

## **Revidendi arvamus Tallinn, Paldiski mnt 157, Paldiski mnt 159 korteriühistu 2023. majandusaasta aruande kohta**

Oleme revideerinud Tallinn, Paldiski mnt 157, Paldiski mnt 159 korteriühistu 2023. majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2023-31.12.2023 kohta ning sisaldab tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet. Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi (EFS) nõuetega.

Meie kohustuseks oli viia läbi Tallinn, Paldiski mnt 157, Paldiski mnt 159 korteriühistu 2023. majandusaasta revisjon ja esitada arvamus majandusaasta aruande kohta. Viisime revisjoni läbi kooskõlas Audiitorkogu koostatud Arvestusalase revisjoni läbiviimise juhendiga. Eeldame, et korteriühistu juhatuse poolt revisjoni teostajale esitatud informatsioon on tõene ja mitteksitav, kõik juhatuse seisukohad ja arvamused, kavatsused ning tulevikuprognosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning revisjoni teostajale esitatava informatsiooni hulgast ei ole jäetud välja ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või oluline osa sellest vääraks ja/või eksitavaks.

### **Kontrollimise käigus tuvastati järgmist:**

#### **Juhtimine**

KÜ üldkoosoleku otsuste täideviimiseks on valitud 3-liikmeline juhatus. KÜ Põhikirja järgi toimuvad juhatuse koosolekud vastavalt vajadustele, kuid vähemalt üks kord kolme kuu jooksul. Juhatuse koosolekud toimusid järgmistel kuupäevadel: 29.06.2023, 09.05.2023, 20.05.2023, 19.04.2023, 26.11.2023. Põhikirjas toodud nõue täideti. Juhatuse koosolekul arutati erinevaid majandusküsimusi.

Valimimeetodil tehtud kontrollide, dokumentatsiooni uurimise ja üldise analüüsi tulemusel järeldame, et ühistu majandamisel on olulises osas järgitud korteriomanike huvidele vastava valitsemise põhimõtteid.

*Korteriomanike huvidele vastava valitsemisena käsitatakse eelkõige: 1) korrapärast kaasomandi eseme korrashoidmist; 2) ühistu vastutuskindlustuse lepingu sõlmimist (vastutuskindlustuse poliis ja varakindlustuse poliis PTA kindlustusseltsis); 3) kohase suurusega remondifondi kogumist; 4) majanduskava koostamist; 5) tavakommunikatsioonide rajamiseks ja säilitamiseks vajalike abinõude rakendamist; 6) energiamärgise olemasolu (Paldiski mnt 157 hoone energiamärgis on „E“ ja 159 hoone energiamärgis on „E“).*

#### **Töö võlgnikega**

Maksetähtaja ületanud laekumata arvete summa on 4 612 eurot. Maksetähtajaks laekumata arvete summa moodustab kogu jooksvatest nõuetest korteriomanike vastu 21,0%, mis on MTÜ Revidendi statistika põhjal keskmisel tasemel näitaja.

#### **Tähtsamad teostatud kontrolltoimingud**

*Revisjoni käigus kontrolliti väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhinevad majandusaasta aruandes esitatud näitajad.*

-Kontrolliti, kas arveldusarvete algsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode algsaldodega ja kas arveldusarvete lõppsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega. Tulemus: Arveldusarvete algsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode algsaldodega ja arveldusarvete lõppsaldod (Swedbank: 5 158,62 eurot; 100 000 eurot; SEB: 43 683 eurot) võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega.

-Kontrolliti, kas kõikidele liikmetele (ja klientidele: Elisa Teleteenused AS, AS STV) on esitatud majandamiskulude arveid. Tulemus: Kõikidele liikmetele (ja klientidele) on esitatud majandamiskulude arveid.

-Kontrolliti, kas korteriomandi majandamiskulude summa korteriomandite lõikes korteriühistu pandiõiguse tagamiseks on vastavalt Korteriomandi- ja Korteriühistu seaduse § 44-le õigesti arvatud. Tulemus: Korteriomandi majandamiskulude summa on korteriomandite lõikes vastavalt Korteriomandi- ja Korteriühistu seaduse § 44-le õigesti arvatud.

-Kontrolliti, kas majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole. Tulemus: Majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole.

-Kontrolliti, kas Maksu- ja Tolliameti saldod vastavad pearaamatus kajastatud maksusaldodele. Tulemus: Maksu- ja Tolliameti saldod vastavad pearaamatus kajastatud maksusaldodele.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tulu on kajastatud tekkepõhiselt õigesti. Tulemus: Tulu on kajastatud tekkepõhiselt õigesti.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas võlgnevuste pealt on arvestatud viiviseid. Tulemus: Võlgnevuste pealt on viiviseid arvestatud (järeldeb majandamiskulude arvest nr 08-6).

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tulud ja nende vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis. Tulemus: Tulud ja nende vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis ehk on järgitud tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud on jaotatud korteritele vastavalt kulude jagamise alustel. Tulemus: Kontroll on teostatud korteriomanikule esitatud arve nr 08-6 põhjal. Kontrolli tulemused kajastuvad järgmises tabelis.

Kululiik	Faktiline kulude jaotamise alus	Seaduses, põhikirjas kulude jaotamise alus
Haldusteenused	m2	m2
Tehnohooldus	m2	m2
Remondifond	m2	m2
Heakorratööd	m2	m2
Üldine elekter	m2	m2
Üldine küte	m2	m2
Prügivedu	m2	m2
Üldvesi	m2	m2
Kindlustus	m2	m2
Reservkapital	m2	m2

Kulud on jaotatud vastavalt kulude jaotamise alustele.

-Kontrolliti, kas remondifondist on tehtud kulusid vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale. Tulemus: Remondifondist on tehtud kulusid (rõdu kinnitamine, santehnilised tööd jms) vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale.

*(Revident ei anna hinnanguid korteriühistu remonttööde teostamisega seotud töövõtjate töö kvaliteedi kohta)*

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud on kajastatud tekkepõhiselt õigesti. Tulemus: Kulud on kajastatud tekkepõhiselt õigesti.

-Kontrolliti, kas majandusaastakava koostamisel on arvestatud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 41-s „Majanduskava“ toodud vormilisi nõudeid. Tulemus: Kõiki vormilisi nõudeid pole arvestatud. Nii peaks näiteks majandusaastakavas olema muuhulgas välja toodud järgmine informatsioon:

1) ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest;

2) kütuse, soojuse, vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektri prognoositav kogus ja maksumus. Nende puudumine ei ole otseselt liikmetele kahju tekitanud.

-Kontrolliti, kas teostatud kulud (v.a vahendatavad teenused ja kulutused avariitöödefondist) vastavad kinnitatud majandusaastakavale. Tulemus: Jätkati majandamist varem kinnitatud majandusaastakava alusel. Kontroll teostatud järgmise analüüsi (toodud tabelis) põhjal.

	Planeeritud aasta kulu	Faktiliselt kulu (majandusaasta aruande alusel)
Haldusteenus	10392	
Hoolduskulud	4740	
Heakorrasteenus	14536	
Muud kulud (kindlustus)	910	
Mitmesugused tegevuskulud		10359
Tööjõukulud		18468
Kokku	30578	28827

Teostatud kulud vastavad *summa summaarum* kinnitatud majandusaastakavale.

-Kontrolliti, kas juhatuse liikmete volitused on kehtivad. Tulemus: Aruandeaastal valiti uus juhatuse koosseis (registris kajastatud). Kontroll andis positiivse tulemuse.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas üldkoosoleku protokollid on õigesti vormistatud, sh osavõtjate nimekirjad (ka on kontrollitud nende vastavust e-Kinnistusraamatu korteriomanike andmetele), kvoorumile olemasolu jne. Tulemus:

*Siinjuures märgime täiendavalt ära, et korduva koosoleku teates peab olema märgitud asjaolu, et korduv koosolek on otsustusvõimeline osalejate arvust sõltumata<sup>1</sup>, vastav info kutses oli.*

Kontroll andis positiivse tulemuse.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas raamatupidamisarvestus kajastab korteriomanike koosoleku otsuseid õigesti. Tulemus:

- Muuhulgas otsustati üldkoosolekul alates juunist 2023 a. (k.a.) kehtestada KÜ juhatuse tasuks kuus 300 eurot + maksud. 03.08.2023 on makstud vastav summa arveldusarvelt.

Raamatupidamisarvestus kajastab korteriomanike koosoleku ( 22.05.2023 – otsustusvõimeline koosolek) otsuseid õigesti.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas juhatus on täitnud raamatupidamise seaduse nõuet (§ 4. Raamatupidamise korraldamise põhinõuded). Selle järgi: Raamatupidamiskohustuslane on kohustatud: 1) korraldama raamatupidamist nii, et oleks tagatud aktuaalse, olulise, objektiivse ja võrreldava informatsiooni saamine raamatupidamiskohustuslase finantsseisundist, finantstulemusest ja rahavoogudest; 2) dokumenteerima kõiki oma majandustehinguid; 3) kirjendama algdokumentide või nende põhjal koostatud koonddokumentide alusel kõiki oma majandustehinguid raamatupidamisregistrites; 4) koostama ja esitama majandusaasta aruande ning muud finantsaruanded käesolevas seaduses ja teistes õigusaktides sätestatud korras; 5) säilitama raamatupidamise dokumente. Tulemus: Kontroll andis positiivse tulemuse.

-Kontrolliti, kas korteriühistus on moodustatud reservkapital ja kas see vastab Korteriomandi- ja Korteriühituseaduses toodud nõuetele (s.t reservkapitali suurus peab olema vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest). Tulemus: KÜ majandusaasta aruande reservkapitali suurus on käesoleval hetkel 14 908 eurot, mis sisuliselt vastab 1/12 ühistu aasta eeldatavatele kuludele (ca 15 336 eurot). Soovitus:

<sup>1</sup> Kohtumäärus Ü 10035287 / 21

-Lisaks teostatud veel teisi kontrolltoiminguid, mis on andnud positiivse tulemuse. Ühistu juhatus on jooksvalt arvestanud meie tähelepanekuid revisjoni käigus.

### **Raamatupidamise aastaaruanne**

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi (EFS) ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Kõik majandustehingud on dokumenteeritud ja kirjendatud raamatupidamise registrites.

Revidendi poolt teostatud töö tulemusena ei saa eeldada, et ilmneksid kõik kitsaskohad, mistõttu ei pruugi käesolevas aruandes käsitletud asjaolud hõlmata kõiki aastaaruande võimalikke puudusi.

### **Kontrollimise tulemustest kokkuvõte:**

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2023.a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas asjakohaselt ja tõepäraselt korteriühistu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2023.a. Teeme üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2023.a., tulemiga 439 eurot ja bilansimahuga 170 851 eurot.

Tallinnas, 20.02.2024.a.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
MTÜ Revident (revident Margus Randma)