

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Hooneühistu Tunnel

registrikood: 80071942

tänavatänu nimi, Võidujooksu tn 7c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13621

telefon: +372 53868664

e-posti aadress: tunnelhu@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	11
Bilanss	11
Kasumiaruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	13
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 5 Müügitulu	15
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 7 Tööjõukulud	15
Lisa 8 Seotud osapooled	15
Lisa 9 Majandusaruande audiit	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

MAJANDUS TEGEVUSE ARUANNE

Periood 01.01.2021 – 31.12.2021

1. EHITISE JA TEHNOSÜSTEEMIDE SEISUKORD:

1. Ehitis ja kandekonstruktsioon
2. Fassaad ja selle elemendid
3. Katus ja selle elemendid
4. Kanalisatsioon ja sademete vee torustik
5. Tee lõik (ida, keskmine, lääne) ühistu omand
6. Sissepääs Garaaži kompleksi (HÜ RET territoorium)
7. Ühistu sisemine ala (koridorid 4tk)
8. Sissepääsu väravad ja ukSED
9. Piirdeaed ja tugimüürid
10. Elektri- ja valgustussüsteem
11. Ventilatsioonisüsteem
12. Tuletõrje signalisatsioon ja elemendid
13. Videovalvesüsteem
14. Jäätmete utiliseerimise teenus
15. Välikäimla

1. ÜHISTU ADMINISTRATIIV TEGEVUS

2. VAHEJUHTUMID JA PROBLEEMID

1. EHITISE JA TEHNOSÜSTEEMIDE SEISUKORD:

1. Ehitis ja kandekonstruktsioon

Kandekonstruktsioonide seinad (telliskivi) - seisund ei ole rahuldav. Müürikivisse tekkisid praod pärast kompleksi ehitamist, viimase 10 aasta jooksul pole uute pragude tekkimist registreeritud. Aastal 2019a ja 2021a. välisseinte praod on hermetiseeritud, kuid vajavad regulaarset parandamist (üks kord kahe aasta jooksul).

Kandepaneelid (2 korrus ja katuse paneelid) – paneelide seisund on rahuldav. Kuid 2021a tuvastatud üksikutel lae paneelidel (raudbetoon) korrodeerumist**, üksikutel laepaneelidel tuvastatud armatuuri korrosioon, paneeli servad on karboniseerunud.

****Korrodeerumise protsess.** Liigne niiskus mis pikkema aja jooksul sattub laepaneelidesse sisse tekitab sellega armatuuri korrosiooni. Selle kahjuliku protsessi tagajärg on see et betoon ei paku armatuurile kaitset ja terasarmatuur korrodeerub. Oht seisneb selles et terase korrosiooni maht on kordi suurem terase algsest mahust. Suurenev maht betooni sees tekitab pingeid armatuuri ümbritsevas betoonis, mille tagajärjel betoon hakkab purunema. Selle tagajärjel väheneb armatuuri ja betooni vaheline nake, mis vähendab elemendi kandevõimet. Kui seda protsessi mitte peatada lõppude lõpuks raudbetoon paneel laguneb.

Ettepanek: 2022a teostada välisseinte ja kandepaneelidel tehnohooldust x2 aastas. Välisseinte kapitaalremonti kavandada 2025 aastaks, kus on vaja pragude kohad klambritega tugevdada ja luua täis ulatuses uus kaitse kiht.

1. Fassaad ja selle elemendid

Kandvad seinad on kaetud krohviga, igal aastal tuvastatakse krohvi koorumist ja maha kukkumist, sademete ajal niiskus tungib müüridesse ja lõhub seda. Hetkel fassaad vajab iga aasta lokaalset remonti ja tehnilist hooldust.

1. Ühistu katus ja selle elemendid

2021a seisuga katusekatte (ruberoid) seisukord on ebarahuldav. Katusekatte kapitaal remont oli teostatud 2006a. ja praeguse seisuga kaitsekiht on kulunud, iga

aasta registreeritakse katte paisumispiirkonnad, pragude teket ja vee lekke piirkonnad. Ruberoid kaotas elastsust ja puruneb. Täiendavalt tuvastatakse katusekate füüsilisi vigastusi. Põhjuseks: võõraste loata pääs katusele ja kahju tekitamine.

2021 aastal oli teostatud probleemsemate piirkondade remont/tehnilist hooldust, vastavalt liikmete sisse tulnud infole ja regulaarse kontrollile. 2019 aastal üldkoosoleku otsusega on alustatud katuse kapitaalremondi finantside korjamist, 2019 - 2021a. kokku korjatud 16000eur. Kapitaalremont kavandada 2024a, 2022 aasta seisuga hind on 77000,00eur.

NB! Suur palve kõigile ühistu liikmetele regulaarselt kontrollida oma garaaže ja anda koheselt juhatusele teada, sademete vee leketest.

Ettepanek: Aastal 2022. kavandada katusekatte probleemsete kohtade lokaalset remonti / tehnilist hooldust (tuginedes ühistu liikmete ülevaatustele ja avaldustele, boks nr. 91, 165).

Katusekatte olukorra kontrollimiseks ja selle kaitsefunktsioonide tuvastamiseks ühistu teostab katuse puhastust kaks korda aastas (kevad ja sügisel).

1. Kanalisatsioon ja sademete vee torustik

Sademete vee torustik jookseb katuselt läbi 2 korruse alumisele korrusele ja seeläbi kanalisatsiooni. Ekspluatatsioonis alates 2006a, ehk 16 aastat. 2021a seisuga torustiku seisukord on rahuldav. 2021a ja 2022a teostatud 4 koridori torustiku lekke parandus remont. Torustik vajab iga aasta regulaarset tehnilist hooldust. 2 koridori torustikule on varasemalt paigaldatud term kaabel – külmumisvastase ülesandega. Plaaniline sademete vee torustiku vahetus kavandada koos katuse kapitaal remondiga 2025a.

Ettepanek: Teostada 2022a torustiku tehnilist hooldust, puuduste likvideerimisel remonti (vastavalt kavale x 1 kuus).

1. Tee lõik (ida, keskmine, lääne) ühistu omand

KESKMINE TEE kapitaalremont kapitaal remont teostatud 2020a. 2021a seisuga üldine olukord on hea. 2021a. kevadel tuvastati veeleket 4ndas koridoris, välisukse küünise taga. Vesi tungib koridoridesse asfaldi alt. 2021a freesitud välisukse ees vee kanal. Eesmärk juhtida sademete veed koridorist eemale.

Ettepanek nr1: 2022a teostada kanali korrastamist, thermo- kaabli paigaldamist ja kinni katmist metall profiiliga.

HÜ DUXER, SÜVIS, RET ettepanek: ehitada katus keskmisele teele.

LÄÄNE- ja IDA teede seisukord 2021a. seisuga on mitterahuldav. 2026. aastal kavandada teekatte kapitaalremonti (2022a seisuga hind on 36000,00 eur). Ühistu teid puhastatakse regulaarselt. Lumehooaeg näitas, et koristamine ja hooldus oli vajalik iga päev, mis tõi kaasa lisakulusid.

Ettepanek: 2022 aastal teostada teede tehnilist hooldust – lokaalset aukude remonti.

Infoks: Garaaži kompleksi ühistute esindajad on nõus sõlmima ühismajanduse ja remontimise lepingut. Teede remont kavandada peale lepingu allkirjastamist.

1. Sissepääs garaažikompleksi (HÜ RET territoorium)

2021a. sissepääsu teekate seisukord on mitterahuldav, tee vajab remonti ja regulaarset hooldust. Kuue ühistu ühtsekoostöö puudumise tõttu puudub ühtne kokkulepe ja korra järgimine. Aastal 2021. Garaaži kompleksi koosolekul otsustati, et kõik ühistud vastutavad oma territooriumi eest. Ühistu juhatuse annab endast parima olukorra parandamiseks. Praegu vastutab HÜ RET väliterritooriumi, prügimaja ja kompleksi sissepääsu hoolduse ja remondi eest, kuna on antud territooriumi omanik.

2021 aastal remonti ei teostatud. Varasemast korjatud ühistu vahenditest 1/6 ei piisa, 2022a iga ühistu 1/6 summa on 1900,00eur. (ootame infot HÜ RET).

Ühistu juhatuse seisukoht: *survestada HÜ RET kapitaal remondi teostamiseks.*

1. Sisemine ala (koridorid 4tk)

Koridorid on heas seisukorras. Ühistu sisemist ala puhastab regulaarselt ühistu koristaja töövõtulepingu alusel. Suur palve kõigile garaažiboksides kasutajatele, et hoiaks ala puhtana ja tuvastatud rikkujaid noomida!

Meeldetuletuseks kõigile - autosid ja haagiseid garaaži koridoridesse jätmine on vastavalt tuleohutusreeglitele rangelt keelatud.

Vastavalt rahulolu uuringule, ühistu liikmed taotlesid ja tegid ettepaneku teha 1 kord kvartalis mehaanilist puhastamist. Ühistu soetas kuivpühkijat S4 TWIN.

Ettepanek: *kavandada kosmeetilist remonti aastaks 2027.*

1. Sissepääsu väravad ja uksed

Koridoride sissepääsuväravad töötavad kui lukkud ei ole töökindlad 2021a oli välja vahetatud 1-se koridori värava lukk ja 2022a. 4 koridori lukk. Kahjuks paljud ühistu liikmed ja üürnikud jätavad väravad lahti ning see on julgeoleku oht. Ühistu liikmete poolt oli tehtud ettepanekuid automaatsete väravate paigaldamiseks.

2020. aastal sai võetud hinnapakkumine 4 firmalt - 1 väravakomplekti keskmine hind on 2500 eurot, tänasepäeval hind kasvas kuni 3500 eur. **Ettepanek:** *kaaluda värava paigaldamist pärast ventilatsiooni süsteemi renoveerimist ja tugiseina kapitaal remondi. Ehk 2023a.*

NB! Suur palve kõigile garaažiboksides kasutajatele: 2. korruse aknaid alati fikseerida (sulgeda) ja lahkumisel alati sulgeda koridori väravad!

1. Piirdeaed ja tugimüürid

ÜHISTU

Ühistu välisterritooriumi perimeeter koosneb kahest tugimüürist -lääne ja ida sein. Idapoolset tugimüüri remonditi 10 aastat tagasi ilma ametliku projektita, peale seina kokku varisemist. Lähi tulevikus on vaja sein õigesti taastada projekti alusel. Läänepoolne tugimüür on avariilukorras, mis on aastaga oluliselt halvenenud ja müür on varisemisohtlik. 2020 aastal oli teostatud ekspertiis ja esitatud taotlus Lasnamäe Linnavalitsusse toetada meid. Kahjuks Linnavalitsuse poolt tuli negatiivse vastus.

2021 aastal Lasnamäe Linnaosavalitsus teostas Võidujooksu tänava rekonstrueerimist ja likvideeris tänavapoolt liigse mulla ja betoon taldmiku, mis avaldasid survet tugimüürile.

Selle töö raames oli paljastatud, et tugimüüri ankurdamine 1982a oli teostatud projekti rikkumisega. 2021a oli plaan koos HÜ SÜVIS, DUXER ja KARJÄÄR kõrvaldada avariilukord ja ümber ehitada sein, kuid projekti lepingu allkirjastamise faasis HÜ SÜVIS ja DUXER taganesid kokkuleppest ja remont jäi tegemata.

Ühistu juhatuse seisukoht: *tugimüüri remont on vaja teostada ühest otsast teiseni korraga, kõigi 6 ühistutega. Muidu tugi müür kaotab oma jäikust ja ülesannet.*

GARAASI KOMPLEKS

50% garaaži kompleksi perimeetrist kulub HÜ RET, ja ülejäänud osa üksikute lõikena teistele 5-le ühistule. Tõkkepuu, varu väravad ja uksed asuvad HÜ RET territooriumil ja 2021a seisuga kas on täiesti katki või väga tugevalt amortiseerunud.

Tõkkepuu ei tööta, hetkel on juhtpaneeli sambad katki ning juhtimis- ja toitekaabel puruks sõidetud. Viie ühistu vahel oli kokkulepe - taastada 2021 aastal tõkkepuu

toimimise ja koguda remonttöödeks 900 eurot/ iga ühistu pealt. Kuid HÜ RET juhatus oli passiivne ja remonti ei toimunud.

Ühistu juhatuse seisukoht: meie ühistul vahendid korjatud, ootame HÜ RET otsust!

1. Elektri- ja valgustussüsteem

Elektrivõrgu- ja valgustuse ülevaatus, lokaalset tehnilist hooldust ja remonti teostab ühistu elektrik töövõtulepingu alusel ja vastavalt kinnitatud juhendile. Juhatus tuletab meelde, et kui te teostate garaaži siseselt elektri süsteemi renoveerimist teil on kohustus kooskõlastada tööd ühistu elektrikuga.

Ühistu Elektrisüsteem on heas korras, mis vajab ainult mitte töötavate valgustite väljavahetamist.

Alates 01.10.2021a on sõlmitud elektrisüsteemi ja valgustussüsteemi tehnohoolduseks uus töövõtuleping firmaga MasGad OÜ. Tööd teostatakse vastavalt juhatuse poolt kinnitatud hoolduskavale.

2021a toimus plaani väline Garaaži kompleksi magistraal kaabli välja vahetus, kuna toimus Võidu jooksu tänava rekonstrueerimine. Tööd korraldas HÜ RET, meie ühistu finantseeris oma osa.

NB! Tuletame meelde, lahkudes garaaži boksis lülitage valgus ja võtke välja elektrikistikutest kõik voolu tarbimis seadmed!

1. Ventilatsioonisüsteem

2021a. toimus plaaniline LÄÄNE tiiba (2 ja 4 koridor) ventilatsiooni remont/taastamine ja süsteemi käivitamine. Olid paigaldatud uued viie kiirusega inverter mootorid ja uus automaatika. Kõik vent. Torud ventilatsiooni sõlmes olid välja vahetatud ja vastavalt tuleohutus nõuetele olid paigaldatud tuletõrjeklapid. Garaaži boksides kus oli varasemalt vent torud väljalõigatud, ühistu liikmed taastasid/monteeriti uus toru oma vahenditest. LÄÄNE ventilatsiooni süsteem töötab alates 10.01.2022a, sisselülitatud automaat režiim. Töötamis sagedus: x3 korda 24h jooksul, kell 8.00, 14.00, 20.00 ja töötab 1h. Mootorid töötavad kolmandal kiirusel.

Ühistu juhatus otsustas paigaldada ventilatsiooni süsteemi peale, eraldi oleva elektri arvesti, et jälgida energia kulu ja teha vastavad korrektuurid süsteemis.

NB! Tuletame meelde, et iseseisvad muudatused ventilatsiooni süsteemis on rangelt keelatud!

Ettepanek nr 1: alates 01.01.2022a LÄÄNE ventilatsiooni süsteem vajab regulaarset tehnilist hooldust ja kontrolli. Seoses sellega ettepanek määrata ühistu elektrikule täiendav töö: ventilatsiooni süsteemi automaatika tehnilist hooldus.

Ettepanek nr 2: ventilatsiooni IDA tiiba remont/taastamine edasi lükata ja teostada 2023a.

1. Tuletõrje signalisatsioon ja elemendid

Tulekahjusignalisatsiooni hooldab firma STOPFIRE kord kvartalis, mille kulu on 48 eurot / kvartal. Alates 2022a teenuse tasu tõusnud - 60,00eur/kvartalis.

Aasta jooksul keskmiselt läheb rivist välja 1-3 andurit ja neid tuleb välja vahetada. Põhjuseks on andurite niiskuse kahjustus.

Häiresignaali suunatud G4S reageerimiskeskusse maksab meile 33,52 eurot kuus ja alates 2021. aastast teenuse tasu tõusnud - 42,52 eurot/kuus.

Aastal 2021. toimus plaaniline tulekustutite x8tk hooldus ja kontroll.

NB! Suur palve kõigile ühistu liikmetele: Järgida tuleohutuse reeglid, eriti suitsetamise ja keevitamise osas! Palve mitte kahjustada

tulekahjusignalisatsiooni andureid.

1. Videoalvesüsteem

ÜHISTU (koridori sisene)

Igas koridoris töötab 2 kaamerat, kokku 8 kaamerat. Süsteem töötab hästi, salvestus kestab 30 päeva. Süsteem vajav x1 aastas hooldust.

GARAAZI KOMPLEKSI (välised kaamerad)

Garaaži kompleksi perimeetrile paigaldatud x9 kaamerat. Süsteem vajav x1 aastas hooldust. Videosalvestusele on võimalik juurde pääseda kaudselt, on sisse ostetud interneti teenus (kulud jagatakse x6 ühistuga).

2021a. toimus video salvesti vahetus (kulud olid jagatud x6 ühistuga).

Süsteem töötab hästi, salvestus kestab 30 päeva.

1. Jäätmete utiliseerimine

Meie ühistu „TUNNEL“ organiseerib ja korraldab terve garaaži kompleksi jäätmete ja rehvide utiliseerimist. On sõlmitud järgmised Lepingud:

- Tallinna Keskkonnateenused OÜ, kes teostab regulaarset olme ja paberi jäätmete väljavedu, ning võtab teenuse tasu prügikonteinerite rendi eest,
- MTÜ-ga Rehvinglus rehvide tasuta utiliseerimiseks, kus tasume ainult transpordi kulud,
- The House of Toomas OÜ, kes teostab vastavalt graafikule jäätmete sorteerimist.
- Suurjäätmete ja ohtlike jäätmete väljavedu tellitakse vastavalt vajadusele ja firma valik toimub vastavalt teenuse tasu suuruselt.

Kulude jagamine toimub x6 ühistute vahel. HÜ SUMMUTI ei toeta jäätmete sorteerimist ja ei maksa seda teenust.

NB! SUUR JÄÄTMETE ja EHITUS JÄÄTMETE jäätmete maja ja konteineritesse ladustamine on KEELATUD! OHTLIKUD jäätmed (värvi/lakki purgid, ballooniid, õli ladustada põrandale).

2021 aastal HÜ RET lõpetas jäätme maja ehitustööd. Paigaldatud elektrooniline lukk, mille avamine toimub personaalse [RFID](#) krüptovõtme abil, mille kopeerimine ei ole võimalik. RFID krüptovõti hakkab sobituma ka tõkkepuu avamiseks ja hiljem koridoride automaatväravatega avamiseks.

NB! Kellel jätkuvalt ei ole RFID krüptovõtme „plastik tablett“ palun võtke ühendust ühistu esimehega.

1. Välikäimla

Meie ühistu „TUNNEL“ organiseerib ja korraldab terve garaaži kompleksi välikäimlate hooldust. Kokku on x3 välikäimlat. Leping on sõlmitud Kemmerling OÜ.

Kulude jagamine toimub x6 ühistute vahel.

1. ÜHISTU ADMINISTRATIIV TEGEVUS

1. LEPINGUD:

- T.LEETS – juhatuse esimees (käsundusleping),
- MasGad OÜ (G.MASLOV) – elektrik (töövõtuleping),
- MasGad OÜ (G.MASLOV) – sise koristus (töövõtuleping),
- The House of Toomas OÜ (T.LEETS) – tehniline hooldus/väike remont (töövõtuleping),
- The House of Toomas OÜ (T.LEETS) – välis koristus (töövõtuleping).
- The House of Toomas OÜ (T.LEETS) – mobiilside- interneti teenus (teenuseleping).

Ettepanek: Ühistute (6 ühistut) kokkuleppe saavutamisel ja ühise majandustegevuse lepingu allkirjastamisel kõik sise- ja väliskoristus, perimeetri hooldus üle anda heakorrateenuse osutamise firmale.

1. VÖLGNIKUD

Aastalõpu seisuga ei ole ühistu liikmed tasunud garaaži aastamaksu summas 3113,00 eurot. Dialoog võlgnikega on protsessis.

1. RAAMATUPIDAMINE

Raamatupidamise ettevõtte [Pronksi Accounting OÜ](#) töö on hea, arveid väljastatakse regulaarselt, kord kvartalis. Arve saadetakse e-posti teel või selle puudumisel kirjaga elukoha aadressile. Suur palve kõigile ühistu liikmetele kontrollida ja teavitada ühistu juhatust kontaktandmete muutumisel: NIMI, AADRESS, TELEFON, EMAIL. Garaaži bokside rentimisel on täiendavalt hädavajalikud ka Üürniku andmed!

Elektriarvesti näidud võetakse x2 korda aastas ning fikseeritud andmete põhjal väljastatakse elektri kvartalitasud igale boksidele.

Ettepanek : Viia HÜ TUNNEL majandustegevuse vastavalt EVS Kinnisvarakeskonna korrashoiu ja juhtimis standardile EVS 807:2016+A1:2020.

See tähendab, et peame jagama kogu majandus tegevuse kolmeks põhitegevuse rühmadeks;

■ Kinnisvarakeskonna juhtimine (haldamine) – kood 100

■ Kinnisvarakeskonna korrashoiu põhitegevused (tehnohooldus) – kood 200, (heakorratööd) – kood 300)

■ Kinnisvarakeskonna tehnilise taseme taastamis- ja arendamistegevused (remonditööd/renoveerimine) – kood 400, (arendamine/rekonstrueerimine) – kood 800.

Meil hetkel on 4 (neli) kulu fondi; HOOLDUS, HALDUS, REMONDI FOND ja AVARIIFOND. Vastavalt Eesti Vabariigi Kinnisvara korrashoiu standardile EVS 807:2016+A1:2020, teen ettepaneku struktureerida kulu artiklit vastavalt standardile, mida tulevikus nii kui nii tuleb teostada. Detailsem jaotus on välja toodud uues majanduskavas (eraldi dokument).

1. Haldus teenus (varasemalt HALDUS FOND)
2. Tehnohooldus (varasemalt HOOLDUS FOND)
3. Heakorratööd (varasemalt HOOLDUS FOND)
4. Renoveerimistööd (REMONDI FOND)
5. Omanikukohustused (varasemalt Maamaks)
6. Tarbimisteenused (Elekter)
7. Tugiteenused (Videovalve, G4S signaalile reageerimine, Jäätmete väljavedu, suurjäätmete ja ohtlike jäätmete utiliseerimine, jäätmete sorteerimine, rehvide utiliseerimine, välikäimla)
8. Ehitus ja rekonstrueerimine (varasemalt REMONDI FOND)

Ning vastavalt selle struktuurile muuta ka arve! Ühistu finants vahendid 30333,00eur seisuga 01.01.2022a. suunata järgnevalt:

1. Haldus teenus – 3000,00eur
2. Tehnohooldus – 1729,00eur
3. Heakorratööd – 0,00eur
4. Renoveerimistööd (remondifond) – 25164,00eur
5. Omanikukohustused – 0,00eur
6. Tarbimisteenused – 0,00eur
7. Tugiteenused - 0,00eur

8. Ehitus ja rekonstrueerimine – 0,00eur

Vastavalt tehtud muudatusele on modifitseeritud ka uus 2022a majanduskava (eraldi lisatud dokument).

1. ÜHISTU INVENTAAR ja TÖÖVAHENDID

Ühistul puuduvad administratiiv töö tegemise vahendid – telefon, arvuti, tööruum. Alates september 2016a. (6 aastat) ühistu esimees kasutab töö tegemiseks oma isikliku firma vahendid, mis oli ühistule vastu tulev žest.

Ettepanek nr 1: Kinnitada ühistu juhatuse otsuse sisse osta teenus „Töövahendid ja tööruumi rent“ igakuise fikseeritud arve alusel firmalt The House of Toomas OÜ, kus kõik jooksvad ja täiendavad kulud (hooldus, kindlustus jne.) kannab firma aga mitte ühistu. Kalkulatsioon on välja toodud majanduskavas. Iga kuu maksumus 50,00 eur.

Ettepanek nr 2: ühistu ostab oma raha eest endale kõik vajalikud töövahendid (telefon, arvuti komplekt, ja muud abivahendid). Ning kõikidele seadmetele on vaja eraldi osta programmid, litsentsid, kindlustuse ja neid hooldada vähemalt 1 kord aastas. Orienteeruv summa 2000 eur + iga järgneva aasta hooldus ja tarkvara . Selle variandi kitsas koht, et ühistul puudub vastav tööruum.

1. ÜHISTU ANDMEBAAS

Alates 2017a on ühistul loodud elektrooniline andmebaas ONLINE.EE (TELIA) keskkonnas, kõik dokumendid salvestatakse salvestil ja dubleeritakse (tähtsad dokumendid) paberi kandjal.

2021a. oli tuvastatud ONLINE.EE keskkonna tõrked, mis raskendasid ühistu info vastuvõtmist ja jagamist.

Ettepanek nr 1: ühistu email üle viia GMAIL serverile ja kasutada GMAIL või MICROSOFT DRIVE info salvestamiseks ja hoidmiseks,

Ettepanek nr 2: Ühistu peaks tagama dokumentide arhiveerimise nõuded. Seega ettepanek lepingu alusel T.LEETS firma The House of Toomas OÜ kohustub hoidma ja säilitama HÜ TUNNEL arhiivi oma kontor. Iga kuu maksumus 4,00 eur.

1. ÜHISTU KOMMUNIKATSIOON (mobiilside- ja internet)

Ühistu telefoni nr. 53868664 kuulub ühistu esimehe firmale. Millega tagatakse mobiilside ja võimas interneti ühendus.

Ettepanek: Kinnitada ühistu juhatuse otsuse ühistule soodsama variandina sõlmida leping ja sisse osta sideteenus igakuiselt fikseeritud arve alusel firmalt The House of Toomas OÜ. Iga kuine teenuse hind 9,00eur.

1. 2020. aasta jaanuaris toimus garaažikompleksi ühistute koosolek, kus tehti ettepanek ühendada kõiki kuut (6) ühistut ühtseks. Peale kokkuleppe saavutamist ümber registreerida korteriühistuks, kus igast ühistu liige saab garaažiboksi omanikuks.

5 ühistut toetasid antud ettepanekut, eeltingimusel, et iga ühistu viib läbi asjakohased kontroll protseduurid ja saab kätte kasutusluba. Protsess võib võtta aega mitu aastat, Alternatiivina oli ettevalmistatud dokumentatsioon ühistu tee kasutamise servituudi sõlmimiseks.

2021a. täitis oma lubadust ja alustas ventilatsiooni süsteemi taastamist. 21.04.2022a toimus garaaži kompleksi info koosolek. Mille eesmärk oli arutada garaaži kompleksi hetkel olevas füüsilises seisukorras ja võimalikest variantidest kogu kompleksi majandustegevus ja remont/rekonstrueerimine parandada.

Aktiivsete liikmete poolt oli tehtud ettepanek: sõlmida ühise majanduse- ja remont/rekonstrueerimise leping, kõikide 6 (kuue) ühistu vahel.

Järeldused: 2021 ja 2022 aasta euro valuuta inflatsioon 10% ja ehitus materjalide ja töö hinnatõus 30% tõi kaasa kõikide tööde ja teenuste osutamise osas hinnatõusu. Et realiseerida varasemalt kinnitatud ühistu remondikava ja säilitada ühistus vastav korrashoiu tegevus, ühistu on sunnitud tõsta aastamaksu summas 90eur. Täpsemad summad on välja toodud 2022a majanduskava kavandis.

Kindlasti üks tugevamares argumentides on garaaži bokside iga aastane hinnatõus, 2000-3000eur aastas. Tänapäeva seisuga garaaži boksi hind on 16000-20000eur. Seega aastamaksu, remondifondi hinnatõus igati argumenteeritud.

Lisadokumendid:

1. Finantstulemused 01.01.2021 - 31.12.2021
2. 2022. aasta majanduskava kavand.
3. Järgmise viie aasta renoveerimis- ja haldustööde kavand.

ÜHISTU VAJALIKUD KONTAKT ANDMED

Toomas LEETS – ühistu esimees / ■■■■■■■■■■■■■■■■

tel. 53868664 E-post: tunnelhu@hotmail.ee [asendatakse tunnelhu7c@gmail.com](mailto:asendatakse_tunnelhu7c@gmail.com)

Oleg ARTJOMOV – juhatuse liige, tel. 53465815

Gennadi MASLOV – ühistu elektrik (juhatuse liige) / ■■■■■■■■■■, ■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■

tel. [5515960](tel:5515960)

Pronksi Accounting OÜ Svetlana ZURKINA – ühistu raamatupidaja / ■■■■■■■■■■

tel. 6410108, 6410109 E-R 9.00-17.00

E-post: info@pronksirb.ee

Ühistu juhatus:

Toomas LEETS (allkirjastatud digitaalselt)

Oleg ARTJOMOV (allkirjastatud digitaalselt)

Gennadi MASLOV (allkirjastatud digitaalselt)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 333	30 482	2
Nõuded ja ettemaksed	7 151	8 634	3
Kokku käibevarad	37 484	39 116	
Kokku varad	37 484	39 116	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 154	1 273	4
Sihtfinantseerimine	28 128	32 016	
Kokku lühiajalised kohustised	31 282	33 289	
Kokku kohustised	31 282	33 289	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 271	2 943	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375	328	
Kokku omakapital	6 202	5 827	
Kokku kohustised ja omakapital	37 484	39 116	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	25 299	20 580
Muud äritulud	373	324
Mitmesugused tegevuskulud	-15 862	-11 520
Tööjõukulud	-9 437	-9 060
Muud ärikulud	-1	0
Ärikasum (kahjum)	372	324
Muud finantstulud ja -kulud	3	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	375	328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375	328

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HÜ TUNNEL 2020.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardidega. Majandusaasta algas 01. jaanuari 2021. ja lõppes 31. detsember 2021. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalised vahendid jäägi on inventeeritud, pangakontide jäägid võrelud pankatega.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutat HÜ TUNNEL bilansis ei ole.

Tulud

Tulude, kulude ning tulemi kirjendamiseks on kasutatud tulude ja kulude aruannet, kus juures kirjete järjekord on kooskõlas EV Raamatupidamise seaduse lisas nr.2 toodud kasumiaruande skeem nr.1. Tulud ja kulud kirjendatud tekkepähiselt, tulude ja kuludevastavuse printsiibist lahtudes.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt HÜ TUNNEL vara, kohustusi, omakapitali ja finantsseisundit ning majandustegevuste tulemust.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	30 333	30 482
Kokku raha	30 333	30 482

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 173	6 173
Ostjatelt laekumata arved	6 173	6 173
Muud nõuded	978	978
Viitlaekumised	978	978
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 151	7 151
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 463	8 463
Ostjatelt laekumata arved	8 463	8 463
Muud nõuded	171	171
Viitlaekumised	171	171
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 634	8 634

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 979	1 979
Maksuvõlad	246	246
Muud võlad	12	12
Muud viitvõlad	12	12
Saadud ettemaksed	917	917
Muud saadud ettemaksed	917	917
Kokku võlad ja ettemaksed	3 154	3 154
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	406	406
Maksuvõlad	309	309
Muud võlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	558	558
Muud saadud ettemaksed	558	558
Kokku võlad ja ettemaksed	1 273	1 273

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 299	20 580
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 299	20 580
Kokku müügitulu	25 299	20 580
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK kood 68321	25 299	20 580
Kokku müügitulu	25 299	20 580

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	-2 402	-1 004
Elektrienergia	-2 402	-1 004
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 412	-1 412
Haldustööd ja hooldustööd	-12 048	-9 104
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-15 862	-11 520

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-7 084	-6 799
Sotsiaalmaksud	-2 353	-2 261
Kokku tööjõukulud	-9 437	-9 060
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	5 164	4 639

Аудит финансовой отчетности за 2021 год тов. ТУННЕЛЬ

Аудит был проведен в связи с представлением 2021г. годового отчета тов. Туннель общему собранию акционеров. Аудит проводил Игорь Пименов, член ревизионной комиссии. Аудит проводился на основании следующих документов:

- основные документы финансового учета (счета, банковские выписки,)
- заключённые договора
- протоколы заседаний
- записи о ремонте
- отчет правления

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Деньги и их эквивалент отображены правильно. Все расчеты производятся через Swedbank. Сальдо на 31.12.2021. составляет 30333,00евро.

РАСХОДЫ ПО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчётный период на расходы по деятельности затрачено 33658,00 евро. Все расходы подтверждены первичными документами.

РАСХОДЫ НА РАБОЧУЮ СИЛУ

В отчётный период на расходы по рабочей силе затрачено 8998,00 евро. Все заработные платы подтверждены договорами.

Недостатком является то, что некоторые документы, касающиеся руководства и управления, составлены не на эстонском языке. На основании изученных документов можно подтвердить, что тов. Туннель продолжает свою деятельность успешно. Правление регулярно обсуждает с соседними кооперативами решение общих проблем (например, подъездная дорога, подпорная стена, утилизация отходов, системы безопасности). Реконструкция системы вентиляции Западного крыла была завершена в 2021 году. Завершение работ подтверждено работа способная вентиляция. Полная информация о проведенных работах по техническому обслуживанию и ремонту включена в отчет правления. Финансовые документы систематизированы в хронологическом порядке.

Предложение правлению – документы касающиеся руководства товариществом должны быть оформлены на эстонском языке.

Предложение к общему собранию - утвердить финансовый отчет за 2021г

Аудитор  Игорь Пименов

Таллинн, 29.06.2022г.

HÜ TUNNEL 2021.aasta majandusaruande audit

Audit teostati seoses HÜ Tunnel 2021.aasta tegevusaruande esitamisega osanike üldkoosolekule. Hooneühistu majandustegevuse kontrolli viis läbi revisjonikomisjoni liige Igor Pimenov. Kontrolli aluseks olid järgmised hooneühistu dokumendid :

- finantsarvestuse alusdokumendid (arved, pangaväljavõtted, töötasud)
- sõlmitud lepingud
- koosolekute protokollid
- remonditööde aktid
- ühistu juhatuse aruanne

RAHA

Raha ja selle ekvivalendid on kajastatud õigesti. Kogu arveldus teostatakse läbi Swedbanki. Saldo seisuga 31.12.2021. on 30333,00eur.

TEGEVUSKULUD

Aruandeperioodil on kulutatud tegevuskuludeks 33658,00 eurot. Kõik kulud on tõendatud algdokumentidega.

TÖÖJÕUKULUD

Aruandeperioodil on kulutatud tööjõukuludeks 8998,00 eurot. Kõik kulud on tõendatud vastavate lepingutega.

Puudusena saab mainida, et osa dokumente, mis puudutavad ühistu juhtimist ja majandamist, ei ole vormistatud eesti keeles. Kontrollitud dokumentide põhjal saab kinnitada, et HÜ Tunnel on jätkuvalt tegutsev ettevõte. Ühistu juhatuse on regulaarselt arutanud naaberühistutega ühiste probleemide (näiteks sissesõidutee, tugimüür, jäätmekäitlus, valvesüsteemid) lahendamist. 2021.a jooksul lõpetati Lääne ventilatsiooni renoveerimine. Tööde lõpetamist kinnitab toimiv ventilatsioon. Teostatud hooldus- ja remonditööde kohta põhjalik kokkuvõte on ühistu juhatuse aruandes. Finantsdokumendid on kronoloogiliselt süstematiseeritud.

Ettepanek juhatusele – ühistu juhtimist ja majandamist dokumendid peavad olema vormistatud eesti keeles.

Ettepanek üldkoosolekule – kinnitada aasta 2021 majandustegevuse aruanne.

Revident

Igor Pimenov

Tallinnas, 29.06.2022.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2022

Hooneühistu Tunnel (registrikood: 80071942) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LEETS	Juhatuse liige	29.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 271
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375
Kokku	3 646

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	25299	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53868664
E-posti aadress	tunnelhu@hotmail.ee