

KÜ AKADEEMIA TEE 42
Korduva üldkoosoleku protokoll

Aeg ja koht: 27.06.2022 kell 19:00–20:40, Akadeemia tee 42 fuajee.
Osavõtjad: Koosolekul osales 24 korteriomanikku:

- kohal 13 liiget;
- volikirja alusel 11 liiget.

Üldkoosolek on korduv ja on otsustusvõimeline.

Koosoleku juhataja: Kristi Kons (korteriomaniik 159)
Protokollija: Kristi Kons (korteriomaniik 159)
Juhatuse liikmete koosseis (üheliikmeline juhatus): Kristi Kons
Koosolekul osalenud juhatuse liikmed: Kristi Kons
Märkus: Korteriomanikud 70, 72, 74, 76, 154 osalesid koosolekul, alates päevakorras oleva viienda teema käsitlusest.

Päevakord:

1. Ülevaade revisjoni otsusest 2021. aasta majandusaasta aruande kohta
2. Majandusaasta aruande 2021 kinnitamine
3. Finantsülevaade (lühülevaade)
4. Jalgratta hoidla
5. Ülevaate andmine vajalikest remont- ja hooldustöödest meie majas
6. Majandustegevuskava 2022 kinnitamine
7. Revisjonikomisjon vs revisjoniteenus 2022. aastaks
8. Muud küsimused

Koosolekul käsitletu:

1: Ülevaade revisjoni otsusest 2021. aasta majandusaasta aruande kohta

2021. aasta KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruannet revideeris firma Vallaste ja Partnerid OÜ vastavalt KÜ Akadeemia tee 42 korduva üldkoosoleku 28.12.2021 vastu võetud otsusele.

Revisjon toimus Akadeemia tee 42 korteriühistu ja OÜ Vallaste ja Partnerid vahelise kokkuleppe alusel ning see viidi läbi, järgides Audiitorkogu poolt koostatud Arvestusalase revisjoni juhendit ning korteriomandi- ja korteriühistuseaduses, mittetulundusühistute seaduses sätestatust.

Käesolev aruanne tugineb alljärgnevate dokumentide ülevaatusele:

- ✓ üldkoosolekute protokollid 2021 (28.06 ja 28.12);
- ✓ majandustegevuskava 2021;
- ✓ töö- ja teenistuslepingud;
- ✓ hanked ja lepingud;
- ✓ tööde teostamise aktid;
- ✓ majandusaasta aruanne;
- ✓ raamatupidamiskontode analüütilise arvestuse andmikud;
- ✓ käibeandmikud;
- ✓ algdokumentid (ostuarved, töötasu arvestuse tabelid, pangakontode väljavõtted);
- ✓ maksudeklaratsioonid;
- ✓ statistilised aruanded;
- ✓ tegevusaruanne;
- ✓ veebilehe materjalid;

Revisjoni eesmärk oli saada mõõdukas kindlus selles, et

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

Revisjoni käigus tuvastati, et

- juhatuse tegevusaruanne kajastab majanduskava täitmist, ja juhatuse tegemisi väga põhjalikult. Lisaks sellele on analüüsitud energiaressursside tarbimist viimaste aastate jooksul ja tutvustatud ühistu tulevikuplaane;
- üldkoosolekud viidi läbi kooskõlas seadusega;
- 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:

- **Arveldusarve ja depositeid saldo** võrdlus raamatupidamisregistri pangakontode saldodega. Pangakontode lõppsaldo võrdub rahakonto lõppsaldoga raamatupidamises.
- **Debitoorse võlgnevuse kontroll.** Korteriomanike maksedistsipliin on hea, juhatuse on võlgnekega piisavalt tegelema.
- **Makstud tasude vastavuse kontroll.** Tasud on makstud vastavalt üldkoosoleku otsusele ning palga- ja tööjõumaksude arvestus on õige.
- **Kulude jagamise kontroll.** Kulud on jaotatud õigesti.
- **Raamatupidamine** on toimunud vastavalt seadusele ja Eesti finantsaruandluse standardile, ettenähtud dokumentatsioon on olemas, väljamaksete aluseks olevad algdokumendid vastavad kehtivatele nõuetele.
- **Raamatupidamise aastaaruanne** on koostatud kooskõlas seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga (RTJ 14).
- **Majanduskava kontroll.** Tehtud kulud on vastavuses majanduskavas ette nähtud kuludega.
- **Tegevusaruande ja raamatupidamisaruande andmete vastavuse kontroll.** Tegevusaruandes esitatud andmed vastavad raamatupidamise aruande andmetele.
- **Üldkoosolekute läbiviimise kontroll.** Üldkoosolekud on kokku kutsutud ja läbi viidud vastavuses seadusega.

Ühistu finantsseisund

Ühistu finantsseisund on väga hea. Võlakordaja (kohustiste ja vara suhe) on 0,87, mis on optimaalne, maksevõimekordaja (käibevara ja lühiajaliste kohustiste suhe) on 1,15, mis on väga tugev.

Revisjoni kokkuvõte

Revisjoni käigus ei ilmnenud midagi, mis sunniks kahtlema, et Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne ei kajasta kõigis olulistel osades õigesti ja õiglaselt ühistu majandustegevust. Juhatuse tegevus oli 2021. aastal eeskujulik.

2: Majandusaasta aruande 2021 kinnitamine

Koosolekul tutvustati majandusaasta aruannet 2021.

Majandusaasta aruannet 2021 revideeris firma Vallaste ja Partnerid OÜ. Revidendi ettepanek on kinnitada 2021. aasta majandusaasta aruanne.

Ettepanek: Võtta vastu ja kinnitada KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne 2021.

Poolt hääli: 19 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooleitud: -

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne 2021 on üldkoosoleku poolt vastu võetud ja kinnitatud.

3: Finantsülevaade (lühülevaade)

KÜ Akadeemia tee 42 finantsülevaade seisuga 31.05.2022

- Sihtotstarbelised tasud (tekkepõhine):

Rahaühik: euro	31.12.2021	Saadud	Tulu	31.05.2022
Remondifond	46 605,20	10 010,98	-1 909,52	54 706,66
Hooldusfond	-1 797,29	14 583,50	-12 395,29	390,92
KOKKU	44 807,91	24 594,48	-14 304,81	55 097,58

- Korterite kommunaalmaksete võlgnevuste kogusumma seisuga 31.05.2022 on **1 795,50 eurot**.
- Raha pangakontol:

Rahaühik: euro	31.05.2022
Swedbank	13 183,70
Coop Pank deposiit	50 235,33
KOKKU	63 419,03

4: Jalgratta hoidla

Meie majas on korterierid 183 ning keldris jalgratta hoidla on kohti jalgratastele 20. Vahetevahel aastases perioodis on kõik kohad täitunud ning vabasid kohti jalgratta hoiuruumis ei ole. Sel juhul ei ole võimalik pakkuda elanikele jalgratta hoiuruumis vaba kohta nii kaua, kui mõni elanik on vabastamas jalgratta koha. Samuti on jalgratta hoiuruumis jalgratas, mis ei ole aasta jooksul saanud kasutust sõitmisena ning teine jalgratta koht, kus jalgratas oli majutusena ööpäev ning rohkem keldris jalgratast hoitud ei ole. Jalgratta kohad on hoiuruumis sel juhul täitunud ebatõhusalt. Kindlasti tuleb arvestada ka aspekti, et jalgratast ei unustataks hoiuruumi mittekasutatavasse olekusse nt jalgratas vajab remonti, leitakse uus hobi jalgratta sõidu asemel. Tagamaks jalgrataste hoidla realselt vajaduspõhist jalgrataste majutamist on mõistlik hoiukoht tasustada. Võimalik, et edaspidiselt on elektritõukerataste kasvuga keldris tava jalgrataste kasutusvajadus väiksem ning sel juhul saab tehtud otsuse juba edaspidiselt üle vaadata üldkoosolekul.

Ettepanek: Määrata jalgratta hoiuruumis koha tasu 5 eurot kuupõhiselt, alates 01.07.2022.

Poolt hääli: 7

Vastu hääli: -

Erapooletuid: 11 (juhatuse liige, Kristi Kons ei anna poolt ega vastu häält

teda volitatud korteriomaniike hääle osas, tagamaks erapooletus)

Otsus: Jalgratta hoiuruumis on jalgratta koha tasu 5 eurot kuupõhiselt, alates 01.07.2022.

5: Ülevaate andmine vajalikest remont- ja hooldustöödest meie majas

Tutvustati maja kaardistusprotsessist tulenevaid vajadusi remont- ja hooldustöödeks vastavalt majandustegevuskava 2022 aastale ning keskpika ja pikaajalisele kavale. Üldine eesmärk on teostada töid, mis tagaksid kommunaalmakse arvel toodud kulude alanemise, maja esialgse renoveerimise järgse seisundi ning jätkusuutliku edasiminekku olles turul pakutavaga sobilike lahenduste poolest kõrgel tasemel kortermaja.

6: Majandustegevuskava 2022 kinnitamine

Tutvustati majandustegevuskava 2022 ning keskpikka ja pikaajalist kava.

Ettepanek: Võtta vastu ja kinnitada majandustegevuskava 2022, mille lisaks on hooldus- ja remonditööde kava.

Poolt hääli: 24 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandustegevuskava 2022, mille lisaks on hooldus- ja remonditööde kava on vastu võetud ja kinnitatud.

7: Revisjonikomisjon vs revisjoniteenus 2022. aastaks

Ettepanek: Valida revisjoniteenus, mis oleks pädev ja annaks objektiivse hinnangu majandusaasta aruandele 2022.

Poolt hääli: 24 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2022 ülevaatamiseks otsustati revisjoniteenuse kasuks.

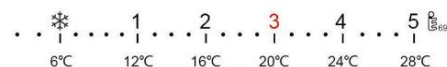
8: Muud küsimused

Korteriomanike poolt avaldati soovi paigaldada edaspidiselt korterite radiaatoritele termostaatventiilid.



Näide.

Radiaatori termostaatventiil



Otsused:

- 1) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne 2021 on üldkoosoleku poolt vastu võetud ja kinnitatud.
- 2) Jalgratta hoiurumis on jalgratta koha tasu 5 eurot kuupõhiselt, alates 01.07.2022.
- 3) KÜ Akadeemia tee 42 majandustegevuskava 2022, mille lisaks on hooldus- ja remonditööde kava on vastu võetud ja kinnitatud.
- 4) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2022 ülevaatamiseks otsustati revisjoniteenuse kasuks.

Lisad:

1. Üldkoosoleku 27.06.2022 korteriomanike ja volitatud isikute nimekiri
2. Majandusaasta aruanne 2021
3. Revisjoniaruanne 2021. aasta majandusaasta aruande kohta
4. Majandustegevuskava 2022
Lisa: Remont- ja hooldustööde kava
5. Korduva üldkoosoleku 27.06.2022 kutse

Juhatuse liikmed:



Kristi Kons

Koosoleku juhataja:



Kristi Kons

Protokollija:



Kristi Kons