

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 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 4 majandamistegevusest majandusaastal 2019

1959.a. ehitatud 39 korteriomandiga 5-korruselisel elamut 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 hooviala rekonstrueerimisele tehnilise seisukorra auditi ning esitas auditiaruande koos soovitude ja rekonstrueerimiskulude maksumuse prognoosiga.

Võttes auditiaruande aluseks otsustas KÜ Pronksi 4 korteriomanike 18.05.2017 üldkoosolek korterelamu säilitamiseks ja kaasajastamiseks, sh energiatõhususe suurendamiseks, ette näha kompleksed renoveerimis- ja rekonstrueerimistööd nii kortermajas kui ka hoovialal. Ühtlasi otsustati taotleda KredEx SA-lt korterelamu rekonstrueerimise toetust vastavalt tol hetkel kehtinud 40% toetuse saamise tingimustele ning Tallinna LV-lt hooviala rekonstrueerimise 75% toetust vastavalt linnavalistuse projekti „Hoovid korda!“ tingimustele.

Nagu võis lugeda eelmise, 2018. majandusaasta KÜ Pronksi tn 4 majandamistegevuse KOKKUVÕTTEST, ei olnud reaalselt võimalik SA KredEx meetmete toel kompleksseid ehitustöid alustada ei 2017. ega 2018. aastal.

Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise uued tingimused ja kord (MKM määrus nr 24, 2019) ning detailsemad SA KredEx seletuskirjad selle määruse juurde jõudsid korteriühistuteni alles 2019.a. aprillikuu viimasel nädalal. Võrreldes eelmisega osutusid uue määruse mitmed põhitingimused KÜ Pronksi 4 korteriomanike jaoks halvemateks või ei olnud varasema määrusega võrreldes muutunud:

1. Toetuse määr Tallinna korteriühistutele 30% toetuskõlblikest kuludest (eelmises määruses 40%).
2. Abikõlblikuks ei loetud lisakorruse ehitamise, pööningu- või soklikorruse väljaehitamise ja nimetatud tegevustega seotud ettevalmistavate tööde kulu; need tööd peavad olema tehtud kas enne või üks kalendriaasta peale vana majaosa renoveerimise lõppu.
3. Säilis reegel, et toetust taotleva KÜ poolt hallatavas hoones asuvatest korteritest vähemalt 80 protsenti peavad kuuluma füüsilistele isikutele.

KÜ Pronksi 4 korteriomanike jaoks osutus KredEx'i toetuse taotlemist välistavaks põhiliseks põhjuseks p 3 nimetatud nõude säilimine. 2019.a. keskpaigas kuulus korterelamu Pronksi 4 korteritest füüsilistele isikutele 87,2 % (üldpinnast 84,4%) ja juriidilistele isikutele 12,8% (üldpinnast 15,6%). Aga KÜ juhatusele oli teada majas veel vähemalt 5 korteri müügisoov. Seega oli väga suur tõenäosus, et õige pea võis tekkida olukord, kus korteriomanike hulgas oleks juriidilisi isikuid rohkem kui 20%.

Eelnevale tuginedes otsustas KÜ Pronksi 4 korteriomanike 19.06.2019 üldkoosolek loobuda SA KredEx'i poolt vahendatava korterelamute 30%-lise kompleksse rekonstrueerimise toetuse taotlemisest riigi poolt kehtestatud ja sel hetkel kehtinud tingimuste raames ja keskenduda edasises tegevuses kaasomandi kaasajastamise sellisele finantseerimis- ja ehitusmodelile mis võimaldaks, lisaks pangalaenule, kaasata olemasoleva majaosa kompleksse renoveerimise ja hooviala rekonstrueerimise finantseerimiseks Pronksi 4 kortermaja pööningu müügitulu ja Tallinna LV poolt korteriühistutele mõeldud toetusfondide, samuti SA KredEx'i Elektripaigaldiste renoveerimise toetusmeetme vahendeid ning millise stsenaarse mudeli rakendumisel oleks võimalik üheaegselt teostada olemasoleva majaosa ja hoovialaga seotud ehitustöid ning arendajal välja ehitada pööningukorruse korterid koos kahe hoovipoolse liftiga. Sel eesmärgil kinnitas üldkoosolek ka 2019. aasta majanduskavas remondifondi kogutava tasu suuruseks 1,20 eurot/m²/kuus.

19.06.2019 üldkoosoleku otsuse elluviimiseks kuulutas KÜ juhatus 2019.a. augustikuus välja 16 osalejaga sihthanke Pronksi tn 4 korterelamu rekonstrueerimistööde peatöövõtja leidmiseks. Hanke esimeses etapis valiti välja kaks edukamat pakkujat. Koostöös asjaomaste ekspertide ja konsultantidega asus KÜ juhatus hanke teises etapis täpsustama võimalikke lepingutingimusi ja hinnapakumisi ning võrdlevalt analüüsima mõlemalt konkureerivalt ettevõttelt laekunud täiendavaid pakumisi. Tegevuste eesmärgiks saavutada Pronksi 4 korteriomanike jaoks võimalikest parim ja riskivabam tulemus. Hanke lõpptulemus leiab kajastamist KÜ juhatuse 2020.a. majandustegevuse aruandes.

Positiivsena väärrib KÜ juhatuse 2019.a. tegevuses äramärkimist, et aasta lõpuks õnnestus lõpule viia 2017.a. alustatud Pronksi 4 hooviala rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamise ja Tallinna Linnaplaneerimisametis menetlemise protsess. Ehitustehnoloogiliselt, samuti ehitusperioodiks hoovi sulgemisaja minimeerimise ja kulude optimeerimise eesmärgil on kavandatud alustada ehitustöid nii hoovialal kui korterelamus üheaegselt.

Edasiste arenguplaanide elluviimiseks vajalike positiivsete tingimuste realiseerumisel 2020. aastal oleks võimalik ehitustöid alustada 2021. aastal.

KÜ Pronksi 4 juhatus
29.04.2020

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	47 870	29 445
Nõuded ja ettemaksed	10 029	9 892
Kokku käibevarad	57 899	39 337
Kokku varad	57 899	39 337
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	12 321	11 200
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	40 020	24 218
Kokku lühiajalised kohustised	52 341	35 418
Kokku kohustised	52 341	35 418
Netovara		
Reservkapital	6 159	4 710
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-791	0
Aruandeaasta tulem	190	-791
Kokku netovara	5 558	3 919
Kokku kohustised ja netovara	57 899	39 337

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	38 683	34 395
Annetused ja toetused	120	130
Muud tulud	1 333	77
Kokku tulud	40 136	34 602
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-16 358	-11 928
Mitmesugused tegevuskulud	-2 051	-2 137
Tööjõukulud	-21 420	-21 437
Muud kulud	-120	105
Kokku kulud	-39 949	-35 397
Põhitegevuse tulem	187	-795
Muud finantstulud ja -kulud	3	4
Aruandeaasta tulem	190	-791

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	187	-795
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-137	-761
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	16 923	6 761
Kokku rahavood põhitegevusest	16 973	5 205
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud osakapital	1 449	2 371
Muud laekumised finantseerimistegevusest	3	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 452	2 375
Kokku rahavood	18 425	7 580
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 445	21 865
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 425	7 580
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 870	29 445

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	2 339		2 339
Korrigeeritud saldo 31.12.2017			2 339
Aruandeaasta tulem		-791	-791
Asutajate ja liikmete sissemaksed	2 371		2 371
31.12.2018	4 710	-791	3 919
Aruandeaasta tulem		190	190
Asutajate ja liikmete sissemaksed	1 449		1 449
31.12.2019	6 159	-601	5 558

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Pronksi tn 4 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2019 - 31.12.2019 kohta järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seadust ja Eesti finantsaruandluse standardi nõudeid.

2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes täiseuro täpsusega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuete all on kajastatud KÜ poolt 2020.a. jaanuarikuu alguses esitatud detsembrikuu kulude maksumus (millede laekumise tähtaeg on jaanuaris 2020) 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 120 € - Tallinna linna toetus Eesti Korteriühistute Liidu poolt korraldatud koolitustel osalemise eest 2019 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	9 740	9 892
detsembrikuu arved	8 591	9 368
tähtaegselt laekumata arved	1 149	524
Kokku nõuded ostjate vastu	9 740	9 892

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

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 386	8 386
Võlad töövõtjatele	2 285	2 285
Maksuvõlad	701	701
Muud võlad	949	949
Kokku võlad ja ettemaksed	12 321	12 321
	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

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)

	2019	2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	22 325	22 466
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	16 068	11 396
Kindlustustasud	290	533
Püsitasud	0	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	38 683	34 395

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	16 009	16 022
Sotsiaalmaksud	5 411	5 415
Kokku tööjõukulud	21 420	21 437
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	33	35
Juriidilisest isikust liikmete arv	6	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	6 120	6 120

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomand 1	1544 EUR
Korteriomand 2	2349 EUR
Korteriomand 3	2000 EUR
Korteriomand 4	1957 EUR
Korteriomand 5	2386 EUR
Korteriomand 6	1864 EUR
Korteriomand 7	2040 EUR
Korteriomand 8	2514 EUR
Korteriomand 9	2449 EUR
Korteriomand 10	2005 EUR
Korteriomand 11	2086 EUR
Korteriomand 12	1881 EUR
Korteriomand 13	2627 EUR
Korteriomand 14	2062 EUR
Korteriomand 15	2012 EUR
Korteriomand 16	2233 EUR
Korteriomand 17	2408 EUR
Korteriomand 18	1804 EUR
Korteriomand 19	2108 EUR
Korteriomand 20	1414 EUR
Korteriomand 21	2094 EUR
Korteriomand 22	1835 EUR
Korteriomand 23	1909 EUR
Korteriomand 24	1828 EUR
Korteriomand 25	2298 EUR
Korteriomand 26	1814 EUR
Korteriomand 27	1885 EUR
Korteriomand 28	2081 EUR
Korteriomand 29	2615 EUR
Korteriomand 30	1830 EUR
Korteriomand 31	1751 EUR
Korteriomand 32	1983 EUR
Korteriomand 33	2511 EUR
Korteriomand 34	1871 EUR
Korteriomand 35	1759 EUR
Korteriomand 36	1935 EUR
Korteriomand 37	2477 EUR
Korteriomand 38	1941 EUR
Korteriomand 39	9276 EUR
Kokku:	87436 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2020

Tallinn, Pronksi tn 4 korteriühistu (registrikood: 80066616) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTI KALAMEES	Juhatuse liige	20.10.2020
DENIS GAZIZULIN	Juhatuse liige	05.11.2020
RAIDO TÕN SON	Juhatuse liige	05.11.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	pronksi4ku@gmail.com