

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Hooneühistu Tunnel

registrikood: 80071942

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13621

telefon: +372 53868664

e-posti aadress: tunnelhu7c@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Täiendav lisa 1. 2022a majandustegevuse aruanne	11
Aruande allkirjad	13
Revisjoni kokkuvõte	14

Tegevusaruanne

MAJANDUS TEGEVUSE ARUANNE

Periood: 01.01.2022 – 31.12.2022

1. Administratiiv tegevus

- a. Ühistu põhikiri aegunud ja vajav uuendamist.
- b. Garaazi kompleksi ühistute vaheline majandus tegevus on jätkuvalt kaootiline ja puuduvad kirjalikud koostöölepingud. Aastalõpus võlgnevused on jätkuvalt suured. Kuid võlgnikega dialoog on olemas ja kõik võlgnevused makstakse.
- c. Tehnohoolduse ja remondi lepingud sõlmitud ettevõtetega The House of Toomas OÜ, KINEMA.

Elamu ja tehnosüsteemide seisukord:

- a. **Ehitis ja kandekonstruktsioon.** Remonti vajav, moraalselt vananenud ehitise osa. Konstruktsioonis fikseeritud ehitusjärgsed praod, mida regulaarselt kontrollitakse ja vastavalt vajadusele hermetiseeritakse.
- b. **Fassaad ja selle elemendid.** Halvas seisukorras, kohest remondi/vahetamise planeerimist vajav ehitise osa. 2023a. planeerida avariikorras Põhja seina remont, koostöös HÜ KARJÄÄR.
- c. **Ühistu katus ja selle elemendid (2004a).** Remonti vajav, kuid veel kestev ehitise osa. 2022a teostatud katuse lokaalne remont. 2025a planeeritud katuse kapitaal remont.
- d. **Kanaliseerimise ja sademetevee süsteem (2002a).** Tehniliselt korras, kuid moraalselt vananenud ehitise osa. 2022a toimus torustiku väike remont.
- e. **Tee lõik (ida, keskmine, lääne) ühistu omand.** Keskmise teelõigu kapitaalremont teostatud 2018a. Ida ja Lääne tee lõik remonti vajav, kuid veel kestev ehitise osa.

Keskmisele tee lõigule 2023a kogu garaazi kompleksiga planeeritud viilkatuse peale ehitus.

- a. **Sissepääs garaažikompleksi (HÜ RET territoorium).**
- b. **Sisemine ala (koridorid 4tk).** Väheamortiseerunud või uusväikeste vigadega konstruktsioonide osa. Koristamis Leping sõlmitud MY PROPERTY ga (koristustööd teostatakse x2 korda nädalas).
- c. **Sissepääsu väravad ja ukсед.** 2022a teostatud vana väravate vahetus tänasepäeva uute automaat väravate vastu. Tehniliselt korras, sõlmitud hooldus Leping.
- d. **Piirdeaed ja tugimüürid.** Halvas seisukorras, kohest remondi/vahetamise planeerimist vajav ehitise osa. [Probleem: puudub teiste ühistutega ühine arusaam ja kokkuleppe.](#)

HÜ SÜVIS ja DUKSER ei soovi tugimüüri korrastada.

- a. **Elektri- ja valgustussüsteem (2016a)** Tehniliselt korras. Tehnohooldus Leping sõlmitud MasGad OÜ, tööd teostatakse x1 kus vastavlt kavale.
- b. **Ventilatsioonisüsteem (2021a)** Lääne sõlm rekonstrueeritud ja Tehniliselt korras, (lülitub sisse automaatselt x3 päevas). Automaatväravate paigaldamisel oli demonteeritud ümmargune toru 5m, mis vajab vahetamist kandilise toru vastu.

Ida sõlm ei funktsioneerib vajab rekonstrueerimist.

2022a. Peale automatiseeritud väravate paigaldust talvisel ajal koridori

+ temperatuur on tõusnud, kuid ventilatsiooni puudulikkuse tõttu tekib kondensaat ja niiskus, mis omakorda tekitab hallituse.

Ettepanek: freesida 2023a. sisseppuhumis ventilatsiooni avad 400mm igasse koridori 1tk ja katta võrega. Tulevikus panna mootorid!

- a. **Tuletõrje signalisatsioon ja elemendid** (2015a) Tehniliselt korras.

Tehnohooldus Leping sõlmitud StopFire OÜ, häire signaalile reageerimine G4S kaudu.

m. **Ühistu videovalvesüsteem** (2018a). Tehniliselt korras, salvestus aeg 30 päeva. Sõlmitud interneti teenusleping TELIAGA.

- a. **Garazi kompleksi videovalvesüsteem** (2019a). Tehniliselt korras, salvestus aeg 30 päeva. Sõlmitud interneti teenusleping TELIAGA.

Tugiteenused

- a. **Jäätmete käitlus.** Jäätmed utiliseerib Lepingul alusel KESKONNATEENUSED OÜ. Suurjäätmed ja rehvid utiliseeritakse vastavalt vajadusele.
b. **Välikäimla.** Kokku on 3 käimlat mida rendid välja ja tühjendab KEMMERLING OÜ
c. **Automaatväravate avamis signaal (M2M).** Leping sõlmitud TELIAGA.

Vahejuhtumid ja probleemid

- a. Katuse üksikute kohtade leke,
b. Automaatväravate laserkiire kinnikleepimine teibiga,
c. Autode jäätmine koridori ilma kontakt andmete sildiga,
d. Võlgnikud

Aruande koostas:

Toomas LEETS

Ühistu juhatuse esimees

HÜ TUNNEL 2022.aasta majandusaruande audit

Audit teostati seoses HÜ Tunnel 2022.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 31.12.2022. on 35368,00eur.

TEGEVUSKULUD

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

TÖÖJÕUKULUD

Aruandeperioodil on kulutatud tööjõukuludeks 7367,00 eurot. Kõik kulud on tõendatud vastavate lepingutega.

Kontrollitud dokumentide põhjal saab kinnitada, et HÜ Tunnel on jätkuvalt tegutsev ettevõtte. Hooneühistu TUNNEL juhatus on aktiivne 80% garaazi kompleksi Lepingutest on sõlmitud HÜ Tunneliga. Juhatus jätkuvalt regulaarselt arutab ja otsib variante naaberühistutega ühiste probleemide ühismajandamise lahendamiseks. 2022.a jooksul ühistus paigaldati automaatväravad, millega turvameetmed läksid paremaks. Teostatud hooldus- ja remonditööde kohta põhjalik kokkuvõtte on ühistu juhatuse aruandes. Finantsdokumendid on kronoloogiliselt süstematiseeritud.

Ettepanek juhatusele – juhatusekoosolekud peavad olema vähemalt 1 kord kvartalis.

Ettepanek üldkoosolekule – kinnitada aasta 2022 majandustegevuse aruanne.

Revident

Igor Pimenov

Tallinnas, 06.06.2023.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	35 367	30 333
Nõuded ja ettemaksed	17 249	7 151
Kokku käibevarad	52 616	37 484
Kokku varad	52 616	37 484
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	3 220	3 154
Sihtfinantseerimine	42 332	28 128
Kokku lühiajalised kohustised	45 552	31 282
Kokku kohustised	45 552	31 282
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 646	3 271
Aruandeaasta kasum (kahjum)	862	375
Kokku omakapital	7 064	6 202
Kokku kohustised ja omakapital	52 616	37 484

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	45 491	25 299
Muud äritulud	866	373
Mitmesugused tegevuskulud	-38 124	-15 862
Tööjõukulud	-7 367	-9 437
Muud ärikulud	-8	-1
Ärikasum (kahjum)	858	372
Muud finantstulud ja -kulud	4	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	862	375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	862	375

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HÜ TUNNEL 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardidega.

Majandusaasta algas 01. jaanuari 2022. ja lõppes 31. detsember 2022.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalisel vahendite jäägi on inventeeritud, pangakontide jäägid võrreldud 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod		30 333
Kokku raha		30 333

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 079	16 079
Ostjatelt laekumata arved	16 079	16 079
Muud nõuded	1 141	1 141
Viitlaekumised	1 141	1 141
Ettemaksed	29	29
Muud makstud ettemaksed	29	29
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 249	17 249
	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

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 467	2 467
Maksuvõlad	246	246
Muud võlad	10	10
Muud viitvõlad	10	10
Saadud ettemaksed	497	497
Muud saadud ettemaksed	497	497
Kokku võlad ja ettemaksed	3 220	3 220
	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

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	45 491	25 299
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	45 491	25 299
Kokku müügitulu	45 491	25 299
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK kood 68321	45 491	25 299
Kokku müügitulu	45 491	25 299

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-1 759	-2 402
Elektrienergia	-1 759	-2 402
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 412	-1 412
Haldustööd ja hooldustööd	-34 953	-12 048
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-38 124	-15 862

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-5 539	-7 084
Sotsiaalmaksud	-1 828	-2 353
Kokku tööjõukulud	-7 367	-9 437
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	5 539	5 164

MAJANDUS TEGEVUSE ARUANNE

Periood: 01.01.2022 – 31.12.2022

1. Administratiiv tegevus

- a. Ühistu põhikiri aegunud ja vajav uuendamist.
- b. Garaazi kompleksi ühistute vaheline majandus tegevus on jätkuvalt kaootiline ja puuduvad kirjalikud koostöölepingud.
- c. Aastalõpus võlgnevused on jätkuvalt suured. Kuid võlgnikega dialoog on olemas ja kõik võlgnevused makstakse.
- d. Tehnohoolduse ja remondi lepingud sõlmitud ettevõtetega The House of Toomas OÜ, KINEMA.

2. Elamu ja tehnosüsteemide seisukord:

- a. **Ehitis ja kandekonstruksioon.** Remonti vajav, moraalselt vananenud ehitise osa. Konstruksioonis fikseeritud ehitusjärgsed praod, mida regulaarselt hermetiseeritakse.
- b. **Fassaad ja selle elemendid.** Halvas seisukorras, kohest remondi/vahetamise planeerimist vajav ehitise osa. 2023a. planeerida avariikorras Põhja sein remont, koostöös HÜ KARJÄÄR.
- c. **Ühistu katus ja selle elemendid** (2004a). Remonti vajav, kuid veel kestev ehitise osa. 2022a teostatud katuse lokaalne remont. 2025a planeeritud katuse kapitaal remont.
- d. **Kanaliseerimise ja sademetevee süsteem** (2002a). Tehniliselt korras, kuid moraalselt vananenud ehitise osa. 2022a toimus torustiku väike remont.
- e. **Tee lõik (ida, keskmine, lääne) ühistu omand.** Keskmise teelõigu kapitaalremont teostatud 2018a. Ida ja Lääne tee lõik remonti vajav, kuid veel kestev ehitise osa.
Keskmisele tee lõigule 2023a kogu garaazi kompleksiga planeeritud viilkatuse peale ehitus.
- f. **Sissepääs garaazikompleksi** (HÜ RET territoorium).
- g. **Sisemine ala (koridorid 4tk).** Väheamortiseerunud või uusväikeste vigadega konstruksioonide osa. Koristamis Leping sõlmitud MY PROPERTY ga (koristustööd teostatakse x2 korda nädalas).
- h. **Sissepääsu väravad ja uksed.** 2022a teostatud vana väravate vahetus tänapäeva uute automaat väravate vastu. Tehniliselt korras, sõlmitud hooldus Leping.
- i. **Piirdeaed ja tugimüürid.** Halvas seisukorras, kohest remondi/vahetamise planeerimist vajav ehitise osa. Probleem: puudub teiste ühistutega ühine arusaam ja kokkuleppe.
HÜ SÜVIS ja DUKSER ei soovi tugimüüri korrastada.
- j. **Elektri- ja valgustussüsteem** (2016a) Tehniliselt korras. Tehnohooldus Leping sõlmitud MasGad OÜ, tööd teostatakse x1 kus vastavlt kavale.
- k. **Ventilatsioonisüsteem** (2021a) Lääne sõlm rekonstrueeritud ja Tehniliselt korras, (lülitub sisse automaatselt x3 päevas). Automaatväravate paigaldamisel oli demonteeritud ümmargune toru 5m, mis vajab vahetamist kandilise toru vastu. Ida sõlm ei funktsioneerib vajab rekonstrueerimist.

- l. **Tuletõrje signalisatsioon ja elemendid** (2015a) Tehniliselt korras. Tehnohooldus Leping sõlmitud StopFire OÜ, häire signaalile reageerimine G4S kaudu.
- m. **Ühistu videovalvesüsteem** (2018a). Tehniliselt korras, salvestus aeg 30 päeva. Sõlmitud interneti teenusleping TELIAGA.
- n. **Garazi kompleksi videovalvesüsteem** (2019a). Tehniliselt korras, salvestus aeg 30 päeva. Sõlmitud interneti teenusleping TELIAGA.

3. Tugiteenused

- a. **Jäätmete käitlus.** Jäätmed utiliseerib Lepingu alusel KESKONNATEENUSED OÜ. Suurjäätmed ja rehvid utiliseeritakse vastavalt vajadusele.
- b. **Välikäimla.** Kokku on 3 käimlat mida rendid välja ja tühjendab KEMMERLING OÜ
- c. **Automaatväravate avamis signaal (M2M).** Leping sõlmitud TELIAGA.

4. Vahejuhtumid ja probleemid

- a. Katuse üksikute kohtade leke,
- b. Automaatväravate laserkiire kinnikleepimine teibiga,
- c. Autode jäätmise koridori ilma kontakt andmete sildiga,
- d. Võlgnikud

Aruande koostas:

Toomas LEETS
Ühistu juhatuse esimees

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2022

Hooneühistu Tunnel (registrikood: 80071942) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LEETS	Juhatuse liige	15.06.2023
GENNADI MASLOV	Juhatuse liige	19.06.2023
OLEG ARTEMOV	Juhatuse liige	20.06.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

REVISJONI KOKKUVÕTE

Võidujooksu 7c

Hooneühistu "TUNNEL"

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Ühistu majandustegevuse planeerimine ja täideviimine

Revidendi kohustus

Ühistu majandustegevuse kontroll

Revisjoni eesmärk

Ühistu majandus- ja finantstegevuse kontroll

Revisjoni tulemused

Audit teostati seoses HÜ Tunnel 2022.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 31.12.2022. on 35368,00eur.

TEGEVUSKULUD

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

TÖÖJÕUKULUD

Aruandeperioodil on kulutatud tööjõukuludeks 7367,00 eurot. Kõik kulud on tõendatud vastavate lepingutega.

Kontrollitud dokumentide põhjal saab kinnitada, et HÜ Tunnel on jätkuvalt tegutsev ettevõtte. Hooneühistu TUNNEL juhatuse on aktiivne 80% garaazi kompleksi Lepingutest on sõlmitud HÜ Tunneliga. Juhatuse jätkuvalt regulaarselt arutab ja otsib variante naaberühistutega ühiste probleemide ühismajandamise lahendamiseks. 2022.a jooksul ühistus paigaldati automaatväravad, millega turvameetmed läksid paremaks. Teostatud hooldus- ja remonditööde kohta põhjalik kokkuvõtte on ühistu juhatuse aruandes. Finantsdokumendid on kronoloogiliselt süstematiseeritud.

Kokkuvõtte

Ettepanek üldkoosolekule – kinnitada aasta 2022 majandustegevuse aruanne

Igor PIMENOV

06.06.2023

Revidentide digitaalallkirjad

Hooneühistu Tunnel (registrikood: 80071942) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud revisjoni kokkuvõtte on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR PIMENOV	Revident	04.08.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	862
Kokku	4 508
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 508
Kokku	4 508

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	45491	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53868664
E-posti aadress	tunnelhu7c@gmail.com