

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Loitsu tn 5 korteriühistu

registrikood: 80152014

telefon: +372 58415194

e-posti aadress: korteriuhistuloitsu5@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	11
Lisa 11 Muud tulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Korteriühistu põhitegevuseks on Loitsu 5 elamu haldamine, sihtmaksete jagamine ja kommunaalmaksete määramine.

Oma olemuselt on korteriühistu mittetulundusühing, mille majandustegevust korraldab 7 liikmeline juhatus ja 21 liikmeline volikogu.

Aruandeaastal maksti palkadeks kokku 26068 €, sellest juhatuse esimehele 12000 € , majahoidjatele ja muud tasud 14068 €.

2019.a oli tehtud järgmised remonditööd (EUR):

Tõmba Ventilaatorid (20tk)	13631
II Trepikoja Ajami vahetus	9660
Põrandaplaadide vahetus	6108
Elektri jaotus -, liitumiskilbi kontroll	648

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	231 352	216 431	2
Nõuded ja ettemaksed	43 868	51 072	3
Kokku käibevarad	275 220	267 503	
Kokku varad	275 220	267 503	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 338	33 695	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	190 942	180 275	8
Kokku lühiajalised kohustised	221 280	213 970	
Kokku kohustised	221 280	213 970	
Netovara			
Reservkapital	18 856	18 856	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	34 677	30 581	
Aruandeaasta tulem	407	4 096	
Kokku netovara	53 940	53 533	
Kokku kohustised ja netovara	275 220	267 503	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	77 842	87 265	9
Annetused ja toetused	0	1 000	
Tulu ettevõtlusest	3 932	3 932	10
Muud tulud	665	894	11
Kokku tulud	82 439	93 091	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-30 047	-42 240	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 207	-19 728	
Tööjõukulud	-34 782	-27 057	12
Muud kulud	-19	-2	
Kokku kulud	-82 055	-89 027	
Põhitegevuse tulem	384	4 064	
Muud finantstulud ja -kulud	23	32	
Aruandeaasta tulem	407	4 096	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	384	4 064
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 204	-6 165
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 357	4 125
Laekunud intressid	23	32
Kokku rahavood põhitegevusest	4 254	2 056
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	10 667	1 243
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 667	1 243
Kokku rahavood	14 921	3 299
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	216 431	213 132
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 921	3 299
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	231 352	216 431

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	18 856	30 581	49 437
Aruandeaasta tulem		4 096	4 096
31.12.2018	18 856	34 677	53 533
Aruandeaasta tulem		407	407
31.12.2019	18 856	35 084	53 940

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.

Korteriühistu Loitsu 5 raamatupidamise aruanne 2019 aasta eest on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardidest tuginedes EV Raamatupidamise seadusele ja Raamatupidamise Toimkonna Juhenditele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja pangakonto.

Rahaliste vahenditena kajastatakse rahavoogude aruandes pangakontojääki.

Nõuded ja ettemaksed

Bilansis kajastuvad nõuded on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Maksude ettemaksed kajastatud seisuga 31.12.2019.a.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 256 eurot. Amortisatsioonimäärad aastast on 25%-40%.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstav tasu remondiks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	179 782	164 866
Tähtajalised hoiused	51 570	51 565
Kokku raha	231 352	216 431

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 267	43 267
Ostjatelt laekumata arved	43 267	43 267
Ettemaksed	601	601
Muud makstud ettemaksed	601	601
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 868	43 868
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	50 771	50 771
Ostjatelt laekumata arved	50 771	50 771
Ettemaksed	301	301
Muud makstud ettemaksed	301	301
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 072	51 072

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	216	143
Sotsiaalmaks	686	567
Töötuskindlustusmaksed	9	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	911	719

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 037	26 037
Võlad töövõtjatele	1 913	1 913
Maksuvõlad	911	911
Muud võlad	902	902
Muud viitvõlad	902	902
Saadud ettemaksed	575	575
Muud saadud ettemaksed	575	575
Kokku võlad ja ettemaksed	30 338	30 338
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	30 581	30 581
Võlad töövõtjatele	1 523	1 523
Maksuvõlad	719	719
Muud võlad	654	654
Muud viitvõlad	654	654
Saadud ettemaksed	218	218
Muud saadud ettemaksed	218	218
Kokku võlad ja ettemaksed	33 695	33 695

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
AS Tallinna Kütte	19 844	24 427
AS Tallinna Vesi	2 979	3 620
Eesti Energia	1 223	582
AS Tele 2	7	23
PLM Hooldus	411	350
Ekovir	1 152	1 137
Alexela Energia	339	381
Tallinna Jäätmekekeskus	82	61
Kokku võlad tarnijatele	26 037	30 581

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	1 864	1 474
Puhkusetasude kohustis	49	49
Kokku võlad töövõtjatele	1 913	1 523

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	179 033	43 482	-42 240	180 275
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	179 033	43 482	-42 240	180 275
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	179 033	43 482	-42 240	180 275
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	180 275	40 713	-30 047	190 942
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	180 275	40 713	-30 047	190 942
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	180 275	40 713	-30 047	190 942

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	47 795	46 025
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	30 047	41 240
Kokku liikmetelt saadud tasud	77 842	87 265

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2019	2018
Rendi tulud	3 932	3 932
Kokku tulu ettevõtlusest	3 932	3 932

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	665	606
Muud	0	288
Kokku muud tulud	665	894

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	26 068	20 265
Sotsiaalmaksud	8 714	6 792
Kokku tööjõukulud	34 782	27 057
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	251	244
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	8

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	12 000	7 560

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu tn 5-1	1353 EUR
Loitsu tn 5-2	1282 EUR
Loitsu tn 5-3	1085 EUR
Loitsu tn 5-4	1766 EUR
Loitsu tn 5-5	1457 EUR
Loitsu tn 5-6	709 EUR
Loitsu tn 5-7	899 EUR
Loitsu tn 5-8	1652 EUR
Loitsu tn 5-9	1703 EUR
Loitsu tn 5-10	509 EUR
Loitsu tn 5-11	1074 EUR
Loitsu tn 5-12	1442 EUR
Loitsu tn 5-13	1395 EUR
Loitsu tn 5-14	779 EUR
Loitsu tn 5-15	1011 EUR
Loitsu tn 5-16	1298 EUR
Loitsu tn 5-17	1313 EUR
Loitsu tn 5-18	717 EUR
Loitsu tn 5-19	872 EUR
Loitsu tn 5-20	1423 EUR
Loitsu tn 5-21	1186 EUR
Loitsu tn 5-22	642 EUR
Loitsu tn 5-23	1135 EUR
Loitsu tn 5-24	1262 EUR
Loitsu tn 5-25	1250 EUR
Loitsu tn 5-26	572 EUR
Loitsu tn 5-27	1153 EUR
Loitsu tn 5-28	1172 EUR
Loitsu tn 5-29	1121 EUR
Loitsu tn 5-30	732 EUR
Loitsu tn 5-31	1239 EUR
Loitsu tn 5-32	1188 EUR
Loitsu tn 5-33	1617 EUR
Loitsu tn 5-34	787 EUR
Loitsu tn 5-35	1058 EUR
Loitsu tn 5-36	1138 EUR
Loitsu tn 5-37	1184 EUR
Loitsu tn 5-38	1148 EUR
Loitsu tn 5-39	1329 EUR
Loitsu tn 5-40	1161 EUR
Loitsu tn 5-41	1359 EUR
Loitsu tn 5-42	1222 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu tn 5-43	1107 EUR
Loitsu tn 5-44	1418 EUR
Loitsu tn 5-45	2234 EUR
Loitsu tn 5-46	1152 EUR
Loitsu tn 5-47	846 EUR
Loitsu tn 5-48	1562 EUR
Loitsu tn 5-49	1331 EUR
Loitsu tn 5-50	1165 EUR
Loitsu tn 5-51	770 EUR
Loitsu tn 5-52	1250 EUR
Loitsu tn 5-53	1370 EUR
Loitsu tn 5-54	1271 EUR
Loitsu tn 5-55	1200 EUR
Loitsu tn 5-56	1239 EUR
Loitsu tn 5-57	1690 EUR
Loitsu tn 5-58	1212 EUR
Loitsu tn 5-59	1018 EUR
Loitsu tn 5-60	1209 EUR
Loitsu tn 5-61	1580 EUR
Loitsu tn 5-62	1085 EUR
Loitsu tn 5-63	861 EUR
Loitsu tn 5-64	1188 EUR
Loitsu tn 5-65	1338 EUR
Loitsu tn 5-66	1097 EUR
Loitsu tn 5-67	873 EUR
Loitsu tn 5-68	1276 EUR
Loitsu tn 5-69	1282 EUR
Loitsu tn 5-70	1624 EUR
Loitsu tn 5-71	1196 EUR
Loitsu tn 5-72	1198 EUR
Loitsu tn 5-73	1138 EUR
Loitsu tn 5-74	576 EUR
Loitsu tn 5-75	860 EUR
Loitsu tn 5-76	1100 EUR
Loitsu tn 5-77	1819 EUR
Loitsu tn 5-78	733 EUR
Loitsu tn 5-79	769 EUR
Loitsu tn 5-80	1198 EUR
Loitsu tn 5-81	1442 EUR
Loitsu tn 5-82	606 EUR
Loitsu tn 5-83	910 EUR
Loitsu tn 5-84	1147 EUR
Loitsu tn 5-85	1479 EUR
Loitsu tn 5-86	723 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu tn 5-87	972 EUR
Loitsu tn 5-88	1532 EUR
Loitsu tn 5-89	1781 EUR
Loitsu tn 5-90	695 EUR
Loitsu tn 5-91	898 EUR
Loitsu tn 5-92	1300 EUR
Loitsu tn 5-93	2104 EUR
Loitsu tn 5-94	757 EUR
Loitsu tn 5-95	1056 EUR
Loitsu tn 5-96	1036 EUR
Loitsu tn 5-97	1593 EUR
Loitsu tn 5-98	649 EUR
Loitsu tn 5-99	869 EUR
Loitsu tn 5-100	1265 EUR
Loitsu tn 5-101	1545 EUR
Loitsu tn 5-102	563 EUR
Loitsu tn 5-103	1643 EUR
Loitsu tn 5-104	1482 EUR
Loitsu tn 5-105	1544 EUR
Loitsu tn 5-106	692 EUR
Loitsu tn 5-107	981 EUR
Loitsu tn 5-108	1556 EUR
Loitsu tn 5-109	1119 EUR
Loitsu tn 5-110	1639 EUR
Loitsu tn 5-111	995 EUR
Loitsu tn 5-112	1199 EUR
Loitsu tn 5-113	1619 EUR
Loitsu tn 5-114	1567 EUR
Loitsu tn 5-115	1254 EUR
Loitsu tn 5-116	1599 EUR
Loitsu tn 5-117	1570 EUR
Loitsu tn 5-118	1462 EUR
Loitsu tn 5-119	1107 EUR
Loitsu tn 5-120	1248 EUR
Loitsu tn 5-121	1460 EUR
Loitsu tn 5-122	1149 EUR
Loitsu tn 5-123	894 EUR
Loitsu tn 5-124	1641 EUR
Loitsu tn 5-125	1434 EUR
Loitsu tn 5-126	1321 EUR
Loitsu tn 5-127	1283 EUR
Loitsu tn 5-128	1137 EUR
Loitsu tn 5-129	1697 EUR
Loitsu tn 5-130	1103 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu tn 5-131	1069 EUR
Loitsu tn 5-132	1247 EUR
Loitsu tn 5-133	1452 EUR
Loitsu tn 5-134	1000 EUR
Loitsu tn 5-135	879 EUR
Loitsu tn 5-136	1568 EUR
Loitsu tn 5-137	1778 EUR
Loitsu tn 5-138	1002 EUR
Loitsu tn 5-139	985 EUR
Loitsu tn 5-140	1536 EUR
Loitsu tn 5-141	1557 EUR
Loitsu tn 5-142	1557 EUR
Loitsu tn 5-143	1754 EUR
Loitsu tn 5-144	1320 EUR
Loitsu tn 5-145	1540 EUR
Loitsu tn 5-146	652 EUR
Loitsu tn 5-147	1234 EUR
Loitsu tn 5-148	1240 EUR
Loitsu tn 5-149	1678 EUR
Loitsu tn 5-150	591 EUR
Loitsu tn 5-151	1000 EUR
Loitsu tn 5-152	1379 EUR
Loitsu tn 5-153	1178 EUR
Loitsu tn 5-154	678 EUR
Loitsu tn 5-155	1053 EUR
Loitsu tn 5-156	1210 EUR
Loitsu tn 5-157	1292 EUR
Loitsu tn 5-158	812 EUR
Loitsu tn 5-159	1079 EUR
Loitsu tn 5-160	1420 EUR
Loitsu tn 5-161	1519 EUR
Loitsu tn 5-162	935 EUR
Loitsu tn 5-163	1039 EUR
Loitsu tn 5-164	1518 EUR
Loitsu tn 5-165	1288 EUR
Loitsu tn 5-166	828 EUR
Loitsu tn 5-167	901 EUR
Loitsu tn 5-168	1432 EUR
Loitsu tn 5-169	1176 EUR
Loitsu tn 5-170	691 EUR
Loitsu tn 5-171	932 EUR
Loitsu tn 5-172	1185 EUR
Loitsu tn 5-173	1360 EUR
Loitsu tn 5-174	617 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu tn 5-175	1157 EUR
Loitsu tn 5-176	1343 EUR
Loitsu tn 5-177	1140 EUR
Loitsu tn 5-178	600 EUR
Loitsu tn 5-179	840 EUR
Loitsu tn 5-180	1097 EUR
Loitsu tn 5-181	1264 EUR
Loitsu tn 5-182	2149 EUR
Loitsu tn 5-183	1481 EUR
Loitsu tn 5-184	1285 EUR
Loitsu tn 5-185	1470 EUR
Loitsu tn 5-186	1897 EUR
Loitsu tn 5-187	801 EUR
Loitsu tn 5-188	1144 EUR
Loitsu tn 5-189	1558 EUR
Loitsu tn 5-190	1333 EUR
Loitsu tn 5-191	1112 EUR
Loitsu tn 5-192	1216 EUR
Loitsu tn 5-193	1630 EUR
Loitsu tn 5-194	1497 EUR
Loitsu tn 5-195	1018 EUR
Loitsu tn 5-196	1286 EUR
Loitsu tn 5-197	1927 EUR
Loitsu tn 5-198	1556 EUR
Loitsu tn 5-199	1234 EUR
Loitsu tn 5-200	2060 EUR
Loitsu tn 5-201	2249 EUR
Loitsu tn 5-202	1542 EUR
Loitsu tn 5-203	1199 EUR
Loitsu tn 5-204	1034 EUR
Loitsu tn 5-205	1304 EUR
Loitsu tn 5-206	1346 EUR
Loitsu tn 5-207	896 EUR
Loitsu tn 5-208	1349 EUR
Loitsu tn 5-209	1905 EUR
Loitsu tn 5-210	1715 EUR
Loitsu tn 5-211	1013 EUR
Loitsu tn 5-212	1192 EUR
Loitsu tn 5-213	1779 EUR
Loitsu tn 5-214	1472 EUR
Loitsu tn 5-215	796 EUR
Loitsu tn 5-216	1181 EUR
Loitsu tn 5-217	1521 EUR
Loitsu tn 5-218	824 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu tn 5-219	904 EUR
Loitsu tn 5-220	1246 EUR
Loitsu tn 5-221	1359 EUR
Loitsu tn 5-222	611 EUR
Loitsu tn 5-223	910 EUR
Loitsu tn 5-224	1478 EUR
Loitsu tn 5-225	1746 EUR
Loitsu tn 5-226	670 EUR
Loitsu tn 5-227	1163 EUR
Loitsu tn 5-228	1529 EUR
Loitsu tn 5-229	1579 EUR
Loitsu tn 5-230	598 EUR
Loitsu tn 5-231	929 EUR
Loitsu tn 5-232	1359 EUR
Loitsu tn 5-233	1436 EUR
Loitsu tn 5-234	776 EUR
Loitsu tn 5-235	1345 EUR
Loitsu tn 5-236	1839 EUR
Loitsu tn 5-237	1561 EUR
Loitsu tn 5-238	732 EUR
Loitsu tn 5-239	904 EUR
Loitsu tn 5-240	1489 EUR
Loitsu tn 5-241	1518 EUR
Loitsu tn 5-242	708 EUR
Loitsu tn 5-243	1531 EUR
Loitsu tn 5-244	1294 EUR
Loitsu tn 5-245	1240 EUR
Loitsu tn 5-246	602 EUR
Loitsu tn 5-247	1017 EUR
Loitsu tn 5-248	1345 EUR
Loitsu tn 5-249	1020 EUR
Loitsu tn 5-250	826 EUR
Loitsu tn 5-251	923 EUR
Loitsu tn 5-252	1497 EUR
Loitsu tn 5-73A	455 EUR
Kokku:	308258 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2020

Tallinn, Loitsu tn 5 korteriühistu (registrikood: 80152014) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIA ŠABANOVA	Juhatuse liige	04.06.2020
SERGEI TŠUKARDIN	Juhatuse liige	01.07.2020

Revidendi arvamus KÜ Loitsu 5 2019. majandusaasta aruande kohta

Oleme revideerinud KÜ Loitsu 5 2019. majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2019-31.12.2019 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 KÜ Loitsu 5 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 tulevikuproгноosid 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 7-liikmeline juhatus. KÜ Põhikirja järgi toimuvad juhatuse koosolekud vastavalt vajadusele, kuid vähemalt iga 3 kuu tagant. Juhatuse koosolekud toimusid nn e-kujul. Sisuliselt põhikirja nõue täideti.

Tähtsamad teostatud kontrolltoimingud

-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 (Swedbank 1: 179 782.17 eurot; Swedbank 2: 51 569,84 eurot) võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega.

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

-Kontrolliti, kas korteriomandi majandamiskulude summa korteriomandite lõikes korteriühistu pandiõiguse tagamiseks on vastavalt Korteriomandi- ja Korterühistu seaduse § 44-le õigesti arvutatud. Tulemus: Korteriomandi majandamiskulude summa on korteriomandite lõikes vastavalt Korteriomandi- ja Korterühistu 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 Maksuameti saldod vastavad pearaamatus kajastatud maksusaldodele. Tulemus: Maksuameti saldod vastavad pearaamatus kajastatud maksusaldodele.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kogutud maksed vastavad majandusaastakavaga kinnitatud tariifidele. Tulemus: Kontrollimisel kasutati aluseks arvet nr 201905005. Kulud on vastavuses kinnitatud majandusaastakavas ette nähtud kuludega.

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

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

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

Võlgnevuste pealt on arvestatud viivseid.

-Kontrolliti, kas remondifondist on tehtud kulusid vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale. Tulemus: Remondifondist on tehtud kulusid (lifti moderniseerimine, lifti ajami vahetus, turboventilaatorite vahetus, plaatide paigaldus jms) vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud on jaotatud korteritele vastavalt kulude jagamise alustele. Tulemus: Kontrollialuseks võeti arve nr 201905005, mille põhjal teostati järgmine tabel.

Kululiik	Faktiliselt kulu jaotamiseks kasutatud alus	Seaduses, põhikirjas toodud kulu jaotamise alus
Remondifond	Eur/m2	m2
Hoolduskulud	Eur/m2	m2
Prügivedu	Eur/m2	m2
Üldelekter	Eur/m2	m2
Vesi ja kanalisatsioon	Eur/m3	m3
Vee soojendamine	Eur/m3	m3
Küttekulud tsirkuleerimiseks	Eur/m2	m2
Fonolukk	krt	m2
Pangateenus	krt	m2
Kindlustus	Eur/m2	m2
Lift	Eur/m2	m2
Üldvesi	Eur/m2	m2

Kulud on jaotatud (v.a mõõdetavad kulud nagu näiteks veekulu) m2 arvu alusel ehk vastavuses korteriomandi- ja ühistuseadusega. Ka ei ole põhikirjas ette nähtud erandeid võrreldes seaduses vaikkvalt sätestatule. Kulud on jaotatud olulises osas korteritele vastavalt kulude jagamise alustele. Kontroll andis positiivse tulemuse.

-Kontrolliti, kas palga- ja maksuarvestus on õige. Tulemus: Palga- ja maksuarvestus on õige.

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

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

-Kontrolliti, kas korteriühistus on moodustatud reservkapital ja kas see vastab Korteriomandi- ja Korterühistuseaduses toodud nõuetele (s.t reservkapitali suurus peab olema vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest). Tulemus: KÜ Loitsu 5 reservkapitaliks on käesoleval hetkel 18 856 eurot, mis on vähem KÜ 1/12 ühistu aasta eeldatavatest kuludest (aastaaruande lisa „Korteriomandite majandamiskulud“ järgi on 1/12 aasta eeldatavatest kuludest ca 25 688 eurot. Soovitus: Suurendada reservkapitali (seda saab teostada vahendite ümbersuunamisega bilanssikirjele „Sihtkapital/osakapital“ bilanssikirjelt „Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem“).

-Kontrolliti, kas ühistu raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud tehingud seotud isikutega vastavalt nõuetele (eelkõige püüti välja selgitada, kas ühistu on teinud majandustehinguid enda töötajatega või juhatuse liikmetega). Tulemus: Ühistu raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud tehingud seotud isikutega vastavalt nõuetele.

-Kontrolliti, kas raamatupidamisarvestus kajastab üldkoosoleku otsuseid (29.04.2019 – ei olnud otsustusvõimeline; 14.05.2019 - otsustusvõimeline) õigesti. Tulemus: Raamatupidamisarvestus kajastab üldkoosoleku otsuseid õigesti.

-Kontrolliti üldkoosoleku korraldamise protseduurilist õigsust. Tulemus: Planeeritud üldkoosoleku toimumise aeg oli 29.04. 29.04.2019 osutus koosolek otsustusvõimeetuks. Korduskoosoleku-kutse saadeti vastavuses Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse pg-ga 23, mis toob välja järgmist: Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimeetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates kümne päeva jooksul, ent mitte varem kui kahe päeva pärast). Korduskoosolek toimus 14.05.2019 (vastavuses põhikirjaga). Üldkoosolek on toimunud protseduuriliselt õigesti.

Soovitus protokollil vormistamise osas: Tuua välja kvoorumi osas lisaks korteriomandite arvule ka vastavate korteriomanditega esindatud maja m2 arv.

-Kontrolliti, kas aastaaruanne on koostatud vastavalt pearaamatu saldodele. Tulemus: Aastaaruanne on koostatud vastavalt pearaamatu saldodele.

-Kontrolliti, kas rahavoogude aruanne on koostatud aritmeetiliselt ja sisust lähtuvalt õigesti. Tulemus: Rahavoogude aruanne on koostatud aritmeetiliselt ja sisust lähtuvalt õigesti.

-Kontrolliti, kas aastaaruande põhjaruanded vastavad lisadele. Tulemus: Aastaaruande põhjaruanded vastavad lisadele.

-Kontrolliti, kas korteriühistus on moodustatud reservkapital ja kas see vastab Korteriomandi- ja Korterühistuseaduses toodud nõuetele (s.t reservkapitali suurus peab olema vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest). Tulemus: KÜ majandusaasta aruande kirje „Reservkapital“ suuruseks on käesoleval hetkel 18 856 eurot, mis on vähem kui 1/12 ühistu aasta eeldatavad kulud (25 688 eurot). Soovitus: Suurendada reservkapitali.

-Lisaks teostatud veel teisi kontrollitoiminguid, mis on andnud positiivse tulemuse.

Ühistu juhatus on jooksvalt arvestanud meie tähelepanekuid revisjoni käigus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Kõik majandustehingu 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 2019.a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas asjakohaselt ja tõepäraselt korteriühistu finantseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2019.a. Teeme üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2019.a., tulemiga 407 eurot ja bilansimahuga 275 220 eurot.

Tallinnas, 05.03.2020.a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

MTÜ Revident (revident Margus Randma)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58415194
E-posti aadress	korteriuhistuloitsu5@hotmail.ee