

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 2020

1959.a. ehitatud 39 korterimandiga 5-korruselise elumaja ei ole aastakümnete jooksul kapitaalselt remonditud. 2006.a. otsustas korteriühistu liikmete üldkoosolek, et kapitaalseks remondiks vajaliku raha võiks saada pööningukorruse müügist mõnele arendajale, kes oleks huvitatud pööningukorruse väljaehitamisest elukorteriteks ja nende edasise müügist kinnisvaraturul.

19.06.2019 üldkoosolekul täpsustasid KÜ Pronksi 4 korterimanikud kaasomandi kaasajastamise võimalikke finantseerimis- ja ehitusmudeleid ja otsustasid keskenduda mudelile, mis näeb, lisaks kortermaja pööningu võimalikule müügitulule ja pangalaenule, ette võimaluse kaasata olemasoleva majaosa ja hooviala rekonstrueerimise finantseerimiseks Tallinna Linnavalitsuse poolt korteriühistutele mõeldud toetusfondide, samuti SA KredEx'i Elektripaigaldiste renoveerimise toetusmeetme vahendeid ning millise stsenaarse mudeli rakendamisel oleks võimalik üheaegselt teostada olemasoleva majaosa ja hoovialaga seotud ehitustöid ning arendajal välja ehitada pööningukorruse korterid koos kahe hoovipoolse liftiga.

Korterimanike 19.06.2019 üldkoosoleku otsuste elluviimiseks korraldas KÜ juhatus korterelamu rekonstrueerimistööde peatöövõtja/arendaja leidmiseks 16 osalejaga sihthanke, millele laekunud pakkumiste hulgast valiti hanke esimeses etapis välja kaks edukamat pakkujat. Lõplik valik nende kahe pakkuja vahel tehti 2020.a. suvel.

2020.a. suvel viis KÜ juhatus läbi ka projekteerimishanke peaprojekteerija leidmiseks.

Projekteerimishanke tingimused nägid ette korterelamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks vajaliku ehitusprojekti koostamise, mille alusel teostatavate ehitustööde tulemuseks oleks "*...kaasaegsete ja kvaliteetsete (tehnoloogiliste) lahenduste ja esteetilise välimusega hoone, milline kuuluks ehitusjärgse haldamise energiakulu näitajate põhjal vähemalt energiaklassi C ning et mingeid kapitaalseid remonttöid (nii ehituslike konstruktsioonide kui tehnovõrkude osas) ei oleks korteriühistul vaja ette võtta enne 25...30 aasta möödumist rekonstrueerimistööde lõppemise hetkest*".

Projekteerimise lähteülesanne näeb ette olemasolevas majaosas kõikide amortiseerunud kommunikatsioonide ning uste ja akende väljavahetamise, hoone soojustamise, 6-(pööningu)korrusel kuni 8 elukorteri ja lamekatusele katuserasside väljaehitamise, keldriruumide korrastamise, hoone hoovipoolsete sissepääsude kõrvale liftide (kokku 2) paigaldamise.

2020.a. veebruaris Tallinna Linnaplaneerimisametis aktsepteeritud (2019.a. lõpus valminud) Pronksi 4 hooviala Ehitusprojekt näeb ette hooviala põhjaliku rekonstrueerimise, sh haljasalade rekonstrueerimise, süvamahutitega jäätmeplatsi rajamise, parkimisala laiendamise, hoovialal maa-aluse elektritaristu rajamise elektriautodele laadimispunktide perspektiivseks paigaldamiseks.

Pronksi 4 korterelamu rekonstrueerimise projekteerimishanke tulemused - 16.07.2020 saadeti välja kokku 100 hanke kutsekirja, neist 74 jäid vastuseta, 18 projekteerimisbürood teatas, et ei ole võimalik hankes osaleda, 8 küsis täiendavat infot, omapoolse pakkumuse esitas 7 bürood, neist 1 pakkumus ei vastanud hanke tingimustele.

Hinnates kõiki nõuetekohaseid pakkumusi kuulutas KÜ Pronksi 4 juhatus 31.08.2020 toimunud koosolekul välja projekteerimishanke võitja, kellega sõlmiti 08.10.2020 projekteerimisleping Ehitusprojekti valmimise tähtajaga 2021.a. I-II kvartal.

Ehitustööde alustamise aeg sõltub täpsemalt sellest, millal laekub Pronksi korterelamu Ehitusprojektile Ehitusluba Tallinna Linnaplaneerimisametilt. KÜ juhatus loodab väga, et ehitustöid saab alustada hiljemalt 2022.a. I kvartalis.

KÜ Pronksi 4 juhatus
29.05.2021

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	30 128	47 870
Nõuded ja ettemaksed	19 651	10 029
Kokku käibevarad	49 779	57 899
Kokku varad	49 779	57 899
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	11 308	12 321
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	30 521	40 020
Kokku lühiajalised kohustised	41 829	52 341
Kokku kohustised	41 829	52 341
Netovara		
Reservkapital	6 950	6 159
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-601	-791
Aruandeaasta tulem	1 601	190
Kokku netovara	7 950	5 558
Kokku kohustised ja netovara	49 779	57 899

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	64 712	38 683
Annetused ja toetused	0	120
Muud tulud	1 336	1 333
Kokku tulud	66 048	40 136
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-41 675	-16 358
Mitmesugused tegevuskulud	-1 260	-2 051
Tööjõukulud	-21 408	-21 420
Muud kulud	-108	-120
Kokku kulud	-64 451	-39 949
Põhitegevuse tulem	1 597	187
Muud finantstulud ja -kulud	4	3
Aruandeaasta tulem	1 601	190

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 597	187
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 622	-137
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-10 512	16 923
Kokku rahavood põhitegevusest	-18 537	16 973
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud osakapital	791	1 449
Muud laekumised finantseerimistegevusest	4	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	795	1 452
Kokku rahavood	-17 742	18 425
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 870	29 445
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 742	18 425
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 128	47 870

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
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
Aruandeaasta tulem		1 601	1 601
Asutajate ja liikmete sissemaksed	791		791
31.12.2020	6 950	1 000	7 950

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Ponksi tn 4 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2020 - 31.12.2020 kohta järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seadust ja Eesti finantsaruandluse standardi nõudeid.

2020. 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.

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	9 875	9 740
detsembrikuu arved	8 937	8 591
tähtaegselt laekumata arved	938	1 149
Kokku nõuded ostjate vastu	9 875	9 740

Nõuete all on detsembrikuu arvete summad, millede tasumise tähtaeg on jaan.2021 + tähtaegselt tasumata lühiajalised võlad.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 414	7 414
Võlad töövõtjatele	2 261	2 261
Maksuvõlad	701	701
Muud võlad	932	932
Kokku võlad ja ettemaksed	11 308	11 308
	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

Võlad tarnijatele - sellel kirjel on detsembrikuu arvete summad, millede tasumiste tähtajad on järgmisel aastal.

Võlad töövõtjatele - detsembrikuu töötasud, millede väljamaksed on jaan.2021 + puhkusekohustis.

Maksuvõlad - detsembris makstud töötasudelt arvestatud maksud, millede tasumise tähtaeg on jaan.2021

Muud võlad - detsembrikuu töötasudelt arvestatud maksud, millede tasumise tähtaeg on veebr.2021

Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	23 028	22 325
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	41 110	16 068
Kindlustustasud	565	290
muud	9	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	64 712	38 683

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	16 000	16 009
Sotsiaalmaksud	5 408	5 411
Kokku tööjõukulud	21 408	21 420
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	33	33
Juriidilisest isikust liikmete arv	6	6

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	6 120	6 120

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomand 1	1391 EUR
Korteriomand 2	2181 EUR
Korteriomand 3	2043 EUR
Korteriomand 4	1942 EUR
Korteriomand 5	2344 EUR
Korteriomand 6	1845 EUR
Korteriomand 7	1973 EUR
Korteriomand 8	2252 EUR
Korteriomand 9	2686 EUR
Korteriomand 10	2104 EUR
Korteriomand 11	2034 EUR
Korteriomand 12	1824 EUR
Korteriomand 13	2498 EUR
Korteriomand 14	1977 EUR
Korteriomand 15	1949 EUR
Korteriomand 16	2217 EUR
Korteriomand 17	2362 EUR
Korteriomand 18	1778 EUR
Korteriomand 19	2089 EUR
Korteriomand 20	1287 EUR
Korteriomand 21	2094 EUR
Korteriomand 22	1918 EUR
Korteriomand 23	1852 EUR
Korteriomand 24	1802 EUR
Korteriomand 25	2253 EUR
Korteriomand 26	1795 EUR
Korteriomand 27	1832 EUR
Korteriomand 28	2057 EUR
Korteriomand 29	2538 EUR
Korteriomand 30	1784 EUR
Korteriomand 31	1715 EUR
Korteriomand 32	1948 EUR
Korteriomand 33	2461 EUR
Korteriomand 34	1814 EUR
Korteriomand 35	1736 EUR
Korteriomand 36	2043 EUR
Korteriomand 37	2396 EUR
Korteriomand 38	1892 EUR
Korteriomand 39	8091 EUR
Kokku:	84797 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2021

Tallinn, Pronksi tn 4 korteriühistu (registrikood: 80066616) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTI KALAMEES	Juhatuse liige	06.06.2021
DENIS GAZIZULIN	Juhatuse liige	22.06.2021
RAIDO TÕN SON	Juhatuse liige	22.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	pronksi4ku@gmail.com