

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Pronksi tn 4 korteriühistu

registrikood: 80066616

e-posti aadress: pronksi4ku@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 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 3 Võlad ja ettemaksud	9
Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Korteriomandite majandamiskulud	11
Aruande allkirjad	12

TEGEVUSARUANNE

KOKKUVÕTE KÜ Pronksi 4 majandamistegevusest majandusaastal 2022

2022. aastal oli KÜ Pronksi 4 juhatusel korterelamu rekonstrueerimist ettevalmistavate tegevuste kavandamisel aluseks Pronksi 4 korteriomanike üldkoosolekute vastavateemalised otsused. Need näevad ette korterelamu ja hooviala kompleksset rekonstrueerimist ja korterelamu väikesemahulist laiendamist (pööningukorruse väljaehitamist elukorruseks). Viidatud otsustes on antud KÜ juhatusale vastavasisulised volitused nende tegevuste ettevalmistamiseks, esitatud põhimõtted projekteerimis- ja ehitustööde finantseerimismudelite valikuprotsessi korraldamiseks ja koostööks pööningukorruse arendajaks valitud ettevõttega.

Korterelamu rekonstrueerimise ja väikesemahulise laiendamise ehitusprojekti koostamist alustati 2020.a. lõpus. Projekteerimistööde käigus selgus, et 1959.a. valminud Pronksi 4 korterelamu inventariseerimisplaanid, milliste alusel projekteerijad töid teostasid, ei vastanud ehitise tegelikele andmetele, mistõttu tuli tellida olemasoleva hoone geodeetilised kontrollmõõtmised. Pronksi tn 4 uues inventariseerimistoimikus esitatud ehituslikke andmete võrdlemisel 14.06.2012 kehtestatud Pronksi tn 6a kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP) nr DP022980 Pronksi tn 4 krundi puudutavate ehitusõiguse andmete ja arhitektuursete erinõuetega, ilmnisid vastuolud ja ebatäpsused, millega ei oldud arvestatud DP koostamisel ning millised ei võimaldaks detailplaneeringu põhieesmärkide ja arhitektuurse mõtte kohaselt Pronksi tn 4 korterelamu rekonstrueerimist ja väikesemahulist laiendamist ellu viia. Sel põhjusel esitas KÜ Pronksi 4 juhatus Tallinna Linnaplaneerimisametile (TLPA-le) olemasoleva DP nr DP022980 täpsustamiseks "Projekteerimistingimuste taotluse (PTT) detailplaneeringu olemasolul". KÜ Pronksi 4 PTT nr 2111002/16947 võeti menetlusse 14.12.2021.

Menetluse tulemused selgusid TLPA-lt Pronksi 4 KÜ-le 22.04.2022 laekunud kirjast, kus tunnistatakse, et 2012.a. kehtestatud DP-s nr DP022980 vead Pronksi tn 4 kinnistu osas tööpooldest eksisteerivad, aga vastavalt Planeerimisseadusele saab neid vigu parandada vaid Tallinna Linnavolikogu otsusega. TLPA projektide komisjon edastas Pronksi 4 KÜ-le ettepaneku esitada TLPA-le avaldus detailplaneeringu nr DP022980 Pronksi tn 4 kinnistu osas kehtetuks tunnistamise kohta.

Samas TLPA kirjas edastati ka kinnitus, et TLPA on endiselt nõus Pronksi 4 hoonele korruse peale ehitamisega juhul, kui see on ehitustehniliselt võimalik.

KÜ Pronksi 4 juhatus esitas TLPA-le "Avaldus-taotluse detailplaneeringu nr DP022980 Pronksi tn 4 (pos 1) kinnistu alal kehtetuks tunnistamiseks" 26.04.2022, mille alusel koostas TLPA Tallinna Linnavolikogu vastavasisulise otsuse eelnõu. Nimetatud eelnõuga nõustumise kinnituseks edastas KÜ Pronksi 4 juhatus TLPA-le KÜ Pronksi 4 korteriomanike 24.09.2022 üldkoosoleku vastavasisulise otsuse.

2022. aasta viimaste kuude jooksul eelnõu nimetusega "Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2012 otsusega nr 95 kehtestatud Pronksi tn 6a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine" Tallinna Linnavolikogu päevakorda ei jõudnud. Seetõttu ei olnud võimalik 2022. aastal jätkata ka Pronksi 4 rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamisega. Küll aga tellis KÜ juhatus Pronksi 4 hoone ehituskonstruksioonide auditi, et olla ise kindel ja tõestada ka TLPA-le, et olemasolevale hoonele 6nda elukorruse pealeehitamine on ehitustehniliselt võimalik. Ekspertide esialgsed uuringud ja kontrollarvutused andsid selles osas positiivseid tulemusi. Auditaruande lõpliku versiooni valmimine lükkus 2023. aastasse.

Lähtuvalt Pronksi 4 korteriomanike üldkoosolekute eespool viidatud otsustest toimusid 2020/21 aastavahetusel KÜ juhatusel läbirääkimised Eestis tegutsevate pankadega, et välja selgitada tingimused korteriühistutele pakutavate laenude osas. Parima pakkumise tegi AS LHV Pank, kellega KÜ juhatus sõlmis 28.01.2021 Laenulepingu projekteerimistööde finantseerimiseks summas kuni 60 000€. Projekteerimistööde ajutise peatamise tõttu praktilist vajadust selle laenu kasutuselevõtuks ei tekkinud - laenu ei võetud ei 2021. ega ka 2022. aastal.

Otsused, millal ja millise finantseerimismudeli alusel jätkata projekteerimist ja alustada Pronksi tn 4 objektile ehitustöid, saab korteriomanike üldkoosolekutel arutusele võtta seejärel, kui Pronksi 4 olemasoleva hoone ehituskonstruksioonide audit on lõpule viidud ning kui on täidetud alljärgnevad eeldused:

- Korterelamute rekonstrueerimise riiklike ja Tallinna linna poolsete toetusmeetmete (rohepöörde nõuetele kohaselt korrigeeritud) tingimused ja ajaline raamistik (alates aastast 2024) on selgunud.
- Ehitushinnad stabiliseerunud ja ennustatavad ka pikemaks ajaks ette, et oleks võimalik kavandada ehitushangete korraldamist ja -lepingute sõlmimist, kartmata, et ehitusprotsessi käigus tööd võiksid oluliselt kallineda.
- Majandustegevus Eestis, sh inflatsioon normaliseerunud, pikaajalise pangalaenu tingimused teada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	82 952	41 162
Nõuded ja ettemaksud	16 969	23 429
Kokku käibevarad	99 921	64 591
Kokku varad	99 921	64 591
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksud	18 624	16 303
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	69 605	38 249
Kokku lühiajalised kohustised	88 229	54 552
Kokku kohustised	88 229	54 552
Netovara		
Reservkapital	8 530	7 740
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	2 299	1 001
Aruandeaasta tulem	863	1 298
Kokku netovara	11 692	10 039
Kokku kohustised ja netovara	99 921	64 591

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	24 304	47 469
Muud tulud	1 394	1 299
Kokku tulud	25 698	48 768
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-814	-24 442
Mitmesugused tegevuskulud	-2 441	-1 469
Tööjõukulud	-21 387	-21 408
Muud kulud	-197	-154
Kokku kulud	-24 839	-47 473
Põhitegevuse tulem	859	1 295
Muud finantstulud ja -kulud	4	3
Aruandeaasta tulem	863	1 298

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	859	1 295
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 459	-3 778
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	33 677	12 723
Kokku rahavood põhitegevusest	40 995	10 240
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud osakapital	790	791
Muud laekumised finantseerimistegevusest	5	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	795	794
Kokku rahavood	41 790	11 034
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 162	30 128
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 790	11 034
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	82 952	41 162

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	6 950	1 000	7 950
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	6 950	1 000	7 950
Aruandeaasta tulem		1 298	1 298
Asutajate ja liikmete sissemaksed	790	1	791
31.12.2021	7 740	2 299	10 039
Aruandeaasta tulem		863	863
Asutajate ja liikmete sissemaksed	790		790
31.12.2022	8 530	3 162	11 692

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Pronksi tn 4 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2022 - 31.12.2022 kohta järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seadust ja Eesti finantsaruandluse standardi nõudeid.

2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes täiseuro täpsusega.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

Nõuete all on kajastatud KÜ poolt 2023.a. jaanuarikuu alguses esitatud detsembrikuu kulude maksumus (millede laekumise tähtaeg on jaanuaris 2023) ning varem tekkinud, kuid tasumata lühiajalised nõuded.

Võlad tarnijatele

Kommunaalmaksete ostuarved kajastatakse kulude tekkimise kuul, kuid tasumise tähtaeg ja ka tasumine toimub järgmisel kuul.

Tulud

Tulemiaruanne koostamisel on lähtutud RTJ 14 toodud skeemist.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Tulud koosnevad mittesihotstarbelistest (hooldus) ja sihotstarbelistest (remondi ja kindlustus) tasudest. KÜ liikmete poolt laekuvad remondi- ja kindlustustasud on kajastatud tuludena perioodis, mil leiavad aset kulutused, milledeks tasud on mõeldud.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved		13 653
detsembrikuu arved		13 150
tähtaegselt laekumata arved		503
Kokku nõuded ostjate vastu		13 653

Lisa 3 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 730	14 730
Võlad töövõtjatele	2 261	2 261
Maksuvõlad	701	701
Muud võlad	932	932
Muud viitvõlad	932	932
Kokku võlad ja ettemaksud	18 624	18 624
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 409	12 409
Võlad töövõtjatele	2 261	2 261
Maksuvõlad	701	701
Muud võlad	932	932
Muud viitvõlad	932	932
Kokku võlad ja ettemaksud	16 303	16 303

Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	23 028	23 028
Tasud muude teenuste eest	462	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	219	23 891
Kindlustustasud	595	550
Kokku liikmetelt saadud tasud	24 304	47 469

Lisa 5 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	15 984	16 000
Sotsiaalmaksud	5 403	5 408
Kokku tööjõukulud	21 387	21 408
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	32	32
Juriidilisest isikust liikmete arv	7	7

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	6 120	6 120

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korteriomand 1	1637 EUR
korteriomand 2	2794 EUR
korteriomand 3	2551 EUR
korteriomand 4	2316 EUR
korteriomand 5	3078 EUR
korteriomand 6	2331 EUR
korteriomand 7	2485 EUR
korteriomand 8	2715 EUR
korteriomand 9	3354 EUR
korteriomand 10	2512 EUR
korteriomand 11	2488 EUR
korteriomand 12	2340 EUR
korteriomand 13	3061 EUR
korteriomand 14	2497 EUR
korteriomand 15	2476 EUR
korteriomand 16	2541 EUR
korteriomand 17	3260 EUR
korteriomand 18	2921 EUR
korteriomand 19	2537 EUR
korteriomand 20	1845 EUR
korteriomand 21	2417 EUR
korteriomand 22	2936 EUR
korteriomand 23	2353 EUR
korteriomand 24	2346 EUR
korteriomand 25	2903 EUR
korteriomand 26	2325 EUR
korteriomand 27	2383 EUR
korteriomand 28	2520 EUR
korteriomand 29	3185 EUR
korteriomand 30	2322 EUR
korteriomand 31	2197 EUR
korteriomand 32	2730 EUR
korteriomand 33	3830 EUR
korteriomand 34	2357 EUR
korteriomand 35	2237 EUR
korteriomand 36	2483 EUR
korteriomand 37	2989 EUR
korteriomand 38	2502 EUR
korteriomand 39	6816 EUR
Kokku:	105570 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Tallinn, Pronksi tn 4 korteriühistu (registrikood: 80066616) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTI KALAMEES	Juhatuse liige	29.06.2023
RAIDO TÕNISON	Juhatuse liige	29.06.2023
DENIS GAZIZULIN	Juhatuse liige	29.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	pronksi4ku@gmail.com