

Revidendi arvamus Tallinn, Paldiski mnt 157, Paldiski mnt 159 korteriühistu 2021. majandusaasta aruande kohta

Oleme revideerinud Tallinn, Paldiski mnt 157, Paldiski mnt 159 korteriühistu 2021. majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2021-31.12.2021 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 2021. 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 5-liikmeline juhatus. KÜ Põhikirja järgi toimuvad juhatuse koosolekud vastavalt vajadustele, kuid vähemalt üks kord kolme kuu jooksul. Juhatuse koosolekud toimusid järgmistel kuupäevadel: 15.03.2021, 25.05.2021, 15.08.2021, 06.09.2021, 20.09.2021. 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; 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 1 416 eurot. Maksetähtajaks laekumata arvete summa moodustab kogu jooksvatest nõuetest korteriomanike vastu 7,4%, mis on MTÜ Revidendi statistika põhjal väga heal 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: 8 173.18 eurot; 131 284.41 eurot) võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega.

-Kontrolliti, kas kõikidele liikmetele on esitatud majandamiskulude arveid. Tulemus: Kõikidele liikmetele on esitatud majandamiskulude arveid.

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

-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 10-6).

-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 10-6 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
Soe vesi 1	m3	m3
Külm vesi	m3	m3
Soe vesi 2	m3	m3
Kindlustus	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 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 valimimeetodil, kas kulud vastavad konkreetsele lepingule. Tulemus: Kulud vastavad konkreetsele lepingule.

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

-Kontrolliti valimimeetodil, kas raamatupidamisarvestus kajastab korteriomanike koosoleku otsuseid õigesti. Tulemus: Raamatupidamisarvestus kajastab korteriomanike koosoleku (06.09.2021 – otsustusvõimetu koosolek; 23.09.2021) otsuseid õigesti.

-Kontrolliti, kas ühistu juhatuse volitused on kehtivad. Tulemus: Üldkoosolekul valiti uus juhatuse koosseis (registris kajastatud).

-Kontrolliti valimimeetodil, kas juhatuse on täitnud raamatupidamiseseaduse 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 koondokumentide 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 suuruseks on käesoleval hetkel 10 908 eurot, mis on sisuliselt vastavuses ühistu 1/12 aasta eeldatavate kuludega (ca 11 334 eurot).

-Lisaks teostatud veel teisi kontrolltoiminguid, mis on andnud positiivse tulemuse. Ühistu juhatuse 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 2021.a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas asjakohaselt ja tõepäraselt korteriühistu finantseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2021.a. Teeme üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2021.a., tulemiga 260 eurot ja bilansimahuga 158 523 eurot.

Tallinnas, 21.05.2022.a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

MTÜ Revident (revident Margus Randma)