

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Lembitu tn 7 korteriühistu

registrikood: 80039370

telefon: +372 55654373

e-posti aadress: lembitu7ku@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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Kommunaalmaksete vahendamine.	13
Lisa 12 2019.AASTAL TEOSTATUD REMONDITÖÖDE ARUANNE	14
Korteriomandite majandamiskulud	21
Aruande allkirjad	23

Tegevusaruanne

Üldinfo

Korteriühistu Lembitu 7 asutamiskoosolek toimus 16.11.1997.a. KÜ Lembitu 7 on mittetulundusühing mille eesmärgiks on korteriomandite esemeks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Elamu Lembitu 7, mis ehitati 1956. aastal, on viiekorruseline nelja trepikojaga elamu, milles on 76 korterit ja 2 äripinda.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-5 liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees ja haldur.

Põhitegevuse ülevaade

2019 majandusaastal oli KÜ Lembitu 7 tehtud remonditöid summas 46 839 EUR , s.h. saadud toetus summas 5618 eur.

Juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 838	33 969	2
Nõuded ja ettemaksed	12 158	22 650	3
Kokku käibevarad	39 996	56 619	
Kokku varad	39 996	56 619	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 731	14 953	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	19 717	35 087	5
Kokku lühiajalised kohustised	31 448	50 040	
Kokku kohustised	31 448	50 040	
Netovara			
Reservkapital	6 400	6 400	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	179	397	
Aruandeaasta tulem	1 969	-218	
Kokku netovara	8 548	6 579	
Kokku kohustised ja netovara	39 996	56 619	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	63 833	57 144	6
Annetused ja toetused	5 618	11 429	
Muud tulud	748	839	7
Kokku tulud	70 199	69 412	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-48 239	-47 727	8
Mitmesugused tegevuskulud	-19 994	-21 898	9
Muud kulud	0	-9	
Kokku kulud	-68 233	-69 634	
Põhitegevuse tulem	1 966	-222	
Muud finantstulud ja -kulud	3	4	
Aruandeaasta tulem	1 969	-218	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 966	-222	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 492	-859	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 222	619	
Makstud intressid	3	4	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-15 370	5 343	
Kokku rahavood põhitegevusest	-6 131	4 885	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud sihtkapital	0	1 401	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	1 401	
Kokku rahavood	-6 131	6 286	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 969	27 683	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 131	6 286	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 838	33 969	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	2 522	2 874	5 396
Aruandeaasta tulem		-218	-218
Muud muutused netovaras	3 878	-2 477	1 401
31.12.2018	6 400	179	6 579
Aruandeaasta tulem		1 969	1 969
31.12.2019	6 400	2 148	8 548

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Lembitu 7 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFSile (Eesti Finantsaruandluse Standard).

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Raha

Raha kajastatakse rahavoogude aruandes korteriühistu arveldus- kontode jääke õiglasel väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja kohustused on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 soovitudest. Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus- ja haldustasudest. Mõningaid kirjeid on liigendatud ja täpsemalt välja toodud, kui aruande koostamisel nõuded ette näevad. Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt. Muude tulude all kajastatakse korteriomanikelt laekunud viiviseid ja muud ebaregulaarsed tulud. Korteriühistu liikmetelt kogutud tasud remontideks kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Kommunaalteenuste vahendamisel ei kajastata saadud summasid tuluna ega tasutud summasid kuluna vaid aastalõpu saldosi võimalusel Tulude ja kulude aruandes või vastavalt nõuete või kohustustena.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatuse liikmed ja korteriühistu liikmed. Aruandeperioodil on toimunud tehingud seotud osapooltega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	27 838	33 969
Kokku raha	27 838	33 969

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 651	11 651
Ostjatelt laekumata arved	11 651	11 651
Ettemaksed	507	507
Tulevaste perioodide kulud	507	507
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 158	12 158
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 117	22 117
Ettemaksed	533	533
Tulevaste perioodide kulud	533	533
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 650	22 650

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 925	7 925
Muud võlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	3 806	3 806
Tulevaste perioodide tulud	3 806	3 806
Muud saadud ettemaksed	0	0
Vahendustegevus	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	11 731	11 731
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 906	9 906
Muud võlad	48	48
Muud viitvõlad	48	48
Saadud ettemaksed	4 081	4 081
Tulevaste perioodide tulud	3 817	3 817
Muud saadud ettemaksed	264	264
Vahendustegevus	918	918
Kokku võlad ja ettemaksed	14 953	14 953

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	29 744	24 553	46 301	7 996
Saadud uuritulu		15 500		15 500
Saadud toetus		11 429		11 429
Muud hüvitis		165	3	162
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	29 744	51 647	46 304	35 087
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	29 744	51 647	46 304	35 087
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	35 087	25 851	41 221	19 717
Saadud toetused		5 618	5 618	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	35 087	31 469	46 839	19 717
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	35 087	31 469	46 839	19 717

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldus- ja hooldustasud	21 209	20 846
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	41 221	34 872
EKÜL liikmemaks	360	361
Hoone kindlustus	1 043	1 065
Kokku liikmetelt saadud tasud	63 833	57 144

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	325	673
Elektri eest	110	0
Rigilõivu tagastamine	300	0
Kommunaalmaksete vahendamine	11	0
Muud	2	166
Kokku muud tulud	748	839

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019	2018
Remonditööd	46 839	46 301
EKÜL liikmemaks	360	361
Hoone kindlustus	1 040	1 065
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	48 239	47 727

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	76	196
Koolituskulud	0	50
Raamatupidamise teenus	2 230	1 680
Majahoidjateenus	7 145	8 755
Riigilõiv, notari- ja juristitasud	1 059	183
Pangateenused	64	88
Hooldusteenused (santehniline)	540	540
Rendikulud	70	0
Revideerimine	300	0
Haldusteenus	6 900	6 900
Käidusteenused / elekter	432	432
Põõsade välja viimine	30	0
Internetikulud	72	72
Koosoleku saali rent, tõlkemine	745	2 003
Santehnilisedtööd	0	0
Pirnid, võtmet ja muud	12	260
Lumekoristus	15	409
Tänavasool	86	330
Muud	218	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19 994	21 898

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	81	68
Juriidilisest isikust liikmete arv	11	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	11 651	24 098	22 117	36 239

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Asutajad ja liikmed	6 900	6 900

LISA 11 Kommunaalmaksete vahendamine

Ühistu kommunaalmaksete vahendamisel makstud summad tulude j kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna ei kajasta. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu (RTJ 14.25). Kommunaalmaksete vahendamisel lisatasu ei võeta.

2019.a.	Kulud	Tulud	Saldo 31.12.2019
Küte	39281	39281	0
Prügivedu	2194	2194	0
Vesi ja kanalisatsioon	10803	10813	10
Üidelekter	1162	1163	1
Vahendatud teenused kokku	53440	53451	11

LISA 12 2019. AASTAL TEOSTATUD REMONDITÖÖDE ARUANNE

	<u>Tööde</u> <u>maksumus</u> (eurodes)
1. Avariitöö. Lembitu 7-44 elektri kaabli lühise kõrvaldamine. Akt nr. 20/12/18-01. Arve nr. 190016. Teostaja OÜ WINDAIR	27.74
2. Trepikoja nr. 4 ukse (sissepääs Olümpia hotelli poolt) elektroonilise luku remont ja seadistamine. ARVE nr. 1. Teostaja OÜ Elock Servis	30.00
3. Katlamajas veetorustiku sisselõike üleviimine 20 cm kõrgemale. Akt 16012019. Arve nr. 190108. Teostaja OÜ WINDAIR	59.58
4. Elektri kaablite ja pistikupesa demonteerimine 1. korruse elektrikilbist (trepikoda nr. 1) ja lülitamine korterite nr. 2 ja nr. 3 elektrikilpi. Hinnapakkumine nr. 2-19. Akt 24.01.19. Arve nr. 8-19. Teostaja OÜ ALARMIKELL	169.20
5. KÜ Lembitu 7 elektrikilbis 3. korrusel täiendava elektripistiku paigaldamine korteri Lembitu 7-11 ruuteri jaoks (KÜ kulud summas 42.10 eurot kompenseeritud korteri Lembitu 7-11 omaniku poolt). Hinnapakkumine nr. 1-19. Akt: 24.01.19. Arve nr. 7-19. Teostaja OÜ ALARMIKELL	42.10
6. Korter nr. 25 köögi lae niiskuse kindlaksmääramine mõõteriistaga. Akti ettevalmistamine. Akt 29012019. Arve nr. 190061. Teostaja OÜ TORU SOS	45.00
7. Avariitööna katuse puhastamine lumest (ettevalmistus remondiks). ARVE nr. 105. Teostaja KATUSESTYLE OÜ	100.00
8. Remonditööd gaasilekete likvideerimiseks magistraaltorudel trepikodades ja keldrites. Pakkumine nr. 208. Arve nr. 463. Teostaja EVELIN GRUPP OÜ	1288.80
9. Katlamaja seinte ja lagede remont. Leping nr 08022019. Pakkumine nr 18112018-2. Akt nr. 27022019. Arve nr. 394. Teostaja PEREDELKA OÜ	2272.80
10. Trepikoja nr. 1 täiendavad remonditööd.	41.80

Võtmete valmistamine (16 tk.) korterite elektrikilpidel korrustel (peale metalluste paigaldamist trepikoja remondi käigus). Arve nr.190616 Teostaja LOCKNET OÜ	
11. Katlamajas WC-s tualetipoti ja veemõõtja paigaldamine, torude tihendamine. Hinnapakkumine HP7011. Arve nr.190269 Teostaja OÜ TORU SOS	437.00
12. Avariitöö. Trepikoja nr. 4 uksele elektronluku elektrikaabli vahetus. ARVE nr 39. Teostaja OÜ ELTOK	68.40
13. Gaasitorude ja gaasiseadmete uurimine gaasilekete osas. Protokoll nr. 143-19-0033. Arve nr.142-19099. Teostaja INSPECTA ESTONIA OÜ	1536.30
14. WC-s kraanikausi paigaldamine koos ühendamisega kanalisatsiooni ja veevõrguga. Arve nr.190287. Teostaja OÜ TORU SOS	108.15
15. Katlamajas WC ruumi ehitamine ja täiendavad tööd. Katlamaja remondi täiendavad tööd: katta keldriaken soojustusega, sulgeda ventilatsioonišahti ventilatsioonitava, paigaldada sissepääsule plaat. Leping 07022019. Pakkumine 26012019. Arve nr. 397. Akt 20032019. Teostaja PEREDELKA OÜ	2443.20
16. 4 ukselingi restaureerimine trepikodade remondi jaoks. ARVE 270319. Teostaja COLOR LIFE OÜ	120.00
17. Lembitu 7-51 veeavarii ekspertiis remondi vajaduse kindlaksmääramiseks. Akt 060419-2. Arve nr. 190486. Teostaja OÜ TORU SOS	30.00
18. Trepikoja nr. 1 uksele kinniti ümberpaigutamine, remont ja hooldus. ARVE nr 58. Teostamine OÜ ELTOK	56.40
19. 75 mm kanalisatsioonipüstaku remont (torude vahetamisega), korteris nr. 2 – kuni kanalisatsioonipüstakuni diameetriga 100 mm baaris (siselõikega kanalisatsiooni püstakus diameetriga 100 mm) Akt 10042019. Arve nr.190519. Teostaja OÜ TORU SOS	233.77
20. Pööninguakna remont, koos katkise aknapoole vahetamisega uue vastu. Arve nr. 400. Teostaja PEREDELKA OÜ	72.00
21. Videovalvesüsteem ööpäevaringseks videokontrolliks.	3532.68

Hinnapakkumine nr. 118-174058 ja nr. 118-180407 (IP-kaamera),
Leping PA-18/16189. Akt 26.04.2019. Arve nr. 834018172.
Teostaja AS G4S EESTI

- | | |
|---|---------|
| 22. Metalluste remont trepikojas nr. 4 (Olümpia hotelli poolt) ja trepikojas nr. 1 (Vambola tänava poolt).
ARVE nr. 201293.
Teostaja PROFIIL PROFF OÜ | 115.20 |
| 23. Korteris Lembitu 7-55 vannitoas videokaameraga põranda all asuva kanalisatsiooni kontrollimine korterisse 51 lekkimiskoha ja remonditööde kindlaksmääramiseks
Arve nr.190573. Akt 24.04.
Teostaja OÜ TORU SOS | 60.00 |
| 24. Luku vahetamine katlamaja sissepääsu metalluksel, koos lukupesa külgesobitamise ja remondiga.
Arve nr. 191396.
Teostaja LOCKNET OÜ | 65.00 |
| 25. Valikuline d. 50 mm kanalisatsioonipüstakute videokontroll.
Akt 15.05.2019. Arve nr. 190503.
Teostaja OÜ WINDAIR | 65.00 |
| 26. Metallkatuse kontrolli teostamine ja ülevaatus remonditööde hinnapakkumiste saamise jaoks; linnupesade eemaldamine.
Pakkumine nr 8062019. Akt 09.06.2019. ARVE nr 111
Teostaja KATUSESTYLE OÜ | 70.00 |
| 27. Korteris nr. 46 gaasi ventilatsioonikanali kontrollimine kaameraga ja kanali puhastamine.
Akt 10619/1. Arve nr.190513.
Teostaja OÜ WINDAIR | 102.00 |
| 28. Korterites gaasilekete likvideerimise remonditööd (kuni esimese gaasiventilini korteris).
Leping nr.172. Pakkumine nr. 209. Akt 12 juuni 2019.a. Arve nr.481.
Teostaja EVELIN GRUPP OÜ | 864.00 |
| 29. Korterites gaasilekete likvideerimise remonditööd (peale esimest gaasiventilini korteris).
Leping nr.172. Pakkumine nr. 209. Akt 12.06.19.a. Arve nr.481-1.
Teostaja EVELIN GRUPP OÜ | 1710.00 |
| 30. Katuse kõrge ja madala osa kokkupuuteosa (murrukohta) remont koos metalli asendamisega, korteris nr. 74 piirkonnas.
Pakkumine nr 10062019. Akt 17.06.2019. ARVE nr 112
Teostaja KATUSESTYLE OÜ | 270.00 |
| 31. Katlamaja elektrivalgustus (paigaldada eraldi elektriarvesti).
Leping 13 30.05.2019. Akt 26.06.2019 | 960.00 |

Arve nr 052019-41 (480.00 eurot – ettemaks materjalide jaoks) ja
Arve nr 062019/46 (480.00 eurot – tööde lõppmakse).
Teostaja OÜ LEOSILM TEHNIK

32. Katuse remont ja katuse metalluugi vahetus, trepikoja nr. 1 piirkonnas (tööluuk remonditööde tegemiseks katusele pääsuks). 150.00

Pakkumine nr 18062019. Akt nr 27062019. ARVE nr 113.
Teostaja KATUSESTYLE OÜ

33. Trepikoja nr. 1 remont. 9970.17

Leping 231 (summa 12449.00 eurot). Pakkumise nr.762-2 (summa 12449.00 eurot).
Akt nr. 01 (summa 9970.17 eurot).

ARVE nr.002 summas 3734.00 eurot (1867.00 eurot – ettemaks esimese osa materjalide jaoks 50% ulatuses arvest, 1867.00 eurot ettemaks teise osa materjalide jaoks 50% ulatuses arvest).

ARVE nr. 008 summas 2000.00 eurot (ettemaks tööde teostamise osas).

ARVE nr. 009 summas 1750.00 eurot (ettemaks tööde teostamise osas).

ARVE nr. 014 summas 1856.17 eurot (ettemaks tööde teostamise osas).

Kokku ettemaks summas: 9340,17 eurot (arved nr. 002, 008, 009, 014)

ARVE nr. 038 summas 630.00 eurot (lõplik arveldus teostatud tööde eest).

Kokku teostatud remonditöid summas 9970.17 eurot (akende remonti pole teostatud).

Teostaja ARSADIS GRUPP OÜ

34. Trepikoja nr. 1 täiendavad remonditööd. 72.00

Värvimine alküüdvärviga: 1. korruse seinad tamburisse sissepääsu ja postkasti juures (Eesti Posti reklaamimaterjalide hoidmise jaoks).

Leping 231 (lisatööd). Hinnapakumine nr. 850. Pakkumise nr. 850-1. Arve nr.015.

Teostaja ARSADIS GRUPP OÜ

35. Trepikoja nr. 1 täiendavad remonditööd. 36.00

Põrandaplaadi remont keldrisse sissepääsu juures

Leping 231 (lisatööd). Hinnapakumine nr. 850-2. ARVE nr.017.

Teostaja ARSADIS GRUPP OÜ

36. Kanalisatsiooni lekke uurimine korterist nr. 55 (korterrisse nr. 51) ja korterist nr. 52 (korterrisse nr. 48) ja ettepanekud remondi jaoks. 30.00

Arve nr. 190505

Teostaja OÜ WINDAIR

37. Ruuteri paigaldamine videokaugkontrolliks (maksumus ja häälestamine). 101.28

Arve nr.: 834018175 22.03.2019.

Teostaja AS G4S EESTI

38. Veetorustiku lekke kõrvaldamine korteris Lembitu 7-54 (kuni esimese kraanini). 30.00

Akt 17.07. Arve nr.: 191000.

Teostaja OÜ TORU SOS

39. Ettevalmistus KÜ Lembitu 7 kommunaalteenuste eest arvestamiseks perioodil 312.00

2014-2017, programmis PDF

Arve Nr. AR-19-394.

Teostaja SOFT GROUP OÜ

40. Lembitu 7-47 küttepüstaku remont (koos toru ja ühenduste vahetamisega) Arve nr.191067. Teostaja TORU SOS OÜ	245.52
41. Kanalisatsioonipüstaku töö taastamine allpool korterit Lembitu 7-67 Kanalisatsioonipüstaku töö taastamine allpool Lembitu 7-67 korterit Akt 9092019. Arve nr.191226. Teostaja TORU SOS OÜ	67.50
42. Täiendavad tööd Lembitu 7a. Jalakäijate teeraja äärte metallraamistik (55 meetrit) ja täiendavalt põõsaste istutamine (8 põõsast) Leping nr.0908-2019. ARVE Nr.054 Teostaja Esfeko OÜ	380.40
43. Lembitu 7-17 läbilõigatud küttepüstaku remont ja taastamine. Arve nr.191257. Teostaja TORU SOS OÜ	125.00
44. Keskküttesüsteemis sulgurklappide paigaldamine. Kaks – põõninguruumis (ülemisel villimisel – küttevool) ja Kaks – trepikoja nr. 2 keldris (alumisel villimisel – tagasivool) ja täiendavate ventiilide paigaldamine (4 tükki – püstakutes) – kütteavarii puhul küte katkestamine korterites, mis asuvad baari (M2) kohal Arve nr. 191068 Teostaja TORU SOS OÜ	1234.98
45. Soojussõlme töö kontrollimine Lembitu 7 maja keskküttesüsteemi sisselülitamise ajal Arve nr.: 191289. Teostaja TORU SOS OÜ	30.00
46. Lembitu 7a tee väravate ja piirde paigaldamise projekti väljatöötamine. Pakkumine 2018-2. Arve nr.100322. Teostaja Mastlop OÜ (töö nr 19015)	660.00
47. Katuse remont. Metallvaltsi õmbluste ja ühenduste hermetiseerimine (Penosil) katuse madala osa perimeetril, karniisiga ühildumise kohtades. Pakkumise nr 4082019. Akt 24.09.2019. Arve nr. 126. Teostaja KATUSESTYLE OÜ	720.00
49. Lembitu 7a ehitustööd teises etapis (projekt nr. 15058). Leping nr.0908-2019. Hinnapakumine nr. 24.01.2019. Akt nr. 0309-010 8.10.2019. ARVE Nr.050 (ettemaks 5 244.31 eurot). ARVE Nr.053 (lõppmakse 4020.30 eurot). KÜ Lembitu 7 sai toetust linnalt summas 5618.00 eurot. Teostaja ESFEKO OÜ	9264.61
50. Täiendavad heakorrastustööd – Lembitu 7a muru ja põõsad Arve nr 61/2019. Teostaja AHM OÜ	120.00

51. Vihmavee äravoolurenni paigaldamine katlamaja sissepääsu varikatusele. Pakkumise nr. 8102019. Akt 15.10.2019. Arve nr. 127. Teostaja KATUSESTYLE OÜ	170.00
52. Katlamaja sissepääsu remont (ettevalmistus väljaüürimiseks/rendile andmiseks). Arve nr. 18/10. Teostaja KOMWIL GRUPP OÜ	885.00
53. Metallkatuse ja puitroovituse remont Lembitu 7-20 korteri kohal. Pakkumine nr. 26.09.2019. Akt 30.10.2019. Arve nr. 128. Teostaja KATUSESTYLE OÜ	240.00
54. Lembitu 7-26 ja 53 vannitubades keskküttepüstaku töö taastamine. Akt 7112019. Arve nr.: 191587. Teostaja TORU SOS OÜ	30.00
55. Metallkatuse remont Lembitu 7-19 korteri kohal (materjaliga SBS valtsömbluste ja ühenduste hermetiseerimine) Pakkumine nr. 2112019. Akt 09.11.2019. Arve nr. 129. Teostaja KATUSESTYLE OÜ	160.00
56. Katuse, vihmavee äravoolurennide ja -torude puhastamine prahist ja lehtedest (ettevalmistus talveks). Teostaja KATUSESTYLE OÜ	50.00
57. Kanalisatsioonipüstaku töö taastamine korterite nr. 44 ja nr. 61 vannitubades. Akt 12.11.2019, Akt 13/11, Akt 14.11.2019. Arve nr.: 191630. Teostaja TORU SOS OÜ	595.13
58. Katlamaja remont. Elektri kaablite ja keskküttetorude katmine küprokiga KÜ Lembitu 7 keskkütte katlamajas. Arve nr. 14-11. Teostaja KOMWIL GRUPP OÜ	239.00
59. Katlamaja remont. Katlamaja sissepääsu juures võrede katmine fassaadiplaatidega (koos plaatide ja lae värvimisega). Arve nr. 15-11. Teostaja KOMWIL GRUPP OÜ	353.00
60. Elektrivalgustuse remont katlamaja sissepääsu trepil. Arve nr. 15-11-1. Teostaja KOMWIL GRUPP OÜ	101.00
61. Katlamajas sõe/šlaki ruumi kaubaluugi ja betoonkatte kaitsmine sademete (vihma ja lume) eest. Pakkumise nr 16112019. Arve nr. 132. Teostaja KATUSESTYLE OÜ	140.00
62. Küttesüsteemi kolmes paagis rõhu reguleerimine (soojussõlmes). Arve nr.: 191653. Teostaja TORU SOS OÜ	30.00

63. Gaasilekke kontroll trepikojas nr. 3. Avastatud gaasilekke remont koos ühenduste asendamisega. Pakkumine nr. 218. Arve nr 529. Teostaja EVELIN GROOP OÜ	335.64
64. Metallukse paigaldamine katlamajja söe/šlaki paigutamiseks. Hinnapakkumine nr. 3012/12/19 Arve nr. 34/11/2019 (182.40 eurot - ettemaks). Arve nr. 34/11/2019 (262.92 eurot – lõplik makse). Teostaja WESTSIGMA OÜ	445.32
65. Lekkekohtade ja remondi eest vastutajate kindlaksmääramine korterites nr. 66 ja nr. 62. Akt 10122019. Arve nr. 191767. Teostaja TORU SOS OÜ	60.00
66. Kuulkraani vahetamine veetorustiku lõikel (kuni veemõõtjana) Lembitu 7-12. Akt 10122019. Arve nr. 191778. Teostaja TORU SOS OÜ	57.08
67. Tallinna linnavalitsusele dokumentide ettevalmistamine ja esitamine programmi „Hoovid korda“ raames Lembitu 7a (II etapp) osas – linnalt toetuse saamiseks summas 5618.00 eurot. ARVE Nr.071. Teostaja Esfeko OÜ	240.00
68. Katlamajas söe/šlaki ruumi remont. Hinnapakkumine 020912. Arve nr. 03-12 (500.00 eurot – ettemaks) ja Arve nr. 27/12 (1542.00 eurot – lõplik väljamakse tööde eest) Teostaja KOMWIL GRUPP OÜ	2042.00
KOKKU	46838.75

KÜ Lembitu 7
juhatus

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Lembitu tn 7-01	1374 EUR
Lembitu tn 7-02	1459 EUR
Lembitu tn 7-03	1025 EUR
Lembitu tn 7-04	982 EUR
Lembitu tn 7-05	1765 EUR
Lembitu tn 7-06	1750 EUR
Lembitu tn 7-07	1098 EUR
Lembitu tn 7-08	1109 EUR
Lembitu tn 7-09	1722 EUR
Lembitu tn 7-10	1420 EUR
Lembitu tn 7-11	1422 EUR
Lembitu tn 7-12	1237 EUR
Lembitu tn 7-13	1611 EUR
Lembitu tn 7-14	1873 EUR
Lembitu tn 7-15	1195 EUR
Lembitu tn 7-16	991 EUR
Lembitu tn 7-17	1931 EUR
Lembitu tn 7-18	1705 EUR
Lembitu tn 7-19	1104 EUR
Lembitu tn 7-20	1174 EUR
Lembitu tn 7-21	1014 EUR
Lembitu tn 7-22	981 EUR
Lembitu tn 7-23	796 EUR
Lembitu tn 7-24	1165 EUR
Lembitu tn 7-25	1266 EUR
Lembitu tn 7-26	1072 EUR
Lembitu tn 7-27	1130 EUR
Lembitu tn 7-28	997 EUR
Lembitu tn 7-29	890 EUR
Lembitu tn 7-30	969 EUR
Lembitu tn 7-31	1046 EUR
Lembitu tn 7-32	1132 EUR
Lembitu tn 7-33	1381 EUR
Lembitu tn 7-34	1066 EUR
Lembitu tn 7-35	1068 EUR
Lembitu tn 7-36	1604 EUR
Lembitu tn 7-37	1401 EUR
Lembitu tn 7-38	1173 EUR
Lembitu tn 7-39	1114 EUR
Lembitu tn 7-40	1059 EUR
Lembitu tn 7-41	784 EUR
Lembitu tn 7-42	1305 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Lembitu tn 7-43	1015 EUR
Lembitu tn 7-44	954 EUR
Lembitu tn 7-45	1025 EUR
Lembitu tn 7-46	1443 EUR
Lembitu tn 7-47	1228 EUR
Lembitu tn 7-48	1048 EUR
Lembitu tn 7-49	1076 EUR
Lembitu tn 7-50	1362 EUR
Lembitu tn 7-51	1275 EUR
Lembitu tn 7-52	1031 EUR
Lembitu tn 7-53	1051 EUR
Lembitu tn 7-54	1363 EUR
Lembitu tn 7-55	1124 EUR
Lembitu tn 7-56	1056 EUR
Lembitu tn 7-57	820 EUR
Lembitu tn 7-58	1283 EUR
Lembitu tn 7-59	1066 EUR
Lembitu tn 7-60	1072 EUR
Lembitu tn 7-61	697 EUR
Lembitu tn 7-62	1095 EUR
Lembitu tn 7-63	1712 EUR
Lembitu tn 7-64	1273 EUR
Lembitu tn 7-65	1020 EUR
Lembitu tn 7-66	1041 EUR
Lembitu tn 7-67	1448 EUR
Lembitu tn 7-68	1686 EUR
Lembitu tn 7-69	1078 EUR
Lembitu tn 7-70	1208 EUR
Lembitu tn 7-71	1447 EUR
Lembitu tn 7-72	1667 EUR
Lembitu tn 7-73	1032 EUR
Lembitu tn 7-74	1186 EUR
Lembitu tn 7-75	1383 EUR
Lembitu tn 7-76	1633 EUR
Lembitu tn 7-77	5702 EUR
Lembitu tn 7-78	2566 EUR
Kokku:	101526 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2020

Tallinn, Lembitu tn 7 korteriühistu (registrikood: 80039370) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK ELJAS	Juhatuse liige	29.06.2020
EVGENY AKSENOV	Juhatuse liige	20.07.2020

Revisjon OÜ

Reg.nr. 11464754

Lembitu 7 Korterühistu juhatus poolt tellitud revidendi aruanne ja arvamus 2019. aasta raamatupidamise aastaaruande ning raamatupidamise korraldamise vastavuse kohta EV Raamatupidamise seaduse põhinõuetele.

REVIDENDI ARUANNE

Lembitu 7 Korterühistu korteriomanikele

Olen revideerinud Lembitu 7 Korterühistu juhatus poolt koostatud 2019. aasta raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, tulemiaruanne, netovara muutuste aruanne ja rahavoogude aruanne eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Revisjon viidi läbi lähtudes EV Raamatupidamise seadusest, Korterühistu- ja Korteriomandiseadusest (KrtS), Mittetulundusühingute seadusest (MTÜS) ja Lembitu 7 Korterühistu põhikirjast ning üldkoosolekute otsustest.

Juhatus kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Revidendi kohustused

Minu kohustuseks oli viia läbi revisjon vastavalt sõlmitud lepingule ning esitada revidendi aruanne ja arvamus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt ning kas aastaaruanne annab õiglase ülevaate korterühistu finantsseisundist, -tulemusest ja rahavoogudest ning selles avaldatud informatsioon on asjakohane ja tõepärane.

Peale eelneva on minu kohustuseks veenduda selles, et juhatuse tegevus ja raamatupidamine on korraldatud seadusega määratud viisil.

Revisjoni läbiviimine

01.03.2020 sõlmitud lepinguga garanteeris Lembitu 7 Korterühistu juhatus, et kogu revidendile esitatud informatsioon on tõene ja mitteamalane, kõik seisukohad ja arvamus, kavatsused ning tulevikuprognosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning et revidendile esitatava informatsiooni hulgast ei jäeta ära ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või osa sellest, väärsaks ja/või eksitavaks.

Esitatud dokumentatsiooni alusel on läbi viidud revisjon.

Revisjon viidi läbi vastavalt Audiitorkogu juhendmaterjalile arvestusalase revisjoni läbiviimise kohta.

Revisjoni käigus tutvusin korterühistu 2019. aasta tegevust puudutava dokumentatsiooniga, s.h. korteriomanike üldkoosoleku ja juhatuse koosolekute protokollidega, 2019. aastaks kinnitatud majanduskavaga (majandusliku tegevuse programmiga), sõlmitud lepingutega, raamatupidamise ja algdokumentidega, kulude jaotamisega, väljamaksetega pangakontolt, maksude arvestustega.

Raamatupidamise sise-eeskirja ei esitatud.

Revisjoni tähelepanekud

Korterühistu põhikiri on kinnitatud 21.10.2009.

Vastavalt põhikirja p. 5.4.4. informeeritakse liikmeid üldkoosoleku kokkukutsumisest vähemalt 14 päeva ette.

Põhikirja p. 5.5.1.3. alusel teatatakse uue (korduskoosoleku) koosoleku kokkukutsumisest vähemalt 7 päeva ette.

1. Üldkoosolekud

1) 2019. aastal kutsus juhatus kokku korteriomanike üldkoosoleku 06.06.2019. Üldkoosolekule registreerus 4 korteriomaniikut ja volitatud esindajat. Liikmete üldkoosolek jäi kvoorumi puudumisel ära.

➤ Otsustusvõimelise kvoorumi puudumisel ära jäänud üldkoosoleku kohta koostab juhatus protokoll. Ei valita koosoleku juhatajat ega protokollijat.

2) 2019. aastal toimus uus korteriomanike üldkoosolek 18.06.2019, millest võttis osa 14 korteriomaniikut ja nende esindajat. Liikmete üldkoosoleku poolt kinnitati 2018. aasta majandusaasta aruanne ning kinnitati majanduskava 2019. aastaks.

Planeeriti remonditöid summas 41 500 eurot. Otsustati läbi viia suuremahulised remonditööd trepikojas ja katlamajas, paigaldada vingugaasiandurid korterites, paigaldada videovalvesüsteem.

Üldkoosolekute kokkukutsumine, läbiviimine vastab korterühistu põhikirjale.

2. Juhatus

Vastavalt Tartu Maakohtu registriosakonna korterühistu registrikaardile nr 1 on kantud neljaliikmeline juhatus.

Revisjoni käigus esitati 8 juhatuse koosoleku kohta koostatud protokoll.

Juhatus koosolekud on vormistatud väga põhjalikult ja korrektselt, allkirjastatud koosolekutest osavõtjate poolt.

Juhatus on sõlminud haldusteenuse osutamiseks lepingu firmaga RemorCo OÜ, leping 150406, 06.04.2015.

3. Raamatupidamine

2019. aastal osutas raamatupidamise teenust kuni 31.05.2019 firma Windair OÜ, perioodil 01.06- 31.07.2019 osutas raamatupidamise teenust Osaühing Eurolan Est.

Alates 01.08.2019 osutab teenust Pronksi Arvestusbüroo OÜ raamatupidamisprogrammiga 1c.

- 1) Rahaliste vahendite jääk seisuga 31.12.2019 Swedbank'i arvelduskontol on 27 838.83 eurot. Arvelduskontol olev raha jääk vastab raamatupidamisarvestuses oleva jäägile. Revisjoni käigus kontrollitud arvelduskonto rahaliste vahendite kasutamist. Eksimusi ei esinenud.
- 2) Seisuga 31.12.2019 on nõudeid 12 158 eurot, sellest:
 - liikmete võlgnevus tähtajaks tasumata arvete osas 1 652 eurot, nõudeid on vähendatud ettemaksete võrra, ettemaksete summa 103 eurot
 - Nõuded ja ettemaksed on saldeeritud. Nõudeid ja ettemakse ei saldeerita.
 - detsembri arvete summa 10 102 eurot, arved esitatud jaanuaris 2020, maksetähtaeg jaanuaris 2020
 - ettemakstud kindlustus 507 eurot 2020. aasta kindlustusperioodi eest kuni 30.06.2020
- 3) Võlad ja ettemaksed kokku 11 731 eurot, sellest:
 - võlgnevus tarnijatele seisuga 31.12.2019 on 7 925 eurot.Kommunaalarved on esitatud detsembrikuu eest ja kuuluvad tasumisele jaanuaris 2020. Kuludesse kantud arved on seotud korteriühistu põhitegevusega. Tähtaegselt tasumata arveid ei esine.
 - Liikmete ettemaks 3 806 eurot jaanuar 2020. aasta haldus-, hooldus- ja remonditasude eest.
- 4) Seisuga 01.01.2019 sihtotstarbeliste tasude jääk tulevaste remondikulude katteks 35 087 eurot. 2019. aastal määrati liikmetele sihtotstarbelisi tasusid remontideks 24 500 eurot, tariifid vastavad üldkoosoleku poolt kehtestatud majanduskavale. Liikmed tasusid täiendavalt korterisiseste tööde eest 1 351 eurot. Saadi toetus programmi „Hoovid korda“ alusel Linnavaraametilt summas 5 618 eurot.

Remondikulude katteks kanti sihtotstarbeliste tasude ja toetuse arvelt 46 839 eurot.

Remondikulude kohta on esitatud lisa 12, kus on väljatoodud kõik remondikulud. Raamatupidamise aastaaruande lisa 12 kulude väljatoomine kõikide arvete ja teenuste osutajate viisi ei ole asjakohane. Soovitan aastaaruandes edaspidi grupeerida remondikulud kulukohtade viisi.

Lisaks kuludele suuremahuliste tööde osas: katlamaja ja koridori remont, videovalve paigaldus jm, on kuludesse kantud jooksvad remondikulud. Jooksvad hooldusega seotud kulud on perioodikulud.

Suuremahuliste tööde teostamiseks on sõlmitud põhjalikud lepingud, tööd vastuvõetud aktidega.

Sihtotstarbeliste tasude (remonditasude) jääk seisuga 31.12.2019 on 19 717 eurot.

- 5) **Tulud ja tasud 2019. aastal on 70 202 eurot**, sellest:
 - sihtotstarbeliste tasude arvelt kantud tuludesse remondikulude katteks 41 221 eurot
 - remondikulude katteks kantud sihtotstarbeline toetus Linnavaraametilt 5 618 eurot
 - liikmetele määratud haldus- ja hooldustasud jooksvate kulude katteks 21 209 eurot, liikmetele määratud tasud vastavad majanduskavale
 - kindlustustasud 1 043 eurot
 - EKÜL liikmemaks 360 eurot
 - määratud viivised 325 eurot
 - tagastatud riigilõiv 300 eurot
 - rentnikele esitatud arved elektri eest 110 eurot
 - netotulu kommunaalmaksete vahendamisest 11 eurot
 - muud tulud 2 eurot
 - pangaintressid arvelduskonto jäägilt 3 eurot

Kulud 2019. aastal 68 233 eurot, sellest:

- remondikulud 46 839 eurot (vt. raamatupidamise aastaaruande lisa 12)
- EKÜL liikmemaks 360 eurot
- hoone kindlustus 1040 eurot
- haldusteenus 6 900 eurot
- koristusteenus 7 145 eurot
- raamatupidamise teenus 2 230 eurot
- juriidilised kulud, riigilõiv 1 059 eurot
- elektrikäit 432 eurot
- san.tehniline hooldus 540 eurot
- üldkoosoleku saali rent ja tõlketeenused 745 eurot
- muud kulud 943 eurot

Majandamistegevusest saadi tulemit 1969 eurot.

- 6) Raamatupidamise arvestuspõhimõtted on olulises osas õiged ning vastavad EV Raamatupidamise seadusele, Raamatupidamise Toimkonna juhenditele v.a. puuduvad raamatupidamise sise-eeskirjad. Raamatupidamise aastaaruande esituslaad on korrektne ja vastab igati asjassepuutuvatele regulatsioonidele.

4. Reservkapital

Seisuga 31.12.2019 korteriühistu reservkapital 6 400 eurot.

Vastavalt KrtS § 48 peab reservkapitali suuruseks olema vähemalt 1/12 aasta eeldatavatest majandamiskuludest ehk ühe kuu keskmine kulu.

2019. aastal olid majandamiskulud 101 526 eurot, 1/12 aasta majandamiskuludest 8 460 eurot.

REVIDENDI ARVAMUS

Lembitu 7 Korteriühistu korteriomanike üldkoosolekule

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt.

Tulud ja kulud ning majandustehingud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2019. aasta majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab olulises osas õiglase ülevaate korteriühistu finantsseisundist, -tulemusest ja rahavoogudest ning selles avaldatud informatsioon on asjakohane ja tõepärane.

Juhatuse tegevus ja raamatupidamise korraldamine vastab seadustele.

Teen ettepaneku kinnitada 2019. aasta majandusaasta aruanne bilansimahuga 39 996 eurot ja tulemiga 1 969 eurot.

Mariza Kaubisch
Revisjon OÜ
revident

11. märtsil 2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55654373
E-posti aadress	lembitu7ku@gmail.com