

KÜ AKADEEMIA TEE 42
Korduva üldkoosoleku protokoll

Aeg ja koht: 27.06.2024 kell 19:00 – 19:59, Akadeemia tee 42 maja fuajees.
Osavõtjad: Koosolekul osales 11 korteriomanikku:
• kohal 2 liiget
• volikirja alusel 9 liiget.
Koosoleku juhataja: Kristi Kons (korteriomanik 159, juhatuse liige)
Protokollija: Kristi Kons (korteriomanik 159, juhatuse liige)
Juhatuse liikmed (üheliikmeline juhatuse): Kristi Kons
Koosolekul osalenud juhatuse liikmed: Kristi Kons

Päevakord:

1. Ülevaade revisjoni otsusest 2023. aasta majandusaasta aruande kohta
2. Majandusaasta aruande 2023 kinnitamine
3. Finantsülevaade (lühülevaade)
4. Ülevaate andmine vajalikest remont- ja hooldustöödest meie majas
5. Majandustegevuskava 2024 kinnitamine
6. Revisjonikomisjon vs revisjoniteenus 2024. aastaks
7. Muud küsimused

Koosolekul käsitletu:

1: Ülevaade revisjoni otsusest 2023. aasta majandusaasta aruande kohta

2023. aasta KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruannet revideeris firma Vallaste ja Partnerid OÜ vastavalt KÜ Akadeemia tee 42 korduva üldkoosoleku 19.01.2024 vastu võetud otsusele.

Revisjon toimus 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 käsitletakse 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 kahjukindlustus lepingu 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) üldkoosolekute protokollid 28.12.2022 ja 12.01.2024;
- b) majandustegevuskava 2023;
- c) töö- ja teenistuslepingud;
- d) lepingupartnerite nimekiri;
- e) tööde teostamise aktid;
- f) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne;
- g) tegevusaruanne;
- h) raamatupidamiskontode analüütilise arvestuse andmikud;
- i) käibeandmikud;
- j) algdokumendid (ostuarved, töötasu arvestuse tabelid, pangakontode väljavõtted);
- 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 depositide 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 olulistes osades õigesti ja õiglaselt ühistu majandustegevust. Juhatuse tegevus oli ka 2023. aastal eeskujulik. Revidendi arvates võib üldkoosolek aruande kinnitada.

2: Majandusaasta aruande 2023 kinnitamine

Koosolekul tutvustati majandusaasta aruannet 2023.

Majandusaasta aruannet 2023 revideeris firma Vallaste ja Partnerid OÜ. Revidendi ettepanek on kinnitada 2023. aasta majandusaasta aruanne.

Ettepanek: Võtta vastu ja kinnitada KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne 2023.

Poolt hääli: 11 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooleteid: -

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne 2023 on üldkoosoleku poolt vastu võetud ja kinnitatud.

3: Finantsülevaade (lühiversioon)

1) Sihtotstarbelised tasud seisuga 31.05.2024 ehk 5 kuud.

Remondifondi tariif: 0,53 EUR/m², hooldusfondi tariif: 1,35 EUR/m².

| (Rahaühik EUR) | 31.12.2023 | Saadud | Tulu/kulu | 31.05.2024 |
|--|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Remondifond | 74 953,50 | 6 802,50 | - 9 928,51 | 71 827,49 |
| Hooldusfond | - 1 008,25 | 18 594,55 | - 36 032,83 | -18 446,53 |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks | 73 945,25 | 25 397,05 | - 45 961,34 | 53 380,96 |

2) Kommunaalmaksete võlgnevuste kogusumma seisuga 31.05.2024 on 2 340,96 eurot.

Korteriühistu juhatuse liige on võlgnikele edastanud teate meeldetuletusena võlgnevuse tasumiseks.

3) Raha pangaarvel seisuga 31.05.2024

| Rahaühik: euro | 31.05.2024 |
|--|------------------|
| Swedbank | 3 357,85 |
| Swedbank deposiit (tähtajaline hoius) | 10 091,21 |
| Coop Pank | 2,14 |
| Coop Pank deposiit (tähtajaline hoius) | 51 623,36 |
| KOKKU | 65 074,56 |

Hooldusfond on käesoleva aasta viiekuulise perioodiga negatiivne. KÜ Akadeemia tee 42 kuludeks on hetkel riigilõivu kulu, tagatise kulu ja igakuiselt advokaadibüroole juriidiliste teenuste kulud seoses kohtuprotsessiga firmaga Capital Kinnisvara OÜ. Kohtuprotsess on veel käimas KÜ Akadeemia tee 42 ja firma Capital Kinnisvara OÜ vahel.

4: Ülevaate andmine vajalikest remont- ja hooldustöödest meie majas

2024. aastal on suuremateks töödeks korruse koridoride uste renoveerimine, rõdude uste renoveerimine, soojussõlme renoveerimine, veerenide ja äravoolutorude renoveerimine, majaesise murupinna ja äärekivide renoveerimine koos asfaltpinna töödega, maja ääriste pinnase tihendamine ja katkiste ääriste korrastus, ääristel olevate äravoolualade pikendused murupinnale ning ääristel olevate äravoolualade ühendused.

2025. aastal on suuremaks tööks fuajee renoveerimine ja sellega seonduvad tööd.

5: Majandustegevuskava 2024 kinnitamine

Tutvustati majandustegevuskava 2024 ning keskpikka ja pikaajalist kava.

Ettepanek: Võtta vastu ja kinnitada majandustegevuskava 2024, mille lisaks on hooldus- ja remonditööde kava.

Poolt hääli: 11 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooleteid: -

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandustegevuskava 2024, mille lisaks on hooldus- ja remonditööde kava on vastu võetud ja kinnitatud.

6: Revisjonikomisjon vs revisjoniteenus 2024. aastaks

Ettepanek: Valida revisjoniteenus, mis oleks pädev ja annaks objektiivse hinnangu majandusaasta aruandele 2024.

Poolt hääli: 11 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooleteid: -

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2024 ülevaatamiseks otsustati revisjoniteenuse kasuks.

7: Muud küsimused

Muid küsimusi ei olnud.

Otsused:

- 1) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne 2023 on üldkoosoleku poolt vastu võetud ja kinnitatud.
- 2) KÜ Akadeemia tee 42 majandustegevuskava 2024, mille lisaks on hooldus- ja remonditööde kava on vastu võetud ja kinnitatud.
- 3) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2024 ülevaatamiseks otsustati revisjoniteenuse kasuks.

Lisa:

1. Koosolekul osalejate korteriomanike ja volitatud isikute nimekiri
2. Korteriomanike volitused
3. Üldkoosoleku 27.06.2024 kutse

Juhatuseliige:



Kristi Kons

Koosoleku juhataja:



Kristi Kons

Protokollija:



Kristi Kons