

Elva vald, Puhja alevik, Nooruse tn 8 // 10 // 12 // 14 korteriühistu revidendi aruanne

23.05.2024. a

Ajavahemikus 16.05.2024. a kuni 23.05.2024. a viisin läbi korteriühistu 2023. aasta majandustegevuse, finantsmajanduse, raamatupidamise ning juhtimisprotsessi revisjoni. Olen revideerinud Korteriühistu Puhja Kodu korteriühistu juhatus poolt koostatud 2023. aasta raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, tulemiaruanne, netovara muutuste aruanne ja rahavoogude aruanne, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Revisjoni viisin läbi lähtudes EV Raamatupidamise seadusest, Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest (KrtS), Mittetulundusühingute seadusest (MTÜ) ja korteriühistu põhikirjast ning üldkoosoleku otsustest.

Esitatud andmete õigsuse eest vastutab juhatus. Juhatus on 5- liikmeline: Kristi Hannus (esimees), Eve Nõmm, Mikk Järv, Janek Tamm ning Mati Kala.

Juhatus vastutab, et kogu revidendile esitatud informatsioon on tõene ja mitteeksitav ning, et revidendile esitatava informatsiooni hulgast ei jäetud ära ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või osa sellest, vääraks või eksitavaks.

Esitatud dokumentatsiooni alusel on läbi viidud revisjon.

Kontrollimiseks oli esitatud alljärgnevad dokumendid:

- Majandusaasta aruanne 2023;
- Raamatupidamise dokumendid, registrid jm;
- Lepingud;
- Majanduskava;
- Üldkoosoleku protokoll;

Raha. Korteriühistu kasutab Swedbanga arvelduskontot. Kõik maksused ja laekumised on kajastatud ja vastavad tehingu sisule. Arvelduskonto jääk oli seisuga 31.12.2023. aastal 131127,84 eurot. Raha olemasolu on kontrollitud panga väljavõtte alusel.

Nõuded ja ettemaksed kokku summas 976113 eurot moodustuvad:

- laenuõuetest 940857 eurot sh 2024. aastal tasumisele kuuluv summa on 31842 eurot,
- nõuetest korteriomanike vastu 35256 eurot sh tähtajaks laekumata 8969 eurot. 2022. aastal oli tähtajaks laekumata summa 8712 eurot. Võlgnevuste summa on suurenenud 257 euro võrra.

Ettepanek: Juhatusel tegeleda võlglastega.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 32 lõige 2 p2 järgi on õigus esitada korteri võõrandamisnõue kui 6 kuu majandamiskulude tasumisega on viivitatud üle 3 kuu.

Seadusjärgne lubatud viivisemäär on alates 01.01.2024. a. 0,034% päevas.

Kohustused kokku 1091994 eurot koosnevad:

- tarnijatele tasumata arvetest 16082 eurot, mille tähtaeg oli jaanuaris 2024. aastal,

- võlad töövõtjatele 1325 eurot,
- maksuvõlgadest 551 eurot,
- lühi- ning pikaajalistest laenukohustustest 940857 eurot (lõpptähtajaga 30.08.2040.a.)
- kastutamata remondifondist 133179 eurot.

Arved tarnijatele, töövõtjatele ja Maksu- ja Tolliametile on tasutud õigesti ning õigeaegselt.

Tulud kokku (172184 eurot) koosnevad :

- liikmetelt saadud tasud haldus-, hooldustasudest 17210 eurot;
- remonditasudest 154814;
- viivistest 146 eurot;
- intressituludest 14 eurot.

Kulud kokku (172232 eurot) koosnevad:

- tööjõukulud moodustasid 16434 eurot, see koosneb töötasust 11896 eurot ning sellelt summalt arvestatud sotsiaalmaksudest 4538 eurot. Juhatuse liikmele arvestati tasu 3054 eurot;
- autokompensatsioonist 948 eurot;
- panga teenustasudest 27 eurot;
- sihtotstarbelised kulud (95432 eurot + intressikulud 59391 eurot) remondifondist on põhjalikult lahti seletatud Lisas 15 Remondifondi kasutus.

Remondifond: 01.01.2023.a. oli remondifondi jääk 178385 eurot. Aasta jooksul lisandus 109608 eurot. 2023. aastal tehti remondifondist kulutusi 154814 euro eest. Kasutamata remondifond aasta lõpuks oli 133179 eurot:

- Nooruse tn 8 27890 eurot;
- Nooruse tn 10 35664 eurot;
- Nooruse tn 12 36112 eurot;
- Nooruse tn 14 30775 eurot;
- Antennihoolduskonto 2738 eurot;

Üldkoosoleku otsusega 26.06.2023. a. otsustati ühehäälselt antennihoolduskonto reserv kanda reservkapitali.

Ettepanek: kanda antennihoolduskonto reserv reservkapitali sissemaksaks.

Reservkapitali suurus 2023. aastal 15295 eurot. Peaks olema vähemalt 21102 eurot.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 48 kehtestab, et korteriühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse otsustab korteriomanike üldkoosolek. Suurendada võib rahalise sissemaksena või remondifondi arvelt.

Ettepanek: Viia reservkapital vastavusse seadusega. Reservkapitali suurendamise otsuse teeb üldkoosolek, kas kogutakse raha juurde või suurendatakse remondifondi arvelt.

Maksumäärasid tõstes ning reservkapitali vastavusse viimisega seadusega, pidage silmas, et 01.01.24 tõusnud käibemaksu määra muutuse tõttu suurenesid kõik tarnijate arved ja sellega seoses suurenevad ka arved elanikele.

2023. aasta oli negatiivne tulem 48.

Kokkuvõte. Tulude ning kulude summad on võrreldud ja vastavad bilansi andmetele. Korterühistu tegevusega mitteseotud kulutusi ei tuvastanud.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt.

2023. aasta aruanne kajastab asjakohaselt ja tõepäraselt korteriühistu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogu.

Teen üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2023.a bilansimahuga 1107241 eurot.

Revisjoni viis läbi Reiting PR OÜ raamatupidamisosakonna juhataja Marju Tuul.