majade paarisrakend tarbib keskmiselt 5,5kw energiat igas elutunnis. Millest u 1,5kw annavad nii garaaži sundventilatsioon kui 1,5kw reovee ja sadeveepumpla. Kuna maja on ehitatud liigniiskele pinnasele töötavad pidevalt kaks 0,75kw tarbivat pumpa.

Jätkasime ka arendaja Invego teavitamist garantijärgsetest probleemidest, eriti vihmade korral majja tulevast veest, mille põhjust tuvastada pole peaaegu võimalik.

Palavate suve ilmadega kerkis arutelu ka maja jahutusvajaduse ümber, kuna sisetemperatuurid lõunapoolsetel pindadel ületasid sageli 30 kraadi. Katusel asuvad kummalgi majal kaks kliimaseadet, mis vastutavad 4a maja kolme katusekorteri ja 6 maja kahe katusekorteri ja äripindade laejahutuse eest. Äripindade laejahutus ei jahuta tänu suurtele akendele pindu piisavalt, selgus ka põhjus – jahutuse planeerimisel arvestati kuni 28 kraadiste välistemperatuuridega, mis juhul peab jahutus suutma tagada ruumis kuni 24 kraadise temperatuuri – seega üle 30 kraadiste kuumalainete ajal majapoolsest jahutusest abi loota. Paremini tulevad toime äripinnad, kel on keldriruumid, mis üles jahedat õhku saadavad. 4a maja otsus kliimasedmed üldse välja lülitada on igati tervitatav ja kasulik.

Suhtlesime ka Nova Maja arenduse arhitekti Martin Auniniga, kes soovitas kasutada sooja peegeldavaid kilesid akendel ning keeldus ruumipõhiste õhksoojuspumpade elegantset lahendust soovitamast.

Ühistu poolt telliti korterite ventilatsioonifiltrite vahetus, garaaži drenikaevude tühjendus, soojasõlme hooaja hooldus, lukkude hooldus, garaaži ukse ja värava kvartaalne hooldus, ATS süsteemi hooldus ja Kopli 6 katusel asuvate kliimaseadmete glükooliga täitmine ja hooldus.

Haldusteenust pakkus korter 2 omanik sama hinnapakumise raames, mis eelnevatel majandusaastatel.

Sass Henno

majahaldur

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 376	26 078	2
Nõuded ja ettemaksed	12 212	10 129	3
Kokku käibevarad	41 588	36 207	
Kokku varad	41 588	36 207	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 339	10 420	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	26 866	22 351	12
Kokku lühiajalised kohustised	38 205	32 771	
Kokku kohustised	38 205	32 771	
Netovara			
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 436	2 899	
Aruandeaasta tulem	-53	537	
Kokku netovara	3 383	3 436	
Kokku kohustised ja netovara	41 588	36 207	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	28 049	26 226	5
Muud tulud	24	102	6
Kokku tulud	28 073	26 328	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 506	-1 577	7
Mitmesugused tegevuskulud	-25 623	-24 216	8
Muud kulud	0	-2	
Kokku kulud	-28 129	-25 795	
Põhitegevuse tulem	-56	533	
Intressitulud	3	4	
Aruandeaasta tulem	-53	537	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-56	533
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 083	-3 633
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 434	8 088
Kokku rahavood põhitegevusest	3 295	4 988
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	3	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3	4
Kokku rahavood	3 298	4 992
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 078	21 086
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 298	4 992
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 376	26 078

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	2 899	2 899
Aruandeaasta tulem	537	537
31.12.2021	3 436	3 436
Aruandeaasta tulem	-53	-53
31.12.2022	3 383	3 383

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu Kopli 4a/6 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Korterühistu majandusaasta algus on 01.01. ja lõpp 31.12. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanikel laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni omaniku maksevõime kohta.

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulude ja kulude aruande skeemist. Korterühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto LHV	29 376	26 078
Kokku raha	29 376	26 078

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded KÜ Liikmete vastu	12 212	12 212
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 212	12 212
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded KÜ Liikmete vastu	10 129	10 129
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 129	10 129

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 873	10 873
Saadud ettemaksed	466	466
Tulevaste perioodide tulud	466	466
Kokku võlad ja ettemaksed	11 339	11 339
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 420	10 420
Kokku võlad ja ettemaksed	10 420	10 420

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Haldusteenus	7 883	16 925	
Tehnohooldus	10 866	930	
Heakorratööd	6 224	6 224	
Kindlustus	570	570	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	2 506	1 577	12
Kokku liikmetelt saadud tasud	28 049	26 226	

Lisa 6 Muud tulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	24	24	
Kommunaalteenuste vahe	0	13	11
Muud	0	65	
Kokku muud tulud	24	102	

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Remonditööd	2 506	1 577	12
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 506	1 577	

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Haldusteenus	16 292	16 291
Tehnohooldus	7 483	5 748
Heakorratööd	1 848	1 656
Omanikukohustus	0	521
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 623	24 216

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

2022.a. töötasid Korteriühistu ei maksnud.

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	24
Juriidilisest isikust liikmete arv	21	21

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	12 212	10 129
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 212	10 129
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	26 866	22 351
Kokku võlad ja ettemaksed	26 866	22 351

**Kommunaalmaksete vahe: Korterühistu Kopli 4a/6,
01.01.2022-31.12.2022**

(eurodes)

22.03.2023 09:29

Konto nr	Nimetus	Tulud	Konto nr	Nimetus	Kulud	Tulem
3100	Kommunaalmaksete tulud	53007.23	4100	Kommunaalkulud	53007.50	-0.27
EL	Elekter	10679.10	EL	Elekter	10679.13	-0.03
PR	Prügivedu	2497.76	PR	Prügivedu	2498.00	-0.24
SE	Soojusenergia	33642.10	SE	Soojusenergia	33642.10	0.00
VE	Vesi ja kanalisatsioon	6188.27	VE	Vesi ja kanalisatsioon	6188.27	0.00

Reservid: Korterühistu Kopli 4a/6, 01.01.2022-31.12.2022

22.03.2023 09:29

Kuupäev	Selgitus	Summa	Saldo
01.01.2022	Reservide algsaldo		22351.37
01.01.2022	Kasutamata remonditasud		22351.37
31.01.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	22936.45
28.02.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	23521.53
31.03.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	24106.61
31.03.2022	Remondi kanne	-425.05	23681.56
27.04.2022	Kinema OÜ (Kinema OÜ, 202203112)	-386.90	23294.66
30.04.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	23879.74
31.05.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	24464.82
07.06.2022	Kinema OÜ (Kinema OÜ, 202204298)	-177.36	24287.46
30.06.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	24872.54
08.07.2022	Tehnik24 OÜ (Tehnik24 OÜ, 190651)	-615.60	24256.94
31.07.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	24842.02
31.08.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	25427.10
30.09.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	26012.18
31.10.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	26597.26
24.11.2022	Kinema OÜ (Kinema OÜ, 202209036)	-433.75	26163.51
30.11.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	26748.59
30.11.2022	Televool OÜ (Televool OÜ, 2211-41)	-313.92	26434.67
31.12.2022	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	27019.75
31.12.2022	Remondifondi kanne	-153.50	26866.25
31.12.2022	Kasutamata remonditasud kokku		26866.25
	Väljaminekud	-2506.08	
	Sissetulekud	7020.96	
31.12.2022	Reservide lõppsaldo		26866.25

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kopli 4A-26	1742 EUR
Kopli 4A-27	958 EUR
Kopli 4A-28	933 EUR
Kopli 4A-29	2122 EUR
Kopli 4A-30	1813 EUR
Kopli 4A-31	2222 EUR
Kopli 4A-32	948 EUR
Kopli 4A-33	1005 EUR
Kopli 4A-34	1909 EUR
Kopli 4A-35	1888 EUR
Kopli 4A-36	1984 EUR
Kopli 4A-37	1042 EUR
Kopli 4A-38	988 EUR
Kopli 4A-39	1742 EUR
Kopli 4A-40	1806 EUR
Kopli 4A-41	2970 EUR
Kopli 4A-42	2811 EUR
Kopli 4A-43	1733 EUR
Kopli 6-1	1617 EUR
Kopli 6-2	1570 EUR
Kopli 6-3	1479 EUR
Kopli 6-4	1927 EUR
Kopli 6-5	1437 EUR
Kopli 6-6	1371 EUR
Kopli 6-7	1936 EUR
Kopli 6-8	1461 EUR
Kopli 6-9	1910 EUR
Kopli 6-10	3114 EUR
Kopli 6-11	1790 EUR
Kopli 6-12	4968 EUR
Kopli 6-14	1762 EUR
Kopli 6-15	1142 EUR
Kopli 6-16	1847 EUR
Kopli 6-17	1239 EUR
Kopli 6-18	1934 EUR
Kopli 6-19	1659 EUR
Kopli 6-20	1098 EUR
Kopli 6-21	1795 EUR
Kopli 6-22	2055 EUR
Kopli 6-23	2080 EUR
Kopli 6-24	4333 EUR
Kopli 6-K1	4640 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Kopli 6-K2	2897 EUR
Kopli 6-K3	2360 EUR
Kokku:	86037 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Tallinn, Kopli tn 4a, Kopli tn 6, Kopli tänav T12, Kopli tänav T13 korteriühistu (registrikood: 80423832) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO KARU	Juhatuse liige	02.07.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	novamajajuhatus@azib.net