

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Pronksi tn 4 korteriühistu

registrikood: 80066616

e-posti aadress: maierk@gmail.com, 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 ettemaksed	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 tn 4 majandamistegevusest majandusaastal 2018

1959.a. ehitatud 39 korterimandiga 5-korruselise elamu ei ole aastakümnete jooksul kapitaalselt remonditud. Et hinnata komplekselt korterelamu ehitustehnilist seisukorda, viis KÜ juhatuse korraldatud hanke võitnud ettevõtte 2017.a. I kvartalis läbi Pronksi 4 korterelamu ja kinnistu rekonsrueerimisele tehnilise seisukorra kompleksse auditi ning koostas auditiaruande koos omapoolsete soovitude ja rekonstrueerimiskulude maksumuse prognoosiga.

Võttes aluseks nimetatud auditiaruande otsustas KÜ Pronksi 4 liikmete 18.05.2017 üldkoosolek korterelamu säilitamiseks ja kaasajastamiseks, sh energiatõhususe suurendamiseks, ette näha järgmised kompleksed rekonstrueerimistööd: maja fassaadi rekonstrueerimine ja soojustamine, katuslae soojustamine, varikatuste rekonstrueerimine, maja vundamendi, sokli ja välistreppide rekonstrueerimine, keldrilae soojustamine, keldri rekonstrueerimine, akende ja välisuste vahetamine, küttesüsteemi asendamine, soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi ehitamine, üldkasutatavatel pindadel asuva elektrisüsteemi asendamine, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi ning sadevee drenaažisüsteemi rekonstrueerimine, trepikodade renoveerimine, jäätmekogumisala rajamine ja hooviala rekonstrueerimine. Ühtlasi otsustas üldkoosolek taotleda sihtasutuselt KredEx korterelamu rekonstrueerimise toetust vastavalt 40% toetuse saamise tingimustele ning Tallinna Linnavalitsuselt korterelamu hooviala rekonstrueerimise 75% toetust vastavalt linnavalitsuse projekti „Hoovid korda!“ tingimustele.

Lähtuvalt eelpoolotsustatust volitas 18.05.2017 üldkoosolek KÜ juhatust läbi viima hankeid projekteerimistööde teostamiseks sobiva peatöövõtja ja vajadusel spetsiifiliste alltöövõtjate leidmiseks ning sõlmima välja valitud ettevõtetega kõik vajalikud töövõtulepingud. Rekonstrueerimistööde ettevalmistustöödega seotud kulude katteks kinnitati remondifondi kogutava tasu suurusks 1,20 eurot/m²/kuus.

Vastavalt KÜ Pronksi 4 liikmete 18.05.2017 üldkoosoleku otsusele ja saadud volitustele ning lähtuvalt SA KredEx vahendusel määratava 40% osakaaluga rekonstrueerimistoetuse tingimustele, viis KÜ juhatuse 2017.a. III kvartalis läbi hanke eel- ja põhiprojekti ning tööprojektide projekteerimise peatöövõtja ja eriprojektide alltöövõtjate leidmiseks. Hanke võitnud ja projekteerimistööd alustanud arhitektuuribüroo aga ei olnud kahjuks võimalik töid esialgselt planeeritud aja jooksul ja kujul lõpuni viia, kuna 2017.a. IV kvartalis selgus, et SA KredEx'ile riigieelarvest eraldatud korterelamute toetusmeetme jaoks ajavahemikuks 2016-2020 ette nähtud rahad lõppesid otsa planeeritust tunduvalt varem. Seetõttu otsustasid KÜ juhatuse ja arhitektuuribüroo ühiselt 2017.a. septembris sõlmitud korterelamu rekonstrueerimistööde projekteerimise töövõtulepingud alates 2017.a. detsembri lõpust ajutiselt peatada kuni täiendavate asjaolude selgumiseni.

Küll aga otsustati jätkata SA KredEx meetmetega mitteseotud hooviala rekonstrueerimise projekteerimist, et see osa rekonstrueerimisprojektidest 2018. aasta jooksul lõpule viia. Hooviala rekonstrueerimisprojekti kooskõlastusringil Tallinna Linnavalitsuse ametites tekkis kahjuks vaidlusi Tallinna Keskkonnaameti haljastusosakonnaga, mistõttu nimetatud projekti lõplik kinnitamine lükkus järgmisesse, 2019. aastasse. Hooviala rekonstrueerimise lähteülesanne näeb ette Pronksi 4 kinnistu piires sõiduautode parkimisala laiendamist, süvamahutitega jäätmekogumisala rajamist, majavälise tehnosüsteemide ja haljasalade rekonstrueerimist.

Et tagada projekteerimistööde sujuv rahastamine, kinnitas KÜ Pronksi 4 korterimandide 19.06.2018 üldkoosolek ka 2018. aasta majanduskavas remondifondi kogutava tasu suurusks 1,20 eurot/m²/kuus.

Korterelamu rekonstrueerimistööde projektide koostamisega oli planeeritud 2018. aastal jätkata niipea, kui on vastu võetud Eesti Vabariigi Valitsuse uued otsused amortiseerunud korterelamutele rekonstrueerimistoetuste eraldamise küsimustes ning teatavaks saanud rekonstrueerimistoetuste uued tingimused. Kahjuks aga vastavaid otsuseid 2018.a. jooksul Vabariigi Valitsuse poolt vastu ei võetud, seega rekonstrueerimisprojektide jätkamisega seotud otsuste vastuvõtmised tuli paratamatult lükata järgmisse, 2019. aastasse.

KÜ 2018.a. haldustegevuses väärrib äramärkimist:

- KÜ Pronksi 4 juhatuse initsiatiivil alates 01.01.2018 Pronksi 4 ja Narva mnt 12 korterelamute ühise jäätmekäitlussüsteemi käivitamine ja jäätmeveo korraldus Tallinna Jäätmete Taaskasutus-keskuse AS (TJT) ja TVO/Ragn Sells AS-ga sõlmitud lepingute alusel, mille tulemusel vähenesid prügiarvete suurused korteri kohta.
- Pronksi 4 elamus korterimandite kasutusõigusega isikutele Pronksi 4 sisehoovi sissesõiduõiguse taotlemise reeglite ja Pronksi 4 parkla kasutamise põhimõtete väljatöötamine, elluviimine ja järgmise monitoorimine KÜ juhatuse poolt.

KÜ Pronksi 4 juhatuse

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	29 445	21 865
Nõuded ja ettemaksed	9 892	9 131
Kokku käibevarad	39 337	30 996
Kokku varad	39 337	30 996
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	11 200	12 151
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 218	16 506
Kokku lühiajalised kohustised	35 418	28 657
Kokku kohustised	35 418	28 657
Netovara		
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	4 710	2 339
Aruandeaasta tulem	-791	0
Kokku netovara	3 919	2 339
Kokku kohustised ja netovara	39 337	30 996

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	34 395	76 970	4
Annetused ja toetused	130	0	
Muud tulud	77	0	
Kokku tulud	34 602	76 970	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 928	-55 932	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 137	-1 317	
Tööjõukulud	-21 437	-19 721	5
Muud kulud	105	0	
Kokku kulud	-35 397	-76 970	
Põhitegevuse tulem	-795	0	
Muud finantstulud ja -kulud	4	0	
Aruandeaasta tulem	-791	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-795	0
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-761	-4 455
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 761	5 810
Kokku rahavood põhitegevusest	5 205	1 355
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud osakapital	2 371	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	4	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 375	0
Kokku rahavood	7 580	1 355
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 865	20 510
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 580	1 355
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 445	21 865

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	850	105		955
Muutused reservides	1 489	-105		1 384
31.12.2017	2 339			2 339
Aruandeaasta tulem			-791	-791
Asutajate ja liikmete sissemaksed	2 371			2 371
31.12.2018	4 710		-791	3 919

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Ponksi tn 4 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2018 - 31.12.2018 kohta järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seadust ja Eesti finantsaruandluse standardi nõudeid.

2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes täiseuro täpsusega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuete all on kajastatud KÜ poolt 2018.a. jaanuarikuu alguses esitatud detsembrikuu kulude maksumus (millede laekumise tähtaeg on jaanuaris 2018) ning varem tekkinud, kuid tasumata lühiajalised nõuded.

Võlad tarnijatele

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

Annetused ja toetused

Toetus 130 € - Tallinna linna toetus Eesti Korteriühistute Liidu poolt korraldatud koolitustel osalemise eest 2018 aastal.

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 sihtotstarbelistest (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)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	9 892	9 131
detsembrikuu arved	9 368	8 453
tähtaegselt laekumata arved	524	678
Kokku nõuded ostjate vastu	9 892	9 131

Nõuete all on detsembrikuu arvete summad, millede maksetähtaeg on pärast aruandekuupäeva, + tähtaegselt laekumata lühiajalised võlad.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 265	7 265
Võlad töövõtjatele	2 285	2 285
Maksuvõlad	701	701
Muud võlad	949	949
Kokku võlad ja ettemaksed	11 200	11 200
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 869	8 869
Võlad töövõtjatele	2 016	2 016
Maksuvõlad	665	665
Muud võlad	601	601
Kokku võlad ja ettemaksed	12 151	12 151

Võlad tarnijatele - sellel kirjel on detsembrikuu arvete summad, millede tasumise tähtajad on järgneval aastal.

Võlad töövõtjatele - detsembrikuu palgad, millede väljamaksed on jaanuaris + puhkusekohustis.

Maksuvõlad - detsembris väljamakstud tasudelt arvestatud maksud, millede tasumise tähtaeg jaanuaris.

Muud võlad - detsembrikuu töötasudelt arvestatud maksud, millede tasumise tähtaeg veebruaris.

Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	22 466	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	11 396	0
Kindlustustasud	533	0
Püsitasud	0	76 970
Kokku liikmetelt saadud tasud	34 395	76 970

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	16 022	14 739
Sotsiaalmaksud	5 415	4 982
Kokku tööjõukulud	21 437	19 721
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	35	36
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	6 120	3 570

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomand 1	1413 EUR
Korteriomand 2	2240 EUR
Korteriomand 3	2196 EUR
Korteriomand 4	1949 EUR
Korteriomand 5	2408 EUR
Korteriomand 6	1869 EUR
Korteriomand 7	2044 EUR
Korteriomand 8	2206 EUR
Korteriomand 9	2717 EUR
Korteriomand 10	2047 EUR
Korteriomand 11	1753 EUR
Korteriomand 12	1869 EUR
Korteriomand 13	2830 EUR
Korteriomand 14	2094 EUR
Korteriomand 15	2040 EUR
Korteriomand 16	2204 EUR
Korteriomand 17	2548 EUR
Korteriomand 18	1796 EUR
Korteriomand 19	2054 EUR
Korteriomand 20	1463 EUR
Korteriomand 21	1985 EUR
Korteriomand 22	1918 EUR
Korteriomand 23	1920 EUR
Korteriomand 24	1824 EUR
Korteriomand 25	2282 EUR
Korteriomand 26	1812 EUR
Korteriomand 27	1874 EUR
Korteriomand 28	2067 EUR
Korteriomand 29	2612 EUR
Korteriomand 30	1822 EUR
Korteriomand 31	1732 EUR
Korteriomand 32	2015 EUR
Korteriomand 33	2510 EUR
Korteriomand 34	1857 EUR
Korteriomand 35	1752 EUR
Korteriomand 36	1931 EUR
Korteriomand 37	2462 EUR
Korteriomand 38	1980 EUR
Korteriomand 39	9767 EUR
Kokku:	87862 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2019

Tallinn, Pronksi tn 4 korteriühistu (registrikood: 80066616) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTI KALAMEES	Juhatuse liige	14.06.2019
DENIS GAZIZULIN	Juhatuse liige	17.06.2019
RAIDO TÕN SON	Juhatuse liige	17.06.2019

KÜ Pronksi 4 revisjoni kokkuvõte

KÜ Pronksi 4 liikmetele, korteriomanikele

Oleme revideerinud KÜ Pronksi 4 majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2018 - 31.12.2018 kohta ning sisaldab tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet.

Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi nõuetega.

Meie kohustuseks oli viia läbi revisjon vastavalt KÜ Pronksi 4 korteriomanike 19.06.2018 üldkoosoleku otsusele esitada arvamus korterelamu hooldus- ja haldustegevuse kohta ning aruanne revisjoni tulemuste kohta.

Vastavalt 03.06.2019 allkirjastatud kinnituskirjale kinnitas korteriühistu juhatus, et revisjoni teostajale esitatud informatsioon on tõene ja mitteeksitav, kõik juhatuse seisukohad ja arvamused, kavatsused ning tulevikuprognosisid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning revisjoni teostajale esitatava informatsiooni hulgast ei ole jäetud välja ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või oluline osa sellest vääraks ja/või eksitavaks.

Revisjoni eesmärk

Revisjoni eesmärgiks oli uurida, kas majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi nõuetega; monitoorida korteriühistu hooldus- ja haldustegevust; veenduda, tuvastada ja raporteerida kõik asjaolud, mis on seotud remondifondi lepingute ja tehingutega.

Revisjoni tulemused

Meie läbiviidud protseduuridest olulisemad olid:

1. Kontrollida üle Majandusaasta aruandes ja majanduskava täitmise aruandes kajastatud andmed, võrrelda neid kulu- ja pangadokumentidega, anda hinnang eesmärgipärasusele.

2. Jälgida KÜ Pronksi 4 hooldus- ja haldustegevust majandusaasta jooksul ja esitada 19.06.2019 toimuvale üldkoosolekule aruanne ja soovitus edasiseks

1. Revisjonikomisjon vaatas läbi majandusaasta aruande, majanduskava täitmise aruande, majandusaasta pangaväljavõtted, arved, ning juhatuse koosolekute protokollid. Revisjon ei tuvastanud läbivaatamiseks esitatud andmete baasil sissetulekuid või väljaminekuid, mis ei oleks kooskõlas KÜ Pronksi 4 põhitegevusega (igapäevase haldus- ja hooldustegevusega või Pronksi 4 korterelamu (ja õueala) rekonstrueerimistööde ettevalmistusega). Revisjoni hinnangul on KÜ Pronksi 4 raha kasutamine 2018 majandusaastal olnud sihtotstarbeline ning majanduslikult otstarbekas. 2018. aasta majandusaasta aruanne ja majanduskava täitmise aruanne kajastavad õiglaselt vahendite kasutust 2018. majandusaastal. Revisjonikomisjon teeb ettepaneku kinnitada 2018.a. majandusaasta aruanne.

2. Revisjonikomisjon jälgis KÜ Pronksi 4 haldus- ja hooldustegevust 2017-2018 majandusaastal. Selle käigus tuvastasime, et antud hetkel ei ole haldus- ja hooldustegevuse toimimisele ühtegi sisulist etteheidet, mistõttu puudub ka otsene vajadus selle ümberkorraldamiseks. Lisaks on haldus- ja hoolduskulud, arvestades maja vanust, kooskõlas praegu turul kehtivatega arvestades, et haldusfirmalt teenust sisse ostes oleks vaja igakuiselt tellida eraldi teenuseid ja eksperthinnanguid kolmandatelt osapooltelt, mida täna teeb juhatuse esimees tulenevalt oma ametikohustustest.

Revisjonikomisjon leiab, et kuna oleme maja renoveerimiskavaga lõpuks jõudmas reaalse projekteerimis- ja ehitustegevuseni, ei ole otstarbekas hakata praegu ümber korraldama toimivat korteriühistu haldus- ja hooldustegevuse korraldust, kuna see võib halduskoormuse ajutise suurenemise tõttu viia renoveerimise alustamise edasise viibimiseni ning lisakulude tekkimisele. Samuti, pidades silmas maja praegust seisukorda ei ole otstarbekas anda haldus- ja hooldustegevust üle isikutele, kel ei ole spetsiifilist kogemust meie Pronksi 4 kortermajaga ning kel ei ole isiklikku huvi maja seisukorra parandamise või igal võimalikul juhul kulude kokkuhoidmise vastu.

Oleme seisukohal, et praegusel ajal on kõige pädevamateks ja asjatundlikemaks isikuteks maja haldamisel ja hooldamisel isikud, kes sellega praegu tegelevad.

Revisjonikomisjon on tuvastanud, et juhatuse esimees ja muud tasustatud töötajad on teinud kõik endast oleneva, et hoida rahasid kokku igas aspektis, kus see otstarbekas või võimalik on, ning kõik tasustatud töötajad on võtnud lisaks lepingulistele kohustustele ka missioonitundest tulenevaid lisakohustusi.

Nii näiteks on revisjon tuvastanud et:

1. meie koristaja teeb vabast tahtest jäätmekonteinerite järelsorteerimist, milleks me teda lepinguliselt

ei ole kohustanud, kuid mille tulemusena meie jäätmekonteinerite tühjendamise tühisõitude arv on olematu. Tavaolukorras jätkaks jäätmevedaja konteineri tühjendamata juhul kui leitakse, et jäätmekonteinerisse on visatud sinna mitte ettenähtud jäätmeid ja esitaks arve tühisõidu eest.

2. vihmaveetorustike lahtisulatamise kulud 2019 veebruari teises pooles esitatud esialgse arve alusel oleksid ilma juhatuse asjatundliku sekkumiseta kujunenud ca 67% (~ 1450 €) suuremaks võrreldes tegeliku lõpparvega.

Revisjonikomisjoni ettepanek hooldus- ja haldustegevuse monitoorimise osas on viia esmalt lõpuni maja ja hooviala rekonstrueerimistööd ja pärast tööde lõppu otsustada üldkoosolekul hanke korraldamise otstarbekus edasise haldus- ja hooldustegevuse korraldamiseks.

KÜ Pronksi 4 revisjonikomisjoni liikmed:

Hanno Kross

Mihkel Vasar

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Tallinnas, 11.06.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	maierk@gmail.com
E-posti aadress	pronksi4ku@gmail.com