

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	9
Lisa 6 Muud tulud	10
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Lisa 11 Kommunaalmaksete vahe	12
Lisa 12 Remondifondi väljavõte	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Meie kahest majast koosneval korteriühistul täitus 2023 seitsmes kasutusaasta. Vaikselts hakkavad endast märku andma lisaks lahendamata probleemidele betoonivalu ja konstruktsioonide alal ka eksploatatsioonist tulenevad vead. Käesolevas tegevusaruandes käsitleme meie majandusaasta jooksul kogetud rõõme ja muresid, andmaks aimu meie varade hetkeseisu ja tulevikuperspektiivi kohta.

Aasta alguses kogesime majarahvaga, et Skytechi poolt pakutav veekulude automaatlugemissüsteem ei anna edasi õigeaegset infot. Uurides Tarmo Korõtkoga probleemi tagamaid, saime aru, et põhjuseks on vananenud elektroonika, mis teadmata põhjustel „unustab“ näite pidevalt esitada või teeb seda pisteliselt. Lahenduseks sai see, et hakkasime ise kauglugemisseadet 4a maja keldris „restartima.“ Positiivsena võib välja tuua, et kõik veenäidud, isegi kui need laekusid süsteemi viitega, olid tõesed ja vastasid korterite reaalsele tarbimisele, nii et keegi ei maksnud rohkem ega vähem, kui kulutatud vee eest. Probleem ei ole lahenenud ja perspektiivis vajab uue kauglugemistehnika soetamist, sest 2016ndal aastal paigaldatud seadmed hakkavad tasapisi vananema.

Talvel saime ka tehnilise tagasilöögi, mis puudutab majade drenaažipumplat. Kuna meie majad on ehitatud liigniiskele pinnasele, lahendavad maaaluse vundamendi ümber koguneva liigse pinnavee probleemi garaaži keldri kaevus asuvad 2 750w võimsusega pumba, mis ööpäevaringselt vett maja alt linnakanalisatsiooni pumpavad. See on ka üks üledelektri tarbimismahu olulisi komponente. Garaaži seinal on näha ka ohutustuli mis peaks põlema, kui pumbad töö lõpetavad, kuid seekord tuli ei süttinud, ning töö lõpetas nii esimene kui teine pump salaja. Vesi kogunes märkamata majja, ning imbus ka liftišahtidesse. 2 päeva jooksul pumpasime šahtidest välja mitu tonni vett ja kui tellisime uue pumba E-Service AS kaudu lahenes õnneks ka liftišahtidesse koguneva vee probleem.

Juba teist korda 7 aasta jooksul andis otsad ka garaaži tõsteukse mootor, mille väljavahetamise pani toime meie värvate hoolduspartner Kinema. Taas erakorraline kulu. Kinema soovib jätta vahetada garaaži ukse painduvate ribidega moodsa ukse vastu, mis on kergem ja mille mootorid peaks vastu pidama 10 aastat. Samas on uue ukse kulu ligi 5000 eurone väljaminek.

2023 kevadel eemaldasime KÜ kindlustuse ja 300 eur omavastutuse abiga maja otsaseinalt ja tänavapoolselt fassaadilt graffiti. Otsasein soditi Burgerboxi katuselt täis juba 6 nädala möödudes. Paigaldasime otsaseina jälgimiseks ka lisakaamera.

Vahetasime välja ka 4a maja välisukse pidevalt tõrkuva mootorluku, mille pakkus meie läbipääsusüsteeme haldav Televool OÜ. Luku ja vahetustöö hinnaks kujunes veidi üle 1400 euro. On oht, et ühel hetkel vajavad välja vahetamist ka teised mootorlukud.

Suvel korraldasime üle 2 aasta ka üldkoosoleku, kus valisime uue juhatuse. Tänasime vanu eestvedajaid ning õnnistasime tööle uued initsiatiivikad majaelanikud. Vanast juhatuselt jäi lippu kandma Anton Kek. Tõstisime ka kulusid odavaneva raha ja kallineva eluga sammu pidamiseks. Arutasime rattamaja ehitamise, jahutuse ja heakorra igikestvaid teemasid. Otsustasime paigaldada ka 3 uut valvekaamerat. Valvekaamerad aitasid näiteks jälile saada ka intsidentide kus kolimisauto kriipis üht meie hoovikohal parkinud maasturi põrkerauda ning lahkus sündmuskohalt.

Lahendasime ka nr 6 maja betoonarindites kõlava vibratsiooniheli küsimuse. Pärast kuudepikkust katsetamist ja maapinnakorruse ventilatsioonitorude uurimist selgus, et juuksurisalongi ventilatsiooniseade oli manuaalselt seadistatud liiga suurtele õhuhulkadele. Madalama ventileeritava õhuhulga seadistamisel vibratsioon kadus.

Saime jälile ka olukorrale, kus olime aastaid maksnud ühe olematu porivaiba eest, mida tegelikkuses ei vahetatud. Sellele aitas jälile saada 4a maja keldris pikalt porivaibal olnud liftišahtist veepumpamisel tekkinud õline saapajalg. Porivaipu vahendav ettevõtte proovis algul seda eitada, kuid arvetel kajastuvad vahetused ja kaamerate salvestised vahetamata jäänud garaažikorruse vaiba kohta viisid korteriühistu võidule ning meile krediteeriti ligi 500 euro ulatuses ülearu makstud summa.

Vargusjuhtumeid majas 2023 aastal teadaolevalt õnneks ei olnud. Pidev ühistuliikmete omavaheline kommunikatsioon riskide maandamiseks, küsimused võõrastele, kes ühistu perimeetris viibivad ning pidev eluterve paranoia on olnud ehk üheks põhjuseks. Aasta lõpus puutusime kokku ka olukorraga, kus keldrikorruse wc-de äravool enam ei toiminud. Selgus et keldris, 4a maja soojasõlmes paiknev äravoolupumpla kaitse oli välja lülitatud ning probleem lahenes kaitsme sisselülitamise abil.

Kogesime ka veesurve probleeme osades korterites, mille lahendas majja sissetuleva trassi filtri puhastus ja survepumpade korraline tarkvarauuendus, mida peame tegema iga 2 aasta tagant.

Kokkuvõttes on 2023 tegutsemisaasta toonud luku, pumba ja tõsteukse mootori vahetuse näol mitmeid erakorralisi kulutusi kogusummas ligi 5000 eurot, mida oleme katnud KÜ olemasolevate vahendite arvelt. Paraku peame ka tõdema, et ükski nendest kuludest poleks olnud välditav mistahes meiepoolse varasema tähepanelikkuse korral – tegu on eksploatatsioonist tulenevate kuludega KÜ 7ndal eluaastal. .

Maja lepingupartnerid on samad, mis eelnevatel aastatel. Koristaja on haldusettevõtte Henno Invest palgaline töötaja Andres juba 4ndat aastat, läbipääsusüsteeme haldab Televool, käiduteenust pakub Enefit, liftid Kone, autovärvad ja tõstuks Kinema, soojasõlm Mangano.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 611	29 376	2
Nõuded ja ettemaksed	10 819	12 212	3
Kokku käibevarad	45 430	41 588	
Kokku varad	45 430	41 588	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 404	11 339	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	28 284	26 866	12
Kokku lühiajalised kohustised	42 688	38 205	
Kokku kohustised	42 688	38 205	
Netovara			
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 383	3 436	
Aruandeaasta tulem	-641	-53	
Kokku netovara	2 742	3 383	
Kokku kohustised ja netovara	45 430	41 588	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	33 550	28 049	5
Muud tulud	98	24	6
Kokku tulud	33 648	28 073	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 583	-2 506	7
Mitmesugused tegevuskulud	-26 762	-25 623	8
Kokku kulud	-34 345	-28 129	
Põhitegevuse tulem	-697	-56	
Intressitulud	56	3	
Aruandeaasta tulem	-641	-53	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-697	-56
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 393	-2 083
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 483	5 434
Kokku rahavood põhitegevusest	5 179	3 295
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	56	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	56	3
Kokku rahavood	5 235	3 298
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 376	26 078
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 235	3 298
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 611	29 376

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	3 436	3 436
Aruandeaasta tulem	-53	-53
31.12.2022	3 383	3 383
Aruandeaasta tulem	-641	-641
31.12.2023	2 742	2 742

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu Kopli 4a/6 2023. 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto LHV	34 611	29 376
Kokku raha	34 611	29 376

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15	15
Ostjatelt laekumata arved	15	15
Nõuded KÜ Liikmete vastu	10 804	10 804
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 819	10 819
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded KÜ Liikmete vastu	12 212	12 212
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 212	12 212

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 938	13 938
Saadud ettemaksed	466	466
Tulevaste perioodide tulud	466	466
Kokku võlad ja ettemaksed	14 404	14 404
	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

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Haldusteenus	7 856	7 883	
Tehnohooldus	11 317	10 866	
Heakorratööd	6 224	6 224	
Kindlustus	570	570	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	7 583	2 506	12
Kokku liikmetelt saadud tasud	33 550	28 049	

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	98	24	
Kommunaalteenuste vahe	0	0	11
Kokku muud tulud	98	24	

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Remonditööd	7 583	2 506	12
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	7 583	2 506	

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Haldusteenus	16 538	16 292
Tehnohooldus	8 375	7 483
Heakorratööd	1 849	1 848
Omanikukohustus	0	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 762	25 623

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2023.a. töötasusid Korterühistu ei maksnud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	29	24
Juriidilisest isikust liikmete arv	15	20

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	10 804	12 212
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 804	12 212
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	28 284	26 866
Kokku võlad ja ettemaksed	28 284	26 866

**Kommunaalmaksete vahe: Korterühistu Kopli 4a/6,
01.01.2023-31.12.2023**

(eurodes)

22.02.2024 11:16

Konto nr	Nimetus	Tulud	Konto nr	Nimetus	Kulud	Tulem
3100	Kommunaalmaksete tulud	52322.79	4100	Kommunaalkulud	52322.95	-0.16
EL	Elekter	9577.52	EL	Elekter	9577.60	-0.08
PR	Prügivedu	2574.56	PR	Prügivedu	2574.62	-0.06
SE	Soojusenergia	33243.09	SE	Soojusenergia	33243.23	-0.14
VE	Vesi ja kanalisatsioon	6927.62	VE	Vesi ja kanalisatsioon	6927.50	0.12

Reservid: Korteriühistu Kopli 4a/6, 01.01.2023-31.12.2023

22.02.2024 11:16

Kuupäev	Selgitus	Summa	Saldo
01.01.2023	Reservide algsaldo		26866.25
01.01.2023	Kasutamata remonditasud		26866.25
31.01.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	27451.33
06.02.2023	Toru SOS OÜ (Toru SOS OÜ, AR233000183)	-150.00	27301.33
21.02.2023	E-service OÜ (E-service OÜ, 2300885)	-1221.25	26080.08
28.02.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	26665.16
28.02.2023	Kinema OÜ (Kinema OÜ, 202301623)	-292.07	26373.09
31.03.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	26958.17
30.04.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	27543.25
19.05.2023	Neissa oü (Neissa oü, 2023047)	-2280.00	25263.25
31.05.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	25848.33
07.06.2023	Kinema OÜ (Kinema OÜ, 202304436)	-177.60	25670.73
16.06.2023	kindlustushüvitis - 2100974	+1980.00	27650.73
19.06.2023	Tehnik24 OÜ (Tehnik24 OÜ, 190863)	-264.00	27386.73
30.06.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	27971.81
30.06.2023	Televool OÜ (Televool OÜ, 2306-29)	-136.80	27835.01
09.07.2023	Kinema OÜ (Kinema OÜ, 202305301)	-77.76	27757.25
30.07.2023	Televool OÜ (Televool OÜ, 2307-26)	-2440.08	25317.17
31.07.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	25902.25
31.08.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	26487.33
30.09.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	27072.41
09.10.2023	Kinema OÜ (Kinema OÜ, 202308193)	-191.90	26880.51
31.10.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	27465.59
31.10.2023	Televool OÜ (Televool OÜ, 2310-39)	-110.40	27355.19
21.11.2023	Densan oü (Densan oü, 2023-684)	-42.00	27313.19
29.11.2023	MIRIDON OÜ (MIRIDON OÜ, 223110573)	-98.56	27214.63
30.11.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	27799.71
30.11.2023	Televool OÜ (Televool OÜ, 2311-40)	-100.80	27698.91
31.12.2023	Arve esitamine: Reservfond	+585.08	28283.99
31.12.2023	Kasutamata remonditasud kokku		28283.99
	Väljaminekud	-7583.22	
	Sissetulekud	9000.96	
31.12.2023	Reservide lõppsaldo		28283.99

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kopli 4A-26	1712 EUR
Kopli 4A-27	877 EUR
Kopli 4A-28	997 EUR
Kopli 4A-29	2268 EUR
Kopli 4A-30	1850 EUR
Kopli 4A-31	1926 EUR
Kopli 4A-32	894 EUR
Kopli 4A-33	1192 EUR
Kopli 4A-34	1971 EUR
Kopli 4A-35	1800 EUR
Kopli 4A-36	1889 EUR
Kopli 4A-37	1037 EUR
Kopli 4A-38	1174 EUR
Kopli 4A-39	1750 EUR
Kopli 4A-40	1816 EUR
Kopli 4A-41	3051 EUR
Kopli 4A-42	2823 EUR
Kopli 4A-43	1737 EUR
Kopli 6-1	1659 EUR
Kopli 6-2	1681 EUR
Kopli 6-3	1464 EUR
Kopli 6-4	1830 EUR
Kopli 6-5	1544 EUR
Kopli 6-6	1677 EUR
Kopli 6-7	1973 EUR
Kopli 6-8	1459 EUR
Kopli 6-9	1819 EUR
Kopli 6-10	3136 EUR
Kopli 6-11	1626 EUR
Kopli 6-12	4811 EUR
Kopli 6-14	1763 EUR
Kopli 6-15	1124 EUR
Kopli 6-16	1853 EUR
Kopli 6-17	1343 EUR
Kopli 6-18	1656 EUR
Kopli 6-19	1666 EUR
Kopli 6-20	1082 EUR
Kopli 6-21	1688 EUR
Kopli 6-22	1847 EUR
Kopli 6-23	2073 EUR
Kopli 6-24	4150 EUR
Kopli 6-K1	4508 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Kopli 6-K2	2962 EUR
Kopli 6-K3	2165 EUR
Kokku:	85323 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Tallinn, Kopli tn 4a, Kopli tn 6, Kopli tänav T12, Kopli tänav T13 korteriühistu (registrikood: 80423832) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO KARU	Juhatuse liige	09.07.2024