

Akadeemia tee 42 korteriühistu üldkoosolekule

Revisjoniaruanne

Käesolev arvamus on antud Akadeemia tee 42 korteriühistu juhatuse tegevuse seaduslikkuse ja mõistlikkuse kohta 2023. aastal. Revideerija kontrollis ühistu juhtimise ja kaasomandi valitsemise vastavust korteriomandi- ja korteriühistuseaduses (KrtS) ning mittetulundusühingute seaduses (MTÜS) sätestatud nõuetele ning korteriomanike kokkulepetele ja otsustele, st valitsemise vastavust korteriomanike huvidele, samuti selle kajastamist raamatupidamises ja aruannetes. Revisjon toimus Akadeemia tee 42 korteriühistu ja OÜ Vallaste ja Partnerid vahelise teeninduslepingu alusel ning see viidi läbi, lähtudes Audiitorkogu poolt koostatud Arvestusalase revisjoni juhendist.

Revisjoni eesmärk oli saada mõõdukas kindlus selles, et

1. korteriomandi kaasomandi valitsemine ja ühistu juhtimine on toimunud vastavuses õigusaktide ja ühistu vajadustega ja
2. ühistu aruannetes ei esine olulist väärkajastamist.

KrtS kohaselt käsitatakse kaasomandi tavapärase valitsemisena eelkõige järgmisi tegevusi:

- 1) kaasomandi eseme tavapärase korrashoid ja remont;
- 2) korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine;
- 3) kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine;
- 4) korteriühistu vastutuse kindlustamine;
- 5) kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine;
- 6) laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmine, kui selle suurus ei ületa korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat;
- 7) energiaauditi ja energiamärgise tellimine.

Käesolev aruanne tugineb alljärgnevate dokumentide ülevaatusel:

- a) üldkoosoleku protokoll 28.12.2022 ja 12.01.2024;
- b) majandustegevuskava 2023;
- c) töö- ja teenistuslepingud;
- d) lepingupartnerite nimekiri;
- e) tööde teostamise aktid;
- f) 2023. raamatupidamise aastaaruanne;
- g) tegevusaruanne;
- h) raamatupidamiskontode analüütilise arvestuse andmikud;
- i) käibeandmikud;
- j) algdokumendid (ostuarved, töötasu arvestuse tabelid, pangakontode väljavõtted jm);
- k) maksudeklaratsioonid;
- l) veebilehe materjalid;
- m) võlgnike arvestus;
- n) äriregistri kandeavaldused.

Revisjoni käigus tuvastati, et

- Juhatuse tegevusaruanne vastab RpS § 25 nõuetele, kajastades majanduskava täitmist, ja juhatuse tegemisi väga põhjalikult. Lisaks sellele on analüüsitud energiaressursside tarbimist viimaste aastate jooksul ja tutvustatud ühistu tulevikuplaane;
- 2023 aastal üldkoosolekuid läbi ei viidud;
- tarbitavate teenuste lepingud, sh kaasomandi eseme kahjukindlustuse ja korteriühistu vastutuskindlustuse lepingud on sõlmitud;
- tavapärase hooldus ja remont, samuti majanduskavaga ettenähtud tööd on tehtud;
- remondifond on moodustatud vastavalt üldkoosoleku otsusele.

Arvestusalase revisjoni olulisemad protseduurid ja nende tulemused olid:

- 1 **Arveldusarve ja deposiitide saldo** võrdlus raamatupidamisregistri pangakontode saldodega. Pangakontode lõppsaldo 86 375 eurot võrdub rahakonto lõppsaldoga raamatupidamises.
- 2 **Debitoorse võlgnevuse kontroll.** Korteriomanike maksedistsipliin on hea, märkimisväärseid võlgnevusi on vähe ja võlgnevused on lühiajalised.
- 3 **Makstud tasude vastavuse kontroll.** Tasud on makstud vastavalt üldkoosoleku otsusele ning palga- ja tööjõumaksude arvestus on õige.
- 4 **Kulude jagamise kontroll.** Kulud on jaotatud õigesti.
- 5 **Raamatupidamine** on toimunud vastavalt seadusele ja Eesti finantsaruandluse standardile, ettenähtud dokumentatsioon on olemas, väljamaksete aluseks olevad algdokumendid vastavad kehtivatele nõuetele, kuludokumente ei ole topelt sisestatud ja makstud. Arvelduskontolt põhjendamatuid väljamakseid ei nähtu.
- 6 **Raamatupidamise aastaaruanne** on koostatud kooskõlas seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.
- 7 **Majanduskava kontroll.** Tehtud kulud on vastavuses majanduskavas ette nähtud kuludega.
- 8 **Tegevusaruande ja raamatupidamisaruande andmete vastavuse kontroll.** Tegevusaruandes esitatud andmed vastavad üldiselt raamatupidamise aruande andmetele, välja arvatud tegevusaruandes märgitud osakapital, mida bilansis ei esine.
- 9 **Üldkoosolekute läbiviimise kontroll.** Üldkoosolekuid 2023 aastal kokku ei kutsutud. 2023 majandusaasta aruanne kinnitati ja esitati registrile hilinemisega.

Ühistu finantsseisund

Ühistu finantsseisund on väga hea. Võlakordaja (kohustiste ja vara suhe) on 0,88, mis on tugev, maksevõimekordaja (käibevara ja lühiajaliste kohustiste suhe) on 1,14, mis on väga tugev.

Revisjoni kokkuvõte

Revisjoni käigus ei ilmnenud midagi, mis sunniks kahtlema, et Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne ei kajasta kõigis olulistest osades õigesti ja õiglaselt ühistu majandustegevust. Juhatuse tegevus oli ka 2023. aastal eeskujulik. Revidendi arvates võib üldkoosolek aruande kinnitada.

Vello Vallaste, PhD(econ), OÜ Vallaste ja Partnerid juhatuse liige

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
Akadeemia tee 42 korteriühistu üldkoosolekule.docx	17 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	VELLO VALLASTE		06.06.2024 14:31:20 +03:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

1b:06:e8:29:37:8d:8c:8c:62:32:f1:af:38:e8:ab:6c

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A 08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJA SÖNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 4E 4D 16 2E CD E4 D8 05 52 C4 42 C5 0F 97 41 5A 03 99 0C A1 4B 90 E4 E7 A4 05 74 01 0C 5D 90 40

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.