

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Lembitu tn 7 korteriühistu

registrikood: 80039370

telefon: +372 55500540

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	11
Lisa 10 Muud kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Kommunaalmaksete vahendamine.	13
Lisa 13 ARUANNE 2023. AASTAL LÄBIVIIDUD TÖÖDE KOHTA	14
Korteriomandite majandamiskulud	25
Aruande allkirjad	27

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.

Korteriühistu korjab vahendeid hooldus -ja haldus tasudeks ja remondiks vastavalt 2023.a. majandustegevuse aastakavale.

Korteriomanikud tasuvad KÜ arveid üldiselt tähtaegselt. Mõningaid probleeme esineb äripindade omanike käest võlgade kättesaamisega, kui üldiselt võib pidada olukorda rahuldavaks.

Juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 076	43 782	2
Nõuded ja ettemaksed	20 970	19 287	3
Kokku käibevarad	71 046	63 069	
Kokku varad	71 046	63 069	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	18 445	19 315	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	39 402	32 084	5
Kokku lühiajalised kohustised	57 847	51 399	
Kokku kohustised	57 847	51 399	
Netovara			
Reservkapital	10 033	8 460	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 637	795	
Aruandeaasta tulem	1 529	2 415	
Kokku netovara	13 199	11 670	
Kokku kohustised ja netovara	71 046	63 069	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	48 019	46 574	6
Muud tulud	617	921	7
Kokku tulud	48 636	47 495	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-26 600	-25 186	8
Mitmesugused tegevuskulud	-20 348	-19 898	9
Muud kulud	-163	0	11
Kokku kulud	-47 111	-45 084	
Põhitegevuse tulem	1 525	2 411	
Muud finantstulud ja -kulud	4	4	
Aruandeaasta tulem	1 529	2 415	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 525	2 411
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 683	982
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-870	683
Makstud intressid	4	4
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	7 318	9 548
Kokku rahavood põhitegevusest	6 294	13 628
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	-3 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-3 000
Kokku rahavood	6 294	10 628
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43 782	33 154
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 294	10 628
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 076	43 782

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	8 460	3 795	12 255
Aruandeaasta tulem		2 415	2 415
Muud muutused netovaras		-3 000	-3 000
31.12.2022	8 460	3 210	11 670
Aruandeaasta tulem		1 529	1 529
Muud muutused netovaras	1 573	-1 573	0
31.12.2023	10 033	3 166	13 199

Tulem eelmiste perioodil summas 1573.- eur suunati KÜ reservkapitalis.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Lembitu 7 2023.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 õiglasest 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 laekuvast summast. 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 saldosisid võimalusel Tulude ja kulude aruandes või vastavalt nõuete või kohustustena.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- korteriühistu omanikud;
- revident;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	50 076	43 782
Kokku raha	50 076	43 782

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	627	627
Ostjatelt laekumata arved	627	627
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 405	19 405
Ettemaksed	938	938
Tulevaste perioodide kulud	938	938
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 970	20 970
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	551	551
Ostjatelt laekumata arved	551	551
Nõuded seotud osapoolte vastu	18 067	18 067
Ettemaksed	669	669
Tulevaste perioodide kulud	669	669
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 287	19 287

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 322	14 322
Saadud ettemaksed	4 123	4 123
Tulevaste perioodide tulud	4 123	4 123
Arveldused aruandate isikutega	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	18 445	18 445
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 412	15 412
Saadud ettemaksed	3 829	3 829
Tulevaste perioodide tulud	3 829	3 829
Arveldused aruandate isikutega	74	74
Kokku võlad ja ettemaksed	19 315	19 315

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	12 286	27 553	23 253	16 586
Reserv	10 250	5 248	0	15 498
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 536	32 801	23 253	32 084
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 536	32 801	23 253	32 084
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	16 586	26 478	24 572	18 492
Reserv	15 498	5 412	0	20 910
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	32 084	31 890	24 572	39 402
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	32 084	31 890	24 572	39 402

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldus- ja hooldustasud	21 418	21 423
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	24 572	23 253
EKÜL liikmemaks	421	396
Hoone kindlustus	1 608	1 502
Kokku liikmetelt saadud tasud	48 019	46 574

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	102	0
Elektri eest	51	39
Mitteeluruumide kasutamine	0	400
Kommunaalmaksete vahendamine	0	18
Pinna kasutamine 3,2m2 Sokotra OÜ	461	461
Ruteri kasutamine	3	3
Kokku muud tulud	617	921

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	24 572	23 253
EKÜL liikmemaks	421	399
Hoone kindlustus	1 607	1 534
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	26 600	25 186

Remonditööd lisas 13.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	270	73
Raamatupidamise teenus	2 220	2 160
Majahoidjateenus	7 590	7 350
Riigilõiv, notari- ja juristitasud	105	787
Pangateenused	61	55
Hooldusteenused (santehniline)	540	540
Revideerimine	250	250
Haldusteenus	7 260	6 900
Käidusteenused / elekter	684	397
Põõsade välja viimine	0	120
Internetikulud	72	72
Koosoleku saali rent, tõlkemine	659	675
Pirnid, võtmet ja muud eksp.kulud	141	39
Parkimisprogramm	496	480
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 348	19 898

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kommunaalmaksete vahendamine	163	0
Kokku muud kulud	163	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	67	67
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	19 406	18 068
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 406	18 068
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	39 402	32 084
Kokku võlad ja ettemaksed	39 402	32 084

LISA 12. 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.

Teenused	Kulud	Tulud	Saldo 31.12.2023
Küte	63061	63061	0
Prügivedu	2375	2378	3
Vesi ja kanalisatsioon	10300	10072	-228
Üldelekter	2909	2971	62
Vahendatud teenused kokku	78645	78482	-163

ARUANNE 2023. AASTAL LÄBIVIIDUD TÖÖDE KOHTA
(kulud remondifondi arvelt)

	Tööde maksumus EUR
1. Lumekoristus katuselt 03.01.2023 ja 04.01.2023	350.00
- korterite nr 19, 74, 54, 55 kohal ARVE nr 264. Täitja: KATUSESTYLE OÜ	
2. Katuse puhastus lumest ja jääpurikatest Vambola ja Lembitu tänavatelt	872.40
Puhastus viidi läbi 10.01.2023. Töötas 3 inimest (2 katusel ja 2 maa peal). Arve nr 23001 Täitja: ALBON GROUP OÜ	
3. Kanalisatsioonilekke otsing ja avastamine korteris nr 05	56.26
Arve nr AR233000104. Akt nr 19.0123. Täitja: OÜ TORU SOS	
4. Kanalisatsioonipüstiku töö taastamine korteris nr 56	144.37
Arve nr AR233000117. Akt 23012. Täitja: OÜ TORU SOS	
5. Kanalisatsioonipüstiku (ø 50 mm) töö taastamine korteris nr 73	41.26
(4. trepikoda, 5. korrus) Arve nr AR233000120. Akt 24012. Täitja: OÜ TORU SOS	
6. Keskküttelekete diagnostika baari ruumides (M2) ja kaupluse keldris (M1) ning soovitused (akt nr 570)	78.00
Arve nr 5229. Täitja: LOKAATOR OÜ	
7. 21.12.2022 veekahjustuse remonditööd korteris nr 55	200.00
- ERGO INSURANCE hüvitas kahju summas 1024 eurot (raha kantud KÜ arvele).	

Tasutud 200 eurot – KÜ Lembitu 7omavastutus
Arve 2301802. Veekahjustuse remonditööd.
Täitja: (saaja): Linnakodu OÜ

8. Videokaamera paigaldus Lembitu 7a konteinerite maja vaatluseks 622.92

Arve nr 836703292. Hinnapakkumine 123-239575.
Täitja: AS G4S EESTI

9. Automaatse eeltoiteklapi reguleerimine soojussõlmes 37.50

Arve nr AR233000306. Akt 3.03.23.
Täitja: OÜ TORU SOS

10. 2010-2011. a katuselekkest tekkinud kahju likvideerimine korteris nr 54 1349.10

- Kahju hüvitamine korteri nr 54 remondiks. Omanik alustas remonti.
- Peredelka OÜ akt- korterile nr 54 tekitatud kahju hindamine (1349.10 eurot).
Saaja: korteri nr 54 omanik Valentina Veresenko

**11. Laevalgustite põlemise taimeri reguleerimine
(kolm) trepikojas nr 1 (ja elektrilampide vahetus)** 52.86

Arve nr AR233000353. Akt 14031.
Täitja: OÜ TORU SOS

12. Küttetorude läbimõõdu mõõtmine pööningul ja keldrites nr 1 ja 2 56.26

- M2-baari üldküttetorude taastamiseskiisi ettevalmistuseks
- Toimivad KÜ Lembitu 7 üldküttetorud on Sokotra OÜ poolt peidetud seintesse ja M2-baari ruumide põranda alla.
Arve nr AR233000374. Akt 17.0323.
Täitja: OÜ TORU SOS

13. Trepikoja nr 3 ukse avanemisfiksaatori paigaldus 65.00

- Hoovipoolne uks
Arve nr 268.
Täitja: KATUSESTYLE OÜ

14. Laevalgusti põlemistaimeri reguleerimine 50.00

- 4. trepikoda, 4. korrus
Arve nr AR233000436. Akt 27031
Täitja: OÜ TORU SOS

15. KÜ Lembitu 7 osalus üldkanalisatsiooni remondis 2509.39
ja hoolduses Lauteri 8 territooriumil

ARVE nr 202303272T. Leping 13.02.2023 (osaleb neli juriidilist isikut)

Täitja (saaja): TALLINN, A. LAUTERI TN 8 KÜ

16. Küttetorude läbimõõdu mõõtmine 1. keldris, korteri nr 2 kuuris 37.50

- KÜ Lembitu 7 küttetorude taastamiseks M2-baari ruumis ning avariisulge- ja väljalaskekraani paigalduseks püstikule.

- Toimivad küttetorud on peidetud M2-baari ruumide seintesse ja põrand alla.

Arve nr AR233000518. Akt 5.04.23,

Täitja: OÜ TORU SOS

17. Korteris nr 36 küttepüstiku ühenduste hermeetilisuse 20,00
kontrolliks kipsplaati tehtud 2 ava remont

Arve nr 2023/02.

Täitja: FIE SERGEI SHARAPOV

18. Trepikojauste mehaaniliste lukkude võtmete valmistamine 419.50

- Võtmed Lembitu 7 elanikele trepikojauste avamiseks elektrikatkestuse korral (meetmed kriisiolukorra puhul)

Arve nr 230798.

Täitja: LOCKNET OÜ

19. Pragude tihendamine ja 4 samba hermetiseerimine katusel, 280,00
metallkatusekattega ühenduskohtades. Lekete vältimine

Arve nr 273. Akt 22.04.23. Pakkumine nr10042023.

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

20. Erinevad remonditööd 140.00

- Sillakeste remont katusel. Küttetoru kinnitus pööningul.

Metallkäsitugede remont 2. trepikoja 1. korrusel.

Arve nr 274. Akt 29.04.23. Pakkumine nr 25042023.

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

21. Küttetorude ekspertiis korteri nr 16 vannitoas 630.00

- Ekspert hinnang vigastatud küttetoru kohta (foto nr 3093 põhjal)

ja küttetoru lahtivõetava keermesliite kohta (püstik),

mis on paigaldatud vannitoas allapoole põrandapinda (foto nr 3158 alusel).

Arve nr 1168. Leping nr 196

Täitja: BONAIR OÜ

22. Ummistunud ja lõhutud kanalisatsioonitoru ø 50 mm 223.21
väljavahetamine pööningul ja korteris nr 73 (püstik 10 korteri peale)

Arve nr AR233000720. Akt 230523.

Täitja: OÜ TORU SOS

23. Tõstuki kasutamine (27 m) katuse uurimiseks 135.00
korterite nr 19 ja 73 kohal metallkatusekatte remondiks

Arve nr 230790.

Täitja: RANNAAUTO KB OÜ

24. Metallkatusekatte uuring tõstukiga, remondiks 100.00

- Hind sisaldab linnupesa likvideerimise katusel ja utiliseerimise.

Arve nr 278.

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

25. KÜ Lembitu 7 jalgrattamaja paigalduskoha plaani ettevalmistus 48.00

- Geodeetilised mõõdistustööd VGT03823

Arve nr 1923.

Täitja: OÜ VIAGEO

26. Geodeetilised mõõdistustööd VGT03823 96.00

- Kaevudes kanalisatsioonitorude paiknemissügavuse kindlaksmääramine
(viimases Lembitu 7 territooriumil ja Tallinna Vee kaevus Vambola tänaval)

Arve nr 1969.

Täitja: OÜ VIAGEO

27. Lembitu 7a muruplatsi hooldus (linnamaa) 30.00

- Rohu niitmine muruplatsil

Arve nr 447.

Täitja: VET PUHASTUS OÜ

28. Äärekivi värvimine kollase värviga parkimise keelustamiseks 250.00

- Äärekivi on värvitud trepikoja nr 4 parklast kuni väljasõiduni Lembitu tänavale

Arve nr 279.

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

29. Ummistuse likvideerimine korteri nr 35 kanalisatsioonis 41.26

(duši äravoolus)

(KÜ kulu hüvitisega)

Arve nr AR233000882. Akt 2606/1/23.

Täitja: OÜ TORU SOS

30. Kanalisatsioonipüstikute ø 50 mm töö profülaktika, pööningul 41.26

Arve nr AR233000906. Akt 28062023

Täitja: OÜ TORU SOS

31. Uksehingede remont ja reguleerimine 150.00

- Katkise uksehinge väljavahetamine ja reguleerimine trepikojas nr 1

- Uksehingede määrimine Lembitu 7 neljas trepikojas

Arve nr 280.

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

32. Valgusti põlemise taimeri reguleerimine trepikojas nr 2 (1. korrus) 37.50

Arve nr AR233000925. Akt 29.0623-1.

Täitja: OÜ TORU SOS

33. Akt küttetorude kohta korteri nr 16 vannitoas 150.00

- Korteri nr 16 vannitoa küttetorule (püstik) on põranda all paigaldatud lahtivõetav liide (tuvastatud foto nr 3158 põhjal).

Järeldus vigastatud mädanenud küttetoru kohta (foto nr 3093 järgi).

Arve nr AR233000957.

Täitja: OÜ TORU SOS

34. Sulgekraani remont korteri nr 54 veetorustikul 38.00

- Kraan veemõõtjani (KÜ Lembitu 7 vastutusala)

Arve nr AR233001023.

Täitja: OÜ TORU SOS

35. Erinevad remonditööd 50.00

- Trepikoja nr 1 välistrepi parapeti remont = 20 eurot

- Aknapõskede värvimine trepikojas nr 1, tänava poolt = 20 eurot

- Kahjustatud käsipuu eemaldamine trepikojas nr 2, kinnituskohdade pahteldamine = 10 eurot

Arve 9, Arve10, Arve 11

Täitja: LADAOST OÜ

36. Kaevu ülevaatus trepikoja nr 4 juures, remondiks 37.50

- Kaev ja kaevuvahelagi vigastatud. Kaevus on puujuured (vaher).

Arve nr. AR233001051. Akt 19.07.23

Täitja: OÜ TORU SOS

37. Trepikoja nr 3 hoovipoolse ukسلuku remont 45.00

ARVE nr 68.

Täitja: OÜ Elock Servis

38. Akende ja aknalaudade remont trepikojas nr 1 825.00

- 2019. a läbiviidud trepikoja nr 1 remondi lõpetamine

Arve 202307. Hinnapakumine nr 03/07

Täitja: MUGAVUSED KODUS OÜ

39. Kanalisatsiooni hermeetilisuse uuring videokaameraga 75.00

korteri nr 35 vannitoa ja köögi põranda all

(KÜ kulu hüvitisega)

Arve nr 2307673.

Täitja: AS LAVATEIR

40. Korterinumbrite paigaldus Lembitu 7 trepikoja ustele 96.00

- Sissekäigud trepikodadesse hoovi poolt

Akt-arve 140823-2.

Täitja: Luxberg OÜ

41. Katlaruumi üleviimine autonoomsele 3-faasilisele elektrivarustusele 1107.96

- Endise katlaruumi elektrivarustuse lahtiühendamine soojussõlmest, välistamiseks KÜ Lembitu7 soojussõlme väljalülitumine kütteperioodil.

Arve nr 75-23. Pakumine nr 15-23, Akt 17.08.2023.

Täitja: OÜ ALARMIKELL

42. Plommide paigaldus KÜ Lembitu 7 peaelektrikilbis 36.00

- Pärast endise katlaruumi eraldi elektrivarustusele üleviimistöõde lõpetamist.

Arve nr 118110434068.

Täitja: EESTI ENERGIA AS

43. Lisaelektripistikute paigaldus keldrites 92.66

- 2 pistikut keldris nr 2 ja 4 pistikut keldris nr 4 (soojussõlmes)

- Meetmed kriisilukorraks

Arve nr 76-23. Akt 17.08.2023.

Täitja: OÜ ALARMIKELL

44. 2 vihmavee äravoolu remont ja vanade betoonrennide utiliseerimine 80.00

- Üks vihmavee äravool on kahjustatud, üks äravool võetud maha
Lembitu 7 maja territooriumi asfalteerimiseks.

Arve nr 283.

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

45. 2 mittetöötava õhuklapi (õhualdaja) ja 191.25

voolikute väljavahetamine paisupaakidel pööningul

- Ettevalmistus kütteperioodiks 2023-2024

Arve nr AR233001189. Akt 160823.

Täitja: OÜ TORU SOS

46. Kanalisatsioonikaevu remont trepikoja nr 4 juures 590.00

- Kaevu ülemise rõnga ja kaevuvahelae asendamine

Arve nr AR233001219. Tööd vastavalt HP 1107123.

Täitja: OÜ TORU SOS

47. Asfaldi remont KÜ Lembitu 7 territooriumil lisatöödega 4263.00

Hinnapakkumine 18.10.2022 – tööde maksumus 3689.28 eurot + lisatööd:
suurendatud asfalteerimispindala ja vahetatud välja kaevuluuk trepikoja nr 1 juures.

Arve nr EH0229. Akt nr 230215T/BA.

Täitja: TALLINNA TEEDE AS. Teostatud samaaegselt

Lembitu 7a linnatee remondiga.

48. Kanalisatsioonikaevude puhastus ja trassi läbipesu 374.40

- Kaevust nr 1 trepikoja nr 4 juures kuni kaevuni Lauteri 8 territooriumil.

Arve nr W2023002756. Akt nr 17819

Täitja: WATERCOM OÜ

49. Soojussõlme survestamine ja läbipesu, 240.00

soojussõlmes rõhu reguleerimine kolmes paagis

- Ettevalmistus kütteperioodiks 2023-2024

Arve nr AR233001320, Akt nr 01 5.08.2023.

Täitja: OÜ TORU SOS

50. Metallkatusekatte valtside ja liitekohtade hermetiseerimine 360.00

karniisidel ning korterite nr 73 kuni nr 56 kohal

Arve nr 285. Akt 09.09.2023. Pakkumine nr 24082023.

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

51. SBS-katte remont katlaruumi luugi vahelael 60.00

- SBS-kate rikutud autode veokonksude poolt (kolm kohta)

Arve nr 287

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

52. Korgi paigaldus väljalaskekraanile KÜ soojussõlmes 33.76

Arve nr AR233001142.

Täitja: OÜ TORU SOS

53. Kanalisatsiooni remont korteri nr 8 köögis 56.26

(KÜ kulu hüvitisega)

Arve nr AR233001397. Akt nr 20091.

Täitja: OÜ TORU SOS

54. Katusekatte remont korteri nr 19 kohal 550.00

Arve nr.286. Akt 22.09.2023. Pakkumise nr 14092023, lisatöödega

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

55. Lembitu 7a muruplatsi hooldus (linnamaa) 50.00

- Muru niitmine ja murtud okste korjamine

Arve nr 499

Täitja: VET PUHASTUS OÜ

56. Kanalisatsiooniummistuste likvideerimine korterites nr 36-54 41.24

Arve nr AR233001423. Akt nr 25091 25.09.23.

Täitja: OÜ TORU SOS

57. Õhueraldajate töö kontroll pööningul 92.47

- Ettevalmistus kütteperioodiks

Arve nr AR233001421.

Täitja: OÜ TORU SOS

58. Laevalgusti põlemise ajaanduri reguleerimine 37.50

- 2. trepikoda, 1. korrus

Arve nr AR233001522

Täitja: OÜ TORU SOS

59. Remont korteri nr 73 vannitoas pärast ummistunud ja lõhutud kanalisatsioonitoru (püstik 50 mm) demonteerimist pööningul Arve nr AR-050. Hinnapakkumine 20231009 Täitja: OÜ LAGOFER	150.00
60. Korterisse nr 54 lekkimise koha otsing pööningul 15.10.2023 - Tuvastatud soojuskandja (vee) väljavoolamine õhueraldajast. - Toru SOS OÜ paigaldas õhueraldaja paisupaagile pööningul 16.08.2023 (defektne õhueraldaja). ARVE # 290. Täitja: KATUSESTYLE OÜ	50.00
61. Karniisi remont Lembitu-Vambola katusel – tormikahju Arve nr 291. Akt 20.10.2023. Täitja: KATUSESTYLE OÜ	180.00
62. Soojuskandja (ja soojusenergia) kasutamine KÜ Lembitu 7 küttesüsteemitorude täitmiseks pärast kütte remonti Ajavahemikus 06.09.2021 kuni 29.08.2023. Arve nr ST23090509. Täitja: Utilitas Tallinn AS	324.32
63. Õhu eemaldamine küttesüsteemi ülemises jaotustorustikus pööningul - Profülaktika Lembitu 7 küttesüsteemi töö parendamiseks Arve nr AR233001714. Akt 21123. Täitja: OÜ TORU SOS	48.76
64. Lembitu 7 tänavadrenaažitorude seisundi videouuring - Drenaažtoru Lembitu-Vambola kaevus on pinnasega ummistunud. Vajalik on kogu drenaažsüsteemi torude puhastus ja läbipesu. Arve nr AR233001729. Akt 21123. Täitja: OÜ TORU SOS	56.26
65. Kuuri vaheseina ja ukse remont keldris nr 2 Arve nr 292. Akt 16.11.2023. Hinnapakkumine 08.11.2023 Täitja: KATUSESTYLE OÜ	150.00
66. Küttetorude soojustusisolatsiooni remont	70,00

ülemises jaotustorustikus pööningul

Arve nr 293

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

67. Kahe puukrooni hooldus Lembitu 7a linnamaal 960.00

- Kaldus puu (paju) – ohtlike ja kuivade okste eemaldamine, amortisaatoriga dünaamilise tõmmitsa paigaldus tüvedele puu kaitseks kukkumise eest.

- Vaher trepikoja nr 4 juures hoovis – ohtlike ja kuivade okste eemaldamine.

ARVE nr 71, AKT NR 01, HINNAPAKKUMINE NR 71

Täitja: ARBORISTID OÜ

68. Kastanipuu võsude eemaldamine trepikoja nr 4 juures, hotell Olümpia poolt 60.00

- „Metsikud“ oksad kasvasid kastanipuu tüvel ja juurtest. Okste ja lehtede utiliseerimine.

Täitja: ARBORISTID OÜ

69. Lume koristus ja jääpurikate eemaldus katuselt 200,00

Lembitu tn poolt, korterite 19, 54, 74 piirkonnas

Arve nr 295, 03.12.2023

Täitja: KATUSESTYLE OÜ

70. Esindamine tsiviilasjas nr 2-21-13469 200.00

- Sokotra OÜ vaidlustab üldkoosoleku 28.06.2021 otsust tehnilise ventilatsioonišahti remondi kohta ja remondi tasumise kohta (Sokotra OÜ poolt lõhutud).

Arve nr 311051.

Täitja: Eesti Korterühistute Liit

71. Lembitu 7 korteriomanike masinate parkimine parklas EP48 192.00

(hotell Olümpia) – Lembitu 7 katuse ja territooriumi koristuseks lumest 11.12.2023.

Arve nr 2312836.

Täitja: OÜ EUROPARK ESTONIA

72. Lembitu 7 katuse puhastus lumest ja jääpurikatest 11.12 ja 12.12.2023 2047.50

Arve nr 121223-1. Fotod enne ja pärast puhastustööde läbiviimist.

Täitja: Ronimissepp OÜ

73. Parkla, hoovitee ja KÜ Lembitu 7 territooriumi 456.00

koristus traktoriga lumest 11.12.2023

ARVE nr A163

Täitja: OÜ AEROTEX

74. Lembitu tn kõnnitee ja Vambola tn sõidutee, hoovitee ja KÜ Lembitu 7 territooriumi koristus traktoriga lumest 13.12.2023 297.00

ARVE Nr 2312110.

Täitja: OÜ BERKARD

75. Trepikodade elektrilukkude puhastus, reguleerimine, määrimine (8 lukku) 80.00
ARVE nr 100.
Täitja: OÜ Elock Servis

76. Lekke likvideerimine radiaatori ja küttepüstiku ühenduskohas korteris nr 14 59.74
(KÜ kulu hüvitisega)
Arve nr AR233001993. Akt 181223.
Täitja: OÜ TORU SOS

77. Kütte ja balanssiiride töö kontroll ülemise jaotustorustiku torudes pööningul 73.13
Arve nr AR233001994. Akt 181223.
Täitja: OÜ TORU SOS

78. Vihmavee äravoolu remont karniisil 1. ja .2. korruse vahel 180.00
4. trepikojas 21.12.2023
- Äravool sai kahjustatud jää poolt
Arve nr 298.
Täitja: KATUSESTYLE OÜ

KOKKU: 24572.26

KÜ Lembitu 7 juhatus

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Lembitu 7-1	1914 EUR
Lembitu 7-2	1952 EUR
Lembitu 7-3	1482 EUR
Lembitu 7-4	1399 EUR
Lembitu 7-5	2247 EUR
Lembitu 7-6	2255 EUR
Lembitu 7-7	1530 EUR
Lembitu 7-8	1540 EUR
Lembitu 7-9	2159 EUR
Lembitu 7-10	1825 EUR
Lembitu 7-11	1756 EUR
Lembitu 7-12	1513 EUR
Lembitu 7-13	1981 EUR
Lembitu 7-14	2358 EUR
Lembitu 7-15	1474 EUR
Lembitu 7-16	1246 EUR
Lembitu 7-17	2316 EUR
Lembitu 7-18	2130 EUR
Lembitu 7-19	1339 EUR
Lembitu 7-20	1354 EUR
Lembitu 7-21	1243 EUR
Lembitu 7-22	1241 EUR
Lembitu 7-23	1057 EUR
Lembitu 7-24	1403 EUR
Lembitu 7-25	1611 EUR
Lembitu 7-26	1318 EUR
Lembitu 7-27	1397 EUR
Lembitu 7-28	1241 EUR
Lembitu 7-29	1054 EUR
Lembitu 7-30	1353 EUR
Lembitu 7-31	1251 EUR
Lembitu 7-32	1406 EUR
Lembitu 7-33	1610 EUR
Lembitu 7-34	1239 EUR
Lembitu 7-35	1496 EUR
Lembitu 7-36	1392 EUR
Lembitu 7-37	1755 EUR
Lembitu 7-38	1434 EUR
Lembitu 7-39	1389 EUR
Lembitu 7-40	1293 EUR
Lembitu 7-41	1045 EUR
Lembitu 7-42	1835 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Lembitu 7-43	1357 EUR
Lembitu 7-44	1229 EUR
Lembitu 7-45	1339 EUR
Lembitu 7-46	1718 EUR
Lembitu 7-47	1489 EUR
Lembitu 7-48	1303 EUR
Lembitu 7-49	1307 EUR
Lembitu 7-50	1734 EUR
Lembitu 7-51	1243 EUR
Lembitu 7-52	1652 EUR
Lembitu 7-53	1298 EUR
Lembitu 7-54	1735 EUR
Lembitu 7-55	1394 EUR
Lembitu 7-56	1351 EUR
Lembitu 7-57	896 EUR
Lembitu 7-58	1651 EUR
Lembitu 7-59	1362 EUR
Lembitu 7-60	1601 EUR
Lembitu 7-61	1008 EUR
Lembitu 7-62	1407 EUR
Lembitu 7-63	2117 EUR
Lembitu 7-64	1642 EUR
Lembitu 7-65	1332 EUR
Lembitu 7-66	1426 EUR
Lembitu 7-67	1846 EUR
Lembitu 7-68	2002 EUR
Lembitu 7-69	1306 EUR
Lembitu 7-70	1459 EUR
Lembitu 7-71	1818 EUR
Lembitu 7-72	2328 EUR
Lembitu 7-73	1375 EUR
Lembitu 7-74	1468 EUR
Lembitu 7-75	1725 EUR
Lembitu 7-76	2001 EUR
Lembitu 7-77	6587 EUR
Lembitu 7-78	3161 EUR
Kokku:	127500 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.02.2024

Tallinn, Lembitu tn 7 korteriühistu (registrikood: 80039370) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI MORONOV	Juhatuse liige	15.04.2024
Resolutsioon:	Kinnitan	
OLEG KONDAKOV	Juhatuse liige	15.04.2024
Resolutsioon:	Kinnitan	
EVGENY AKSENOV	Juhatuse liige	16.04.2024

Revisjon OÜ

Reg.nr. 11464754

Lembitu 7 Korterühistu juhatus poolt tellitud revidendi aruanne ja arvamus 2023. 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 2023. aasta raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, 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 (RS), 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

13.02.2024 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.

Viisin revisjoni läbi lähtudes Audiitorkogu juhendmaterjalist arvestusalase revisjoni kohta.

Revisjoni käigus tutvusin korterühistu 2023. a. tegevust puudutava dokumentatsiooniga, s.h. korteriomani üldkoosoleku ja juhatuse koosolekute protokollidega, 2023. aastaks kehtestatud majanduskavaga, hinnapakkumistega, sõlmitud lepingutega, tööde vastuvõtu aktidega, raamatupidamise algdokumentidega, kulude jaotamisega, väljamaksetega pangakontolt, maksude arvestustega.

Raamatupidamise sise-eeskirja ei esitatud.

Revisjoni tähelepanekud

Korterühistu põhikiri on kinnitatud 21.10.2009.

Põhikiri: p. 5.4.4 liikmeid informeeritakse üldkoosoleku kokkukutsumisest vähemalt 14 päeva ette,

p. 5.5.1.3 alusel teatatakse uue koosoleku kokkukutsumisest vähemalt 7 päeva ette.

1. Üldkoosolekud

1.1. Juhatus kutsus kokku korteriomani üldkoosoleku 21.06.2023. Üldkoosolekule registreerus 22 korteriomani, kellele kuulus 19 häält. Liikmete üldkoosolek jäi kvoorumi puudumisel ära.

1.2. 2023. aastal toimus uus korteriomani üldkoosolek 03.07.2023, millest võttis osa 32 korteriomani, neile kuulus 28 häält.

Vastuvõetud otsused:

- ✓ Kinnitati 2022. aasta majandusaasta aruanne.
- ✓ Kehtestati majanduskava 2023. aastaks.
- ✓ Otsustati remondivahendite arvelt ehitada jalgrattamaja, selleks eraldada ehituseks 10 800 eurot.
- ✓ Valiti juhatuse liikmed.

- Üldkoosolekute kokkukutsumine ja läbiviimine vastab korterühistu põhikirjale ja Korteriomandi- ja korterühistuseadusele.

2. Juhatus

Tartu Maakohtu registriosakonna korterühistu registrikaardil nr 1 seisuga 08.03.2024 on nelja-liikmeline juhatus: Sergei Borissovski, Aleksei Moronov, Evgeny Aksjonov, Oleg Kondakov.

Revisjoni käigus esitati üheksa juhatuse koosoleku kohta koostatud protokollid.

- 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

Alates 01.08.2019 osutab teenust Pronksi Arvestusbüroo OÜ raamatupidamisprogrammiga 1c.

3.1. **Raha jääk** seisuga 31.12.2023 Swedbank'i arvelduskontodel: 50 075.81 eurot.

- Arvelduskontol olev raha jääk vastab raamatupidamisarvestuses oleva jäägile. Revisjoni käigus kontrollitud arvelduskonto rahaliste vahendite kasutamist. Eksimusi ei tuvastanud.

3.2. **Nõuded** seisuga 31.12.2023: 20 970 eurot, sellest:

- ✓ liikmete võlgnevus tähtjaks tasumata arvete osas 2 299 eurot
- ✓ detsembri arvete summa 17 106 eurot, arved esitatud jaanuaris 2024
- ✓ ettemakstud kindlustus 938 eurot 2024. a. kindlustusperioodi eest
- ✓ nõuded rentnike vastu 627 eurot.
- Nõuete arvestus korrektne. Esitatud arved vastavad kehtestatud majanduskavale ja tarbimiskulude kulude arvetele.

3.3. **Võlad ja ettemaksed** kokku 18 445 eurot, sh

- ✓ võlgnevus tarnijatele seisuga 31.12.2023: 14 322 eurot. Arved on esitatud detsembrikuu eest ja kuuluvad tasumisele jaanuaris 2024.
- Kuludesse kantud arved on seotud korteriühistu põhitegevusega. Tähtaegselt tasumata arveid ei esine.
- ✓ Liikmete ettemaks 4 123 eurot jaanuar 2024 haldus-, hooldus- ja remonditasude eest.

3.4. **Sihtotstarbelise remondi- ja reservfondi jääk** seisuga 01.01.2023: 32 084 eurot.

- ✓ 2023. aastal liikmetele remondifondi 26 478 eurot.
- Tariifid vastavad üldkoosoleku poolt kehtestatud majanduskavale.
- ✓ Sihtotstarbeliste tasude kirjele „Reserv“ kanti renditasud 5 412 eurot.
- ✓ Kulude katteks kanti tuludesse remondifondi arvelt 24 572 eurot.
- Kulude kohta on raamatupidamise aastaaruandes esitatud põhjalikult koostatud lisa 13. Remondikulude eelarve on korteriomanike üldkoosoleku poolt kinnitatud. Tööde teostamiseks on sõlmitud põhjalikud lepingud, tööd vastuvõetud aktidega.

Sihtotstarbelise remondifondi jääk 31.12.2023: 18 492 eurot.

Sihtotstarbelise reservfondi jääk 31.12.2022: 20 910 eurot.

3.5. **Tulud ja tasud 2023. aastal:** 48 640 eurot, sellest:

- ✓ sihtotstarbelise remondifondi arvelt kantud tuludesse remondikulude katteks 24 572 eurot
- ✓ korteriomanikele määratud haldus- ja hooldustasud jooksvate kulude katteks 21 418 eurot
- ✓ kindlustustasud 1 608 eurot
- ✓ EKÜL liikmemaks 421 eurot
- ✓ renditulud (Sokotra OÜ) 461 eurot
- ✓ rentnike elektritasud 51 eurot
- ✓ pangaintressid arvelduskonto jäägilt 4 eurot
- ✓ muud tulud 105 eurot.

Kulud 2023. aastal 47 111 eurot, sellest:

- ✓ remondikulud 24 572 eurot (vt. raamatupidamise aastaaruande lisa 13)
- ✓ EKÜL liikmemaks 421 eurot
- ✓ hoone kindlustus 1 607 eurot
- ✓ haldus- ja hoolduskulud 20 348 eurot, sh:
 - haldusteenus 7 260 eurot
 - koristusteenus 7 590 eurot
 - raamatupidamise teenus 2 220
- ✓ kommunaalmaksete vahendamisest netokulu 163 eurot.

Aruandeaasta tulem 1 529 eurot.

4. **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 31.12.2023 korteriühistu reservkapital 10 033 eurot.

2023. aastal majandamiskulud olid 127 500 eurot ehk keskmiselt kuus 10 625 eurot.

2024. aasta majanduskava koostamisel võtta arvesse 2024. aasta eeldatavad majandamiskulud.

KrtS § 48: reservkapitali suuruseks peab olema vähemalt 1/12 aasta eeldatavatest majandamiskuludest ehk ühe kuu keskmine kulu. Seega, kui korteriomanikud otsustavad majandamiskulude suurust tõsta, siis tuleb tõsta reservkapitali, kui selle senisest suurusest ei piisa.

REVIDENDI ARVAMUS

Lembitu 7 Korterühistu korteriomanike üldkoosolekule

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt.

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

2023. a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab 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 2023. aasta kohta koostatud majandusaasta aruanne bilansimahuga 71 046 eurot ja tulemiga 1 529 eurot.

Juhatuse tegevus ja raamatupidamine on korraldatud seadusega määratud viisil.

Mariza Kaubisch
Revisjon OÜ
revident

09.03.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55500540
E-posti aadress	lembitu7ku@gmail.com