

Korteriühistu Keskuse-6 (Registrikood 80111529; Keskuse 6, Tallinn, 12912)

### Revidendi arvamus

Revident Margus Pulver isikus (tegutseb vastavalt üldkoosoleku otsusele aprillist 2014.a) teostas ühistu 2013.a majandusaasta raamatupidamisaruande, raamatupidamise, majandustegevuse ja juhtimise legitiimsuse kontrolli 2013. aasta majandusaasta kohta ajavahemikul 20.05.2014 kuni 17.08.2014.a.

Revisjoni käigus kontrolliti ja analüüsiti revidendi käsutuses olnud dokumente mille tulemusel teeb revident alljärgnevad tähelepanekud:

1. 2013.a raamatupidamise aastaaruanne
  - a. Raamatupidamise aastaaruanne olulises osas kontrollitud ja õige;
  - b. Lisa 1 Arvestuspõhimõtted peaksid sisaldama ka sihtfinantseerimise põhimõtteid vastavalt RTJ 12, raha, laenude, nõuete, kohustuste ja seotud osapooltega tehtavate tehingute arvestuspõhimõtteid;
  - c. Kohustuste summa bilansipäeva seisuga ei ole kontrollitav, sest kehtivat laenugraafikut ei ole revidendile esitatud;
  - d. Vastavalt Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed on ühistul tagasinõue summas 91 eurot. Pearingu kannetest selgub, et nõue on Olga Trusova vastu enamakstud avansside eest aprillis, mais ja juunis 2013.a. Puudub dokumentatsioon nõude tekkepõhjuste ja laekumise perspektiivi kohta.
2. Töölepingud
  - a. 2013.a kehtivad töölepingud vastavad olulises osas Töölepingu seadusele;
  - b. Revidendi ettepanek on edaspidi töötasu muudatused vormistada lepingu lisadena, samuti sõlmida puhkuse asendajatega tähtajalised töölepingud või võlaõiguslikud käsunduslepingud.
3. Üldkoosolekute ja juhatuse koosolekute protokollid
  - a. 17.09.2013.a toimud üldkoosoleku protokoll:
    - i. Protokoll järgselt ning sama koosoleku allkirjade lehe järgselt on esindatud ühistu liikmete arv erinev. Protokoll

kohaselt osales küttekulu jaotamise hääletusel rohkem osalejaid, kui sama protokoll järgi oli koosolekul osaleid kokku.

- ii. Protokollil puudu juhataja või protokollija allkiri;
- iii. Protokollis on märgitud, et päevakorda kuuluvate punktide osas otsuseid vastu võtta ei saa kuigi koosolek otsustusvõimeline;
- iv. Koosolekul ei käsitletud revisjonikomisjoni valimist, mille tulemusel alates antud koosolekust puudus ühistul alates nimetatud koosolekust revisjonikomisjon või revident.

- b. Revidendile ei esitatud 2013. Aasta detsembris toimunud erakorralise koosoleku ning erakorralise koosoleku korduskoosoleku protokolle, millest tulenevalt ei ole võimalik välja selgitada koosolekute kokkukutsujaid, päevakorda, otsustusvõimet ning vastu võetud otsuseid.
- c. Juhatuse koosoleku protokollide numbriks on kuupäev, mis ei võimalda välja selgitada tegelikult toimunud koosolekute hulka. Revidendi ettepanek on nummerdada juhatuse koosoleku protokollid järgarvudega.

4. Vahendatavad teenused; 2013.aastal tasutud teenuste ja elanikele esitatud arvete vahe kategooriate kaupa:

- a. Prügivedu: tasutud 4182 eur, esitatud 5627 eur, vahe 1445 eur;
- b. Vesi ja kanalisatsioon: tasutud 13 841 eur, esitatud 13 983 eur, vahe 142 eur;
- c. Gaas: tasutud 1995 eur, esitatud 2116 eur, vahe 121 eur;
- d. Üldelekter: kogu üldeketri arve lisatud elanike küttekulule ning 31.12.2013. a tehtud tagasiarvestus summas 1 333 eur. Nimetatud kulu ei jagata arvetele vaid kaetakse muudest vahenditest.
- e. Küttekulu: tasutud 54 691 eur, esitatud 56 353 eur, vahe 1662 eur.

5. Muud vahendatavate teenustega seotud tähelepanekud:

- a. Prügivedu sisaldab OÜ Fikstol Grup ühekordset kulu 1080 eur, millele puudub arve ning juhatuse otsus kulu tegemiseks.
- b. Gaasimaksud arvestatakse vastavalt aastaplaanile elanike arvu põhiselt fikseeritud tariifi alusel. Meetod ei ole kooskõlas RTJ 14-ga.
- c. Üldelektri kulu mis ei sisaldu küttekulus ei jaotata arvetele kui vahendatavat kulu.

- d. Vastavalt KÜ Keskuse-6 põhikirjale punkt 3.2 küttekulu makse suuruse kindlaksmääramisel tuleb lähtuda korteri üldpinna suurusest.
    - i. 2013.aastal määrati arvetele fikseeritud tasu vannitoa kütte eest korteri kohta, mis vastuolus põhikirjaga.
    - ii. Rakendati vannitoa kütte makse vabastust neile kel nn s-toru eemaldatud. Makse vabastuseks puudub alus.
    - iii. 17.09.2013. aastal toimunud üldkoosolek otsus rakendada küttekulude arvestamise küttekulu andurite näite korteripõhiselt on vastuolus KÜ Keskuse-6 põhikirjaga.
  - e. Revidendi käsutuses ei olnud dokumente, mille põhjal selgitada välja renoveerimise käigus korteritele paigaldatud uute akende arvestus ning tagasimaksete seis.
  - f. Ettepanekud juhatusele ja üldkoosolekule:
    - i. Viia prügiveo arvestus vastavusse RTJ 14-ga ning jagada jooksva perioodi kulud sama perioodi arvetele. Muuta prügiveo arvestus elamispinna ruutmeetri põhiseks.
    - ii. Viia gaasimaksete arvestus vastavusse RTJ 14-ga ning jagada jooksva perioodi kulud sama perioodi arvetele.
    - iii. Viia üldelektri arvestus osas, mis ei ole küttekulu vastavusse RTJ 14-ga ning jagada jooksva perioodi kulud sama perioodi arvetele.
    - iv. Viia küttekulu arvestus kooskõlla KÜ Keskuse-6 põhikirjaga või muuta põhikirja.
    - v. Viia vannitoakütte arvestus kooskõlla põhikirjaga ning kaotada vastav maksevabastus. Vannitoakütte arvestus muuta kulupõhiseks.
6. Ühistul on kaks paralleelselt toimivat põhikirja, milledest üks kehtib ühistu liikmetele ning teine kolmandatele isikutele. Ettepanek võtta vastu uus muutunud seadusandlusega kooskõlas olev põhikiri.
7. Elektrikait: revidendile esitatud dokumentidest ei selgu, et ühistule teostatakse elektripaigaldiste käidu teenust vastavalt Elektriohutuseseadusele. Ettepanek tellida elektrikäidu teenus.
8. Alfahalduse poolt osutatavate teenuste hinnastamine: ühistule haldusteenuseid osutava Alfahaldus OÜ arvetel lisateenuste eest esitatud summade kalkulatsioon puudub. Ettepanek kirjutada lahti lisateenuste tekke kulu ning nende tellimisel summas, mis ületab haldusteenuse

osutajale lepingus antud määra ise kulutusi teha, vormistada alati juhatuse otsus.

9. Revideerimiseks vajalikud kuid puudunud dokumendid: kahe üldkoosoleku protokollid, korteriühistu liikmetele arvete koostamise tabelarvutused või väljavõtted programmist, võlglaste ajalugu koos võlgade aegumise perspektiiviga, Stimulex OÜ leping, kehtiv laenugraafik.

**10.Kokkuvõtteks:**

- a. Revident leiab, et Korteriühistu Keskuse-6 majandustegevuse 2013. Aastal võib lugeda rahuldavaks.
- b. Revident on seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga olulises osas õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2013.

Revident Margus Pulver

17.08.2014