

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	12
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 20265 €, sellest juhatuse esimehele 7560 € , majahoidjatele ja muud tasud 12705 €.

2018.a oli tehtud järgmised remonditööd (EUR):

Heakorrastustööd tagumine hoov	11 967
Prügi koristus	2 400
Edictum ventilatsiooni tööd	7 154
Kaamera Valve	7 402
Lodža Ekspertiis	2 700
Rottide tõrje	390
Sõidutee/parkla 6-7 trepikoda remont	10 227

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	216 431	213 132	2
Nõuded ja ettemaksed	51 072	44 907	3
Kokku käibevarad	267 503	258 039	
Kokku varad	267 503	258 039	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	33 695	29 570	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	180 275	179 032	8
Kokku lühiajalised kohustised	213 970	208 602	
Kokku kohustised	213 970	208 602	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	18 856	18 856	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	30 581	27 681	
Aruandeaasta tulem	4 096	2 900	
Kokku netovara	53 533	49 437	
Kokku kohustised ja netovara	267 503	258 039	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	87 265	44 267	9
Annetused ja toetused	1 000	0	
Tulu ettevõtlusest	3 932	5 512	10
Muud tulud	894	1 881	11
Kokku tulud	93 091	51 660	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-42 240	-1 505	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 728	-18 746	
Tööjõukulud	-27 057	-28 521	12
Muud kulud	-2	-2	
Kokku kulud	-89 027	-48 774	
Põhitegevuse tulem	4 064	2 886	
Muud finantstulud ja -kulud	32	14	
Aruandeaasta tulem	4 096	2 900	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	4 064	2 886
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 165	600
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 125	710
Laekunud intressid	32	14
Kokku rahavood põhitegevusest	2 056	4 210
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	1 243	44 519
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 243	44 519
Kokku rahavood	3 299	48 729
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	213 132	164 403
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 299	48 729
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	216 431	213 132

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	18 856	27 681	46 537
Aruandeaasta tulem		2 900	2 900
31.12.2017	18 856	30 581	49 437
Aruandeaasta tulem		4 096	4 096
31.12.2018	18 856	34 677	53 533

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.

Korteriühistu Loitsu 5 raamatupidamise aruanne 2018 aasta eest on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standartidest 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 31.12.2018.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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	164 866	161 583
Tähtajalised hoiused	51 565	51 549
Kokku raha	216 431	213 132

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	50 771	50 771	
Ostjatelt laekumata arved	50 771	50 771	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Ettemaksed	301	301	
Muud makstud ettemaksed	301	301	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 072	51 072	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	44 479	44 479	
Ostjatelt laekumata arved	44 479	44 479	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Ettemaksed	427	427	
Muud makstud ettemaksed	427	427	
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 907	44 907	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	143	0	377
Sotsiaalmaks	0	567	0	689
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	10
Töötuskindlustusmaksed	0	9	0	27
Intress	0	0	0	3
Ettemaksukonto jääk	0		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	719	1	1 106

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 581	30 581	6
Võlad töövõtjatele	1 523	1 523	7
Maksuvõlad	719	719	4
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	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 589	25 589	6
Võlad töövõtjatele	1 852	1 852	7
Maksuvõlad	1 106	1 106	4
Muud võlad	910	910	
Muud viitvõlad	910	910	
Saadud ettemaksed	113	113	
Muud saadud ettemaksed	113	113	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 570	29 570	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
AS Tallinna Kütte	24 427	19 526
AS Tallinna Vesi	3 620	3 656
Eesti Energia	582	596
AS Tele 2	23	13
PLM Hooldus	350	350
Ekovir	1 137	1 137
Alexela Energia	381	241
Tallinna Linnakantselei	61	42
Eesti Otis	0	28
Kokku võlad tarnijatele	30 581	25 589

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	1 474	1 803
Puhkusetasude kohustis	49	49
Kokku võlad töövõtjatele	1 523	1 852

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	134 514	46 024	-1 505	179 033
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	134 514	46 024	-1 505	179 033
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	134 514	46 024	-1 505	179 033
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
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

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	46 025	42 762
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	41 240	1 505
Kokku liikmetelt saadud tasud	87 265	44 267

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2018	2017
Rendi tulud	3 932	5 512
Kokku tulu ettevõtlusest	3 932	5 512

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	606	1 865
Muud	288	16
Kokku muud tulud	894	1 881

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	20 265	21 272
Sotsiaalmaksud	6 792	7 241
Puhkusereservi moodustamine	0	8
Kokku tööjõukulud	27 057	28 521
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	244	244
Juriidilisest isikust liikmete arv	8	8

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	7 560	7 560

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu 5- 1	1352 EUR
Loitsu 5- 2	839 EUR
Loitsu 5- 3	1124 EUR
Loitsu 5- 4	1799 EUR
Loitsu 5- 5	1430 EUR
Loitsu 5- 6	715 EUR
Loitsu 5- 7	1181 EUR
Loitsu 5- 8	1521 EUR
Loitsu 5- 9	1732 EUR
Loitsu 5- 10	526 EUR
Loitsu 5- 11	1066 EUR
Loitsu 5- 12	1482 EUR
Loitsu 5- 13	1258 EUR
Loitsu 5- 14	793 EUR
Loitsu 5- 15	1029 EUR
Loitsu 5- 16	1276 EUR
Loitsu 5- 17	1271 EUR
Loitsu 5- 18	711 EUR
Loitsu 5- 19	842 EUR
Loitsu 5- 20	1394 EUR
Loitsu 5- 21	1268 EUR
Loitsu 5- 22	744 EUR
Loitsu 5- 23	1212 EUR
Loitsu 5- 24	1296 EUR
Loitsu 5- 25	1230 EUR
Loitsu 5- 26	575 EUR
Loitsu 5- 27	1167 EUR
Loitsu 5- 28	1183 EUR
Loitsu 5- 29	1124 EUR
Loitsu 5- 30	718 EUR
Loitsu 5- 31	1264 EUR
Loitsu 5- 32	1114 EUR
Loitsu 5- 33	1498 EUR
Loitsu 5- 34	785 EUR
Loitsu 5- 35	1096 EUR
Loitsu 5- 36	1138 EUR
Loitsu 5- 37	1721 EUR
Loitsu 5- 38	1109 EUR
Loitsu 5- 39	1225 EUR
Loitsu 5- 40	1159 EUR
Loitsu 5- 41	1293 EUR
Loitsu 5- 42	1162 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu 5- 43	1079 EUR
Loitsu 5- 44	1479 EUR
Loitsu 5- 45	1514 EUR
Loitsu 5- 46	1171 EUR
Loitsu 5- 47	900 EUR
Loitsu 5- 48	1518 EUR
Loitsu 5- 49	1332 EUR
Loitsu 5- 50	1144 EUR
Loitsu 5- 51	787 EUR
Loitsu 5- 52	1425 EUR
Loitsu 5- 53	1367 EUR
Loitsu 5- 54	1253 EUR
Loitsu 5- 55	1102 EUR
Loitsu 5- 56	1242 EUR
Loitsu 5- 57	1613 EUR
Loitsu 5- 58	1203 EUR
Loitsu 5- 59	977 EUR
Loitsu 5- 60	1209 EUR
Loitsu 5- 61	1506 EUR
Loitsu 5- 62	1096 EUR
Loitsu 5- 63	855 EUR
Loitsu 5- 64	1235 EUR
Loitsu 5- 65	1319 EUR
Loitsu 5- 66	1085 EUR
Loitsu 5- 67	860 EUR
Loitsu 5- 68	1220 EUR
Loitsu 5- 69	1271 EUR
Loitsu 5- 70	1573 EUR
Loitsu 5- 71	1199 EUR
Loitsu 5- 72	1242 EUR
Loitsu 5- 73	1122 EUR
Loitsu 5- 74	585 EUR
Loitsu 5- 75	774 EUR
Loitsu 5- 76	1173 EUR
Loitsu 5- 77	1717 EUR
Loitsu 5- 78	606 EUR
Loitsu 5- 79	766 EUR
Loitsu 5- 80	1311 EUR
Loitsu 5- 81	1586 EUR
Loitsu 5- 82	641 EUR
Loitsu 5- 83	896 EUR
Loitsu 5- 84	1141 EUR
Loitsu 5- 85	1666 EUR
Loitsu 5- 86	742 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu 5- 87	905 EUR
Loitsu 5- 88	1462 EUR
Loitsu 5- 89	1786 EUR
Loitsu 5- 90	683 EUR
Loitsu 5- 91	910 EUR
Loitsu 5- 92	1360 EUR
Loitsu 5- 93	2184 EUR
Loitsu 5- 94	775 EUR
Loitsu 5- 95	898 EUR
Loitsu 5- 96	1189 EUR
Loitsu 5- 97	1667 EUR
Loitsu 5- 98	688 EUR
Loitsu 5- 99	942 EUR
Loitsu 5- 100	1318 EUR
Loitsu 5- 101	1577 EUR
Loitsu 5- 102	525 EUR
Loitsu 5- 103	1565 EUR
Loitsu 5- 104	1571 EUR
Loitsu 5- 105	1558 EUR
Loitsu 5- 106	656 EUR
Loitsu 5- 107	974 EUR
Loitsu 5- 108	1628 EUR
Loitsu 5- 109	1089 EUR
Loitsu 5- 110	1645 EUR
Loitsu 5- 111	1060 EUR
Loitsu 5- 112	1178 EUR
Loitsu 5- 113	1563 EUR
Loitsu 5- 114	1542 EUR
Loitsu 5- 115	1213 EUR
Loitsu 5- 116	1507 EUR
Loitsu 5- 117	1677 EUR
Loitsu 5- 118	1434 EUR
Loitsu 5- 119	1111 EUR
Loitsu 5- 120	1550 EUR
Loitsu 5- 121	1408 EUR
Loitsu 5- 122	1247 EUR
Loitsu 5- 123	1014 EUR
Loitsu 5- 124	1767 EUR
Loitsu 5- 125	1440 EUR
Loitsu 5- 126	1263 EUR
Loitsu 5- 127	1342 EUR
Loitsu 5- 128	1121 EUR
Loitsu 5- 129	1685 EUR
Loitsu 5- 130	1084 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu 5- 131	1013 EUR
Loitsu 5- 132	1209 EUR
Loitsu 5- 133	1733 EUR
Loitsu 5- 134	992 EUR
Loitsu 5- 135	879 EUR
Loitsu 5- 136	1615 EUR
Loitsu 5- 137	1794 EUR
Loitsu 5- 138	1119 EUR
Loitsu 5- 139	999 EUR
Loitsu 5- 140	1537 EUR
Loitsu 5- 141	1544 EUR
Loitsu 5- 142	1544 EUR
Loitsu 5- 143	1647 EUR
Loitsu 5- 144	1364 EUR
Loitsu 5- 145	1514 EUR
Loitsu 5- 146	565 EUR
Loitsu 5- 147	1060 EUR
Loitsu 5- 148	1287 EUR
Loitsu 5- 149	1586 EUR
Loitsu 5- 150	597 EUR
Loitsu 5- 151	817 EUR
Loitsu 5- 152	1229 EUR
Loitsu 5- 153	1167 EUR
Loitsu 5- 154	695 EUR
Loitsu 5- 155	1149 EUR
Loitsu 5- 156	1170 EUR
Loitsu 5- 157	1342 EUR
Loitsu 5- 158	738 EUR
Loitsu 5- 159	1217 EUR
Loitsu 5- 160	1424 EUR
Loitsu 5- 161	1637 EUR
Loitsu 5- 162	968 EUR
Loitsu 5- 163	947 EUR
Loitsu 5- 164	1476 EUR
Loitsu 5- 165	1150 EUR
Loitsu 5- 166	829 EUR
Loitsu 5- 167	908 EUR
Loitsu 5- 168	1285 EUR
Loitsu 5- 169	1251 EUR
Loitsu 5- 170	687 EUR
Loitsu 5- 171	1190 EUR
Loitsu 5- 172	1154 EUR
Loitsu 5- 173	1342 EUR
Loitsu 5- 174	610 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu 5- 175	1076 EUR
Loitsu 5- 176	1326 EUR
Loitsu 5- 177	1102 EUR
Loitsu 5- 178	605 EUR
Loitsu 5- 179	840 EUR
Loitsu 5- 180	1137 EUR
Loitsu 5- 181	1270 EUR
Loitsu 5- 182	1960 EUR
Loitsu 5- 183	989 EUR
Loitsu 5- 184	1285 EUR
Loitsu 5- 185	1492 EUR
Loitsu 5- 186	1895 EUR
Loitsu 5- 187	785 EUR
Loitsu 5- 188	1116 EUR
Loitsu 5- 189	1438 EUR
Loitsu 5- 190	1308 EUR
Loitsu 5- 191	1116 EUR
Loitsu 5- 192	1169 EUR
Loitsu 5- 193	1659 EUR
Loitsu 5- 194	1607 EUR
Loitsu 5- 195	1052 EUR
Loitsu 5- 196	1333 EUR
Loitsu 5- 197	1454 EUR
Loitsu 5- 198	1607 EUR
Loitsu 5- 199	1024 EUR
Loitsu 5- 200	1391 EUR
Loitsu 5- 201	1225 EUR
Loitsu 5- 202	1489 EUR
Loitsu 5- 203	1170 EUR
Loitsu 5- 204	1073 EUR
Loitsu 5- 205	1949 EUR
Loitsu 5- 206	1453 EUR
Loitsu 5- 207	900 EUR
Loitsu 5- 208	1395 EUR
Loitsu 5- 209	2112 EUR
Loitsu 5- 210	1712 EUR
Loitsu 5- 211	1005 EUR
Loitsu 5- 212	1086 EUR
Loitsu 5- 213	1700 EUR
Loitsu 5- 214	1563 EUR
Loitsu 5- 215	766 EUR
Loitsu 5- 216	1133 EUR
Loitsu 5- 217	1490 EUR
Loitsu 5- 218	825 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Loitsu 5- 219	921 EUR
Loitsu 5- 220	1241 EUR
Loitsu 5- 221	1350 EUR
Loitsu 5- 222	619 EUR
Loitsu 5- 223	945 EUR
Loitsu 5- 224	1609 EUR
Loitsu 5- 225	1807 EUR
Loitsu 5- 226	671 EUR
Loitsu 5- 227	1438 EUR
Loitsu 5- 228	815 EUR
Loitsu 5- 229	1595 EUR
Loitsu 5- 230	574 EUR
Loitsu 5- 231	881 EUR
Loitsu 5- 232	1309 EUR
Loitsu 5- 233	1411 EUR
Loitsu 5- 234	749 EUR
Loitsu 5- 235	1293 EUR
Loitsu 5- 236	1428 EUR
Loitsu 5- 237	1540 EUR
Loitsu 5- 238	869 EUR
Loitsu 5- 239	964 EUR
Loitsu 5- 240	1486 EUR
Loitsu 5- 241	1510 EUR
Loitsu 5- 242	746 EUR
Loitsu 5- 243	1467 EUR
Loitsu 5- 244	1306 EUR
Loitsu 5- 245	1199 EUR
Loitsu 5- 246	591 EUR
Loitsu 5- 247	1020 EUR
Loitsu 5- 248	1317 EUR
Loitsu 5- 249	1012 EUR
Loitsu 5- 250	828 EUR
Loitsu 5- 251	900 EUR
Loitsu 5- 252	1517 EUR
Loitsu 5- 201A	207 EUR
Loitsu 5- 73A	487 EUR
Kokku:	305369 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2019

Tallinn, Loitsu tn 5 korteriühistu (registrikood: 80152014) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIA ŠABANOVA	Juhatuse liige	04.06.2019
SERGEI TŠUKARDIN	Juhatuse liige	10.06.2019
KAI NURM	Juhatuse liige	10.06.2019
IRINA GRATŠOVA	Juhatuse liige	18.06.2019
NATALJA PAUKU	Juhatuse liige	25.06.2019
OLESJA TSOI	Juhatuse liige	30.06.2019

Revidendi arvamus KÜ Loitsu 5 2018. majandusaasta aruande kohta

Oleme revideerinud KÜ Loitsu 5 2018. majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2018-31.12.2018 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 protokollitud koosolekud toimusid 11.06.2018. Lisaks oli juhatuse koosolekuid e-kujul. Sisuliselt põhikirja nõue täideti. Juhatuse koosolekul valiti juhatuse esimees ja arutati majandusküsimusi (muuhulgas pikendati juuksurisalongiga rendilepingut).

Töö võlgnikega

Maksetähtaja ületanud laekumata arvete summa seisuga 31.12.2018 on 13 167,19 eurot, seejuures on neli (4) võlgnevust, mis on suuremad kui 1 000 eurot). Maksetähtaja ületanud laekumata arvete summa moodustab 25,9% kogu laekumata arvete summast, mis on MTÜ Revidendi statistika põhjal keskmisel tasemel näitaja.

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: 164 866,58 eurot; Swedbank 2: 51 564,61 eurot) võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega.

-Kontrolliti, kas kõikidele korteritele (252) 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, kas kogutud maksed vastavad majandusaastakavaga kinnitatud tariifidele. Tulemus: Kontrollimisel kasutati aluseks arvet nr 201812062. Majandusaastakava kinnitamisel otsustati määrata alates 01.06.2018 hooldusfondi tariifiks 0,27 eurot/m² ja remondifondi tariifiks 0,23 eurot/m². 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: Kontrollialuseks võeti majandamiskulude arve nr 201812002. Võlgnevuste pealt on arvestatud viivseid.

-Kontrolliti, kas remondifondist on tehtud kulusid vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale. Tulemus: Remondifondist on tehtud kulusid (heakorrustustööd tagumises hoovis 11 967 eurot, prügi koristus 2 400 eurot, ventilatsioonitööd 7 154 eurot, valvekaamerate soetus 7 402 eurot, lodža ekspertiis 2 700 eurot, rottide tõrje 390 eurot, sõidutee/parkla ja trepikoda remont 10 227 eurot) vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulude tegemiseks on võetud konkureerivaid hinnapakkumisi ja kas sõlmitud leping vastab soodsaimale pakkumusele. Tulemus:

- Seinapaneelide vuukide hermetiseerimiseks võeti pakkumised järgmistelt ettevõtetelt: Kortus Grupp 4 830,19 eurot; Irroniset Ehitus OÜ 6 168 eurot; Edictum Ehitus 5 049,6 eurot – edukaim pakkumus. Sõlmitud leping (EHITUSE TÖÖVÕTULEPING NR. 1/02.2018) vastab hinnapakkumisele.
- Valvesüsteemi soetamiseks ja paigaldamiseks võeti pakkumised järgmistelt ettevõtetelt: Articaard 8 331,36 eurot; Huginn 8 248,75 eurot; VA Systems 7 534,07 eurot. Sõlmitud leping (TÖÖVÕTULEPING NR. 0418A-5) vastab hinnapakkumisele.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud on jaotatud korteritele vastavalt kulude jagamise alustele. Tulemus: Kulud on jaotatud (v.a mõõdetavad kulud nagu näiteks veekulu) m² arvu alusel ehk vastavuses korteriühistuseadusega. Ka ei ole põhikirjas ette nähtud erandeid võrreldes seaduses vaikivalt sätestatule. Kulud on jaotatud korteritele vastavalt kulude jagamise alustele.

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

-Kontrolliti hoone kulude jaotamises kasutatava m² arvu vastavust Ehisregistri vastavatele andmetele. Tulemus: Kulude jaotuse tabelis (majandusaastakavas) on m² arvuks (millest on maha lahutatud üldkasutatav pind) 14751,3 m². Ehisregistris on vastavaks m² arvuks 14751,3, seega täpselt vastavuses.

-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, ega juhatuse volituste tähtaeg ei ole ületunud. Tulemus: Uus juhatuse koosseis kanti registrikaardile 23.05.2018 üldkoosoleku otsusega. Juhatuse volituste tähtaeg ei ole ületunud.

-Kontrolliti, kas korteriühistus on moodustatud reservkapital ja kas see vastab Korteriomandi- ja Korteriühistuseaduses toodud nõuetele (s.t reservkapitali suurus peab olema vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest). Tulemus: KÜ Loitsu 5-s on kirje „Sihtkapital/osakapital,“ mida saab sisuliselt pidada reservkapitaliks. „Sihtkapitali/osakapitali“ suuruseks on käesoleval hetkel 18 856 eurot, mis on vähem kui 1/12 ühistu aasta eeldatavatest kuludest (aastaruande lisa „Korteriomandite majandamiskulud“

järgi on 1/12 aasta eeldatavatest kuludest ca 25 447 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 (23.05.2018) õigesti. Tulemus: Raamatupidamisarvestus kajastab üldkoosoleku otsuseid õigesti.

-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 korteriühistu raamatupidamisarvestus on teostatud vastavalt raamatupidamise sise-eeskirjadele ja kas raamatupidamise sise-eeskirjad on ajakohastatud. Tulemus: Korteriühistu raamatupidamisarvestus on teostatud vastavalt raamatupidamise sise-eeskirjadele ja raamatupidamise sise-eeskirjad on ajakohastatud.

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

Ühistu juhatuse on jooksvalt arvestanud meie tähelepanekuid revisjoni käigus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi ja Raamatupidamistoimikonna 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 2018.a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas asjakohaselt ja tõepäraselt korteriühistu finantseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2018.a. Teeme üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2018.a., tulemiga 4 096 eurot ja bilansimahuga 267 503 eurot.

Tallinnas, 14.03.2019.a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

MTÜ Revident (revident Margus Randma)

Sidevahendid

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