

Revisjon OÜ

Reg.nr. 11464754

Paldiski 171 Korteriühistu juhatuse poolt tellitud revidendi aruanne ja arvamus 2023. a. raamatupidamise aastaaruande ning raamatupidamise korraldamise vastavuse kohta EV Raamatupidamise seaduse põhinõuetele.

REVIDENDI ARUANNE

Paldiski 171 Korteriühistu liikmetele

Olen revideerinud Paldiski 171 Korteriühistu juhatuse poolt koostatud 2023. a. raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, tulemiaruanne, netovara muutuste aruanne ja rahavoogude aruanne eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Revisjon viidi läbi lähtudes EV Raamatupidamise seadusest, Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest (KrtS), Mittetulundusühingute seadusest ja Paldiski 171 Korteriühistu põhikirjast.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning esitamine kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Revidendi kohustused

Minu kohustuseks on läbi viia vastavalt sõlmitud lepingule revisjon ning esitada arvamus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt ning kas selles esitatud informatsioon on asjakohane ja tõepärane korteriühistu finantsseisundi, -tulemuse ning rahavoogude kohta.

Peale eelneva on minu kohustuseks veenduda selles, et juhatuse tegevus ja raamatupidamine on korraldatud seadusega määratud viisil.

Revisjoni läbiviimine

09.02.2024 sõlmitud lepinguga garanteeris Paldiski 171 Korteriühistu juhatus, et kogu revidendile esitatud informatsioon on tõene ja mitteeksitav, kõik seisukohad ja arvamus, kavatsused ning tulevikuprognosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning et revidendile esitatava informatsiooni hulgast ei jäeta ära ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või osa sellest, vääraks ja/või eksitavaks.

Viisin revisjoni läbi vastavalt Audiitorkogu juhendamaterjalile arvestusalase revisjoni läbiviimise kohta.

Revisjoni käigus tutvusin korteriühistu 2023. a. raamatupidamise arvestust puudutava dokumentatsiooniga, s.h. pearaamatu, päevaraamatu ja algdokumentidega, kulude jaotamisega, väljamaksetega pangakontolt, maksude arvestustega, laenugraafikuga, vastuvõetud otsustega koosolekut kokku kutsumata, juhatuse koosolekute protokollidega, majanduskavaga 2023. aastaks, raamatupidamise sise-eeskirjadega.

Revisjoni tähelepanekud

Korteriühistu põhikiri kinnitatud 19.01.2013.

Põhikiri

- ✓ p. 6.6.3- üldkoosoleku kokkukutsumisest teatatakse liikmetele vähemalt 14 päeva ette
- ✓ p. 6.7.1- üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui selles osaleb üle poole ühistu liikmetest
- ✓ p. 4.2.8.1.- üldlekker jaotatakse võrdselt korteriomandite vahel
- ✓ p. 4.2.8.8 - küttekulude jaotus vastavalt üldkoosoleku otsusele

1. Üldkoosolekud

1.1. Juhatus kutsus kokku korteriomanike üldkoosoleku 07.06.2023. Koosolekule registreerus 22 korteriomandi esindajat. Kvoorum puudumisel jäi üldkoosolek ära.

1.2. Uus koosolek kutsuti kokku 26.06.2023. Koosolekule registreerus 21 korteriomandi esindajat.

Üldkoosoleku poolt kinnitati 2022. a. majandusaasta aruanne, kehtestati 2023. aastaks majanduskava, valiti juhatus. Otsustati: paigaldada kaugloetavad veemõõdjad, jätkata trepikodade remondiga, viia läbi põrandate korrastamine eraldi etapis.

2. Otsuste vastuvõtmine üldkoosolekut kokku kutsumata

Juhatus saatis korteriomanikele otsuste eelnõu, määrates tähtajaks 14.10.-29.10.2023, mille jooksul korteriomanikud pidid esitama oma seisukohad.

Hääletusprotokoll on koostatud 07.11.2023. Hääletusprotokolli alusel esitas oma seisukohad 36 korteriomandi esindajat.

Vastuvõetud otsused

- ✓ jäeti kinnitamata juhatuse liikme tasu A. Skambirovitšile – poolt 15, vastu 18
- ✓ jäeti kinnitamata juhatuse liikme tasu M. Arrole – poolt 12, vastu 21
- ✓ kinnitati vastavalt hinnapakumistele haldusteenuse ost AKFO OÜ-lt alates 01.09.2023 poolt 25/ vastu 9

2. Juhatus

Tartu Maakohtu registriosakonna korteriühistu registrikaardile nr 1 on kantud juhatuse liikmed:

Marge Helen Kangro (4. kanne), Andrei Skambirovitš (4. kanne), Raido Marek Arro (8. kanne).

Revisjoni käigus esitati kuue juhatuse koosoleku kohta protokollid. Koosolekutel käsitleti korteriühistu majandamisküsimusi, üldkoosolekute ettevalmistamist. Vastu võetud otsused on kinnitatud koosolekust osavõtjate poolt. Otsustati sõlmida haldusteenuse leping Akfo OÜ esindaja Aivo Kärboga.

3. Raamatupidamine

Korteriühistule osutab raamatupidamisteenust Osaühing Arvo-Tanja.

- 3.1. **Raha jääk arvelduskontol** seisuga 31.12.2023: 52 674.90 eurot.
Raamatupidamises olev raha jääk vastab arvelduskontol oleva jäägile. Revisjoni käigus kontrollitud arvelduskonto rahaliste vahendite kasutamist. Rahaliste vahendite kasutamine vastab lepingutele ja esitatud kuludokumentidele.
- 3.2. **Nõuded seisuga 31.12.2023:** 12 131 eurot, sh:
 - ✓ nõuded liikmete vastu tähtajaks tasumata arvete eest 1 018 eurot
 - ✓ nõuded detsembri arvete eest summas 10 296 eurot, arvete eest tasumise tähtaeg 31.01.2024
 - ✓ ettemakstud kindlustus 2024. a. kindlustusperioodi eest ja virtuaalserver 734 eurot
 - ✓ elektritarbimine lepingu alusel Telia Eesti AS ja STV AS 83 eurot.
- 3.3. **Kohustised tarnijatele** seisuga 31.12.2023: 6 676 eurot.
Arved on esitatud detsembrikuu eest ja kuuluvad tasumisele jaanuaris 2024. Kuludesse kantud arved on seotud põhitegevusega. Tähtaegselt tasumata arveid ei esine.
- 3.4. **Remonditasud** seisuga 01.01.2023: 31 819 eurot.
 - ✓ 2023. aastal määrati liikmetele sihtotstarbelisi tasusid remontideks 30 959 eurot.
 - ✓ Remondikulude katteks kanti tuludesse 26 805 eurot, sellest: elektrikilbi uste paigaldus 5 520 eurot, veearvestite paigaldus 10 899 eurot, fonosüsteemi asendamine ja kaablikarbikute paigaldus 10 386 eurot.Sihtotstarbeliste remonditasude jääk seisuga 31.12.2023: 35 973 eurot.
Remonditööde läbiviimiseks on esitatud hinnapakkumised.
- 3.5. **Tasud ja tulud** 48 215 eurot, sh:
 - ✓ sihtotstarbeliste tasude arvelt kanti tuludesse remondikulude katteks 26 805 eurot
 - ✓ liikmetele määrati hooldus -ja haldustasusid 20 943 eurot
 - ✓ tähtaegselt tasumata arvete eest määrati liikmetele viiviseid 424 eurot
 - ✓ saadi tehnoarajatiste tulumistasusid 36 eurot
 - ✓ pangakontolt saadud intressid 6 eurot
 - ✓ kommunaaltasude ja -kulude netotulu 1 euro.**Kulud 46 983 eurot, sellest:**
 - ✓ remondikulud 26 805 eurot
 - ✓ majandamise ja haldamisega seotud kulud 20 178 eurot**Aruandeaasta tulem 1 232 eurot.**
- 3.6. **Vahendatavad teenused**
Küttekulud jaotatakse: 63% tarbimiskuludele, 37% püsikuludele (m2-tele), veekulud vastavalt veenäitudele.
➤ Üldelekter jaotatakse m2-tele.
- 3.7. **Raamatupidamise arvestuspõhimõtted** on õiged ning vastavad EV Raamatupidamise seadusele, Raamatupidamise Toimkonna juhenditele.
4. **Reservkapital** seisuga 31.12.2023 8 000 eurot. 2023. aastal reservkapitali suurus ei vastanud KrtS § 48-le. 2023. aastal majandamiskulud kokku 98 904 eurot ehk keskmiselt kuus 8 242 eurot.

REVIDENDI ARVAMUS

Paldiski 171 Korteriühistu liikmete üldkoosolekule

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. 2023. a. majandusaastal toimunud majandussündmused on registreeritud korrektselt. Aastaaruande koostamisel on lähtutud arvestuse alusprintsipiidest ja vara, kohustuste, netovara, tulu ja kulu mõistetest. 2023. a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õiglase ülevaate korteriühistu finantsseisundist, -tulusest ja rahavoogudest ning selles avaldatud informatsioon on asjakohane ja tõepäraselt esitatud. Teen ettepaneku kinnitada 2023. a. majandusaasta aruanne bilansimahuga 64 806 eurot ja tulemiga 1 232 eurot.

Juhatus liikmed on täitnud seadusest ja põhikirjast tulenevaid kohustusi neilt oodatava hoolsusega.

Mariza Kaubisch
Revisjon OÜ

10. veebruaril 2024