

Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu

Revisjoni aruanne

Käesolev arvamus on antud Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu juhatuse tegevuse seaduslikkuse ja mõistlikkuse kohta 2024. 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 Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu (edaspidi KÜ) ja OÜ Vallaste ja Partnerid vahelise teeninduslepingu alusel. Arvestusalane revisjon viidi läbi kooskõlas Audiitorkogu poolt koostatud Arvestusalase revisjoni läbiviimise juhendiga.

KrtS kohaselt otsustavad korteriomandi kaasomandi osa tavapärase valitsemise küsimuste üle korteriomanikud häälteenamuse alusel. Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige järgmisi tegevusi:

- 1) kaasomandi eseme tavapärane 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) 2024. a raamatupidamise aastaaruanne;
- b) 2024. a majanduskava;
- c) 2024. aasta tegevusaruanne;
- d) üldkoosolekute protokollid (3 koosolekut);
- e) arveldus- ja hoiukontode väljavõtted (Coop, Swedbank);
- f) ühistu põhikiri;
- g) korteriomanike võlaarvestus;
- h) tehtud tööde aktid ja tarnijate arved;
- i) pearaamat;
- j) käibeandmik;
- k) palgaarvestus;
- l) maksudeklaratsioonid.

Revisjoni eesmärk oli saada mõõdukas kindlus selles, et

- 1) ühistu aruannetes ei esine olulist väärkajastamist;
- 2) kaasomandi valitsemises ei esine ühistu ega korteriomaniike huvide olulisi rikkumisi.

Revisjoni käigus tuvastati, et

- KÜ liikmete ja juhatuse otsused võeti vastu kooskõlas seaduse ja põhikirjaga;
- vajalike teenuste lepingud on sõlmitud (soojus, elekter, vesi, side, gaas, haldus, heakord, jäätmekäitlus, vara- ja vastutuskindlustus, elektriseadmete käitus);
- reservkapitali suurus vastab KrtS nõuetele;
- majanduskava vastab KrtS nõuetele;
- fondid on moodustatud vastavalt majanduskavale;
- palga- ja maksuarvestus on korrektne;
- raamatupidamine on toimunud vastavalt seadusele;
- ühistu juhtimine ja omandi valitsemine vastab ühistu vajadustele.

Arvestusalase revisjoni olulisemad protseduurid ja nende tulemused olid:

- 1 Pangakontode saldo võrdlus** raamatupidamisregistri pangakontode saldodega. Raamatupidamisaruande rahakirje 73 586 eurot vastab pangakontode lõppsaldode summale.
- 2 Maksete kontroll.** Tarnijate arveid on tasutud korrektselt. Põhjendamatuid makseid ei tuvastatud.
- 3 Debitoorse võlgnevuse kontroll.** Maksetähtaja ületanud arvete summa on mõõdukas. Töö võlgnikega on olnud hea.
- 4 Kulude jagamise kontroll.** Üldkuluarveid on esitatud kõikidele korteriomaniikele ja kulud on jaotatud kooskõlas põhikirja, kodukorra ja majanduskavaga.
- 5 Raamatupidamise aastaaruanne** on koostatud kooskõlas seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga (RTJ 14 ja RTJ 2).
- 6 Tegevusaruande kontroll.** Tegevusaruanne vastab raamatupidamise seaduse nõuetele.
- 7 Üldkoosolekute läbiviimise kontroll.** Üldkoosolekud viidi läbi vastavalt seadusele ja põhikirjale.

Ühistu finantsseisund

Ühistu finantsseisund on väga hea. Võlakordaja (kohustiste ja vara suhe) on 0,85 mis on optimaalne.

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja, mis kajastab ettevõtte võimet katta lühiajalised kohustused käibevaraga (käibevara ja lühiajaliste kohustiste suhe) on 1,18, mis on väga hea.

Revisjoni kokkuvõte

Ei ilmnenud mingeid asjaolusid, mis viitaksid korteriomanike huvide rikkumisele. Kaasomandi valitsemine vastas ühistu ja selle liikmete huvidele.

Revisjoni käigus ei ilmnenud midagi, mis sunniks kahtlema, et Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta kõigis olulistel osadel õigesti ja õiglaselt ühistu majandustegevust.

Vello Vallaste, PhD (econ)

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
revisjoniaruanne.docx	18 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	VELLO VALLASTE		07.05.2025 12:57:27 +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 SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 9C B4 9F 02 26 25 91 33 D5 68 10 CA 30 5F 8F 08 B5 81 A2 8B 62 66 22 3B FA 88 01 A0 69 58 7F A8

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.