

## **Akadeemia tee 42 korteriühistu üldkoosolekule**

### **Revisjoniaruanne**

Käesolev arvamus on antud Akadeemia tee 42 korteriühistu juhatuse tegevuse seaduslikkuse ja mõistlikkuse kohta 2022. 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) üldkoosolekute protokollid 2022 (27.06 ja 28.12);
- b) majandustegevuskava 2022;
- c) töö- ja teenistuslepingud;
- d) hanked ja lepingud;
- e) tööde teostamise aktid;
- f) majandusaasta aruanne;
- g) raamatupidamiskontode analüütilise arvestuse andmikud;
- h) käibeandmikud;
- i) algdokumentid (ostuarved, töötasu arvestuse tabelid, pangakontode väljavõtted);
- j) maksudeklaratsioonid;
- k) statistilised aruanded;
- l) tegevusaruanne;
- m) veebilehe materjalid;

**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:**

- 1 Arveldusarve ja deposiitide saldo** võrdlus raamatupidamisregistri pangakontode saldodega. Pangakontode lõppsaldo 74 170 eurot võrdub rahakonto lõppsaldoga raamatupidamises.
- 2 Debitoorse võlgnevuse kontroll.** Korteriomanike maksedistsipliin on hea, juhatuse on võlgnikega piisavalt tegelema.
- 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.
- 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 raamatupidamise aruande andmetele.
- 9 Üldkoosolekute läbiviimise kontroll.** Üldkoosolekud on kokku kutsutud ja läbi viidud vastavuses seadusega.

## Ühistu finantsseisund

Ühistu finantsseisund on jätkuvalt väga hea. Võlakordaja (kohustiste ja vara suhe) on 0,89, mis on optimaalne, 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 olulistel osades õigesti ja õiglaselt ühistu majandustegevust. Juhatuse tegevus oli ka 2022. aastal eeskujulik.

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

# DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
Akadeemia tee 42 korteriühistu üldkoosolekule_0.docx	16 KB

## ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	VELLO VALLASTE		19.12.2023 09:57:55 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

1b:06:e8:29:37:8d: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 5D B3 D4 E5 82 D9 0F 7E 8C 53 94 18 FC 3D 4F 9F 65 B4 A4 7E 51 82 07 B2 0F C0 F6 09 23 9C 18 C0

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.