

# Revisjon OÜ

Reg.nr. 11464754

Korterühistu Tammsaare 113 juhatuse poolt tellitud revidendi aruanne ja arvamus 2022. a. raamatupidamise aastaaruande ning raamatupidamise korraldamise vastavuse kohta EV Raamatupidamise seaduse põhinõuetele.

## REVIDENDI ARUANNE

Korterühistu Tammsaare 113 liikmetele

Olen revideerinud Korterühistu Tammsaare 113 juhatuse poolt koostatud 2022. a. raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, 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 Korterühistu Tammsaare 113 põhikirjast.

### Juhatus kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus 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

19.03.2023 sõlmitud lepinguga garanteeris Korterühistu Tammsaare 113 juhatuse, 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.

### Revisjoni viisin läbi vastavalt Audiitorkogu juhendmaterjalile arvestusalase revisjoni läbiviimise kohta.

Revisjoni käigus tutvusin korteriühistu 2022. a. raamatupidamise arvestust puudutava dokumentatsiooniga, s.h. pearaamatu, päevaraamatu ja algdokumentidega, kulude jaotamisega, väljamaksetega pangakontodelt, maksude arvestustega, vastuvõetud otsustega koosolekut kokku kutsumata, juhatuse koosolekute protokollidega, majanduskavaga 2022. aastaks, raamatupidamise sise- eeskirjadega.

### Revisjoni tähelepanekud

Korterühistu põhikiri kinnitatud 03.06.2013.

### Põhikiri

- ✓ p. 13.7.5- üldkoosoleku kokkukutsumisest teatatakse liikmetele vähemalt 7 päeva ette
- ✓ p. 13.7.11- üldkoosolek on otsustusvõimeline sõltumata osalejate arvust v.a. otsuste puhul, kus vajalik suurem hääleteenamus.

#### 1.1. Otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

Juhatus saatis kõigile korteriomanikele otsuste eelnõu, määraes tähtajaks 01.05.-18.05.2022, mille jooksul korteriomaniikud pidid esitama oma seisukohad. Hääletusprotokoll on koostatud 22.06.2022.

Hääletusprotokollil alusel võttis hääletamisest osa 119. korteriomandi esindajast 75.

#### Vastuvõetud otsused:

- ✓ kinnitati 2021. a. majandusaasta aruanne
- ✓ kehtestati majanduskava 2022. aastaks
- ✓ valiti juhatuse liikmed
- ✓ kinnitati turvakaamerate kasutamise kord
- ✓ lumekoristuse korra kinnitamine
- ✓ anti volitus juhatusele jätkata rekonstrueerimistöde organiseerimisega.

Hääletusprotokoll on korrektelt koostatud, lisatud hääletamisest osavõtnud korteriomaniike seisukohad.

#### 1.2. Otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

Juhatus saatis kõigile korteriomanikele otsuste eelnõu, määraes tähtajaks 29.11.-12.12.2022, mille jooksul korteriomaniikud pidid esitama oma seisukohad.

Hääletusprotokoll on koostatud 06.01.2023.

Hääletusprotokollil alusel võttis hääletamisest osa 119. korteriomandi esindajast 78.

#### Vastuvõetud otsus

Rekonstrueerimistödega jätkamist Kredexi 30 % toetuse tingimustel ja selleks laenu võtmise otsus jäi vastu võtmata ning antud tingimustel rekonstrueerimist ei toimu.

Hääletusprotokoll on korrektelt koostatud, lisatud hääletamisest osavõtnud korteriomaniike seisukohad.

## 2. Juhatus

Tartu Maakohtu registriosakonna korteriühistu registrikaardile nr 1 on kantud 8- liikmeline juhatus. Korteriühistut võib üksina esindada Aivo Kärbo, teised juhatuse liikmed esindavad kahekesi koos.

Revisjoni käigus esitati kümne juhatuse koosoleku kohta protokollid. Vastu võetud otsused on kinnitatud koosolekust osavõtjate poolt.

## 3. Raamatupidamine

Korteriühistule osutab raamatupidamisteenust Osaühing Arvo-Tanja.

### 3.1. Raha arvelduskontodel seisuga 31.12.2022: 336 191.99 eurot, sellest:

- ✓ Swedbank`is 126 771.47 eurot
- ✓ SEB pangas 209 420.52 eurot

Arvelduskontodel olevate rahaliste vahendite jäägid vastavad raamatupidamisarvestuses olevatele jääkidele. Revisjoni käigus kontrollitud arvelduskontodel olevate rahaliste vahendite kasutamist. Rahaliste vahendite kasutamine vastab sõlmitud otsustele, lepingutele ja kuludokumentidele.

### 3.2. Nõuded seisuga 31.12.2022: 24 647 eurot, sh

- ✓ nõuded liikmete vastu tähtjaks tasumata arvete eest 4 589 eurot  
Kahel korteriomanikul on võlgnevused 8 kuud. Revisjoni käigus esitas juhatus kokkulepped võlglastega võlgnevuste likvideerimise tähtaegade kohta.
- ✓ nõuded detsembri arvete eest summas 19 077 eurot, arvete eest laekumise tähtaeg 31.01.2023
- ✓ ettemakstud kindlustusperioodi ja virtuaalserveri rendi eest 850 eurot
- ✓ laekumata SEB panga poolt pangaintressid 19 eurot, laekus jaanuaris 2023
- ✓ nõuded rentnikule esitatud arve eest 112 eurot, laekumise tähtaeg jaanuaris 2023.

### 3.3. Võlad ja ettemaksud

- ✓ Võlgnevus tarnijatele seisuga 31.12.2022: 15 110 eurot.  
Arved on esitatud detsembrikuu eest ja kuuluvad tasumisele jaanuaris 2023.  
Kuludesse kantud arved on seotud põhitegevusega. Tähtaegselt tasumata arveid ei esine.
- ✓ Maksuvõlad seisuga 31.12.2022: 319 eurot, maksude tasumise tähtaeg 10.01.2023.  
Maksude arvestus vastab maksuameti saldokinnitusele.

### 3.4. Sihtotstarbelised remonditasud

- ✓ Seisuga 01.01.2022 remonditasude jääk 98 266 eurot.  
Liikmetele määratud remonditasud 17 118 eurot.  
Remonditasude jääk seisuga 31.12.2022: 115 384 eurot.
- ✓ Seisuga 01.01.2022 renoveerimise fondi jääk 172 231 eurot.  
Liikmetele määratud fondi 28 526 eurot.  
Renoveerimise fondi jääk seisuga 31.12.2022: 200 757 eurot.

### 3.5. Tasud ja tulud 25 197 eurot, sellest:

- ✓ liikmetele määratud hooldustasud 10 953 eurot
- ✓ liikmetele määratud haldustasud 13 407 eurot
- ✓ tähtaegselt tasumata arvete eest määratud liikmetele viiviseid 122 eurot
- ✓ tuludesse kantud tehnoarajatiste talumistasud 79 eurot
- ✓ pangakontolt saadi intresse 31 eurot
- ✓ kommunaaltasude ja -kulude netotulu 5 eurot
- ✓ toetus projektist „Roheline õu“ 600 eurot.

#### Kulud 25 187 eurot, sellest:

- ✓ majandamise ja haldamisega seotud kulud 15 850 eurot, sh
  - heakorrakulud 8 387 eurot, sellest
    - koristusteenus 7 042 eurot
    - konteineri hooldus 700 eurot
    - muru niitmine 320 eurot
    - lumekoristus, lumelabidad jm 325 eurot
  - halduskulud 3 815 eurot (raamatupidamine, revisjon, kantseleikulud, side- ja pangakulud jm)
  - tehnosüsteemide hoolduskulud 1914 eurot (videokaamerate hooldus, ehitusprojekti ülevaatamine jm)
  - puude lõikus 1 734 eurot.
- ✓ juhatuse liikme tasu sotsiaalkindlustuse maksudega 9 337 eurot (vastab kehtestatud majanduskavale)

#### Aruandeaasta tulem 10 eurot.

### 3.6. Raamatupidamise arvestuspõhimõtted on õiged ning vastavad EV Raamatupidamise seadusele, Raamatupidamise Toimkonna juhenditele. Raamatupidamise aastaaruande esituslaad on korrektne ja vastab igati asjassepuutuvatele regulatsioonidele.

## 4. Reservkapital seisuga 31.12.2022: 15 000 eurot. 2022. aastal reservkapitali suurus vastas KrtS § 48-le.

## **REVIDENDI ARVAMUS**

Korteriühistu Tammsaare 113 liikmete üldkoosolekule

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt.

2022. a. majandusaastal toimunud majandussündmused on registreeritud korrektselt. Aastaruande koostamisel on lähtutud arvestuse alusprintsiipidest ja vara, kohustuste, netovara, tulu ja kulu mõistetest.

2022. a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õiglase ülevaate korteriühistu finantsseisundist, -tulemusest ja rahavoogudest ning selles avaldatud informatsioon on asjakohane ja tõepäraselt esitatud.

Teen ettepaneku kinnitada 2022. a. majandusaasta aruanne bilansimahuga 360 839 eurot ja tulemiga 10 eurot.

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

Mariza Kaubisch  
Revisjon OÜ  
revident

22. märtsil 2023