

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Hooneühistu Karjäär

**registrikood:** 80044492

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,  
Võidujooksu tn 7b

**postisihthnumber:** 13628

**telefon:** +372 53868664

**e-posti aadress:** karjaarhu@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 5  |
| Bilanss                            | 5  |
| Kasumiaruanne                      | 6  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 7  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 7  |
| Lisa 2 Raha                        | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed        | 8  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed         | 9  |
| Lisa 5 Sihtfinantseerimine         | 9  |
| Lisa 6 Muud äritulud               | 10 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 11 |
| Revisjoni kokkuvõte                | 12 |

## Tegevusaruanne

HÜ KARJÄÄR

Võidujooksu 7b

Reg.nr. 80044492

Lk 1 / 3

MAJANDUS TEGEVUSE ARUANNE

Periood: 01.01.2023 – 31.12.2023

### 1. Administratiiv tegevus

- a. Ühistu põhikiri aegunud ja vajav uuendamist,
- b. Ühistu vara ei ole hinnatud (protsess ei ole lõpuni viidud),
- c. Garaazi boksid nr 173, 174, 175, 176 üüritakse välja. Ühistu saab tulu 5488,00eur. 2024a tehtud Üürilepingute uuendus.
- d. Garaazi kompleksi ühistute vaheline majandus tegevus on jätkuvalt kaootiline ja puuduvad kirjalikud koostöölepingud.
- e. Kehtivad lepingud:
  - 1) Pangateenus – Swedbank,
  - 2) Käsundusleping – ühistu esimees Toomas LEETS,
  - 3) Tööruumi,seadmete ja side kulud - The House of Toomas OÜ,
  - 4) Raamatupidamisteenuse osutamise Leping – OÜ Finnants Consult Pluss,
  - 5) ATS hooldus – StopFire OÜ,
  - 6) Tulekahju signaalile reageerimine – G4S,
  - 7) Jäätmete väljavedu – HÜ TUNNEL,
  - 8) Välikäimlate rent – HÜ TUNNEL
  - 9) Sise- ja väliskoristus – The House of Toomas OÜ,
  - 10) Elektripaigaldise tehnohooldus – MASGAD OÜ,
  - 11) Jäätmete sorteerimine - HÜ TUNNEL,
  - 12) Tarendite tehnohooldus ja väike remont - The House of Toomas OÜ,
  - 13) Automaatväravate tehnohooldus ja remont – KINEMA OÜ
  - 14) Videovalve ja väravate GSM ühendus internet – HÜ TUNNEL
  - 15) Elektrienergia – ELEKTRUM,
  - 16) Elektrienergia võrguteenus ja aktsiis - ELEKTRILEVI

### 2. 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. suvel teostatud Lääne- ja Ida seina remont, koostöös HÜ TUNNEL. Paigaldatud TEMPSI fassaadi plaadid ja vahetatud sademetevee rennid. Konkursi võitjaks oli ja tööd teostas EDICTUM EHITUS OÜ.
- c. Ühistu katus ja selle elemendid (2004a) Remonti vajav, amortiseerunud ehitise osa. 2023a teostatud katuse lokaalne remont. 2024 -2025a planeeritud katuse kapitaal remont. SBS eluiga läbi 21a. täis, katte kaotas elastsuse. 2023 – 2024a keskmisele tee Projekt põhiselt ehitatud viilkatus. Konkursi võitjaks oli ja tööd teostas WELDEX GROUP OÜ.
- d. Sademetevee süsteem. Välimine renn ühendus HÜ TUNNELiga on UUS vahetatud 2023a.
- 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.  
Ettepanek: Teekate remont planeerida 2027a.
- f. Sisepääs garaazikompleksi (HÜ RET territoorium).
- g. Sisemine ala (koridorid 4tk). Väheamortiseerunud või uusväikeste vigadega konstruktsioonide osa. Koristamis Leping MY PROPERTYga lõpetatud, kuna koristus kvaliteet oli ebarahuldav, ajutiselt sõlmitud The House of Toomas OÜ ga (koristustööd teostatakse x1 kord nädalas).
- h. Sisepääsu väravad ja ukseid. 2022a teostatud vana väravate vahetus tänasepäeva uute automaat väravate vastu. Tehniliselt korras, sõlmitud hooldus Leping KINEMA OÜ.  
Tähelepanek: Väravad kasutada juhendi põhiselt – automaat režiimil, käsirežiimi kasutada ainult kui puudub elekter. Rikke korral koheselt helistada juhatuse esimehele!
- i. Piirdeaed ja tugimüürid. Halvas seisukorras, kohest remondi/vahetamise planeerimist vajav ehitise osa. Probleem: puudub teiste ühistutega ühine arusaam ja kokkuleppe. 2022a. HÜ SÜVIS ja DUKSER ei soovi tugimüüri korrastada. 2024a märtsikuul lagunes Ida avariiväljapääsu värav.  
Ettepanek: tuleviku 2028a planeerida piirdeaeda renoveerimist koos viilkatuse ehitamisega. Projekti vajadus.
- j. Elektri- ja valgustussüsteem (2021a UUS) Tehniliselt korras. Tehnohooldus Leping sõlmitud MasGad OÜ, tööd teostatakse x1 kus vastavalt hoolduskavale.
- k. Ventilatsioonisüsteem (1982a.) Ei tööta, ventilatsiooni sõlmed 2000a. demonteeritud. Süsteem vajab taastamist ja täis rekonstrueerimist.  
Ettepanek: renoveerimist planeerida 2026a, peale katuse kapitaal remonti.
- l. Tuletõrje signalisatsioon ja elemendid (2015a UUS) Tehniliselt korras.  
Tehnohooldus Leping sõlmitud StopFire OÜ, häire signaalile reageerimine G4S kaudu. 2023a oli viis reageerimist vale häirele, reageerimis kiirus

keskus – 1min, patrull kuni 5 min.

m. Ühistu videovalvesüsteem (2023a UUS). Varguse laine tagajärjel olime sunnitud paigaldama iga koridori sissepääsule kokku x4 tk kaamerat. Tehniliselt korras, salvestus aeg 30 päeva. Sõlmitud interneti teenusleping TELIAga.

n. Garazi kompleksi videovalvesüsteem (2019a UUS). Tehniliselt korras, salvestus aeg 30 päeva. Interneti teenusleping sõlmitud HÜ TUNNEL i kaudu TELIAga,

3. Tugiteenused (teenust korraldab ja Lepingud sõlmitud HÜ TUNNELga)

a. Jäätmete käitus. Jäätmed utiliseerib Lepingu alusel KESKONNATEENUSED OÜ. Rehvid utiliseeritakse vastavalt vajadusele.

Tähelepanek: suurjäätmete ladustamine on keelatud!

b. Välikäimla. Kokku on 3 käimlat mida rendid välja ja tühjendab KEMMERLING OÜ

c. Automaatväravate avamis signaal (M2M). Leping sõlmitud TELIAga.

4. Tarbimisteenused

a. Elektrienergia. Tähtajatu Elektrienergia müügileping sõlmitud ELEKTRUM EESTI OÜ (pakett BÖRSI KLÕPS S), 01.01.2022 - 31.12.2024, Põhitariif 0.14089 EUR/kWh,

b. Võrguleping sõlmitud ELEKTRILEViga.

5. Vahejuhtumid ja probleemid

a. Talvine varguse laine (HÜ KARJÄÄR ei pääsetud tänu automaatväravatele)

b. Katuse üksikute kohtade leke,

c. Autode jäätmine koridori ilma kontakt andmete sildiga,

Päästeameti Nõue: rangelt keelatud autode jäätmine koridori!

d. Aastalõpus võlgnevused on jätkuvalt suured. Kuid võlgnikega dialoog on olemas ja kõik võlgnevused makstakse.

Aruande koostas:

Toomas LEETS

tegevjuht

Aruande kinnitas: ühistu juhatus

A.OSTAPJUK

V.OSTAPJUK

M.SAPONENKO

V. KARPOVA

G.MASLOV

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 25 091        | 19 500        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 9 113         | 14 583        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>34 204</b> | <b>34 083</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 16 489        | 16 489        |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>16 489</b> | <b>16 489</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>50 693</b> | <b>50 572</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 192         | 5 007         | 4       |
| Sihtfinantseerimine                          | 25 573        | 12 589        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>30 765</b> | <b>17 596</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>30 765</b> | <b>17 596</b> |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 16 489        | 16 489        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 0             | 4 603         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 439         | 11 884        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>19 928</b> | <b>32 976</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>50 693</b> | <b>50 572</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023         | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Muud äritulud                               | 44 454       | 48 653        | 6       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -33 705      | -29 424       |         |
| Tööjõukulud                                 | -7 305       | -7 349        | 7       |
| Muud ärikulud                               | -8           | -4            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 436</b> | <b>11 876</b> |         |
| Intressitulud                               | 3            | 8             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 439</b> | <b>11 884</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 439</b> | <b>11 884</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Hooneühistu Karjäär 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning info esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud muudatuste tõttu raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded

Nõuded on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on hinnatud iga konkreetse kliendi laekumata arved eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Swedbank          | 25 091        | 19 500        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>25 091</b> | <b>19 500</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 8 677         | 8 677          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 8 677         | 8 677          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0             | 0              |
| Muud nõuded                        | 436           | 436            |
| Viitlaekumised                     | 436           | 436            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>9 113</b>  | <b>9 113</b>   |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 12 702        | 12 702         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 12 702        | 12 702         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 309           | 309            |
| Muud nõuded                        | 1 572         | 1 572          |
| Viitlaekumised                     | 1 572         | 1 572          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>14 583</b> | <b>14 583</b>  |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 3 364        | 3 364          |
| Võlad töövõtjatele               | 358          | 358            |
| Maksuvõlad                       | 251          | 251            |
| Muud võlad                       | 251          | 251            |
| Muud viitvõlad                   | 251          | 251            |
| Saadud ettemaksed                | 968          | 968            |
| Muud saadud ettemaksed           | 968          | 968            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 192</b> | <b>5 192</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 2 879        | 2 879          |
| Võlad töövõtjatele               | 358          | 358            |
| Maksuvõlad                       | 251          | 251            |
| Muud võlad                       | 985          | 985            |
| Muud viitvõlad                   | 985          | 985            |
| Saadud ettemaksed                | 534          | 534            |
| Muud saadud ettemaksed           | 534          | 534            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 007</b> | <b>5 007</b>   |

## Lisa 5 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

|                                           | 31.12.2021 | Laekunud | Kajastatud kasumiaruandes | 31.12.2022 |
|-------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|
|                                           | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks       |            |          |                           |            |
| Remondifond                               | 3 305      | 9 618    | -13 724                   | 3 012      |
| Hooldus ja haldus fond                    | 1 282      | 0        | -1 282                    | 0          |
| Avarii fond                               | 2 530      | 13 767   | -6 720                    | 9 577      |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks | 7 117      | 23 385   | -21 726                   | 12 589     |
| Kokku sihtfinantseerimine                 | 7 117      | 23 385   | -21 726                   | 12 589     |
|                                           |            |          |                           |            |

|                                           | 31.12.2022 | Laekunud | Kajastatud kasumiaruandes | 31.12.2023 |
|-------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|
|                                           | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks       |            |          |                           |            |
| Remondifond                               | 3 012      | 16 085   | -13 475                   | 5 622      |
| Avarii fond                               | 9 577      | 25 622   | -15 247                   | 19 951     |
| Hooldus ja haldus fond                    | 0          | 23 706   | -23 706                   | 0          |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks | 12 589     | 65 413   | -52 428                   | 25 573     |
| Kokku sihtfinantseerimine                 | 12 589     | 65 413   | -52 428                   | 25 573     |

## Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

|                            | 2023          | 2022          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Rendi- ja üüritulu         | 5 488         | 9 268         |
| Liikmete tasud             | 37 145        | 39 168        |
| Muud                       | 1 821         | 217           |
| <b>Kokku muud äritulud</b> | <b>44 454</b> | <b>48 653</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                            | 5 460        | 5 504        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 1 845        | 1 845        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>7 305</b> | <b>7 349</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1            | 1            |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |              |              |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 0            | 1            |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1            | 0            |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2023  | 2022  |
| Arvestatud tasu                                                               | 5 460 | 5 460 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

Hooneühistu Karjäär (registrikood: 80044492) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                                             |                      |
|--------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll                          | Allkirja andmise aeg |
| GENNADI MASLOV     | Juhatuse liige                              | 18.06.2024           |
| ANATOLI OSTAPJUK   | Juhatuse liige                              | 21.06.2024           |
| Resolutsioon:      | Kinnitatud 20.05.2024 üldkoosoleku otsusega |                      |

## Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

## REVISJONI KOKKUVÕTE

HÜ KARJÄÄR 2023.aasta majandustegevuse aruande revisjon

Hooneühistu majandustegevuse kontrolli viis läbi revisjonikomisjoni liige Meelis Pääro.

Kontrolli aluseks olid järgmised hooneühistu dokumendid :

- tegevjuhi aruanne
- remonditööde aktid
- majandusaasta aruanne
- finantsarvestuse dokumendid

Kontrollitud dokumentide põhjal saab kinnitada, et HÜ Karjäär on jätkuvalt tegutsev ettevõtte. Aruandes on märgitud, et lahendamata on ühistu põhivara (kinnistu) kajastamine majandustegevuse aruandes. Maaameti andmetel on ühistule kuluva maatüki maksumus ca 1,1 miljon eurot. Objekti andmed ehisregistris ei ole täielikud ja esineb ebatäpsusi (hoone on kaugküttega?).

Ühistu juhatus on läbi tegevjuhi aktiivse osalemise lahendanud rea naaberühistustega ühiseid probleeme (sissesõidutee, tugimüür, jäätmekäitlus, varikatus). Ühistu liikmeid on regulaarselt informeeritud ühistu majandamise käigust. Majandusaasta aruanne näitab, et aasta lõppes kasumiga ja ühistu rahaliste vahendite seis on hea (käibevahendite jääk remondifondi näol 25 tuhat eurot).

Võrreldes eelmise perioodiga on vähenenud üüritulu. Tööjõukulud on jäänud eelmise perioodiga samale tasemele. Lähitulevikuks on planeeritud amortiseerunud katusekatte vahetus. Lahendamist vajab bokside tuulutuse kohta tehtud ettekirjutuse lahendamine (ventilatsiooni taastamine).

Ühistu senise majandustegevuse alusel analüüsi alusel on aastaks 2024 prognoositud liikmemaksu määr 260 €/boks.

Meelis Pääro

20.mai 2024.a

# Revidentide digitaalallkirjad

Hooneühistu Karjäär (registrikood: 80044492) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud revisjoni kokkuvõtte on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MEELIS PÄÄRO       | Revident           | 22.07.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 0            |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 3 439        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 439</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 439        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 439</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                    | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 68321      | 0               |             | Jah            |