

Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu

Revisjoni aruanne

Käesolev arvamus on antud Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu juhatuse tegevuse seaduslikkuse ja mõistlikkuse kohta 2025. 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 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 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) 2025. a raamatupidamise aastaaruanne;
- b) 2025. a majanduskava;
- c) 2025. aasta tegevusaruanne;
- d) üldkoosolekute protokollid (27.06 ja 29.12.25);
- e) pangaväljavõtted (Coop, Swedbank);
- f) ühistu põhikiri;
- g) korteriomanike võlaarvestus;
- h) käibeandmik;
- i) maksevõlgade arvestus;

- j) lepingud (töö- ja töövõtu);
- 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 korteriomanike huvide olulisi rikkumisi.

Revisjoni käigus tuvastati, et

- KÜ liikmete otsused võeti vastu kooskõlas seaduse ja põhikirjaga;
- vajalike teenuste lepingud on sõlmitud;
- reservkapitali suurus vastab KrtS nõuetele;
- majanduskava vastab kõigile KrtS §41 toodud nõuetele;
- fondid on moodustatud vastavalt majanduskavale;
- raamatupidamine on toimunud kooskõlas seadusega;
- ühistu juhtimine ja omandi valitsemine vastab ühistu vajadustele, juhatus on tegutsenud eeskujulikult.

Arvestusalase revisjoni olulisemad protseduurid ja nende tulemused olid:

- 1 Pangakontode saldo võrdlus** raamatupidamisregistri pangakontode saldodega. Raamatupidamisaruande rahakirje 40 387 eurot vastab pangakontode lõppsaldo summale.
- 2 Maksete kontroll.** Tarnijate arveid on tasutud korrektelt. Põhjendamatuid makseid ei tuvastatud.
- 3 Debitoorse võlgnevuse kontroll.** Korteriomanike maksedistsipliin on hea, võlgnikke on vähe ja maksetähtaja ületanud arvete summa on väga väike.
- 4 Kulude jagamise kontroll.** Üldkuluarveid on esitatud kõikidele korteriomanikele ja kulud on jaotatud kooskõlas põhikirjaga.
- 5 Raamatupidamise aastaaruanne** on koostatud kooskõlas seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga (RTJ 14 ja RTJ 2).

- 6 **Tegevusaruande kontroll.** Tegevusaruanne väga põhjalik ja vastab raamatupidamise seaduse kõigile nõuetele.
- 7 **Üldkoosolekute läbiviimise kontroll.** Üldkoosolekud viidi läbi vastavalt seadusele ja põhikirjale.

Ühistu finantsseisund

Ühistu finantsseisund on hea. Võlakordaja (kohustiste ja vara suhe) on 0,75 mis on optimaalne.

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja, mis kajastab ettevõtte võimet katta lühiajalised kohustused käibevaraga (käibevara ja lühiajaliste kohustiste suhe) on 1,34 mis on hea.

Revisjoni kokkuvõte

Juhatuse tegevus oli eeskujulik. 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 2025. majandusaasta aruanne ei kajasta kõigis olulistes osades õigesti ja õiglaselt ühistu majandustegevust.

Vello Vallaste, PhD (econ)

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

FAILI SUURUS

revisjoniaruanne.docx

22 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	VELLO VALLASTE		31.03.2026 14:05:31 +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 VÖTME 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 32 EB 8C CE 03 99 C7 A6 7A AC AC 61 12 DB 94 1C D6 E1 D3 63 CB 5B D7 07 8E B9 E0 79 FA A5 E7 20

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.