

Revidendi arvamus Tallinn, Paldiski mnt 157, Paldiski mnt 159 korteriühistu 2022. majandusaasta aruande kohta

Oleme revideerinud Tallinn, Paldiski mnt 157, Paldiski mnt 159 korteriühistu 2022. majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2022-31.12.2022 kohta ning sisaldab tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet. Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi (EFS) nõuetega.

Meie kohustuseks oli viia läbi Tallinn, Paldiski mnt 157, Paldiski mnt 159 korteriühistu 2022. majandusaasta revisjon ja esitada arvamus majandusaasta aruande kohta. Viisime revisjoni läbi kooskõlas Audiitorkogu koostatud Arvestusalase revisjoni läbiviimise juhendiga. Eeldame, et korteriühistu juhatuse poolt revisjoni teostajale esitatud informatsioon on tõene ja mitteeksitav, kõik juhatuse seisukohad ja arvamused, kavatsused ning tulevikuprognosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning revisjoni teostajale esitatava informatsiooni hulgast ei ole jäetud välja ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või oluline osa sellest vääraks ja/või eksitavaks.

Kontrollimise käigus tuvastati järgmist:

Juhtimine

KÜ üldkoosoleku otsuste täideviimiseks on valitud 5-liikmeline juhatus. KÜ Põhikirja järgi toimuvad juhatuse koosolekud vastavalt vajadustele, kuid vähemalt üks kord kolme kuu jooksul. Juhatuse koosolekud toimusid järgmistel kuupäevadel: 27.11.2022; 29.11.2022; 29.08.2022; 28.06.2022; 26.02.2022; 03.01.2022; 21.05.2022; 12.06.2022. Põhikirjas toodud nõue täideti. Juhatuse koosolekul arutati erinevaid majandusküsimusi.

Valimimeetodil tehtud kontrollide, dokumentatsiooni uurimise ja üldise analüüsi tulemusel järeldame, et ühistu majandamisel on olulises osas järgitud korteriomanike huvidele vastava valitsemise põhimõtteid.

Korteriomanike huvidele vastava valitsemisena käsitatakse eelkõige: 1) korrapärast kaasomandi eseme korrashoidmist; 2) ühistu vastutuskindlustuse lepingu sõlmimist; 3) kohase suurusega remondifondi kogumist; 4) majanduskava koostamist; 5) tavakommunikatsioonide rajamiseks ja säilitamiseks vajalike abinõude rakendamist; 6) energiamärgise olemasolu (Paldiski mnt 157 hoone energiamärgis on „E“ ja 159 hoone energiamärgis on „E“).

Töö võlgnikega

Maksetähtaja ületanud laekumata arvete summa on 3 167 eurot. Maksetähtajaks laekumata arvete summa moodustab kogu jooksvatest nõuetest korteriomanike vastu 16,1%, mis on MTÜ Revidendi statistika põhjal keskmisel tasemel näitaja.

Tähtsamad teostatud kontrolltoimingud

Revisjoni käigus kontrolliti väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhinevad majandusaasta aruandes esitatud näitajad.

-Kontrolliti, kas arveldusarvete algsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode algsaldodega ja kas arveldusarvete lõppsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega. Tulemus: Arveldusarvete algsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode algsaldodega ja arveldusarvete lõppsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega.

-Kontrolliti, kas kõikidele liikmetele on esitatud majandamiskulude arveid. Tulemus: Kõikidele liikmetele on esitatud majandamiskulude arveid.

-Kontrolliti, kas korteriomandi majandamiskulude summa korteriomandite lõikes korteriühistu pandiõiguse tagamiseks on vastavalt Korteriomandi- ja Korteriühistu seaduse § 44-le õigesti arvutatud. Tulemus: Korteriomandi majandamiskulude summa on korteriomandite lõikes vastavalt Korteriomandi- ja Korteriühistu seaduse § 44-le õigesti arvutatud.

-Kontrolliti, kas majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole. Tulemus: Majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole.

-Kontrolliti, kas Maksu- ja Tolliameti saldod vastavad pearaamatus kajastatud maksusaldodele. Tulemus: Maksu- ja Tolliameti saldod vastavad pearaamatus kajastatud maksusaldodele.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tulu on kajastatud tekkepõhiselt õigesti. Tulemus: Tulu on kajastatud tekkepõhiselt õigesti.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas võlgnevuste pealt on arvestatud viiviseid. Tulemus: Võlgnevuste pealt on viiviseid arvestatud.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tulud ja nendele vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis. Tulemus: Tulud ja nendele vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis ehk on järgitud tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

-Kontrolliti, kas remondifondist on tehtud kulusid vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale. Tulemus: Remondifondist on tehtud kulusid vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale.

(Revident ei anna hinnanguid korteriühistu remonttööde teostamisega seotud töövõtjate töö kvaliteedi kohta)

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud on kajastatud tekkepõhiselt õigesti. Tulemus: Kulud on kajastatud tekkepõhiselt õigesti.

-Kontrolliti, kas majandusaastakava koostamisel on arvestatud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 41-s „Majanduskava“ toodud vormilisi nõudeid. Tulemus: Kõiki vormilisi nõudeid pole arvestatud. Nii peaks näiteks majandusaastakavas olema muuhulgas välja toodud järgmine informatsioon:

1) ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest;

2) kütuse, soojuse, vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektri prognoositav kogus ja maksumus. Nende puudumine ei ole otseselt liikmetele kahju tekitanud.

-Kontrolliti, kas teostatud kulud (v.a vahendatavad teenused ja kulutused avariitöödefondist) vastavad kinnitatud majandusaastakavale. Tulemus: Kontroll teostatud järgmise analüüsi (toodud tabelis) põhjal.

	Planeeritud aasta kulu	Faktiliselt kulu (mitmesugused tegevuskulud ja tööjõukulud majandusaasta aruandes)
Halduskulud	8724	
Hoolduskulud	4236	
Heakorrateenus	14538	
Muud kulud (kindlustus)	810	
Mitmesugused tegevuskulud		14547
Tööjõukulud		14158
Kokku	28308	28705

Teostatud kulud vastavad *summa summaarum* olulises osas kinnitatud majandusaastakavale.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud vastavad konkreetsele lepingule. Tulemus: Kulud vastavad konkreetsele lepingule.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas üldkoosoleku protokollid on õigesti vormistatud, sh osavõtjate nimekirjad (ka on kontrollitud nende vastavust e-Kinnistusraamatu korteriomanike andmetele), kvoorumile olemasolu jne. Tulemus: Kontroll andis positiivse tulemuse.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas raamatupidamisarvestus kajastab korteriomanike koosoleku otsuseid õigesti. Tulemus: Raamatupidamisarvestus kajastab korteriomanike koosoleku (15.07.2022) otsuseid õigesti.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas juhatus on täitnud raamatupidamiseseaduse nõuet (§ 4. Raamatupidamise korraldamise põhinõuded). Selle järgi: Raamatupidamiskohustuslane on kohustatud: 1) korraldama raamatupidamist nii, et oleks tagatud aktuaalse, olulise, objektiivse ja võrreldava informatsiooni saamine raamatupidamiskohustuslase finantsseisundist, finantstulemusest ja rahavoogudest; 2) dokumenteerima kõiki oma majandustehinguid; 3) kirjendama algdokumentide või nende põhjal koostatud koondokumentide alusel kõiki oma majandustehinguid raamatupidamisregistrites; 4) koostama ja esitama majandusaasta aruande ning muud finantsaruanded käesolevas seaduses ja teistes õigusaktides sätestatud korras; 5) säilitama raamatupidamise dokumente. Tulemus: Kontroll andis positiivse tulemuse.

-Kontrolliti, kas korteriühistus on moodustatud reservkapital ja kas see vastab Korteriomandi- ja Korteriühituseaduses toodud nõuetele (s.t reservkapitali suurus peab olema vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest). Tulemus: KÜ majandusaasta aruande reservkapitali suuruseks on käesoleval hetkel 10 908 eurot, mis on mõnevõrra väiksem, kui ühistu 1/12 aasta eeldatavad kulud (ca 14 903 eurot). Soovitus: Suurendada reservkapitali.

-Lisaks teostatud veel teisi kontrolltoiminguid, mis on andnud positiivse tulemuse. Ühistu juhatus on jooksvalt arvestanud meie tähelepanekuid revisjoni käigus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi (EFS) ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Kõik majandustehingud on dokumenteeritud ja kirjendatud raamatupidamise registrites.

Revidendi poolt teostatud töö tulemusena ei saa eeldada, et ilmneksid kõik kitsaskohad, mistõttu ei pruugi käesolevas aruandes käsitletud asjaolud hõlmata kõiki aastaaruande võimalikke puudusi.

Kontrollimise tulemustest kokkuvõte:

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2022.a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas asjakohaselt ja tõepäraselt korteriühistu finantseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2022.a. Teeme üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2022.a., tulemiga -913 eurot ja bilansimahuga 179 371 eurot.

Tallinnas, 20.04.2023.a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
MTÜ Revident (revident Margus Randma)