

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Keiri Ruusand

FINANTSTEHINGUTE KAJASTAMINE KORTERIÜHISTUTES

Magistritöö

Õppekava ÄRIRAHANDUS JA MAJANDUSARVESTUS, peeriala majandusarvestus

Juhendaja: Pille Kaarlõp, MA

Tallinn 2022

Deklareerin, et olen koostanud magistritöö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on 13 786 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Keiri Ruusand

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 183252TARM

Üliõpilase e-posti aadress: keiri.ruusand@gmail.com

Juhendaja: Pille Kaarlõp, MA:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	4
SISSEJUHATUS	5
1. FINANTSARVESTUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED KORTERIÜHISTUTES JA SEADUSANDLUS	7
1.1. Korterühistu olemus ja juhtimine	7
1.2. Korterühistu finantsarvestuse erisused	17
2. TEHINGUTE KAJASTAMINE SPETSIIFILISTES VALDKONDADES	35
2.1. Uuringu meetodika ja valimi kirjeldus	35
2.2. Internetifoorumite tutvustus ja tõstatatud probleemid	37
2.3. Kommunaalmaksete vahendamine	38
2.4. Sihtotstarbelised tasud	40
2.5. Mittesihtotstarbelised tasud	43
2.6. Korterühistu reservkapitali moodustamine	46
2.7. Laenud ja laenu intressid	48
2.8. Põhivara arvestus	51
KOKKUVÕTE	54
SUMMARY	56
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	59
LISAD	63
Lisa 1. Eesti ja Soome korteriühistuseaduste võrdlus	63
Lisa 2. Näidis korteriühistu majanduskava osa 2022. aastaks	65
Lisa 3. Raamatupidamise alusprintsiibid	71
Lisa 4. Näidis raamatupidamise kontoplaan	73
Lisa 5. Näidis bilansiskeemid korteriühistutele	75
Lisa 6. Näidis tulemiaruaande skeem korteriühistutele	77
Lisa 7. Näidissituatsioonid ja kanded	78
Lisa 8. Lihtlitsents	91

LÜHIKOKKUVÕTE

1. jaanuaril 2018 võeti vastu uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus (edaspidi KrtS) ning sellega seoses moodustas riik korteriühistud igasse eluhoonesse. Korteriühistu on mittetulunduslik organisatsioon, mille eesmärk ei ole kasumi teenimine, vaid korteriomanikest ühistuliikmete teenindamine. Magistritöö kirjutamise ajendiks on korteriühistu finantsarvestuse spetsiifikast tulenev tehingute kajastamiseks vajalike juhendite puudus ja KrtS jõustumisest tulenev korteriühistu raamatupidamise kohustus igas eluhoones.

Magistritöö eesmärk on välja selgitada ja analüüsida korteriühistute finantstehingute kajastamise probleeme ning koostada näidissituatsioonide alusel korteriühistu raamatupidamise finantskanded.

Eesmärgi saavutamiseks püstitati järgmised uurimisülesanded: 1) uurida korteriühistu olemust Eestis ning võrrelda seda Soome ja Saksa korteriühistute seadusandlusega; 2) tuua välja korteriühistu finantsarvestuse erisused võrreldes äriühinguga; 3) analüüsida peamisi probleemseid tehinguid korteriühistute finantsarvestuses; 4) analüüsida peamisi tulusid, kulusid, nõudeid ja kohustisi korteriühistute finantsarvestuses; 5) koostada näidissituatsioonid finantstehingute kajastamise võimalustest raamatupidamises lähtuvalt korteriühistu tegevust reguleerivast seadusandlusest.

Töö esimeses osas annab autor ülevaate korteriühistu olemusest, sealhulgas Soome ja Saksa korteriühistu seadusandlusest ning korteriühistu finantsarvestuse erisustest. Teises osas uuritakse raamatupidamise ja maksunduse foorumites (edaspidi foorum) esile kerkinud korteriühistute finantsarvestuse peamisi probleeme. Foorumites käsitletavate teemade analüüsist selgub, et raamatupidajatel on korteriühistu finantsarvestuse tehingute kajastamisega probleeme. Põhjuseks võib olla asjaolu, et pole piisavalt kokkulepitud standardeid ning finantsarvestuse tehingute kajastamisel lähtutakse äriühingute raamatupidamisest. Kõige enam tekitas foorumites küsimusi korteriühistu laenude kajastamine. Lisaks eelpool väljatoodule koostab töö autor korteriühistu raamatupidamise tarbeks tehingute kajastamise näidissituatsioonid.

Võtmesõnad: raamatupidamine, finantsarvestus, korteriühistu, finantstehingute kajastamine

SISSEJUHATUS

1. jaanuaril 2018 jõustus 2014. aastal vastu võetud korteriomandi- ja korteriühituseadus (KrtS), mis asendas kaht varem kehtinud seadust: korteriomandi- (KOS) ja korteriühituseadust (KÜS). KrtS-is on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted. Korteriühitust on iseseisev juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe kinnisasja korteriomanikud, ning see tekib koos korteriomandite loomisega. Enne KrtS-i jõustumist majandatud korteriomanditele lõi riik korteriühitust.

Korteriühituste registris on 2021. aasta 1. oktoobri seisuga registreeritud kokku 23 986 korteriühitust (RIK, Juriidilisi isikuid kokku 2021). Registrate ja Infosüsteemide Keskuse andmetel on korteriühituste praeguste omanike seas registreeritud 645 665 füüsilist ja juriidilist isikut (Parve 2021). Eesti Statistikaameti (Rahvaarv 2021) andmetel elab 1. jaanuaril 2021 Eestis 1 330 068 inimest, kellest 49% on korteriühitust liikmed. Seega puudutab 2018. aastal jõustunud KrtS peaaegu poolt Eesti ühiskonnast.

KrtS-iga kehtestati kord, kus kõikides kortermajades peab olema korteriühitust ning õigusaktidega kooskõlas olev ja korrektselt dokumenteeritud finantsarvestus. Seaduse eesmärk oli reguleerida selgelt ja paindlikult kõik korteriomandiga seotud õigussuhted. Teema on aktuaalne kuna viimase korteriühitust raamatupidamistehingute kajastamise käsiraamatu andis Elle Märitz välja 2008. aastal. Uue seaduse kehtestamise hetkeks on Märitza käsiraamatu ilmumisest möödas juba kümme aastat. 2018. aastal jõustunud KrtS ja seaduses kehtestatud kord, et igas eluhoones peab olema nõuetele vastav raamatupidamise kohustus, on autorile ajendiks oma magistritöö kirjutamisel.

Magistritöö eesmärk on välja selgitada ja analüüsida korteriühitust finantstehingute kajastamise probleeme ning koostada näidissituatsioonide alusel korteriühitust raamatupidamise finantskanded.

Eesmärgi saavutamiseks püstitab autor järgmised uurimisülesanded.

1. Uurida korteriühistu olemust Eestis ning võrrelda seda Soome ja Saksa korteriühistute seadusandlusega.
2. Tuua välja korteriühistu finantsarvestuse erisused võrreldes äriühinguga.
3. Analüüsida peamisi probleemseid tehinguid korteriühistute finantsarvestuses.
4. Analüüsida peamisi tulusid, kulusid, nõudeid ja kohustisi korteriühistute finantsarvestuses.
5. Koostada näidissituatsioonid finantstehingute kajastamise võimalustest raamatupidamises lähtuvalt korteriühistu tegevust reguleerivast seadusandlusest.

Magistritöö keskendub praktilise probleemi lahendamisele, mistõttu on tegemist arendusuurimusega. Lõputöö koostamisel on kasutatud kvalitatiivset ja kvantitatiivset uurimismeetodit. Kvalitatiivses uurimisprotsessis on lähtutud empiirilisest materjalist. Autor analüüsib korteriühistu finantsarvestuse erisusi ja tehingute kajastamist, et saada põhjalik ülevaade korteriühistu finantsarvestuse probleemidest. Kvantitatiivses uurimisprotsessis on uurimisobjektideks maksunduse- ja raamatupidamise foorumid.

Magistritöö esimeses peatükis antakse ülevaate korteriühistu olemusest, sealhulgas Soome ja Saksa korteriühistu seadusandlusest ning korteriühistu finantsarvestuse korraldamise erisustest. Alapeatükis 1.1 tuuakse erialase kirjanduse põhjal lugejani korteriühistu olemus ning eri seaduste ja eri autorite tõlgendus sellest. Alapeatükis 1.2 annab autor ülevaate korteriühistu finantsarvestuse erisustest.

Teises peatükis tulevad käsitlemisele raamatupidamise ja maksunduse foorumites esile kerkinud korteriühistute finantsarvestuse peamised probleemid, et leida, milliste finantstehingute kajastamine tekitab küsijates enim probleeme. Esimeses ja teises alapeatükis kirjeldab autor uuringu meetodikat, valimit ja uurimisobjekte. Alates kolmandast alapeatükist analüüsitakse uuringu tulemusi teemade kaupa ja koostatakse näidissituatsioonid. Analüüsi tulemustest selgub, millised finantstehingud tekitavad korteriühistu tehingute kajastamisel enim probleeme. Käesoleva magistritöö lisa 7 esitleb töö autor näidiskandeid tehingute kajastamiseks korteriühistute raamatupidamises.

Autor soovib tänada oma juhendajat, Tallinna Tehnikaülikooli lektorit Pille Kaarlõpi, magistritöö koostamise käigus antud nõuannete eest.

1. FINANTSARVESTUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED KORTERIÜHISTUTES JA SEADUSANDLUS

Esimeses peatükis annab autor ülevaate korteriühistute olemusest, sealhulgas Soome ja Saksa korteriühistute seadusandlusest ja korteriühistute finantsarvestuse erisusest võrreldes äriühingutega. Esimeses alapeatükis keskendub autor korteriühistute tekkimisele ja senisele arengule ning selgitab nende olemust. Teises alapeatükis selgitatakse välja korteriühistu finantsarvestuse erisused.

1.1. Korteriühistu olemus ja juhtimine

Oma olemuselt on korteriühistu mittetulundusühing, mille eesmärk on majandada korteriomandit, sellele kuuluvat maatükki ning esindada liikmete huve. Mittetulundusühing on kasumit mittetootev ühing, mille eesmärk on kindlate huvigruppide esindamine. Mittetulundusühingus saadud tulu võib kasutada ainult põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks (RTJ 14 p 5). Mittetulundusühingu liikmeks võib olla juriidiline või füüsiline isik, kes vastab põhikirja nõuetele (MTÜS § 12 p 1).

Qu ja Steinberg (2017) käsitlevad mittetulundusühingu (*nonprofit service association*) mõiste all ruumi või kohta, kus liikmed saavad rahuldada oma vajadusi ja huve ning lahendada oma huvigruppidega seotud probleeme. Levinud on arvamus, et mida suurem on liikmete pühendumus, seda edukamalt saab ühing täita oma missiooni.

Tooley ja Hooks (2020) väidavad, et vabatahtlikel ühendustel (*nonprofit organizations*) lasub suur vastutus ja paljude mittetulundusühenduste suutlikkus ning püsijäämine sõltub nende liikmetest.

Ellwood ja Newberry (2006) arutlevad, et avaliku sektori ühendused (*public sector entities*) on loodud kindla eesmärgiga, neil on vabatahtlikud rahastajad ja nad tegutsevad keskkonnas, mis koosneb peamiselt vahetustehingutest.

Analüüsid eelpool toodud mittetulundusühingute ja vabaühenduste mõisteid, võib väita, et mittetulundusühingute ja kasumit mitteteenivate ettevõtete eesmärgid ja ülesanded on kogu maailmas sarnased. Mujal maailmas on mittetulundusühingud asendunud mõistega vabatahtlikud ühendused (*nonprofit service associations, nonprofit organizations, public sector entities*), Eestis mõeldakse mittetulundusühingute all ühinguid, mille eesmärk ei ole teenida kasumit, vaid esindada huvigruppide huve.

Mittetulundusühingud on näiteks treeninggrupid, huvialaühendused, erakonnad, kirikud, kogudused, ametiühingud ja korteriühistud – kindla huvigrupi esindamiseks loodud ühingud. Edasises töös keskendub autor, eesmärgist lähtudes, mittetulundusühingute vormidest ainult korteriühistutele, nende raamatupidamise erisustele ning finantstehingute kajastamisele.

Teatud määral esines ühinguõiguslikku korteriomandit juba ENSV viimastel aastakümnetel, st omanikel oli osak elamukooperatiivis. Piiratud ulatuses soetati korteriomandit ka asjaõiguslikus vormis. Pärast Eesti Vabariigi iseseisvuse taastamist 1991. aastal hakati kortereid endistele korteriühingute liikmetele tagastama. Kui tagastamine ei olnud võimalik, maksti kompensatsiooni. (Hindpere 2016, 9)

1990. aastatel hakkasid Eestis tekkima korteriühistud. Riigis oli vajadus saavutada elamisväärne keskkond, mistõttu loodi seadusandlik eeldus laiapõhjaliseks ühistute tekkeks. Eestis käivitus kolmeetapiline elamureform: esimeses etapis toimus korterite erastamine, teises ühistute moodustamine ning kolmandas seati korteriomand. (Korteriühistu käsiraamat 2004, 11)

Elamufondi defitsiiti leevendati NSVL-i ajal osaku omamisega elamukooperatiivis. Eesti Vabariigi iseseisvuse taastamisel said kooperatiivi liikmetest korterite omanikud, kuna enamik elamukooperatiive reorganiseeriti korteriühistuteks. Ühinguõiguslikud korteriomandid on tänaseni alles ning alates 1. jaanuarist 2005 reguleerib nende tegevust hooneühistuseadus. Kortерite erastamise võimalus oli neil, kes kasutasid kortereid riigiga sõlmitud üürilepingute alusel. Vajaliku maa erastamise käigus moodustati korteriomandid erastatud korteritega. (Hindpere 2016, 10)

Omandi korral on omanikul täielik võim asja üle. Tal on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda, et kõik teised käituksid omandiga heaperemehelikult (AÕS § 68 lg 1). Korteriomand koosneb eriomandist, kaasomandist ja liikmelisusest korteriühistus (KrtS § 1 lg 1). Eriomand on

korteriomaniiku omand ning kaasomand kuulub kõigile korteriomandi liikmetele, seega on selgelt eristatavad korteriomandi eriomandi ja kaasomandi esemed.

Eriomandi ese võib olla eluruum või mitteeluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad. Eriomandi ese, mis asub hoone välispiirdest väljaspool, on näiteks rõdu, terrass või garaažiosa. Hoone osad ja seadmed ning maatükk, mis ei kuulu otseselt kellelegi, võivad olla korteriomandi kaasomandi osad. (*Ibid.*, § 4) Vabariigi Valitsuse 5. juuni 2015. a määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 24 lg 1 järgi on eluruumi pind elamiseks kasutatavate ruumide, sealhulgas tubade, köökide, vannitubade, tualettide, esikute ja muude sarnaste ruumide pindade summa.

Korteriomandi reaalosa ega kaasomandi mõttelist osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada, koormata ega pärandada. Korteriomandid peavad olema määratletud ühe kinnisasja piires. (Kaing 2011, 13) KrtS § 2 kohaselt saab korteriomandi luua kinnisasja omaniku jagamisavaldusega või eriomandi loomise kokkuleppega (KrtS § 2).

KrtS § 3 lg 1 ja 2 alusel võivad kinnisasja kaasomanikud leppida kokku ja teha kinnistusraamatusse kande, et igal kaasomanikul tekib kinnisasjal olevas või sellele ehitatavas hoones asuvale elu- või mitteeluruumile eriomand. Elu- ja mitteeluruumid on defineeritud Vabariigi Valitsuse 5. juuni 2015. a määruses nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, mille kohaselt on eluruum elamiseks ettenähtud ruum või ruumistik; mitteeluruum ei ole aga ette nähtud alatiseks elamiseks, hoone teenindamiseks või ruumide kasutajate ühiseks kasutamiseks.

Alates 1. detsembrist 1993 peetakse kinnistusraamatuid, kuhu kuuluvad kinnistusregister, kinnistuspäevik ja kinnistustoimik. Kinnistu on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus (KRS § 5¹).

01. jaanuaril 2018 hakkas kehtima KrtS, millega asendati kaks varasemat seadust: korteriomandi- (KOS) ja korteriühistuseadus (KÜS). Seaduse eelnõu (462 SE) seletuskirjast selgub, et KrtS reguleerivate seaduste muudatused vajasisid muutmist juba pikalt. Samuti leiti, et majandamise vormina on kõige sobivam iseseisev juriidiline isik ehk korteriühistu.

KrtS eelnõu koostamisel seati eesmärgiks saavutada seadus, milles oleks kõik korteriomandiga seotud õigussuhted reguleeritud selgelt ja piisavalt paindlikult. Seaduse paindlikkus on vajalik

seetõttu, et regulatsioon peab sobima nii eluruumile kui ka mitteeluruumile. Regulatsioon peab sobima nii paariselamule kui kaubanduskeskusele, kuna korteriomandite arv ühel kinnisasjal võib varieeruda kahest kuni mitmesajani. (*Ibid.*)

1. jaanuaril 2018 jõustunud KrtS määratleb korteriühistu rolli ning liikmete õigused ja kohustused varasemast täpsemalt. Lisaks loob seadus uusi termineid, mille rakendamine vajab korteriühistute igapäevaelus selgitusi. (Hindpere 2016, 11)

Autori hinnangul ei ole termin korteriühistu võrreldes 2004. aastaga praeguseks muutunud. See koosneb neljast olulisest punktist (Korteriühistu käsiraamat 2004, 13):

- korteriühistu on juriidiline isik;
- korteriühistu on mittetulundusühing;
- korteriühistu majandab kaasomandi eset;
- korteriühistu esindab liikmete ühiseid huve.

Korteriühistu on oma olemuselt mittetulundusühing ehk isikute vabatahtlik ühendus, mille liikmed püstitavad ühistegevuse eesmärgid ning käivitavad oma tegevuse elamu ühise majandamise eesmärgil. Siiski peab märkima, et vabatahtlik on ühendus vaid selles mõttes, et korteriomandi omandamine on vabatahtlik, kuid kui omand on soetatud, siis on omanik kohustatud olema korteriühistu liige.

Korteriühistu majandamise eesmärgid on (Korteriühistu käsiraamat 2012, 23):

- hoone kasutuskõlblikkuse ja väärtuse tagamine;
- hoone nõuetekohane hooldamine, haldamine ja majandamine;
- liikmetele meeldiva ümbruskonna loomine;
- teenuste vahendamine korteriühistu liikmetele.

Järgnevalt arutleb autor põhjalikumalt korteriühistute erinevustel võrreldes äriühingutega.

KrtS-is muudeti terminit korteriomand, mis on seaduse kohaselt eriomand, mõtteline osa kaasomandist ja liikmelisus korteriühistus. Liikmelisuse aspekt lisati seletusse seetõttu, et koos korteriomandi moodustamisega luuakse ka korteriühistu. Liikmelisus korteriühistus polnud varem kohustuslik.

Tabelis 1 on kajastatud termini korteriomand definitsioonid nii KrtS-is kui ka varasemas korteriomandiseaduses.

Tabel 1. Termin korteriomand definitsioon

Korteriomandiseadus	Korteriomandiseadus ja korteriühistuseadus
Korteriomand on omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub. Reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile asjaõigusseaduse kinnisomandi sätteid.	Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud.

Allikas: Autori koostatud (KOS § 1 lg 1; KrtS § 1 lg-d 1, 4)

Eesti KrtS-i eeskujuks on olnud Saksamaa korteriomandiseadus ning termin eriomand (*das Sondereigentum*) on sealt üle võetud (WEG § 1 lg 2). Seega on eriomand korteriomandi osa, millele on korteri omanikul ainuotsustusõigus. Termin eriomand peaks selgemalt väljendama põhimõtet, et korteriomand koosneb kahest omandi osast: kaas- ja eriomandist.

Terminoloogiat tuleb muuta ka seetõttu, et äriühingutele mõeldud terminid korteriühistutele sageli ei sobi. Näiteks termin omakapital, mille asemel kasutatakse finantsarvestuses terminit netovara. Omakapital koosneb omanike sisse maksetest ja teenitud kasumist, millest on maha arvatud saadud kahjum ja omanikele tehtud väljamaksed. Korteriühistu ei saa aga vara ja kohustiste vahet omakapitaliks nimetada, sest puuduvad omanikud, kelle finantseerimisel korteriühistu majandab. Zietlow *et al.* (2018) väidavad, et omakapital tähistab omandiõigust ja mittetulundusühingus puudub omandikontseptsioon. Käesoleva töö autor nõustub eeltooduga ning leiab, et korteriühistu bilansis on omanike puudumise tõttu tõesti sobilikum kasutada terminit netovara.

Termin osakapital on KrtS-is reservkapitaliks ümber nimetatud. Reserv on vajalik, et võlglaste korral oleks korteriühistel vahendeid arvete tasumiseks. Äriseadustikus on sätestatud, et osahingul on osadeks jaotatud osakapital, mis peab olema vähemalt 2500 eurot (ÄS § 135 lg 1, § 136). Äriühingu omakapitali kirje on osakapital, mis moodustatakse osahinguga asutamisega; korteriühistel on netovara kirjeks kohustuslik reservkapital, mis peab olema vähemalt üks kaheteistkümnendik majandusaasta eeldatavatest kuludest. Äriühingus tasub osakapitali ettevõtte omanik ning kasum kuulub temale. Korteriühistu liikmed panustavad aga võrdselt ning ühistu ei ole kellegi eraomand, vaid ühe hoone elanikud on korteriühistu liikmed.

Seetõttu leiab autor, et nimetus reservkapital on korteriühistu finantsaruannetes ja tehingutes kasutamiseks õigem termin.

Tabelis 2 on toodud terminite osakapital ja reservkapital definitsioonid.

Tabel 2. Osakapitali ja reservkapitali definitsioonid

Korteriühistuseadus	Korteriomandiseadus ja korteriühistuseadus
Korteriühistul on osakapital. Korteriühistu osakapital moodustub korteriühistu liikmete osamaksudest ning ei või olla väiksem korteriühistu asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu eeldatavatest kuludest	Korteriühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse üle otsustab korteriomanike üldkoosolek

Allikas: Autori koostatud (KÜS § 6 lg 3, § 8 lg 1; KrtS § 48)

Magistritöö teise osa peatükis 2.5 kasutab autor terminit reservfond. Eesmärk on koguda vahendeid mittesihotstarbeliste kulude katmiseks. Raamatupidamisliku terminina on reserv ainult netovaras olev kirje, kuid korteriühistuid teenindavaid haldureid õpetatakse sihtotstarbeliste tasude jaoks kasutama terminit reservfond.

Remondifondi mõiste võib tekitada liikmetes segadust, kuna levinud on arvamus, et remondifondi arvelt võib katta ainult remondiga seotud kulusid. Autori hinnangul on parem kasutada mõistet reserv- või hooldusfond – see on sisu poolest laiem ning võib ära hoida asjatud vaidlused ja arusaamatused teemal, milliseid kulutusi tohib katta reservfondi arvelt ja mida mitte. Nagu näha, kasutatakse sama tähendusega mõistete jaoks eri valdkondades eri termineid.

Tänapäeva ühiskonnas on korteriühistud arvestavad partnerid riigile, omavalitsusele, ettevõtetele ja kolmanda sektori organisatsioonidele ning töö efektiivseks korraldamiseks on vajalikud spetsiifilised teadmised ja oskused (Korteriühistu käsiraamat 2004, 11).

Korteriühistu on korteriomanike loodud mittetulundusühing, mille eesmärgiks on ühine majandamine ning korteriomanike huvide esindamine ja kaitsmine, mitte kasumi teenimine. Korteriühistu liikmeteks on kõik ühe kinnisomandi korteriomanikud (KrtS § 1 lg 4). Eesti naaberriikidest on korteriühistute süsteem veel Soomes, seal nimetatakse neid elamuühinguteks (*asunto-osakeyhtiö*).

Käesoleva magistritöö lisas 1 on toodud Eesti ja Soome korteriühistuseaduste võrdlus. Erinevus seisneb mõiste sisus – korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, kuid elamuühing on piiratud vastutusega äriühing. Mõlema riigi korteriühistu juhtorgan on juhatus, kes esindab ja juhib korteriühistut. Erinevus seisneb selles, et Eestis paikneva korteriühistu juhatuse asemel võib korteriühistut juhtida ja esindada juriidiline isik ehk valitseja, Soomes aga kinnisvarahaldur. Finantsarvestuse korraldamisel peab olema tagatud aktuaalsus, olulisus ja objektiivsus ning finantsseisundist ja finantstulemusest võrreldava informatsiooni saamine.

Korteriühistu ja äriühingute finantsarvestuse korraldamisel tuleb lähtuda raamatupidamise seaduse alusprintsiipidest. Käesoleva magistritöö lisas 3 tuuakse välja kolm olulisemat aluspõhimõtet. Võrdluses Soome seadusega seisneb erinevus olulisuse printsiibis: Eesti seaduses seisab, et väheolulisi objekte võib aruannetes kajastada summeeritult ja lihtsustatult viisil; Soome seaduses aga, et teabe suhtes mitteolulisi esemeid ei pea käsitlema absoluutselt täpselt. Eesti ja Soome korteriühistuseaduste peamiste võrdluspunktide alusel saab järeldada, et korteriühistusüsteemi ülesehitus ja seaduses sätestatud normid on sarnased, kuid terminoloogia on erinev.

Korteriühistu nimi

KrtS-i kohaselt võib korteriühistul olla kaks samaväärselt kehtivat nime. Igal korteriühistul on seadusjärgne nimi, mis koosneb aadressist ja täiendist „korteriühistu“, kuid lisaks võib tal olla veel üks nimi. Seadusjärgse nime said kõik korteriühistud KrtS-i jõustumisega ning teine nimi võib olla see, mis oli enne seadusliku nime saamist. Näiteks korteriühistu seadusjärgne nimi on „Tallinn, Nõmme linnaosa, Karikakra tn 18 korteriühistu“ ning alternatiivne nimi on „Korteriühistu Karikakra tn 18“. Autori arvates peaks korteriühistu kasutama tehingutes ainult ühte nime, et kõigile osapooltele oleks selge, kellega on tehing sõlmitud.

Korteriühistule pangas arvelduskontot avades saab kasutada ainult 70 tähemärgi pikkust nime – sellised on rahvusvahelise makse standardid. Riigi väljastatud seadusjärgne nimi võib olla aga üle 70 tähemärgi, sel juhul saab pangas asendada sõna „korteriühistu“ lühendiga „KÜ“. Kui lühendiga nimi on ikka liiga pikk, siis peab korteriühistu arvelduskonto avamiseks kasutama oma teist nime. Viimane ei pea sisaldama aadressi, kuid selles peab olema täiend „korteriühistu“ või „KÜ“ ja see peab piisavalt erinevama kõigi teiste Eestis registreeritud juriidiliste isikute nimedest. (Korteriomandi-... 2021)

Üldkoosolek

Korterühistu juhtorganid on üldkoosolek ja juhatus. Korteriomanike kokkuleppe kohaselt võetakse hääleteenamusega tehtavad otsused vastu korteriomanike üldkoosolekul (KrtS § 20 lg 1). KrtS lubab kaht koosolekuvormi: kokku kutsutud üldkoosolek ja virtuaalkoosolek koosolekut kokku kutsumata. Uudsus otsuste vastuvõtmisel seisneb selles, et neid on võimalik vastu võtta üldhäälte enamusega ehk otsuse saab vastu võtta piisava poolthääletanute arvu korral. (Kolm... 2018, 14)

Korterühistu koosolekuvormi mõistes kestab kokkukutsutud üldkoosolek mõne tunni, kuid virtuaalkoosolek võib kesta mitu päeva. Virtuaalkoosoleku korral saadab juhatus otsuse eelnõu kõigile korteriomanikele, määrates tähtaja, mille jooksul korteriomaniik peab esitama oma seisukoha. KrtS-i sätte muudatus toimus 24. mail 2020 ning kehtiva redaktsiooni korral on virtuaalkoosoleku hääletusel võimalik kolm varianti: poolt, vastu või erapooletu (RT I, 23.05.2020, 2). Kui korterühistu põhikirjas on kehtestatud otsuse vastu võtmiseks väiksem poolthäälte arv kui seaduses ette nähtud, tuleb järgida seaduses toodud tingimusi. Suurema poolthäälte arvu korral tuleb täita põhikirja tingimusi. Korterühistu üldkoosolekul, kus otsustatakse korterühistule laenu taotlemist, renoveerimise temaatikat või teisi olulisi teemasid, on vajalik hääletus ning korterühistu liikmete seisukohta (poolt/vastu/erapooletu) planeeritud tähtjaks.

Käesoleva magistr töö lisas 1 on Soome ja Eesti korterühistute seaduste võrdluses toodud väljavõtted üldkoosoleku punktidest. Erinevus seisneb osalemise õiguses – Eesti seaduses määratakse osalemise õigus üldkoosoleku päeval, kuid Soome seaduses üldkoosolekule eelneval päeval. Otsuse vastu võtmise korral on Eesti seaduses määravaks ka kaasomandi osa suurus, mida Soome seaduses pole välja toodud. Erinev on ka koosolekukutse edastamise aeg – Eestis peab ette teatama vähemalt seitse päeva, Soomes aga kaks kuud kuni kaks nädalat enne koosoleku toimumist. Eeltoodud Soome seaduse väljavõtted annavad taas kinnitust, et Soome ja Eesti korterühistu seadusandlus on sarnane, kuid terminoloogia pisut erinev.

Mittetulundusühingute seaduse sätteid, mis käsitlevad korterühistu üldkoosoleku pädevust, jäid muutmata kujul kehtima ka KrtS.

Kui tekib olukord, kus hääletuse tulemusel on kohustuslik poolthäälte arv seadusest ja põhikirjast tulenevalt sama, saab otsustamisel määravaks KrtS tulenevalt kaasomandi suurus. Seetõttu leiab

autor, et üldkoosolekul on tähtis näidata ka iga hääletaja omandite arvu ja suurust. Seda vajadust on hea selgitada järgmise praktilise näite varal.

Näide. Korterühistu virtuaalkoosolekul on hääletusel otsus, millega soovitakse taotleda laenu maja fassaadi remondiks. Korterühistus on 40 omandit, mille kogusuurus on 2400 m² ning põhikirjas on välja toodud, et otsuse vastuvõtmiseks on vajalik 21 poolthääle olemasolu. Ka seadus nõuab 21 poolthäält, ning lisaks üle poole kaasomandi osadest, vähemalt 1224 m². Üldkoosolekul hääletavad otsuse poolt 32 omandit (1920 m²), 1 omand (64 m²) on vastu ning 7 omandit (416 m²) erapooletud. Lähtuvalt põhikirjast ja seadusest on seesuguste häälte jagunemisega laenu taotlemise otsus vastu võetud.

Kui üldkoosoleku päevakorras on põhikirja muutmine, majanduskava kehtestamine või majandusaasta aruande kinnitamine, tuleb üldkoosoleku teates märkida koht, kus on võimalik tutvuda dokumentidega ning nendega tutvumise kord (KrtS § 20 lg 3). Muudatus võrreldes varem kehtinud seadusega seisneb selles, et juhatuse liikmed ei pea korteriomani kele dokumente kätte toimetama, vaid määrama korra nii, et oleks tagatud dokumentidega tutvumise võimalus. Korteriomani ke üldkoosolekul on igal korteriomandi kohta üks hääl. Põhikirjata korteriomani ke üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomani kele kuulub üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekul osalenud liikmetest. Enne koosoleku rakendamist peab kohal olema üle poole korteriomani ke häältest ja üle poole kaasomandi osadest. (Korrektne... 2019, 14–15)

Olukorras, kus korterühistus on kuus omandit, kuid viis korteriomani ke, sest ühele korteriomani kele kuulub kaks korteriomandit, on ühistul viis liiget. Riigikohtu tsiviilkolleegium on kohtuasja 2-19-10326/24 alusel sedastanud, et üks korteriomani ke saab ühistusse kuuluda ainult ühe liikmena, olenemata sellest, mitu omandit liikmele kuulub. Üldkoosolek on otsustusvõimeline sel juhul, kui koosolekul osaleb üle poole korteriomani ke, kellele kuulub ka üle poole kaasomandi osadest. Seega on antud olukorras üldkoosolek otsustusvõimeline, kui sellel osaleb viiest liikmest vähemalt kolm ja neile kuulub üle poole kaasomandi osadest.

Juhatus

Korterühistu juhtorgan on juhatus, juhatusel võib olla üks kuni kolm liiget. Korterühistul ei pea olema juhatus, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid

kuuluvad ühele isikule. Juhatuse puudumisel juhivad ja esindavad korteriomanikud korteriühistut ühiselt. (KrtS § 24)

Korteriühistu juhatuse asemel võib korteriühistut juhtida ja esindada juriidiline isik ehk valitseja. Korteriühistul tohib olla ainult üks valitseja. Valitseja peab määrama korteriühistu jaoks füüsilise isiku ehk majahalduri, kes tegeleb valitseja ülesannete täitmisega. Majahalduril peab olema kinnisvarahalduri, korteriühistu juhi või korterelamu halduri kehtiv kutse ja kutsetunnistus kutseeaduse tähenduses. (Mardi 2018, 34)

Korteriühistu juhtorgani majandustegevuse ülesannete hulka kuulub elamu heakorratööde organiseerimine, tarnijatega lepingute sõlmimine, võlgnikega suhtlemine, raamatupidamise korraldamine, majandusaasta aruande koostamine, majanduskava koostamine ja selle esitamine korteriühistu liikmetele, üldkoosolekute korraldamine ning mitmesugused teised põhikirjajärgsed tegevused.

Põhikiri

Igal eraõiguslikul juriidilisel isikul peab olema ühinguleping või põhikiri (TsÜS § 28 lg 1). KrtS-i kohaselt võib korteriühistul olla põhikiri, aga korteriühistu toimimise selguse mõttes on põhikirja olemasolu vajalik. Põhikirjast on võimalus leida vastused majas tekkinud olukordade lahendamisele. Kui põhikirja vastu ei võeta, lähtutakse seadusest. Olukorras, kus korteriühistu soovib muuta seaduses sätestatud nõudeid, tuleb vastu võtta põhikiri.

Põhikiri võetakse vastu määramata ajaks, kui põhikirjas pole märgitud teisiti (Rootamm-Valter 2003, 52). Autori arvates on korteriühistu igapäevast tegevust mugavam korraldada vastuvõetud põhikirja alusel. Põhikiri on korteriühistutele väga oluline dokument, selles väljatoodu lihtsustab korteriühistu toimimist ning on seadusest kergemini loetav. Sarnaselt Eestiga on ka Soome korteriühistu põhikirjas loetletud korteriomanike õigused ja kohustused; vahendatavate teenuste kululiigid ja arvestusalused; ühistu juhtimise korraldamine; üldkoosoleku läbiviimine; otsuse vastuvõtmine, teabeõigus ja järelevalve. Kui põhikiri seab põhikirja muutmisele seadusest rangemad tingimused, tuleb lähtuda seadusest.

Mittetulundusühingute seadusest tulenevalt peab põhikirja vastuvõtmise või muutmise poolt olema üle 2/3 koosolekul osalevate liikmete või nende esindajate poolthäälest, kui põhikirjaga ei ole sätestatud teisiti (MTÜS § 23).

Autor toob näite, kortermajas on 20 omandit, põhikirjas on sätestatud, et otsuse vastuvõtmiseks peab olema vähemalt 15 poolthäält. Üldkoosolekul osaleb 18 liiget, kellest 16 hääletavad poolt, 1 liige on erapooletu ning 1 liige hääletab vastu. Kuna põhikirjas on sätestatud karmimad tingimused, tuleb lähtuda põhikirjast. Otsuse vastuvõtmiseks peab olema vähemalt 15 poolthäält, seega üldkoosolekul hääletusele pandud otsus on liikmete poolt vastu võetud.

Kui korteriühistul puudub põhikiri, tuleb tulenevalt KrtS-st jaotada kulud vastavalt omandis osalemise määrale ja mõõdetavaid kulusid jagatakse vastavalt näitudele. Muud võimalust kulusid jagada ei ole. Kui elanikud soovivad kulusid jagada muul viisil, tuleb need põhikirjas välja tuua: näiteks prügiga seotud kulud jaotatakse selle alusel, kui palju inimesi elab korteris. Selliste teemade reguleerimiseks on oluline, et korteriühistul oleks põhikiri, kus on erisused välja toodud. KrtS kohaselt võib neid otsuseid vastu võtta ka korteriühistu üldkoosoleku protokolliga, kuid riigikohus on oma otsuses nr 3-2-1-53-10 välja toonud, et majandamiskulude jagamise alused võib kehtestada ainult põhikirjas, mitte üldkoosoleku otsusega.

Korteriühistu põhikirjas peab olema konkreetselt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse erinevalt seaduses sätestatust. See on oluline, et korteriomandit omandada soovivad isikud saaksid korteriühistu põhikirja lugedes selgeks, mille alusel toimub majandamiskulude jaotamine. (Hindpere 2016, 101)

Autori arvates on korteriühistu üldkoosolekul mõistlik põhikiri vastu võtta, kuna see lihtsustab korteriühistu igapäevast tegevust. Korteriite võõrandamisel saavad uued omanikud äriregistris korteriühistu põhikirjaga tutvuda.

1.2. Korteriühistu finantsarvestuse erisused

Korteriühistu finantsarvestuse alused

Kober *et al.* (2021) on kirjutanud, et kasumit mitteteenivates ühingutes peab raamatupidamine vastama sektori eripäradele ja ühingu vajadustele. Austraalia raamatupidamise seadus nõuab finantstehingute kajastamist vastavalt Austraalia raamatupidamisstandarditele, mis põhinevad IFRS-il (*International Financial Reporting Standards*). Eri riikides eksisteerivad eri raamatupidamistavad ning arutelu käib raamatupidamise kontseptuaalse raamistiku, raamatupidamisstandardite väljatöötamiseks ja mittetulundusühingute jaoks asjakohasema raamatupidamise esitamise üle.

Otavová (2013) analüüsib, et finantsaruannetel (bilanss, kasumiaruanne), mis on mõeldud kasumi- ja mittetulundusühingutele, on üksikute kirjete sisus ja formaalses struktuuris palju erinevusi. See on tingitud erinevat tüüpi raamatupidamisüksuste olemasolust, mille jaoks on loodud raamatupidamiseeskirjade kogumid. Vajadus eraldi raamatupidamisreeglite järele tuleneb ühingute eesmärkidest, juhtimisreeglitest, teostatud tegevustest ning teatud kuludest, tuludest, varadest ja kohustistest.

Granof ja Khumawala (2011, 28) sõnul peaks kasumit mitteteenivate organisatsioonide finantsaruandlus andma teavet selle kohta, mis on kasulik vahendite pakkujatele ja teistele kasutajatele, et nad saaksid teha ratsionaalseid otsuseid ressursside eraldamiseks nendele organisatsioonidele. Valitsused ja mittetulundusühingud vajavad raamatupidamispõhimõtteid ja aruandlusviise, mis erinevad ettevõtete omadest. Kasumit mitteteenivatel ühingutel on muid eesmärke peale kasumi maksimeerimise, seetõttu ei saa tulemuslikkust hinnata ettevõtete tavapärase kasumiaruande kasumi järgi. Ühingud juhinduvad pigem eelarvest ja mitte niiväga konkurentsivõimest turul.

Eelnevast järeldub, et mittetulundusühingute, sh korteriühistute raamatupidamine vajab spetsiifilisi ja asjakohasemaid juhendeid finantsarvestuse tehingute kajastamiseks. Igale ühingutüübile ei saa kehtida samad normid, vaid lähtuda tuleb ühingutüübi spetsiifikast ning kohandada raamatupidamine ja aruandlus ühingu tegevusega.

Vastavalt KrtS-ile peab iga korteriomanik tasuma kaasomandi majandamise, korrashoiu ja valitsemise kulud võrdeliselt talle kuuluva kaasomandiosa suurusega, kui korteriomanikud ei ole teisiti kokku leppinud. Korteriühistu kulud on näiteks hooldus-, heakorra-, haldus-, remondi- ja tööjõukulud ning kindlustusmaksed.

Kinnisvara korrashoidmiseks on vajalikud administratiivsed ja füüsilised tegevused, et taastada ja parendada ehitise olukorda ning säilitada korras hoitava ehitise kasutatavus ja otstarve (Kinnisvarahooldaja... 2008, 7). Vajaduse korral tuleb korteriühistul soetada lisateenuseid, et liikmed saaksid omandit otstarbekalt kasutada (Kinnisvarahalduri... 2007, 23).

Tabelis 3 on toodud tegevused, mis toetavad kinnisvara korrashoidmist.

Tabel 3. Korrashoiustandardi põhistruktuur

Komplekstegevuste nimetus	Lühinimetus
Kinnisvara haldamine	Haldamine
Ehitiste ja tehnosüsteemide tehniline hooldamine	Tehnohooldus
Heakorratööde tegemine kinnistul ja hoones	Heakorratööd
Ehitus-, remondi- ja rekonstrueerimistöde tegemine	Remonditööd
Kinnisvara omanikukohustuste kandmine	Omanikukohustused
Energia, vee ja kommunikatsiooniteenuste tagamine	Tarbimisteenused
Tugiteenuste osutamine	Tugiteenused

Allikas: Kinnisvarahalduri... (2007, 23)

Kinnisvara korrashoidu tagavad tegevused on nimetatud Eesti standardis EVS 807:2016+A1:2020.

Kinnisvara haldamise eesmärk on vastutada kinnisvara jätkuva olemasolu eest. Sellest tulenevalt tuleb tagada kinnisvara füüsiline, juriidiline ja majanduslik säilitamine kinnisvara kasutamisega seotud protsesside juhtimise ja kirjeldamise (dokumenteerimise) kaudu. (Kaing 2011, 103)

Kinnisvara hooldamise eesmärk on tagada ehitise konstruktiivelementide, tehnosüsteemide, krundi või kinnisvara juurde kuuluvate rajatiste korrasolek. Tagatud peab olema kinnisvara säilimine ja vastavus kehtivatele nõuetele. Nõuded on sätestatud õigusaktides, kehtivates ehitusnormides, projektdokumentides ning hoolduslepingu objektiks olevate tehnosüsteemide kasutus- ning hooldusjuhendites. Hooldamine on kinnisvara ülevaatus, süsteemide puhastamine, (tehniline) hooldus ja hooldusraamatu sissekanded. (*Ibid.*, 104–105)

Tugiteenuseid ei ole otseselt objekti korrashoiu jaoks vaja, kuid need suurendavad objekti kasutajate heaolu. Tugiteenused on näiteks valveteenused, parkimine ja avariiolukordade dispetšerteenused.

Majandamiskulud on korteriühistu vajalikud kulud elamu ja selle ümbruse hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistult elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest. Hooldustööd on tööd, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikus seisukorras ja heakorratöödega tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Remonttööd on ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamine, eemaldamine, asendamine või ennistamine.

Korteriomaniik peab kulutused hüvitama võrdeliselt talle kuuluva kaasomandiosa suurusega (KrtS § 40 lg 1). Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-53-10 selgitanud, et selleks, et teha kindlaks, kui palju peab korteriühistu liige majandamiskulude eest maksma, tuleb jagada korteriühistu kõik majandamiskulud kõigi korteriomandi reaalosadeks olevate eluruumide või mitteiluruumide pindala summaga ruutmeetrites ning korrutada sellele liikmele kuuluva korteriomandi reaalosaks oleva eluruumi või mitteiluruumi pindalaga.

Arvete koostamine ja esitamine

Tavapärast esitatakse korteriomaniikele igal kuul arve eelmisel kuul tarbitud teenuste eest. Siia kuuluvad näiteks kütte, vee- ja kanalisatsioonikulud; prügiveedu, kaasomandiosa ja elamu ümbruse korrashoid, hooldus- ja halduskulud, remondifondi tasu, laenumaksed ja teised siin nimetatud kulud.

Tänapäeval on laialt levinud, et korterit kasutavad üürnikud, mitte korteriomaniikud. Aeg-ajalt soovivad korteriomaniikud, et kulude ja teenuste osutamise arve esitataks otse korteri üürnikule ning et arvel oleks samuti üürniku nimi. Raamatupidamise seadusest tulenevalt peab korteriühistu esitama arve aga korteriomaniikule ja omaniku nimele, sest kokkulepe on sõlmitud korteriühistu ja korteriomaniiku vahel. Korteriühistul ei ole õigust saata kulude ja teenuste arveid kolmandale isikule ehk üürnikule. Vajaduse korral saadab üürnikule arve korteriomaniik ise. Üürnik võib maksta omanikule esitatud arvete alusel, kui omaniku ja üürniku vahel on sõlmitud leping. Sel juhul võib tehingud kajastada ka ettevõttes, kui raamatupidamislikult on dokumentidel korteri omaniku nimi. Korteriomaniku ja üürniku omavahelist suhet reguleerib üürileping.

Majanduskava koostamise põhimõtted

Korteriühistu jätkusuutlikuks toimimiseks peab korteriühistu majandustegevus olema planeeritud. KrtS-i §-s 41 on sätestatud, et korteriühistu juhatus peab igal aastal koostama korteriühistu majandustegevuse aastakava. Majanduskava, mis kehtestatakse üldkoosolekul ja otsustatakse hääletenamusega, on ühtlasi nii ühistu järgmise aasta eelarve kui ka liikmetele esitatavate nõuete esitamise alus. Üldkoosolekul kehtestatakse korteriühistu juhatuse koostatud majanduskava, mille alusel esitab raamatupidaja korteriühistu liikmetele arved. Kui ilmneb, et majanduskavaga ei suudeta tagada ühistu püsivat maksevõimet, peab juhatus kokku kutsuma erakorralise üldkoosoleku ja kinnitama uue maksejõulisust kinnitava majanduskava. Majanduskava kehtib kuni uue kava kehtestamiseni ja liige ei saa väita, et ta jooksva aasta eest majandamiskulusid ei maksa, sest puudub kehtiv majanduskava. (KrtS § 41)

Majanduskavas tuleb anda ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest. Lisaks tuleb välja tuua korteriühistu kavandatavad tulud ja kulud. Kulud, mis ei kuulu hoolduskulude alla, fikseeritakse, näidates, mis kuus ja mis summas teenust ostetakse. Tuludest tuuakse eraldi välja liikmetelt tehtavad maksed ja toetusest taotletav tõenäoline summa. (*Ibid.*) Seetõttu ei kirjutata tavaliselt majanduskavasse eraldi tekstilist osa, vaid esitatakse majanduskava (tabel 4 ja lisa 2) põhiliste kulude lõikes. Korteriühistu liikmed peavad olema teadlikud, kui suured on eeldatavad kulud majandusaasta jooksul.

Autor toob näite, korteriühistu esitab kohalikule omavalitsusele (edaspidi KOV) toetuse taotluse. KOV võtab taotluse küll vastu, sest dokumendid on korras, kuid selle järgi ei saa veel tõenäolist toetussummat raamatupidamises kajastada. Alles siis, kui KOV annab teada otsusest korteriühistule toetust võimaldada, võib toetuse tõenäoliseks lugeda, ja nüüd on korrektne seda ka raamatupidamises kajastada. Kui hiljem ilmneb, et toetust mingil põhjusel ikkagi ei võimaldata, tuleb korteriomanikel juba tehtud kulud omafinantseeringuga katta.

Majanduskava koostamisel tuleb arvestada, et fikseeritud tulumäärade korral on korteriühistul alati õigus esitada oma liikmetele arveid väiksemas summas, aga mitte suuremas kui on majanduskavas kehtestatud.

Laenu kajastamisega seotud tehingud

Äriühingud taotleavad laenu immateriaalse või materiaalse põhivara soetamiseks, kinnisvara soetamiseks või käibevahendite finantseerimiseks. Üldjuhul taotleavad korteriühistud laenu kogu elamu või elamu osade renoveerimistödeks. Finantskohustised, sealhulgas laenud, tuleb kajastada korteriühistu bilansis nii lühi- kui ka pikaajalise kohustisena.

Äriühingute ja korteriühistute laenu taotlemise eesmärgid on sarnased, kuid kajastamine on erinev. Töö autori arvates tekitab laenu kajastamine korteriühistu raamatupidamises probleeme, kuna kajastamisel soovitakse läheneda sarnaselt äriühingutega, kuid korteriühistu finantsarvestuses on mitmeid lahkevusi. Erinevalt äriühingust on laen korteriühistu liikmete ja finantsasutuse vahel vahendatav ressurss. Bilansis tuleb laenu summa kajastada nii nõudena kui ka kohustisena ja majanduskavas näidata ära majandusaasta jooksul liikmetelt laekuv ja finantsasutusele tasutav summa.

Autor toob näite, pank on andnud korteriühistule laenu kortermaja renoveerimiseks, liikmed tasuvad korteriühistule laenumaksed ning korteriühistu teeb makseid pangale. Laen on korteriomanike kulu, kuna nende omandit parendati. Annuiteedi summa tuleb kajastada majanduskavas laenumaksena.

Kulutuste jaotusalused

Majanduskavas fikseeritakse tariifid, osaluse määrad ja mõõdikud ning määratakse, mille alusel kulud jaotatakse. Kui on mõõdetav kulu, jaotatakse vastavalt kulutatud osale. Majandamise kulusid arvestatakse eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta ehk vastavalt omandis osalemise määrale, kui põhikirjas ei sätestata teisiti. Majanduskavaga ei saa korteriomanikele kehtestada rahalisi kohustusi teistsuguse jaotusega, kui on ette nähtud KrtS, korteriomanike kokkulepetes või korteriühistu põhikirjas.

Lisaks tuuakse välja reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus. KrtS-ist tulenevalt on reservkapital kohustuslik. See peab olema 1/12 aastasest majandamiskulutustest ja lõpliku suuruse üle otsustab üldkoosolek (KrtS § 48). Kui korteriühistul ei olnud esialgu laenukohustist ning hiljem see tekib, tuleb reservkapitali suurendada laenumakse võrra. Majanduskava kehtestamine on oluline, et hinnata reservkapitali mahtu.

KrtS-ist tulenevalt ei ole remondifondi kogumine kohustuslik. Kui põhikirjas või üldkoosolekul võetakse vastu otsus remondifondi kogumiseks, tuleb kehtestada määr. Remondifondi võib kasutada remondiks või ka suuremateks kulutusteks, mida üldkoosolekul otsustatakse katta remondifondi arvelt.

KrtS § 41 punkt 1 lõike 5 kohaselt tuleb välja tuua kütte, soojuse, vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektri prognoositav kogus ja maksumus, kui nõue esitatakse enne tarbimist. Juhul kui nõue esitatakse pärast tarbimist, ei pea majanduskavas nimetatud kulusid prognoosima ja maksumust arvestama, kui on olemas mõõdikud, ning korteriomanike kokkuleppe või korteriühistu põhikirjaga on ette nähtud tegelikust tarbimisest sõltuvate majandamiskulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist (KrtS § 41 lg 2). Sel juhul määratakse majanduskavas kindlaks ainult ülejäänud kulude suurus. Kütte, soojuse, vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektrikulu nimetus ja jagamise alus peab olema välja toodud, kuid kogust ei pea prognoosima, kuna arved esitatakse eelneva kuu kohta.

Tabelis 4 on näidatud kortermaja, mille kogumaht on 1000 m², majanduskava kulude osa.

Tabel 4. Majanduskava kulude osa (arvud on näitlikud)

Jrk.	Kulu kirjeldus	Üks kuu (€)	Aasta (€)	m ² /kuu (€)
1	Halduskulud	204	2448	0,204
1.1	Haldusteenus	140	1680	0,140
1.2	Raamatupidamisteenus	50	600	0,050
1.3	Pangateenus	5	60	0,005
1.4	Möödikute kauglugemine	9	108	0,009
2	Hoolduskulud	194	2328	0,194
2.1	Tehnohooldus ja avariidispetšer	174	2088	0,174
2.2	Lifti hooldus	20	240	0,020
3	Heakorraldused	165	1980	0,165
3.1	Sise- ja välikoristus	140	1680	0,140
3.2	Porivaip	25	300	0,025
4	Kommunaalteenused			
4.1	Elekter	Üldelektri jagamise alused on toodud põhikirjas. Päevase ja öise elektri jagamine toimub vastavalt tarbimisele		
4.2	Vesi	Üldvee jagamise alused on toodud põhikirjas. Sooja ja külma vee jagamine toimub veemõõtjaga korterites vastavalt tarbimisele		
4.3	Küte	Üldkütte jagamise alused on toodud põhikirjas. Kütte jagamine toimub vastavalt tarbimisele möödikute alusel		
4.4	Vee soojendamise	Jagamise toimub veemõõtjaga korterites tegeliku kulu alusel		
4.5	Prügivedu	Jagamise toimub vastavalt omandi pinna ruutmeetritele		
5	Sihtotstarbelised kulud	858	10 296	0,858
5.1	Hoone kindlustus	50	600	0,050
5.2	Reservkapital	208	2496	0,208
5.3	Remondifond	100	1200	0,100
5.4	Laenu tagasimakse	500	6000	0,500

Allikas: autori arvutused

Finantsarvestuse korraldamise erisused

Korteriühistute finantsarvestuse korraldamises ja finantsaruandluses kasutatavad arvestuspõhimõtted ning informatsiooni esitusviis peab olema kooskõlas raamatupidamise seaduses (RPS) sätestatud nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga. Kehtiva raamatupidamise seaduse kohaselt on Eesti finantsaruandluse standard rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse

nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimkonna juhendid.

Korteriühistute tegevust reguleerivad lisaks eelnimetatutele korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS), mittetulundusühingute seadus (MTÜS), maksuseadused ning Raamatupidamise Toimkonna juhendid RTJ 1 (raamatupidamise aastaaruande koostamise üldpõhimõtted), RTJ 12 (valitsusepoolne abi) ja RTJ 14 (mittetulundusühingud ja sihtasutused). RTJ 1-s on toodud raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted, RTJ 12-s on selgitused ja täpsustused KOV-ilt antud toetuste kajastamiseks ning RTJ 14 täpsustab mittetulundusühingute seadust. Korteriühistutele kehtib Raamatupidamise Toimkonna juhend (RTJ 14), mis käsitleb mittetulundusühinguid ja sihtasutusi ning kus selgitatakse just neile oluliste valdkondade arvestuspõhimõtteid.

Töö autor leiab, et korteriühistu finantsarvestuse erisused tuleks tuua põhjalikumalt välja, kuna oma spetsiifikast lähtudes ei saa neid võrdsustada täielikult mittetulundusühingute ja sihtasutuste tehingute kajastamisel, ning huvitatute ring on oluliselt suurem kui teistel mittetulunduslikel vormidel. Sellest lähtuvalt keskendutakse selles magistritöös põhjalikult korteriühistute finantstehingute kajastamisele.

Sarnaselt äriühingutega korraldab juhatus korteriühistu raamatupidamise lähtudes raamatupidamise seadusest (MTÜ § 35). Raamatupidamise seadus on koostatud eelkõige äriühingutele ega reguleeri korteriühistu arvestust. Autor leiab aga, et korteriühistu raamatupidamise kajastamisel ei saa lähtuda vaid äriühingu raamatupidamise reeglitest, sest need tekitavad raamatupidajates küsimusi ning raskusi tehingute kajastamisel. Äriühingute eesmärk on kasumit teenida ning neile on lubatud kasumi jaotamine. Korteriühistu kuulub aga mittetulundusühingute alaliiki ja nende eesmärk on omandi ühine majandamine. Mittetulundusühingutel on raamatupidamislikud eripärad ja korteriühistul oma spetsiifika, millest tehingute kajastamisel lähtuda tuleb. Korteriühistute ja äriühingute erinevustest tingitult vajavad korteriühistud oma raamatupidamise korraldamiseks ja reguleerimiseks spetsiifilisi juhendeid ning näidissituatioone, millest finantstehingute kajastamisel lähtuda.

Korteriühistu juhatus korraldab ja vastutab raamatupidamise korraldamise eest (KrtS § 50 lg 1). Sarnaselt teiste äriühingute raamatupidamisega on ka korteriühistutes esmatähtis raamatupidamise sisseseadmine ja sise-eeskirja koostamine. Muuhulgas tuuakse raamatupidamise sise-eeskirjas

välja ettevõtte kasutatav kontoplaan (korterühistutele loodud kontoplaan on käesoleva magistritöö lisas 4).

Mittetulundusühingud vastutavad saadud toetuste arvestuse eest. Vastutus hõlmab nii konkreetsete toetuste rahaliste vahendite arvestamist, mis on antud konkreetses projektis kasutamiseks, kui ka üldist kohustust kasutada organisatsiooni ressursse tõhusalt. (Gross *et al.* 2005, 16)

Kassa- ja tekkepõhise arvestuse valikukriteeriumid

KrtS-i järgi on kuni kümne korteriomandiga korteriühistutel, mida korteriomaniikud ühiselt juhivad ja esindavad, lubatud pidada kassapõhist arvestust (KrtS § 50 lg 2). Samuti ei ole sellistel korteriühistutel kohustust esitada majandusaasta aruannet. Korteriomand tähendab nii eluruumi kui ka mitteeluruumi (panipaik, garaaž, kelder).

Autor toob näite, nelja korteriga kortermajas kuulub iga korteri juurde veel panipaik (mitteeluruum) ja garaažiboks (mitteeluruum), mis tähendab, et kinnistusraamatu alusel on korteriühistus kokku 12 omandit – igal omanikul kolm. Seega on nelja elamispiinnaga majas 12 omandit ja kõik finantsarvestuse korraldamise nõuded on samad mis suurel kortermajalgi. See aga tähendab, et korteriühistul peab olema juhatuse, majanduskava, raamatupidamine peab põhinema tekkepõhisel arvestusel ning korteriühistu on kohustatud esitama majandusaasta aruande.

Eelnimetatud erand on tehtud eesmärgiga vältida olukorda, kus kuni kümneks korteriomandiks jagatud paaris- või ridamajades, milles nüüdsest on korteriühistu olemasolu kohustuslik, tuleb pidada tekkepõhist arvestust ja esitada majandusaasta aruannet. Kassapõhine arvestus võib sobida paarismajale või väikesele ridaelamule, kus koos kantakse vaid üksikuid kulutusi.

Kassapõhise arvestuse korral kajastatakse majandustehingud siis, kui raha on laekunud või välja makstud. Tekkepõhine arvestus seevastu tähendab, et majandustehing kajastatakse, kui tehing on toimunud. Näiteks kajastatakse kassapõhise arvestuspõhimõtte puhul prügiveoteenus kuluna siis, kui selle eest on makstud; tekkepõhise arvestuse puhul aga selles perioodis, millal prügiveoteenust osutati. Tekkepõhine arvestus tähendab ka kahekordset kirjendamist. Kui prügiveoteenuse eest on arve esitatud, tuleb kajastada kohustis ja kulu.

Tabelis 5 on toodud näide kassapõhisest arvestusest.

Tabel 5. Näide kassapõhisest raamatupidamisest nelja omandiga korteriühistus

Kuupäev	Tehingu sisu	(Tulu) Sissetulek (€)	(Kulu) Väljaminek (€)	Jääk (€)
Algsaldo (Raha jääk pangas)				286
01.01	Laekumine krt 1	50	–	336
03.01	Laekumine krt 2	45	–	381
05.01	Laekumine krt 4	60	–	441
10.01	Tasumine veefirmale	–	30	411
12.01	Laekumine krt 3	40	–	451
12.01	Tasumine prügifirmale	–	20	431
13.01	Tasumine elektrifirmale	–	60	371

Allikas: autori arvutused

KrtS-i järgi ning lähtudes raamatupidamise seadusest peavad ka kuni kümne korteriga korteriühistud täitma mitmeid raamatupidamise seaduse sätteid, muuhulgas peavad majandustehingute kohta olema dokumendid ja neid tuleb säilitada vähemalt seitse aastat peale majandusaasta lõppu. Dokumendid võivad olla nii paberil kui ka elektroonilised. Kõik majandustehingud peavad olema kantud raamatupidamisregistritesse. (RPS § 4)

Näiteks, kuni kümne omandiga ridaelamu, mida ühendab omavahel ainult katus, korteriühistus on autori arvates mõistlik kasutada kassapõhist arvestust. Sellises ridaelamus majandab iga korter iseseisvalt ning enamikku teenustest ei vahendata korteriühistu kaudu. Kuid kui kuni kümne korteriga majas on vaid üks sissekäik, on mõistlik kasutada tekkepõhist arvestust, sest seesugustes kortermajades vahendab korteriühistu suurel arvul teenuseid korterite vahel.

Viivisnõue

Kui korteriomanik majandamiskulude tasumisega viivitab, on korteriühistul õigus nõuda laekumata arvete korral viivist võlaõigusseaduses sätestatud suuruses ja tingimustel. KrtS-i järgi loetakse viivise määraks võlaõigusseaduse § 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub 8% aastas. Võlaõigusseadus sätestab, et kui kohustiselt tuleb tasuda intressi, on intressimääraks üldjuhul Euroopa Keskpanga kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit

(VÕS § 94 lg 1). Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär on 2022. aasta seisuga 0%.

2022. aasta seisuga võib korteriühistu nõuda liikmelt viivist 0% + 8% aastas ehk 0,022% päevas, arvates kohustise sissenõutavaks muutumisest kuni täitmiseni. Võlaõigusseadus § 113 sätestab, et seadusjärgset viivist arvutatakse tegelike kalendripäevade järgi. Seega, kui korteriühistul on ette nähtud arvete tasumiseks konkreetne kuupäev, saab viivist nõuda alates järgmisest päevast. Korteriühistu võlgnikul lisaks rahalisele põhikohustisele tekkinud kulutused ja intressid saab lugeda täidetuks järgnevas järjekorras: kulutused, sissenõutavaks muutunud intressid ja viivised ning lõpuks põhikohustis ja arestimise järel arvestatud intressid (VÕS § 88 lg 8). Kulutuste all mõeldakse näiteks menetlus- ja sissenõudmiskulusid. Iga ühistu raamatupidaja peab teadma, et viiviselt viivist arvestada ei tohi, vastasel korral määratakse võlgnikule topeltkaristus.

Juhul, kui võlgnik tasub makse ja selgitusse on toodud konkreetse arve number, tuleb selgituses nimetatud arve täidetuks lugeda. Kui makse selgitusse pole kindlat viidet märgitud või tasutud summa ei ühti esitatud arve summaga, võib tasutuks lugeda kõige varem tekkinud kohustise. (Võla tasumine... 2018, 19)

Periodiseerimine

Aruandeperioodil tehtud kulutused, mis ei ole veel lõplikult tarbitud, ei kajastata antud perioodi kuluna tulemiaruanDES, vaid varana bilansis. Ettemakstud kulud on varana kajastatud kulutused, mis kantakse kuluks tulevastel perioodidel. Ettemakseid teenuste eest, mis on tehtud järgmisel perioodil olevate kulude eest (näiteks kindlustuse ettemaksed, rendi- ja muude teenuste ettemaksed) võib näidata ka kulude ja tulude vastavuse printsiibist lähtudes, sihtotstarbeliste vahenditega katmata ettetehtud kuludena. Nende kulude katteks oli planeeritud tulude laekumine järgmisel aruandeperioodil.

Korteriühistu raamatupidamises tekib igakuine arvestusvajadus, eriti oluline on tähelepanu pöörata periodiseerimisele majandusaasta lõpu seisuga.

Näiteks detsembrikuu kommunaalkulude arved saavad jaanuaris ning liikmetele esitatakse detsembrikuus tarbitud teenuste eest arved samuti jaanuarikuus. Detsembrikuu tarbimise eest jaanuaris esitavad kommunaalmaksed ja -kulud peavad olema kajastatud detsembris. Kui

ühistult liikmetele esitatavatel arvetel on tasusid, mida kogutakse jooksva kuu eest, siis tuleb vastavad tasud kajastada kontol tulevaste perioodide tulud.

Korteriühistu bilanss

Korteriühistu vara koosneb põhikirjaliste ülesannete täitmiseks vajalikust varast. Korteriühistu vara tekib liikmete osamaksetest, ühistu tegevusest saadavast tulust ja muudest laekumistest. Korteriühistu bilanss tuleb koostada rahandusministri 13. detsembri 2017. a määruse nr 99 lisa 2 vormi „Kasumit mittetaotleva raamatupidamiskohustuslase raamatupidamise aastaaruande“ bilansiskeemi alusel. Vajaduse korral tuleb rahandusministri määruse lisade vorme muuta ja/või täiendada alakirjetega ja/või täpsustada olemasolevate alakirjete nimetusi.

Autor toob välja võimalikud erisused korteriühistute ja äriühingute bilansiskeemides. Käesoleva magistr töö lisas 5 on kõrvutatud kaht bilansiskeemi. Esimene variant on rahandusministri määruse nr 99 lisa 2 vorm, mis on koostatud kasumit mittetaotlevale raamatupidamiskohustuslasele. Teine variant on kohendatud korteriühistu spetsiifikast ja vajadustest lähtuvalt.

Autori seisukoht on, et korteriühistu bilansis tuleb mõnda kirjet täiendada või asendada. Rahandusministri määrus nr 65 lisas 2 toodud bilansiskeemis on kirje nõuded ja ettemaksud. Korteriühistu bilansiskeemis tuleks seda kirjet täpsustada alakirjega nõuded liikmete vastu. Need on korteriühistu liikmetelt laekumata eelmiste perioodide kommunaalarved. Nimetuse täpsustamine lisaks bilanssi selgust, kuna korteriühistu tegeleb peamiselt teenuste vahendamisega liikmetele ning tehingud kolmandate osapooltega üldjuhul puuduvad.

Lisaks tuleks täiendada korteriühistu bilanssi kirjega laekumata annetused ja toetused – need on taotletud toetused, mis on saanud positiivse otsuse, kuid on veel laekumata (õigustatud ootus). Laekumata annetused ja toetused tulenevad mittevastastikustest tehingutest ja võivad olla ka ühingu sissemaksud (Zietlow *et al.* 2018). Käibevarana kajastatakse laekumata annetusi ja toetusi sel juhul, kui eeldatakse, et need laekuvad ühe aasta jooksul. Vastasel korral tuleb neid kajastada kirjel pikaajalised nõuded, laekumata annetused ja toetused.

Pikaajalised nõuded on pikaajalised laenunõuded liikmete vastu ehk nõuded, mis tasutakse hiljem kui 12 kuu jooksul. Näiteks korteriühistu on üldkoosoleku otsusega andnud remondifondi arvelt liikmele omafinantseeringu akende vahetuseks, liige tagastab omafinantseeringu korteriühistule kolme aasta jooksul. Sel juhul tuleb kirjele pikaajalised nõuded kanda summa, mis liikmel tuleb

tasuda kahe aasta jooksul, ning esimese aasta nõuded tuleb kanda kirjele pikaajalise nõude lühiajaline osa.

Kolmandaks tuleb täiendada korteriühistu bilanssi kirjega katmata kulud. Need on kulud, mis on korteriühistul tehtud, kuid mille nõuded on liikmetele bilansipäeva seisuga esitamata. Näiteks korteriühistu on tasunud suuremahuliste haljastustööde eest, kuid need summad ei ole veel liikmete arvetel kajastunud. Üldkoosoleku otsusega ei võetud vastu otsust, et haljastustööd tuleb katta remondifondi arvelt. Sel juhul tuleb esialgu kajastada haljastustöödele kulutatud summa kirjel nõuded katmata kulude eest ja seejärel esitada liikmetele nõue osade kaupa kuni nõude rahuldamiseni.

Äriühingu ja korteriühistu varude kajastamine on raamatupidamises sarnane. Üldjuhul ei ole korteriühistul varusid, mida raamatupidamises kajastada, kuid on mõned erandid. Näiteks, kui kortermajas on oma katlamaja ning korteriühistu soetab liikmetelt kogutud tasude arvelt küttepuid. Küttepuid kajastatakse bilansis varudena ning perioodi lõpu seisuga varud inventeeritakse, et selgitada välja tegelik küttekulu.

Autor toob teise näite, uuemates kortermajades on igasse korteriomandisse ehitatud sundventilatsioon ning selle toimimiseks on vaja vahetada filtreid. Korteriühistu üldkoosolekul on vastu võetud otsus, et korteriühistu soetab remondifondi arvelt suurema koguse filtreid, sest nii on liikmetele soodsam. Korteriühistu kajastab filtrid esialgu oma bilansis varuna, kuid liikme soovi korral müüakse need korteriomanikele edasi ja tasu kajastatakse tulemiaruanDES hooldustasuna; filter kantakse varudest kulusse.

Ka põhivara kajastamisel on korteriühistu ja äriühingu raamatupidamises erisusi. Kui äriühing soetab hoone, mida kasutab äritegevuseks – näiteks oma kontori või laona –, sel juhul kajastab äriettevõtte hoone oma bilansis põhivarana. Korteriühistu aga ei saa hoonet oma bilansis põhivarana kajastada, kuna omandid kuuluvad korteriomanikele, mitte korteriühistule. Korteriühistu bilansis peavad põhivarana arvele võetud varad olema korteriühistu varad, millega korteriühistu tulu teenib.

Erinevalt äriühingust puudub korteriühistule pikaajalise vara soetamisel vajadus kajastada põhivara korteriühistu bilansis. Selle põhjuseks on asjaolu, et korteriühistu on soetanud põhivara objekti liikmetelt eelnevalt kogutud remondifondi arvelt ja vara objekt kuulub korteriühistu

liikmete ühisomandisse, mitte korteriühistule, ja objekti ei kasutata tulu teenimiseks. Selleks et korteriühistu saaks põhivara sarnaselt äriühingutega oma bilansis kajastada, peab põhivara objekt kuuluma korteriühistule. Korteriühistul tuleb põhivara bilansis kajastada vaid juhul, kui põhivara on soetatud toetusega, mille tingimustes on ette nähtud objekti bilansis arvele võtmine või kui põhivaraga teenitakse korteriühistule tulu. Amortisatsiooni arvestatakse vastavalt tõenäolisele tulu mahule kas lineaarset või tegevuspõhist arvestusmeetodit kasutades.

Kohustiste osas tuleb autori arvates korteriühistu bilanssi täiendada või asendada järgmiste alakirjetega. Näiteks tuleks lisada kirje tulevaste perioodide tulu sihtotstarbelistest toetustest. See on tasu, mis on liikmetelt kogutud, kuid bilansipäevaks veel tuludes kajastamata sihtotstarbelised tasud, sest vastavaid kulusid ei ole veel tekkinud. Näiteks liikmetelt kogutud, kuid veel kasutamata remonditasud.

Rahandusministri määrus nr 65 lisas 2 toodud kirjet võlad ja ettemaksed tuleks täiendada alakirjega liikmete ettemaksed teenuste eest. Korteriühistu mõistes on need ettemaksed järgmistel perioodidel veel osutamata teenuste eest. Näiteks liikmed on korteriühistule tasunud sihtotstarbelise tasuna 12 kuu kindlustusmaksete summa, kuid korteriühistu tasub kindlustusmaksete eest kindlustuse pakkujale kalendrikuu põhised. Sel juhul tuleb kajastada liikmetelt kogutud, kuid tulusse kandmata summa kirjel liikmete ettemaksed teenuste eest.

Erinevalt äriühingust ei kasutata korteriühistu bilansis terminit omakapital, vaid terminit netovara. Arutelu sel teemal on leitav käesoleva magistr töö leheküljel 11.

Korteriühistu bilansis ei kajastata eelmiste perioodide tulemit, kuna korteriühistu on mittetulundusühing ning eesmärk ei ole kasumi teenimine. Tulemiaruanes saab positiivne või negatiivne tulem tekkida ainult seetõttu, et korteriühistu on liikmetele majanduskava alusel esitanud nõudeid suuremas või väiksemas summas kui on tekkinud kulusid, või on toimunud erakorralised sündmused, mis võivad kulusid või tulusid mõjutada. Negatiivse tulemi tekkimisel tuleb välja selgitada põhjus ja kajastada bilansi kirjel nõuded ja ettemaksed.

Kuna positiivset tulemit ei tohi korteriühistu liikmete vahel dividendideks jaotada, on õigem tulemi tekkimise põhjus välja selgitada ning kajastada aruandeperioodi tulemit bilansis kirjel saadud ettemaksed liikmetelt või kasutamata remonditasud.

Autori hinnangu kohaselt ei ole korteriühistu puhul asjakohased ka rahandusministri 13. detsembri 2017. a määruse nr 99 lisa 2 vormi „Kasumit mittetaotleva raamatupidamiskohustuslase raamatupidamise aastaaruande“ bilansiskeemi kirjed bioloogilised varud, investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, kinnisvarainvesteeringud, bioloogilised varad ega eraldised ja reservid, kuna korteriühistu ei kasuta oma tegevuses selliseid kirjeid.

Autor teeb ettepaneku kasutada rahandusministri määrusega kehtestatud korteriühistute bilansiskeemi asemel käesoleva magistritöö juhendaja koostatud bilansiskeemi. Seda skeemi on kõrvutatud rahandusministri määruse nr 99 lisa 2 vormiga käesoleva magistritöö lisa 5.

Korteriühistu tulemiaruanne

Juhendi RTJ 14 järgi loetakse korteriühistute spetsiifilisteks majandustehinguteks põhitegevuse tulude ja kulude arvestust raamatupidamises ning nende kirjendamist tulemiaruanDES.

Muu hulgas on korteriühistu finantsarvestuses kohustus rakendada tekkepõhist arvestusprintsipi ning tulude ja kulude vastavuse printsiipi. Korteriühistule laekuvad nii sihtotstarbelised kui ka mittesihtotstarbelised tasud. Sihtotstarbelised tasud on tasud, mida tuleb kasutada teatud vara soetamiseks või konkreetse projekti või teenuse finantseerimiseks. Mittesihtotstarbeliste tasude kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamise või konkreetse projekti finantseerimisega, vaid korteriühistu majandamiskuludega.

Heldeni ja Hodgesi (2015, 40) järgi saavad mõned avaliku sektori asutused suure osa oma sissetulekust mitmesugustest kasutustasudest, mida võib nimetada vahetustehinguteks. Kasutajad saavad nende tasude eest vahetat kasu või teenust. Mõned avalik-õiguslikud asutused võivad oma kulude katteks nõuda tulude suurendamist kasutajatasude kaudu, teised aga võivad kasutada oma tehingute katmiseks kombinatsiooni näiteks kasutajatasudest ja avalikest allikatest saadud toetustest. Avaliku sektori organisatsioonide eri liiki tulud ja kulud muudab veelgi keerulisemaks asjaolu, et nende finantsaruanded võivad tulude ja kulude kirjeid liigitada erineval viisil. Näiteks võib tulusid klassifitseerida saadud tulu liigi, tulu allika või konkreetse programmi järgi, mille jaoks tulu on saadud. Samaselt võib ka kulusid klassifitseerida kulude liigi, iga konkreetse kulu funktsiooni või programmi alusel, millega need seotud on. Praktikas võib tulude ja kulude jaotamine igasse kategooriasse olla nii keeruline kui ka subjektiivne, mistõttu mõned avaliku sektori organisatsioonid kasutavad lihtsamat lähenemisviisi, välja arvatud juhul, kui nad on veendunud, et keerulisem jaotamismeetod toob erilist kasu.

Näiteks on korteriühistutel võimalik kohalikest omavalitsustest taotleda sihtotstarbelisi toetusi fassaadide ja hoovide korrastamiseks, rõdude ja varikatuste auditeerimiseks ning tuleohutuse tagamiseks. Nimetatud toetuste puhul on tegemist sihtotstarbeliste toetustega, kuid puudub vajadus kulu funktsioone detailselt eristada, sest töid tehakse komplekselt.

Korteriühistu tulude arvestusel tuleb tulud jaotada liikmetelt saadud tasude, sihtfinantseerimise, muude äritulude ja finantstulude alusel. Muud äritulud ja finantstulud kajastatakse sarnaselt äriühingutega. Liikmetelt saadud tasude ja sihtfinantseerimise korral tuleb tulud jaotada sihtotstarbelisteks ja mittesihtotstarbelisteks tuludeks. Kulud jaotatakse eraldi hooldus-, haldus-, heakorra- ja sihtotstarbelisteks kuludeks.

Tulud laekuvad liikmetelt või muust tegevusest ja sellest lähtuvalt jaotatakse korteriühistu põhitegevuse tulud juhendis RTJ 14 kahte suurde gruppi: tasud ühingu liikmetelt (liikmetasud) ja annetused/toetused. Liikmemaksud (mittesihtotstarbelised liikmetasud) on näiteks korteriühistu liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks. Need kajastatakse tuluna selles perioodis, mille eest need on tasutud. Sihtotstarbelised tasud, näiteks remonditasud, kajastatakse tuluna siis, kui tasu on laekunud või selle laekumine on praktiliselt kindel ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud. Näiteks remonditasud kajastatakse tuluna siis, kui remont on tehtud ja kulu on tekkinud. (RTJ 14 p 9) Sihtotstarbelised tasud, mis laekuvad aruandeaastal, kuid on mõeldud kasutamiseks järgmisel majandusaastal, kajastatakse kuni nende arvelt kulude katmiseni bilansiosa kontol tulevaste perioodide tuludena.

Korteriühistu finantsarvestus ei ole identne äriühingu finantsarvestusega, kuna äriühing müüb kaupa ja teenust, mille tulemusel tekib talle kasum. Korteriühistu tegeleb aga teenuste vahendamisega korteriühistu liikmete ja teenusepakkuja vahel ning teenuste vahendamisest ilma marginaalita ei teenita kasumit.

RTJ 14 lisas toodud tulemiaruaande kirjete selgitusest tulenevalt kajastatakse aruandeperioodi lõpus tulemiaruaandes positiivne või negatiivne tulem. Järgmisel perioodil tuleb korteriühistu juhatusel teha otsus, kas aruandeperioodi positiivne tulem kajastatakse bilansi real saadud ettemaksud liikmetelt või remondifondi suurenemisena. Negatiivne tulem kajastatakse bilansis nõudena liikmete vastu või kokkuleppeliselt üldkoosolekuga kaetakse remondifondist.

Käesoleva magistritöö lisas 6 on esitletud näidis korteriühistu tulemiaruaande skeemi.

Majandusaasta aruanne

Mittetulundusühingud ja sihtasutused on raamatupidamiskohustuslased ja seega kohustatud koostama ka raamatupidamise aastaaruande. Kuni kümne omandiga korteriühistu, millel puudub juhatuse ja mis kasutab kassapõhist raamatupidamist, ei pea majandusaasta aruannet esitama. Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne tuleb koostada rahandusministri 13. detsembri 2017. aasta määruse nr 99 „Majandusaasta aruande taksonoomia ja selle alusel koostatavate raamatupidamise aastaaruande vormide kehtestamine“ alusel. Raamatupidamise aastaaruande eesmärk on õigesti ja õiglaselt kajastada korteriühistu finantsseisundit ja majandustulemust.

Üks usaldusväärse võtmeaspekte on avaldatava teabe läbipaistvus (Moreno-Albarracín *et al.* 2021). Läbipaistvus on seotud teabe kättesaadavusega, mis parandab sidusrühmade otsustusprotsessi, võimaldades neil hinnata ja avastada ebaefektiivsust mittetulundusühingute tegevuses (Tremblay-Boire, Prakash 2015). Mitmekümne või -saja korteriomandiga korteriühistutes võib raha kasutamise ja läbipaistvusega probleeme olla. Seega tunnevad mittetulundusühingute juhid kasvavat muret vajaduse pärast suurendada avalikustatud teabe läbipaistvust, võttes arvesse avalikku ja sotsiaalset järelevalvet nende rahalise, eetilise ja tulemusliku vastutuse üle saadud rahast (Schatteman 2013). See asjaolu sunnib mittetulundusühinguid rakendama isereguleeruvaid meetmeid, näiteks olulise organisatsioonilise teabe vabatahtlik avalikustamine (Hale 2013).

Pärast majandusaasta lõppu koostatakse majandusaasta aruanne raamatupidamise seaduses sätestatud korras. Sarnaselt äriühinguga peab korteriühistu esitama kinnitatud majandusaasta aruande kuue kuu jooksul pärast majandusaasta lõppemist. Kui mingil põhjusel pole korteriühistutel võimalik üldkoosolekut ühelgi viisil kokku kutsuda ning majandusaasta aruannet tähtaegselt kinnitada, esitavad korteriühistud majandusaasta aruande kommentaariga, et aruanne on üldkoosolekul kinnitamata. Üldkoosolek kinnitab majandusaasta aruande siis, kui üldkoosolekut on võimalik kokku kutsuda. (Kaarlõp 2020)

Korteriomanikel on õigus otsuseid vastu võtta ka korteriomanike üldkoosolekut kokku kutsumata. Selleks saadab juhatuse otsuse kõigile korteriomanikele ning määrab liikmetele vastamistähtjaks vähemalt seitse päeva, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti. Korteriomaniku otsust peab olema võimalik taasesitada. KrtS või põhikirjas toodud häälte arvu, mis on vajalik, et üldkoosolek oleks otsustusvõimeline, tuleb kohaldada nii kokkukutsutud kui ka kokku kutsumata koosolekul. Kui põhikirjas ei ole sätestatud teisiti, on otsus vastu võetud, kui selle poolt on üle poole antud häälted.

Hääletustulemuste kohta tuleb juhatusel koostada hääletusprotokoll ning edastada see korteriomanikele. (KrtS § 21)

Majandusaasta aruande tegevuskavas tuuakse välja, millised on järgmise majandusaasta plaanid ja üldkoosolekul otsustatakse hääletuse alusel planeeritavad kulutused majandusaasta jooksul. Erinevalt äriühingutest tuleb korteriühistu majandusaasta aruandes muuhulgas välja tuua korteriomandi majandamiskulude maht omandite lõikes ehk iga korteri kõik kulutused, mida majandusaasta jooksul korteriühistu kaudu tarbitakse.

Juhatus esitab heakskiidetud aruande üldkoosolekule kinnitamiseks ning majandusaasta aruande kinnitamine otsustatakse üldkoosolekul. Kui korteriühistul on audiitor või revisjonikomisjon, peab aruandele lisama audiitori aruande või revisjonikomisjoni arvamuse.

Esimeses peatükis toodud analüüsi alusel võib järeldada, et korteriühistu finantsarvestuse spetsiifikast tulenevalt on vajalik korteriühistu finantsarvestusele läheneda äriühingutest erinevalt ning tehingute kajastamise näidiskanded on vajalikud, et suurendada raamatupidajate teadlikkust korteriühistu finantsarvestuse alal.

Tuginedes eespool väljatoodud autorite arvamustele, uuringute tulemustele ning magistritöö autori enda kogemustele, võib kokkuvõtlikult öelda, et korteriühistu tehingute kajastamise peamisteks erinevusteks on:

- terminoloogia;
- bilansi ja tulemiaruaande spetsiifilised kirjed;
- kommunaalmaksete vahendamise kajastamine;
- sihtotstarbeliste tasude arvestus;
- mittesihtotstarbeliste tasude arvestus;
- korteriühistu reservkapitali moodustamine;
- laenude ja laenu intresside kajastamine;
- põhivara arvestus.

Autori arvates on käesolev magistritöö vajalik korteriühistus tekkivate raamatupidamislike probleemide lahendamiseks. Tehingute kajastamisel tuleb arvestada korteriühistu spetsiifikat. Sellest tulenevalt arutatakse magistritöö teises peatükis korteriühistu finantstehingute kajastamise spetsiifikat ja lisas 7 esitatakse näidiskanded korrektsete tehingute kajastamiseks korteriühistutele.

2. TEHINGUTE KAJASTAMINE SPETSIIFILISTES VALDKONDADES

Magistritöö teises peatükis kirjeldab autor töö raames läbi viidud empiirilist uuringut ja annab ülevaate raamatupidamise ja maksunduse foorumites esile kerkinud korteriühistuid puudutavatest probleemidest ja küsimustest. Magistritöö eesmärgi saavutamiseks analüüsib autor peamisi probleemseid tehinguid ning tehingute kajastamist korteriühistute finantsarvestuses. Järgnevalt selgitatakse uuringu metoodikat, analüüsitakse tulemusi ning esitletakse parimaid lahendusi finantstehingute kajastamiseks korteriühistutes.

2.1. Uuringu metoodika ja valimi kirjeldus

Lõputöö keskendub praktilise probleemi lahendamisele, mistõttu on töö autor koostanud selle arendusuurimusena. Metoodiliste võtetena kasutati kirjanduse analüüsi, dokumendivõrdlust ning kirjeldamist. Kirjanduse analüüsiks kasutatakse erialakirjandust, dokumendivõrdluse aluseks on korteriühistute raamatupidamise tehingud ning kirjeldamise aluseks on dokumendivõrdluse analüüs, võrdlemine ja ettepanekute tegemine. Lõputöö kirjutamisel on kasutatud kvalitatiivset ja kvantitatiivset uurimismeetodit. Kvalitatiivses uurimisprotsessis on lähtunud empiirilisest materjalist. Autor analüüsib korteriühistu raamatupidamise erisusi ja tehingute kajastamist, et saada põhjalikku informatsiooni korteriühistu raamatupidamise tehingute kajastamisest. Uuritakse ka normdokumentide sisu; analüüsitakse, kuidas neid korteriühistute jaoks kohandada ning selgitatakse välja parimad lahendused. Kvantitatiivses uurimisprotsessis on uurimisobjektiks maksunduse- ja raamatupidamise foorumid.

Töö metoodiline osa tugineb erialastele kirjandusallikatele, mis käsitlevad korteriühistute raamatupidamise erisusi ning tehingute kajastamist. Probleemi tutvustamisel ja võimalike lahenduste pakkumisel kasutab autor korteriühistutele suunatud erialakirjandust, Vabariigi Valitsuse ellu kutsunud Raamatupidamise Toimkonna juhendeid, KrtS-i ning autori enda seisukohti ja tõekspidamisi. Autor analüüsib foorumites esile kerkinud korteriühistu finantsarvestuse probleeme, esitleb ja analüüsib enim probleeme tekitanud valdkondi ning pakub välja lahendused korrektsete tehingute kajastamiseks.

Töö tugineb teaduslikele allikatele, seadustele, foorumites esile kerkinud reaalsele probleemidele ning autori enda seisukohtadele ja tõekspidamistele. Analüüsitud on korteriühistu raamatupidamise erisusi ja tehingute kajastamist, et saada põhjalikku informatsiooni korteriühistu finantsarvestuse tehingute kajastamiseks.

Lõputöös uuritakse, kuidas kajastada korteriühistute tehinguid raamatupidamises. Töö käigus analüüsitakse, milliste tulude, kulude, nõuete ja kohustistega on korteriühistu liikmed tavapäraselt seotud. Millised on finantstehingute kajastamise võimalused raamatupidamises lähtuvalt korteriühistu tegevust reguleerivast seadusandlusest? Autor peab oluliseks selgitada välja peamised probleemsed tehingud, mis on esile kerkinud foorumitest ning mille kohta on raamatupidajatel tekkinud kõige enam küsimusi.

Püstitatud eesmärgist tulenevalt analüüsitakse alates 2018. aastast foorumites esitatud korteriühistu raamatupidamise tehingute kajastamisega seonduvaid probleeme ja küsimusi. KrtS jõustus 2018. aastal, mistõttu võeti foorumite analüüsis aluseks alates 2018. aastast esitatud küsimused. Uurimisülesandest lähtuvalt oli foorumite analüüsi eesmärk selgitada välja, milliste tehingute kajastamine korteriühistu raamatupidamises tekitab küsijates enim probleeme ja küsimusi. Foorumite valiku aluseks olid aktiivne arutelu ja asjakohased küsimused. Sellest lähtuvalt valis autor uurimisobjektideks Facebooki grupi „Raamatupidamine, majandusarvestus ja maksundus“, foorumid Korteriühistu Abi ja Finance Web; raamatupidamis- ja maksuinfoportaali RMP.ee ja õigusabiportaali „Jurist aitab“.

Autor analüüsis foorumeid korteriühistu teemade kaupa ja koostas koondi, kus tõi välja kõik küsimused alateemade kaupa; seejärel analüüsis, mis teemade kohta oli enim küsimusi. Sarnased küsimused andsid aimu sellest, et teema on probleemne, ning raamatupidajad vajavad selgitust, mida tuleb kajastada erinevalt äriühingust. Analüüsi tulemusel selgus, et enim küsimusi oli kommunaalmaksete vahendamise, sihtotstarbeliste tasude, mittesihtotstarbeliste tasude, korteriühistu reservkapitali moodustamise, laenude ja laenuintresside ning põhivara arvestuse kohta. Järgnevates alapeatükkides arutletakse nendel teemadel põhjalikult ja selgitatakse, kuidas läheneda tehingute kajastamisele korteriühistu raamatupidamises.

Seejärel keskendus autor tekkinud probleemidele ning uurides normdokumente ja teiste autorite seisukohti, selgitas välja parimad lahendused tehingute korrektseks kajastamiseks korteriühistu

raamatupidamises. Töö rakendusliku osana koostatakse käesoleva magistritöö lisas 7 näidissituatsioonide alusel finantskanded tehingute kajastamiseks korteriühistu raamatupidamises.

2.2. Internetifoorumite tutvustus ja tõstatatud probleemid

Seoses KrtS-i jõustumisega 2018. aastal analüüsis autor foorumeid aastatel 2018–2021. Foorumite analüüsimise eesmärk oli leida peamised probleemid, mis korteriühistu majandustehingute kajastamisel tekivad.

Analüüsitud on järgmisi foorumeid:

- Facebooki grupp „Raamatupidamine, majandusarvestus ja maksundus“.
- Korteriühistu Abi;
- Finance Web;
- Raamatupidamis- ja maksuinfoportaal RMP.ee;
- Õigusabiportaal „Jurist aitab“.

Analüüsitud foorumite lühiülevaade

Facebooki grupp „Raamatupidamine, majandusarvestus ja maksundus“ on koostöövõrgustik ja foorum raamatupidajatele, ettevõtjatele ja kõigile huvilistele. Teretulnud on majandus- ja finantsarvestuse- ning maksundusalased küsimused, vastused, nõuanded või pakkumised. Grupp on loodud lihtsaks, kiireks ja operatiivseks erialainfo vahetamiseks, samuti kõigi huviliste mugavamaks informeerimiseks teemadest, mis tekivad raamatupidamise valdkonnas, maksude alal, tööõiguses ja ettevõtluses. Kasutajateks on valdkonna spetsialistid ja inimesed, kellel on teema vastu huvi.

Korteriühistu Abi on ainus korteriühistutele suunatud foorum Eestis, kus käsitletakse korteriühistuid puudutavaid teemasid. Peamised kasutajad on korteriomanikud, kes soovivad saada vastuseid oma küsimustele seoses korteriühistuga.

Finance Web on finantsarvestuse üldfoorum, kus on võimalik küsida finantsarvestust puudutavaid küsimusi. Kasutajateks on valdkonna spetsialistid ja inimesed, kes sellest teemast huvituvad.

Raamatupidamis- ja maksuinfoportaal RMP.ee on erialane arutelufoorum, kus arutatakse probleeme ja püstitatakse küsimusi, otsitakse ühiselt vastuseid ja/või võimalikke lahendusi.

Portaali eesmärk on suurendada ettevõtjate ja elanike teadmisi nii maksude kui ka raamatupidamise valdkonnas. Kasutajateks on valdkonna spetsialistid ja teemast huvituvad inimesed.

„Jurist aitab“ on õiguslane portaal, kust on võimalik saada vastused igapäevastele õigusküsimustele. Portaali peamised kasutajad on eraisikud, kes soovivad saada vastuseid juriidilistele küsimustele.

Sageli on küsijateks inimesed, kes ei ole raamatupidamist õppinud ega raamatupidamistööd päriselt teinud. Autor toob foorumitest välja alateemade kaupa ülevaate probleemidest ja küsimustest, mis on inimestel seoses tehingute kajastamisega korteriühistu raamatupidamises tekkinud.

2.3. Kommunaalmaksete vahendamine

Foorumeid analüüsid ilmnes, et esile kerkisid mitmed küsimused kommunaalteenuste, nagu näiteks kütte-, vee-, elektri- ja prügiveo kulude kajastamise kohta. Selle alateema küsimustes selgub, et küsijad ei ole teadlikud, kuidas kajastada kommunaalmaksete vahendamist. Autor arutleb selle alateema probleemide üle ja leiab lahendused, kuidas autori arvates oleks õige neid situatsioone kajastada.

Kommunaalmaksete vahendamise kajastamise probleem võib tekkida asjaolust, et äriühingutes tuleb vahendamine kajastada teenuse või kauba müügina kasumiaruandes tuluna, kuid korteriühingutes kajastatakse tulemiaruanes ainult vahendamisest tekkinud netotulu või -kulu (RTJ 14 p 16).

Kommunaalmaksed on korteriühistu raamatupidamises korteriomanike maksete vahendamine teenusepakkuja ja korteriühistu liikmete vahel. Vahendamine seetõttu, et kortermaja ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevat riski ega hüvesid. Kommunaalmaksed kajastatakse saldeerituna, kuna korteriühistu vahendab neid teenusepakkuja ja teenusesaaja vahel, mitte ei tarbi neid teenuseid ise.

Saldeerimine on lubatud põhiaruannetes erandjuhtudel. Bilansis võib varasid ja kohustusi saldeerida, kui ettevõttel on tasaarveldamiseks juriidiline õigus (RTJ 2 p 20). Tulemiaruanes võib

saldeerida põhitegevusega mitteseotud tulusid ja kulusid, mis on tekkinud ühest või mitmest sarnasest tehingust ning ei ole eraldivõetuna olulised (*Ibid.*, p 28).

Tasaarvestusõigus on ainult siis, kui on täidetud kõik järgmised tingimused (Larkin *et al.* 2020):

- mõlemad osapooled võlgnevad kindlaksmääratava summa;
- aruandval poolel on õigus tasaarvestada võlgnetav summa teise poole võlgnetava summaga;
- aruandev pool kavatseb tasaarveldada;
- tasaarvestusõigus on seadusega täitmisele pööratav.

Vahenduse korral ei kajastata korteriühistu raamatupidamises kulutatud ressursi oma kuluna ega esitatud arveid oma tuluna, vaid need kajastatakse saldeerituna vastavalt nõude või kohustisena.

Autor toob näite, elektrikulu tekkimise korral ei kajastata elektrikulu ega korteriomanikelt saadud tulu, vaid korteriühistu kajastab kulu ja tulu oma raamatupidamises saldeerituna vastavalt nõude või kohustisena. Kommunaalteenuste vahendamise korral võib raamatupidamises kasutada ka spetsiaalseid tulemiaruaande vahekontosid. Sel juhul tuleb tulude ja kulude kontod tulemiaruaandes saldeerida. Samuti kajastatakse tulemiaruaandes vajadusel ainult vahendamisest tekkinud netotulu või -kulu. Kuna korteriühistu on kommunaalkulude vahendaja, peaksid kommunaalkulud perioodi lõpus olema ideaalis nullilähedased.

Levinud on veemõõtja kasutamine tarbitud vee koguse kindlaks tegemiseks. Korteriühistu liikmete esitatud näitude ja teenusepakkuja esitatud arvel toodud tarbitud kogused võivad olla erinevad. Erinevus võib tulla asjaolust, et liikmed võtavad näite eri ajal – kõik ühistu liikmed ei esita näite kuu lõpu seisuga ja ka veemõõturite tundlikkus võib olla erinev. Seega maht, mis jääb korteriomanike esitatud näitude jaotatud vahest üle, jaotatakse korteriomanike vahel, kes kuu jooksul tarbitud koguseid esitanud ei ole. Nii võib tekkida olukord, kus mõni korteriomanik on tasunud vee eest rohkem kui ta tegelikult tarbinud on, või vastupidi. Seega tuleb põhikirjas ette näha, kuidas jaguneb veekulu korteriomanike vahel näitude erinevuse korral, ja ka see, kuidas jaguneb kulu, kui mõni korteriomanik näitu ei esita.

Autori arvates võiks vähemalt kord aastas, näiteks majandusaasta lõpu seisuga, kõik korteriomanikud esitada aasta jooksul tarbitud reaalsed veearvesti näidud. Näiteks, kui üldkoosolekul otsustatakse, et iga korteriomanik esitab veemõõtja näidu aasta lõpu seisuga, siis

tekib nendes korteriomandites, kes pole aasta jooksul korrektselt veenäite esitanud, olukord, kus nad on maksnud tarbitud vee eest rohkem kui reaalselt kulutanud, või vastupidi. Selles olukorras tuleb teha nende korteriomandite tarbimise tasaarveldus ning omanditel tekib üle- või alakulu. Kui veevahe on siiani jagatud näiteks kahe korteriomandi vahel, siis on vajalik ülekulu, milleks on veevahe, teha nende kahe korteri mõistes tagasiarvestus. See on tingitud asjaolust, et nad ei maksaks rohkem kui reaalselt kulutanud on, st ei maksaks kinni teiste elanike kulusid.

KrtS-ist tulenevalt toimub majandamiskulude jaotamine ühistu liikmete vahel omandis osalemise määra alusel. Olukorras, kus ühistu liikmed soovivad kasutada teistsuguseid kommunaalkulude jaotusaluseid, peavad need olema kinnitatud üldkoosoleku otsusega põhikirjas ja majanduskavas.

Kommunaalmaksete vahendamise näidissituatsiooni ja -lahenduse leiab käesoleva magistritöö lisast 7, näide 1.

2.4. Sihtotstarbelised tasud

Analüüsidest foorumeid, leidis hulgaliselt küsimusi remondifondi ja sihtfinantseerimise kajastamise kohta. Selle alateema küsimustest selgub, et põhilised probleemid, mis puudutavad remondifondi ja sihtfinantseerimise kajastamist, on:

- kuidas kajastada remondifondi;
- kuidas kajastada remondifondi, kui kulutused on suuremad kui korteriühistu remondifondi kogutud summa;
- millises majandusaastas kulu kajastada, kui kulu on tekkinud ühel aastal, kuid tasumine toimub järgmisel aastal;
- kuidas kajastada saadud toetusi korteriühistu raamatupidamises.

Autori arvates tekitab remondifondi kajastamine raamatupidajates probleeme korteriühistu spetsiifikast tulenevalt. Äriühingud kajastavad tulud otse kasumiaruandesse, välja arvatud ettemaksete korral – need tuleb kajastada bilansis kohustisena ja peale teenuse osutamist või kauba müüki tuluna kasumiaruandes. Ettemaksete kajastamine on sarnane sihtotstarbeliste tulude kajastamisega. Korteriühistud peavad tulude kajastamisel lähtuma sellest, et sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete makstavad tasud remondiks ning annetused ja toetused) kajastatakse tuluna sel hetkel, mil tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud remonditasud kajastatakse tuluna sel hetkel, kui remont on

tehtud). Autori arvates lähtuvad raamatupidajad puudulike teadmiste tõttu äriühingute tehingute kajastamisest.

Sihtotstarbelised tasud on need, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks. Korterühistu sihtotstarbelised tasud on annetused, toetused ja sihtfinantseerimine (kogutud remondifond). KOV-id on toetanud korteriühistute projekte ning nende antavad toetused on samuti sihtfinantseeringud.

Saadaolevad toetused viitavad summale, mida oodatakse toetust andvalt asutuselt. Lepingus sõlmitud töö on valmis ja kulutused tehtud. Need võivad olla organisatsioonile antud riigitoetused, nende toetuste alusel on osutatud lepingulisi teenuseid ja oodatakse makset. (Zietlow *et al.* 2018)

Sihtfinantseeringute üle peetakse ühingutes eraldi arvestust. Organisatsioonile annetatud ressursid on annetatud kindlatel eesmärkidel või üldjuhul on nende kasutus piiratud. Tuleb olla kindel, et kehtestatakse kontroll, mis tagab, et piiratud rahalisi vahendeid kasutatakse ainult ettenähtud otstarbel. (Gross, *et al.* 2005, 35) Sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna sel juhul, kui on täidetud toetusega seotud tingimused ja toetuse laekumine on praktiliselt kindel (RTJ 12 p 9). Näiteks kajastatakse saadud remonditasud tuluna siis, kui remont on tehtud.

Korteriühistu raamatupidamises enim kajastatud sihtotstarbeline tasu on liikmete maksed remondifondi. Remondifond on oma olemuselt hoone üldkasutatavate osade säilimise tagamiseks kogutav ressurss, mida kasutatakse hoone ja selle osade parendamiseks ning elukeskkonna stabiilsuse tagamiseks. Liikmetelt kogutakse sihtotstarbelist tasu – remondifondi – igakuise maksena, et tagada rahalised vahendid suuremamahuliste kulutuste katteks. Maksete suurus ja maksmise kord määratakse üldkoosoleku otsusega. Seaduses kasutatud termin remondifond võib liikmetes segadust tekitada, kuna pole üheselt selge, missuguseid kulusid remondifondi arvelt katta tohib. Liikmete seas on laialt levinud arvamus, et remondifondi arvelt võib katta ainult neid kulusi, mis on otseselt remondi või parandustöödega seotud. Tegelikult võib remondifondi kasutada aga kõikideks kulutusteks, mida üldkoosolek remondifondi arvelt katta otsustab. Autori arvates võiks KrtS-i ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuses võtta arvesse ka uue termini muutmise, mis ei tekitaks liikmetes kulude katmise asjus liialt palju eksiarvamusi.

RTJ 14 alusel tuleb remondifondi kajastada reservi tingimustel. Remondifond on kogutud sihtotstarbeliste kulutuste jaoks ning kajastatakse tulemiaruanDES tuluna sellel majandusaastal, mil tehakse nende tasude arvelt kulutused (Märitz 2008, 87). Remonditasusid, mis on küll liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid mida ei ole veel remonttööde tegemiseks kasutatud, kajastatakse kuni nende arvelt kulude tegemise hetkeni bilansi passivas kirjel sihtotstarbelised kohustised, kontol kasutamata remonditasud. Remondifondi kogutakse tulevaste kulutuste katteks. Remondifondist kaetavate kulutuste korral kantakse kulutuste summa ulatuses kontolt kasutamata remonditasud tulemiaruanDE tuludesse kirjele sihtotstarbelised tulud, kontole remonditasud. Kulud kajastatakse tulemiaruanDES kirjel sihtotstarbelised kulud, kontol remondikulud. Autor on toonud näidiskanded käesoleva magistritöö lisas 7, näide 2.

Küsimisel on tekkinud raskusi järgneva situatsiooni lahendamisega. Korterühistu liikmed soovivad remontida või parandada hoone olukorda. Kulud soovitakse katta remondifondi arvelt, kuid remondifondi jääk pole piisav. Selles olukorras peab korteriühistu kajastama oma raamatupidamises puudujääva summa ulatuses nõude liikmete vastu. Remondifondi nõudena kajastatakse olemasoleva remondifondi mahtu ületav osa. Korterühistu liikmed peavad nõude ulatuses tegema täiendavaid sissemaksid, et oleks võimalik hoonet remontida. Kui korteriühisel on arvelduskontol piisavalt vabu vahendeid, on võimalik kohe remontida asuda; kui vabu vahendeid aga pole, peavad liikmed esialgu remondifondi raha koguma ja alles seejärel saab hoonet remontida. Näidissituatsiooni olukorrast, kus remondivahenditest ei piisa, leiab käesoleva magistritöö lisast 7, näide 3. Sama lisa näites 4 on kujutatud situatsiooni, kus vahenditest piisab.

Foorumites on tekkinud küsimused, millises majandusaastas kulu kajastada, kui kulu on tekkinud ühel aastal, kuid tasumine toimub järgmisel aastal. Tekkepõhise arvestuse korral kajastatakse tehing raamatupidamises kulu tekkimise kuul sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud. Remondifond kajastatakse tekkepõhiselt korteriühistu bilansis passiva kirjel sihtotstarbelised kohustised, kontol kasutamata remonditasud. Tuludesse kantakse kohustistest konkreetne summa siis, kui reaalne kulu on tekkinud.

Autor toob näite, 2019. aastal toimus erakorraline vuukide remont, tehtud tööde eest tasuti 2020. aastal. See kulu peab olema kajastatud 2019. aasta majanduskavas ja kuna kulu tekkis 2019. aastal, tuleb seda ka 2019. aasta majandusaasta aruanDES kajastada. Samuti on oluline märkida, et kuna üldkoosolekul nende tööde tegemist otsustatud ei ole, kajastatakse nõue liikmete vastu. KrtS-i

kohaselt võib korteriühistu teha kulutusi vaid majanduskava alusel, mitte suuremas mahus, välja arvatud hädavajadus (nt kui tekkis vuukide läbijooks).

Veel leidub foorumites küsimusi selle kohta, kuidas kajastada korteriühistu raamatupidamises saadud toetusi. Näiteks, kui korteriühistu sai toetust väikevahendite soetamiseks ja toetus laekub 2020. aastal; toetuse arvelt kulutusi teha on aega kahel järjestikusel aastal ja vahendeid soetatakse mõlemal aastal. Mis aastal tuleb siis tulemiaruanDES tulusid kajastada? Tuluna kajastatakse ainult see osa, mille ulatuses on tehtud kulutusi. Allesjääv osa kajastatakse bilansi passivas kirjel sihtotstarbelised kohustised, kontol sihtfinantseering. Saadud toetuse näidissituatsioon on käesoleva magistritöö lisas 7, näide 5.

Korteriühistu sihtotstarbeline tasu on ka elamu kindlustus, kuna kindlustusmakse kogutakse liikmetelt konkreetse kulu katteks. Hoone kindlustamine on kohustuslik, kui elamu on saanud laenu. Autori arvates võiks igal elamul, olenevalt sellest, kas elamul on laenukohustus või mitte, olla sõlmitud kindlustusleping. Seda põhjusel, et elamus võib tekkida avariiolekordi, mis on võimalik likvideerida väiksema kuluga kindlustushüvitise arvelt. Lisa 7 näites 6 on kindlustuse arve kajastamise näidiskanded ja näites 7 kahjujuhtumi näidiskanded.

Käibemaksukohustuslasest korteriühistul on remondifondi kogumisel käibemaksu mõttes kaks võimalust. Kui remondifondi kogutava raha konkreetne sihtotstarve pole raha kogumise hetkel veel teada, siis remondifondi kogutavat raha selle kogumise hetkel käibemaksuga ei maksustata. Sel juhul maksustatakse käibemaksuga korteriomanikele konkreetsetel tehtud tööd nende kuluarvete esitamisel korteriühistule või korteriomanikele. Teise võimalusena maksustatakse remondifondi kogutav ressurss käibemaksuga selle kogumise ajal, sest raha kogutakse juba mingi konkreetse töö tegemiseks ja seetõttu käsitatakse seda konkreetse töö eest tehtud ettemaksuna (sel juhul remonditöö tegemise eest enam eraldi käibemaksuga arveid elanikele ei esitata).

2.5. Mittesihtotstarbelised tasud

Foorumites leidis mitmeid küsimusi mittesihtotstarbeliste kulude kajastamise kohta. Selle alateema küsimustest selgub, et küsijad ei ole teadlikud, kas tekkinud kulu võib katta remondifondist, majandamiskulude arvelt või tuleb vastava kulutuse katteks koguda liikmetelt eraldi vahendeid. Samuti küsiti, mille alusel tohib tekkinud kulu katta remondifondi arvelt.

Mittesihtotstarbelised tasud on need, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamise, teenuse osutamise või konkreetse projekti finantseerimisega. Korterühistu mittesihtotstarbelised tasud on ette nähtud hooldus-, heakorra- ja halduskulude katmiseks, aga ka liikmemaksud ja sisseastumismaksud. Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud, või kui tasu laekumist võib pidada praktiliselt kindlaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (RTJ 14 p 10). Sisseastumismaks on üldjuhul ühekordne tasu ja seda ei vahendata.

Hoolduskulud on näiteks katuse, torustike või fassaadi hooldustööd ning väiksemad remondi ja parandustööd, ATS – tulekahjusignalisatsiooni hooldus, valveseade, korstna puhastamine, kanalisatsiooni hooldus, rikkevoolukaitsed. Heakorrasud on näiteks sise- ja välikoristus, muru niitmine, lumekoristus, porivaipade rent, akende pesu, trepikoja koristamine ja haljastus. Haldustasud on näiteks haldus-, raamatupidamis- ja pangateenus, näitade lugemine, notaritasud ja riigilõiv.

Mittesihtotstarbelist tasu võib korteriühistu liikmete kokkuleppel koguda näiteks remondifondi, reservfondi, majandamiskulude, hooldusfondi või mõne muu nimetusega. Eesmärk on sama – koguda vahendeid mittesihtotstarbeliste kulude katmiseks, et avarii korral ei peaks liikmetelt korraga suuremaid summasid koguma. Autori arvates peaksid ühistu liikmed otsustama, mis nimetus on parim, et kõigile osapooltele oleks selge, mille eest arve esitatakse. Remondifond ei pruugi olla parim nimevariant, kuna elu näitab, et see tekitab tihti segadust – arvatakse, et remondifondi arvelt võib katta ainult remondiga seotud kulusid. Autor soovib kasutada terminit reserv- või hooldusfond, kuna need mõisted on sisu poolest laiemad ning võivad ära hoida asjatud vaidlused ja arusaamatused.

Mittesihtotstarbeline tasu on ka annetus või toetus, mis on mõeldud kasutamiseks kindlas valdkonnas, kuid kindla projekti finantseerimine ei ole määratud, näiteks riigieelarvest saadavad mittesihtotstarbelised vahendid. Selliseid tasusid kajastatakse tuluna hetkel, mil annetus või toetus muutub sissenõutavaks. (RTJ 14 p 13)

Alljärgnevalt on esitatud foorumites tekkinud küsimused ja probleemid, mis puudutavad mittesihtotstarbelisi kulusid, ning vastused, kuidas autori arvates oleks õige neid situatsioone lahendada.

Korteriühistu juhatus soovib korda teha hoone ümbruse haljastuse. Ühistu on kogunud üldkoosoleku otsusega remondifondi ning soovib katta haljastuse kulud remondifondist. Nimetus remondifond tekitab segadust ning revident väidab, et tegemist ei ole remondiga ja remondifondist haljastuskulusid katta ei tohi. Korteriühistu liikmed on mittesihotstarbeliste tasude kogumiseks võtnud kasutusele termini remondifond ning sõna remont tekitab küsimuse, kas remondifondist võib katta üksnes remondiga seotud kulud.

Selline revidendi märkus toetab autori ettepanekut, et mõistlikum oleks mittesihotstarbelistes tasudes loobuda remondifondi terminist ja kasutada mõnda sobivamat, näiteks reservfond, hooldusfond või majandamiskulutused. Korteriühistu kogub iga kuu raha ettenägematute ning hoone remondi- või hoolduskulude tarbeks, et probleemi või täiendava teenuse kasutamise vajaduse tekkimisel oleks finantsilisi vahendeid, mille arvelt kulutus katta. Sellega on võimalik vältida olukorda, kus pärast teenuse kasutamist on liikmetelt tarvis koguda ühekordseid suuremaid summasid. Kuna enamik korteriühistus tehtavatest töödest on remonditööd, otsustab üldkoosolek, kas hoone ümbruse haljastuskulud kaetakse remondifondist, mittesihotstarbelistest tasudest ehk majandamiskuludest/reservfondist või selleks kogutakse korteriühistu liikmetelt raha eraldi. Näidissituatsioon on leitav lisast 7, näide 8.

Korteriühistu juhatus on majanduskavas märkinud, et tehakse gaasikatla hooldus. Sellega seoses on üldkoosolekul tõstatatud küsimus, kas gaasikatla hoolduskulu võib katta hooldustasude arvelt või remondifondist. Hoolduskulu on kulu, mida tehakse, et hoida gaasikatelt töökorras. Hoolduskulu ei tõsta otseselt katla väärtust, kuid aitab seda efektiivselt töökorras hoida.

Hoolduskulu katmiseks on korteriühistus kolm võimalust. Ühistult liikmetele esitatud arvele lisatakse lisakulutus gaasikatla hoolduse jaoks, kus kulutuse kogusumma on jaotatud omandite vahel. Gaasikatla hoolduskulu katmine remondifondist tähendab, et kulu kaetakse remondifondist ning liikmed ei pea hoolduse eest lisatasu maksma. Gaasikatla hoolduskulu võib katta kogutud hooldustasude arvelt, sest majanduskavas oli gaasikatla hooldus juba tehtavate tööde loetellu arvestatud ja kajastub hooldustasude ühikuhinnas.

Autor kasutab terminit reservfond, et vältida arusaamatust lugejas, kas mittesihotstarbeliste tasude alateemas kasutatakse mittesihotstarbelist või sihotstarbelist tasu. Lisa 7 näites 9 on näidissituatsioon, kus gaasikatla hoolduskulu kaetakse reservfondist.

2.6. Korterühistu reservkapitali moodustamine

Analüüsidest foorumeid, oli mitmeid küsimusi reservkapitali kohta. Selle alateema küsimustest selgub, et küsijad ei tea, kuidas kajastada reservkapitali nõudeid korteriühistu liikmete vastu.

Äriühingutes on kasutusel termin osakapital ning korteriühistutes reservkapital, nende sisu on sama, kuid nimetus erinev. Ja erinevus seisneb selles, et omakapital viitab omanikule, kuid reservkapital mitte. See võib olla põhjus, miks reservkapitali kajastamine tekitab probleeme. Osakapital on omaniku risk äriühingus – pankroti korral vastutab omanik kohustiste eest osakapitali mahus. Reservkapital on omandi suurusel põhinev osa korteriühistus. Korterühistu ei saa välja kuulutada pankrotti, äärmuslikul juhul koostab kohus korteriühistule majanduskava, mis korteriühistu pankrotist päästab (KrtS § 53 lg 1). Korterühistu bilansis tuleb kajastada reservkapitali nõue liikmete vastu vastavalt KrtS-i ja üldkoosoleku otsusega määratud summas. Autori arvates võivad eelnevalt nimetatud punktid tekitada küsimusi ning vajavad selgitamist.

Korterühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu majandusaasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali lõpliku mahu kinnitab korteriomanike üldkoosolek. (KrtS § 48) Korterühistu liikme osamaksu suurus korteriühistu varas on võrdeline tema korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa suurusga, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Reservkapitali osamakse tasumine on kohustuslik ja määratakse ühesugustel alustel kõigile korteriühistu liikmetele. Reservkapitali võib moodustada ja suurendada liikmete ettemaksetest, täiendavate sissemaksetega või remondifondi arvelt. Reservkapitali suurendamise variandi üle otsustab korteriomanike üldkoosolek. Sissemaksete aluseks on arve või muu dokument. Raamatupidamises kajastatakse reservkapital esmase kandena finantsarvestuse korraldamisel, kui on võimalik prognoosida aasta majanduskulude maht.

Selleks, et selgitada korteriühistu liikmetele reservkapitali tegelikku suurust, on mõistlik majanduskavas välja tuua majandusaasta kõikide kulutuste maht. KrtS-i kohaselt ei pea mõõdikute olemasolul majanduskavas olema eelarvestatud vee, kütte ja elektri prognoositavad kogused ja maksumus, kui kommunaalkulude arved esitatakse liikmetele tegeliku tarbimise alusel pärast kulude suuruse selgumist.

Autori arvates on mõistlik võtta aluseks eelmise majandusaasta kommunaalkulude maht, remondifondi maksed, laenumaksed ja kindlustusmaksed. Koondsumma jagamisel

kaheteistkümnega ehk aasta kuude arvuga, saab arvutada ühe kuu eeldatava majandamiskulu, et prognoosida õiges mahus reservkapital vastavalt eelmise majandusaasta tegelikule tarbimisele.

Annetusi ja toetusi, mis on oma olemuselt sissemaksud mittetulundusühingu või sihtasutuse põhikapitali, ei kajastata tuluna tulemiaruanDES, vaid netovara muutusena bilansis ja netovara muutuste aruanDES (RTJ 14 p 14). Reservkapitali kajastatakse bilansis kirjel reservkapital ning muutused on eraldi välja toodud netovara muutuste aruanDES.

Järgnevas käsitletakse foorumites reaalselt tekkinud küsimusi ja probleeme, mis puudutavad reservkapitali, ning analüüsist selgub, kuidas oleks õige neid olukordi raamatupidamises kajastada või lahendada.

Sageli on raamatupidajatel tekkinud küsimus, kas reservkapitali peaks arvestama sendi täpsusega või täiseurodes. Autori hinnangul ei ole oluline, et reservkapital oleks arvestatud sendi täpsusega. Majandusaasta aruannet esitades ümardatakse summad täiseurodesse, kuna neid on lihtsam lugeda ja need annavad tehingute suurusjärgust piisava ülevaate. Korterühistu reservkapital esitatakse liikmetele vastavalt koosoleku otsusele ja korteri ruutmeetritele, kas täiseurodes või sendi täpsusega. Reservkapitali esmase arvelevõtmise näidissituatsioon on leitav käesoleva magistritöö lisast 7, näide 10.

Teine levinud küsimus foorumites on, kuidas kajastada reservkapitali suurendamist. Esialgu tuleb kajastada kogu reservkapitali nõue raamatupidamise bilansis täismahus selle kuupäevaga, mil üldkoosoleku otsus vastu on võetud. Seejärel, vastavalt korteriomanikega kokkulepitule, esitab korteriühistu nõude arvel kas ühes summas või osadeks jaotatuna. Reservkapitali suurendamise näidissituatsiooni leiab lisast 7, näide 11.

Samuti tekitas küsimusi, et kui varem oli korteriühistul osakapital, siis kas osakapitali võib liita reservkapitaliga, et saada nõutud reservkapitali suurus. KrtS-is asendati termin osakapital terminiga reservkapital. Korterühistu juhatus peab tegema ettepaneku reservkapitali suurendamiseks, mis on KrtS-i kohaselt minimaalselt üks kaheteistkümnendik majandusaasta eeldatavast majandamiskulust. Reservkapitali täiendava kogumise või mittekogumise kord otsustatakse üldkoosoleku otsusega.

Reservkapitali mahu suurendamiseks on kolm varianti:

- koguda raha juurde ühe summana,
- koguda raha osade kaupa,
- katta puuduv osa remondifondist.

Reservkapitali võib üldkoosoleku otsusega suurendada ka aruandeperioodi tulemi arvelt. Käesoleva magistritöö lisa 7 näites 12 on kajastatud näidissituatsiooni, kus reservkapitali on suurendatud aruandeperioodi tulemi arvelt.

2.7. Laenud ja laenu intressid

Laen on oma olemuselt finantskohustus, mis on tekkinud möödunud sündmustest ja mille hüvitamisega vähendatakse ettevõtte majanduslikke ressursse. Äriühingud taotlevad laenu immateriaalse või materiaalse põhivara soetamiseks, kinnisvara soetamiseks või rahaliste raskuste korral. Laenuandja ja laenuvõtja vahel on sõlmitud lepinguline kokkulepe, kus on näidatud, mida on laenatud ning millal peab laenu tagastama. Laenu saamisel tuleb arvestada, et tagasimaksmisel tuleb tasuda kohustus koos intressidega. Eestis on laenu andmise ja saamise põhitingimused määratud võlaõigusseaduses.

Foorumites leidis laenu kohta mitmeid küsimusi ja selgus, et korteriühistu laenu kajastamine on suur murekoht. Küsijatel puudub teadmine, kuidas kajastada korteriühistu raamatupidamises laenudega seotud tehinguid. Üldjuhul on korteriühistu saadud laenu eesmärk korterelamu renoveerimine või mõni muu heakorraga seotud teenus, mille rahastamine vajab finantseerimist. Korteriühistu raamatupidamises kajastatakse laenu vahendusena liikmete ja finantsettevõtte vahel. Autori arvates tekib probleem seetõttu, et aluseks võetakse äriühingute raamatupidamise kanded. Tegelikult ei ole aga kajastamine korteriühistus ja äriühingus sarnane, sest erinevalt korteriühistust on äriühingu laenu põhjuseks põhivara objekti soetamine, mis on vajalik ettevõtte tegevuseks ning toob äriühingule tulevikus kasu, näiteks laohoone või transpordivahend.

Korteriühistu võib vajada laenu või mõnda laenusarnase mõjuga rahalist kohustist. Kui kohustus ületab korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat, tuleb kohustise üle otsustada korteriomanike üldkoosoleku otsusega (KrtS § 36). Korteriühistul ei ole laenu tagasimaksmisel muid võimalusi, kui koguda raha korteriühistu liikmetelt. Tekkinud olukorras

võib lähtuda seisukohast, et korteriühistu on laenu taotlemisel ja tagasimaksmisel vahendaja korteriomaniku ja panga vahel.

Laenuõuded ja laenukohustised tuleb kajastada lühi- ja pikaajalistena. Põhimõte erineb äriühingute raamatupidamise korraldusest, sest tavapäraselt äriühing laenu ei vahenda. Äriühingu korral hindab laenuandja äriühingu maksevõimet. Korteriühistu põhitegevuse eripäraks on, et laenuga renoveeritud elamut ei kajastata korteriühistu bilansis põhivarana, kuna omandid kuuluvad korteriomanikele. Laenuandja hindab korteri omanike, mitte korteriomandi maksevõimet, kuna sisuliselt saavad laenu omanikud.

Intressi kajastatakse tekkepõhiselt kuluna selles perioodis, mil kulu on tekkinud. Intressitulu ehk liikmete tasud intresside katteks esitatakse liikmetele korteriühistu esitatavatel kommunaalarvetel. Majandusaasta lõpus kajastatakse intressid tulemiaruaude tuludes real liikmetelt saadud tasu intresside katteks ning kuludes real pangale makstud finantskulu. Summa peab perioodi lõpus olema võrdne.

Järgnevalt tuuakse välja foorumites tekkinud küsimused ja probleemid, mis puudutavad laenude kajastamist, ning arutletakse selle üle, kuidas oleks õige neid situatsioone kajastada või lahendada.

Autor toob näite, korteriühistu saab katuse remondiks pangalaenu. Seni pole korteriühistu remondifondi kogunud ning liikmed hakkavad igakuiselt laenu osamakseid tasuma. Foorumiküllastajatel on tekkinud küsimus, kuidas sellises olukorras laenu ja laenuintresse kajastada.

Remondifond on oma olemuselt korteriühistu kogutud reserv, millega vajaduse korral kulusid katta. Autori arvates on remondifondi olemasolu korteriühistus vajalik, et kohustiste kasvades ei peaks liikmed korteriühistule korraga suuremahulisi makseid tegema. Igakuine väiksemate summade remondifondi tarbeks eraldamine on liikmetele vastuvõetavam ja üldjuhul ei tekita makseraskusi. Olukorras, kus korteriühistul remondifondi kogutud ei ole, võivad igakuised maksete laekumised olla kaootilised, kuna kõik liikmed ei täida kohustusi tähtaegselt ja sellest tulenevalt võib korteriühistu makseraskustesse sattuda. Remondifondi olemasolu korral on korteriühistul võimalik kulusid katta olenemata sellest, kas liikmed tasuvad arveid tähtaegselt või mitte. Laenu kajastamise näidissituatsioon on leitav käesoleva magistritöö lisast 7, näide 13.

Korteriühistu liikmed võtsid üldkoosolekul vastu otsuse renoveerida korterelamu fassaad. Korteriühistu taotles KredExilt toetust, toetuse otsus aktsepteeriti ja toetuse määr on 40% remonttööde maksumusest. Fassaadivahetust finantseeriti pangalaenuga ja laenu tasumiseks kasutati remondifondi vahendeid. Küsimus on, kuidas kajastada remonttöid, mis on finantseeritud pangalaenu ja toetusega. Sihtfinantseerimise tasude kajastamine leiab põhjalikumat käsitlemist alapeatükis 2.4. Lisa 7 näites 14 on aga toodud laenu ja toetusega remonttöö finantseerimise kajastamise näidissituatsioon.

Korteriühistu sai laenu remonditööde tegemiseks ja üldkoosolekul võeti vastu otsus, et ühistu liikmetele esitatakse arvetel laenu tagasimakse summad vastavalt panga nõutud minimaalsele ruutmeetrihinnale. Sellest tulenevalt on igakuine liikmete arvetel kajastuv laenumakse kogusumma suurem kui igakuine pangakontolt maha võetav laenumakse koos intressiga. Seega on aasta lõpus tulemus, et laenu nõude konto on väiksem kui laenukohustus.

Erinevus tuleneb sellest, et üldkoosolek kehtestas majanduskavas pangapoolse ettekirjutusena fikseeritud igakuise remondifondi makse, mitte tegeliku laenumakse suuruse. Pangapoolse ettekirjutisega makse sisaldab intressidega laenumakset ja lisaks vajalikku remondifondi osa. Näiteks kui 1 000 m² kortermaja soovib taotleda 10 000 eurot laenu, siis Swedbanki korteriühistu laenukalkulaatori alusel on laenu kuumakse 0,18 €/m² ja minimaalne remondifondi suurus 0,21 €/m². Laenumakse kogumiseks kajastatakse raamatupidamises nõue liikmete vastu ning nõude suuruse osa sisaldab lisaks laenule ja intressidele ka remondifondi makset, mis kajastatakse remondifondi suurenemisena. Majandusaasta lõpus koostatakse korrigeerivad kanded, kus remondifondist kaetakse laenu nõude ja intressitulu osa.

Foorumis esitati küsimus ehitusettevõtte kohta, kes esitas arve korteriühistule kuu lõpus. Korteriühistu raamatupidamises kajastatakse arve kuupäevaga kohustis, kuid laenu nõuet korteriomanike vastu ei kajastata. Sellest tingitult võib kuuvahetuse seisuga tekkida korteriühistule kahjum. Lisaks on laenu nõue liikmete vastu suurem kui laenukohustus panga ees.

Laenu nõudes ja kohustises erinevust olla ei tohi. Olukord, kus laenu nõue korteriomanike vastu on suurem kui laenukohustus panga ees, võib tekkida sellest, et laenukohustise osa vähendatakse koos intressidega. Laenu intresse tuleb kajastada laenukohustisest. Korteriühistu võtab oma raamatupidamises kohustise arvele sama kuupäevaga, mis on ehitusfirma esitatud arvel

korteriühistule, ja katab kulud remondifondist. Laenuarvestus algab siis, kui pank on laenu andnud. Kui remondifondis pole vahendeid, kajastatakse nõue korteriomanike vastu.

Korteriühistu soovib vahetada korterelamu aknad ning üldkoosolekul võetakse vastu otsus, et liikmed tasuvad akende vahetuse omafinantseeringuga. See võib tingida olukorra, kus kõikidel liikmetel pole finantsilisi vahendeid, et akna vahetuse kulud kohe katta. Sel juhul võib korteriühistu aknavahetuse remondifondi arvelt ise finantseerida, et soovitud remonttöö saaks tehtud, kuid üldkoosolekul peab olema sellekohane otsus vastu võetud. Autor toob korteriühistu remondifondi arvelt finantseerimise näidissituatsiooni käesoleva magistritöö lisas 7, näide 15.

2.8. Põhivara arvestus

Põhivara esitatakse bilansis viies eri rühmas: pikaajalised finantsinvesteeringud, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara, bioloogilised varad ja immateriaalne vara. Äriühingus kajastatakse põhivara bilansis varana ja amortiseeritakse eeldatava kasuliku eluea jooksul (Gross *et al.* 2005, 19). Korteriühistu põhivara rühmadest on kasutusel ainult olulise maksumusega materiaalne vara, mida plaanitakse kasutada kauem kui üks aasta. Materiaalset põhivara kasutab ettevõtte põhitegevuses toodete tootmiseks, teenuste pakkumisel või halduseesmärkidel (Nikitina-Kalamäe 2017, 53).

Põhivarad võetakse arvele soetusmaksumusega, mis koosneb vara ostuhinnast ja kasutusele võtmisega seotud otsestest kuludest (teenustasud, mittetagastuvad maksud, projekteerimine, paigaldamine, seadistamine, transportimine jms seotud kulutused). Raamatupidamise seaduses ja juhendites puudub põhjalik informatsioon selle kohta, kuidas põhivara korteriühistu raamatupidamises kajastada, mistõttu kajastatakse korteriühistu remondikulusid teadmatusest sageli just põhivarana.

Põhivaraga seonduvalt tuleb ettevõtte juhtkonnal teha pikaajalise mõjuga otsuseid ja kehtestada need raamatupidamise sise-eeskirjas. Paika tuleb panna põhivara soetusmaksumuse alampiir, määratleda eeldatav kasutusaeg ning valida amortisatsioonimeetod ja -määr. Amortisatsioonimeetodi valik põhineb sellel, kas kasulik eluiga määratakse aja funktsioonina (nt tehnoloogiline muutus või normaalne rikkumine) või tegeliku füüsilise kasutuse funktsioonina (Larkin *et al.* 2020).

Materiaalse põhivara tunnusteks on (Tikk 2016, 119):

- füüsiline vara;
- kasutusiga üle ühe aasta;
- soetatud kasutamise eesmärgil;
- kasutamisest saadakse tulu;
- amortisatsiooni arvestus.

Korteriühistul tulu saamise tunnust ei ole – tema ei soeta maiteriaalset põhivara mitte tulu saamiseks, vaid vähendab sellega oma kulusid. Kui vara soetamise eesmärk ei ole ettevõttele kasu teenimine, pole tegemist põhivaraga. Sellest tingitult pole ka korteriühistu raamatupidamises vajadust põhivara arvele võtta.

Järgnevalt tuuakse välja tekkinud küsimused ja probleemid, mis puudutavad põhivara kajastamist ning arutletakse, kuidas oleks õige neid situatsioone kajastada või lahendada. Selle alateema küsimustest selgub, et küsijatel puudub teadmine, et elamu remondiga seotud suuremahulisemaid ja kulukamaid töid ei või kajastada korteriühistu bilansis ega võtta arvele põhivarana. Remonttööd tuleb kajastada kuluna, mis üldjuhul kaetakse remondifondi arvelt ning need kulutused tuleb kajastada tulemiaruanes remondikuludena. Autorile näib, et põhivara kajastamine tekitab probleeme, kuna aluseks on võetud äriühingu raamatupidamine. Põhivara kajastamisest korteriühistu raamatupidamises puudub aga selge arusaam ning remondikulused kajastatakse pahatihti põhivarana. Korteriühistu bilansis ei tohi kajastada materiaalse põhivarana maja katuse, fassaadide, rõdude või uste remonti ega teisi remonttöid, kuna põhivara ei kuulu korteriühistule, vaid liikmetele. Seetõttu ei tule põhivara kajastada mitte korteriühistu raamatupidamises, vaid seda tuleb teha remondikuludena tulemiaruanes.

Veel on küsitud, kas korteriühistule kuuluv soojussõlm tuleb kajastada põhivarana korteriühistu raamatupidamises ning kas põhivaralt tuleb arvestada amortisatsiooni. Soojussõlm on korterelamu seadmestik, mille abil edastatakse soojus soojusvõrguga ühendatud tarbijale. Katlamaja ja hoonetevaheline soojusvõrk ühendatakse korterelamu küttesüsteemiga soojussõlme vahendusel (KKütS § 2 p 4). Korteriühistu elamut ei kajastata bilansis, sest kaasomandid kuuluvad korteriomanikele, mitte korteriühistule. Hoone osad ja seadmed ning maatükk, mis ei kuulu kellelegi, võivad aga korteriomandi kaasomandi osad olla küll (KrtS § 4). Korteriomanikele kuulub see osa, mida saab korteriomandit võõrandades kaasa võtta ilma kaasomandit rikkumata. Seaduse mõistes saab põhivara kajastada korteriühistu bilansis sel juhul, kui põhivara kuulub

korteriühistule ja sellega teenitakse tulu. Bilansis ei kajastata korteriühistu soojussõlme, aknaid, uksi, tehnosüsteeme ja muid hoone osi. Korteriomandi parendusi loetakse eluruumi remondiks ning remondikulud ei võeta arvele põhivarana. Eluruumi remondiks loetakse ehituskonstruksiooni, tehnosüsteemi, soojussõlme või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Korteriomandi parendustega võib tõsta elamu heakorrasaset (Märitz 2004, 68). Riigikohus on kohtuasjas 2-19-10050 toonud välja, et kinnisasja kaasomanikud on korteriomandite omanikud ning korteriomanikud ei saa olla soojussõlme kaasomanikud. Kortereelamu kütmiseks vajaliku soojussõlme eraldamine kahjustab oluliselt elamu eesmärgipärast kasutamist ning seega ka ehitist. Seega on kortereelamu soojussõlm ehitise oluline ja lahutamatu osa.

Analüüsid foorumeid, leidis hulgaliselt küsimusi, kuidas tuleb kajastada põhivara korteriühistu raamatupidamises. Bilansis põhivarana arvele võetud varad peavad olema korteriühistu varad. Põhivara ei kajastata bilansis, kui see soetatakse remondifondi arvelt ning seda ei saa lugeda korteriühistu varaks, vaid kaasomandi osaks. Üldiselt peetakse korteriühistu varade üle arvestust bilansiväliselt. Remondifondist kaetava põhivara soetamise kajastamise näidissituatsiooni võib leida käesoleva magistr töö lisast 7, näide 16.

Varade soetamiseks saadud sihtotstarbeliste annetuste ja toetuste kajastamiseks võib alternatiivselt kasutada ka netomeetodit, kuid valitud meetodit tuleb rakendada järjepidevalt. Netomeetod ehk sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema netosetusmaksumusel ehk vara soetusmaksumusel, millest on maha arvatud vara soetamiseks saadud sihtfinantseerimise summa. Autor on toonud põhivara toetusega soetamise ja amortisatsiooni arvestamise kajastamise näidissituatsiooni käesoleva magistr töö lisas 7, näide 17.

Põhivara kulum ja väärtuse langus on materiaalselt ja immateriaalselt põhivaralt arvestatud amortisatsioonikulu ja väärtuse langusest tekkinud kulu. Põhivara amortiseerimisest tekib tulemiaruanandes kulum. Korteriühistu majanduskavas peab amortisatsiooni summa olema kaetud vastava tasuga, mille arvelt kaetakse põhivara soetamine ja kulumi katmine.

Käesolev magistr töö on kirjutatud eesmärgiga lihtsustada raamatupidajate tööd ning suurendada teadlikkust korteriühistu finantsarvestuse alal. Töös on analüüsitud foorumeid, püstitatud küsimusi ja leitud lahendusi. Käesoleva magistr töö lisas 7 annab autor raamatupidajatele soovitusi korteriühistu tehingute kajastamiseks.

KOKKUVÕTE

2018. aastal jõustus 2014. aastal vastu võetud korteriomandi- ja korteriühistuseadus, mille tulemusel peab igas eluhoones olema nõuetele vastav raamatupidamine. Seda magistritööd ajendas kirjutama korteriühistu finantsarvestuse spetsiifikast tulenevad probleemid tehingute kajastamisel, sobilike juhendite puudus ja KrtS-i jõustumisest tulenev korteriühistu finantsarvestuse kohustus igas eluhoones. Seega puudutab teema enamikku Eesti elanikkonnast.

Magistritöö eesmärk oli välja selgitada ja analüüsida korteriühistute finantstehingute kajastamise probleeme ning koostada näidissituatsioonide alusel korteriühistu raamatupidamise finantskanded. Töö koosneb kahest peatükist, millest esimeses keskendub autor korteriühistute tekkimisele ja nende senisele arengule ning selgitab nende olemust ja juhtimist. Teises osas kirjeldatakse foorumite põhjal tehtud empiirilist uuringut, mille eesmärgiks oli analüüsida korteriühistute finantsarvestuse peamisi probleeme.

Püstitatud eesmärgi saavutamiseks andis töö autor esimeses osas ülevaate korteriühistu olemusest ja juhtimisest, sealhulgas Soome ja Saksa korteriühistu seadusandlusest ning korteriühistu finantsarvestuse erisustest. Esmalt tutvustas autor oma töös korteriühistu olemust ja raamatupidamise üldpõhimõtteid ning esimeseks ülesandeks oli tuua välja korteriühistu finantsarvestuse erisused. Teoreetilisest osast selgus, et korteriühistu tehingute kajastamine vajab oma spetsiifikast tulenevalt äriühingutest erinevat lähenemist. Erinevus on ka korteriühistu ja äriühingute finantsarvestuse terminoloogias, mis võib tekitada raamatupidajates segadust ja mida tuleks muuta, kuna äriühingutele sobivad terminid ei sobi alati korteriühistutele.

Lisaks analüüsis autor, milliste tulude, kulude, nõuete ja kohustistega on korteriühistu liikmed tavapäraselt seotud ning millised on korteriühistu tegevust reguleerivast seadusandlusest tulenevad võimalused majanduskulude ja kohustiste raamatupidamises kajastamiseks.

Magistritöö teises osas andis autor ülevaate reaalistest probleemidest ja küsimustest, mida on esitatud raamatupidamise ja maksunduse foorumites, ning selguse mõttes ka vastas tekkinud küsimustele. Uuringuga sooviti leida vastus küsimusele, millised tehingute kajastamised tekitavad korteriühistute finantsarvestuses enim probleeme. Andmete saamiseks analüüsiti raamatupidamise

ja maksunduse foorumites esile kerkinud korteriühistute finantsarvestuse peamisi probleeme. Analüüsitavaks valimiks jäid viie foorumi küsimused, foorumite valikul lähtus autor küsimuse asjakohasusest ja arutelu aktiivsusest.

Uuringust selgus, et enim tekitasid küsimusi kommunaalmaksete vahendamine, laenude ja laenuintresside kajastamine ning siht- ja mittesihtotstarbeliste tasude, reservkapitali ja põhivara kajastamine. Lisas 7 on esitatud näidiskanded enim küsimusi tekitavate teemade kohta reaalsete situatsioonide kajastamiseks.

Autor peab selle töö suurimaks väärtuseks ülevaatlikku käsitlust korteriühistu olemusest, finantsarvestuse erisustest, reaalsetest situatsioonidest ning näidiskannetest korteriühistu finantsarvestuse tehingute kajastamiseks. Magistritöö põhieesmärk on täidetud, kui sellest on abi tehingute kajastamisel – kui lugeja saab vastused oma küsimustele, säästab sellega tööd tehes aega ja väldib vigu.

Töö autor järeldab, et 2018. aastal rakendatud KrtS ning kohustuslik raamatupidamine on toonud raamatupidajatele kaasa palju segadust. Sageli on raamatupidajad keskendunud äriühingute raamatupidamisele ning korteriühistu raamatupidamine oma erisustega on tekitanud palju probleeme. Autori püüd oli koostada KrtS-ist lähtuvad näidissituatsioonid korteriühistu finantsarvestuse tehingute kajastamiseks. Korteriühistu finantsarvestus on hetkel igas korterelamus aktuaalne ning tööst võiks saada hea abimees, kui korteriühistu finantstehingute kajastamisega probleeme tekib.

Autor teeb ettepaneku muuta rahandusministri 13. detsembri 2017. a määruse nr 99 lisa 2 vormi „Kasumit mittetaotleva raamatupidamiskohustuslase raamatupidamise aastaaruande“ bilansiskeemi, täiendades seda käesoleva magistritöö juhendaja koostatud bilansiskeemiga, kuna hetkel kehtivas bilansiskeemis on kirjed, mida korteriühistu oma tegevuses ei kasuta. Nimetatud skeemi on rahandusministri määruse nr 99 lisa 2 vormiga kõrvutatud magistritöö lisa 5.

Töö autori arvates peaksid raamatupidajad olema oma lähenemistes julgemad, avatumad ja uuenduslikud ning ei peaks korteriühistu raamatupidamist tehes äriühingute raamatupidamise nõuetest kiivalt kinni hoidma. Foorumitest selgus, et mõne raamatupidaja jaoks tekitasid raskusi isegi kõige lihtsamad kanded. Põhjuseks võib olla asjaolu, et selles valdkonnas ei ole piisavalt standardeid ning lähtutakse äriühingute raamatupidamise tõdedest.

SUMMARY

RECOGNITION OF FINANCIAL TRANSACTIONS IN APARTMENT ASSOCIATION

Keiri Ruusand

In 2018, the Apartment Ownership and Apartment Associations Act passed in 2014 entered into force, as a result of which every residential building must have proper accounting. This master's thesis was prompted by the problems in recording the transactions arising from the specifics of the apartment association financial accounting, the lack of suitable guidelines and the obligation of apartment association financial accounting in each residential building arising from the entry into force of the Apartment Associations Act. Thus, the issue concerns the majority of the Estonian population.

The aim of the master's thesis was to find out and analyze the problems of recording the financial transactions of apartment associations and to prepare financial entries for the accounting of apartment associations on the basis of model situations. The work consists of two chapters, the first of which focuses on the emergence of apartment associations and their development so far, explaining their nature and management. The second part describes an empirical study based on forums, which aimed to analyze the main problems of financial accounting of housing associations.

In order to achieve the set goal, the author gave an overview of the nature and management of an apartment association in the first part, including the legislation of the Finnish and German apartment associations and the differences in the financial accounting of an apartment association. First, in this work, the author introduced the nature of apartment association and the general principles of accounting, and the first task was to point out the differences in the financial accounting of apartment association. The theoretical part revealed that the recognition of apartment association transactions requires a different approach from companies due to their specifics. There is also a difference in the terminology of financial accounting between housing associations and companies, which can be confusing for accountants and should be changed since terms suitable for companies are not always suitable for housing associations.

Further, the author analyzed the income, expenses, receivables and liabilities, normally associated with the members of the apartment association, and the possibilities arising from the legislation regulating the activities of the apartment association for the recognition of economic expenses and liabilities in the accounts.

In the second part of the master's thesis, the author gave an overview of the real problems and questions raised in the accounting and taxation forums, and for the sake of clarity answered the questions that arose. The study sought to answer the question of which transactions reflect the most problems in the financial accounting of Apartment Associations. Aiming to obtain data, the main problems of financial accounting of apartment associations that emerged in the accounting and taxation forums were analyzed. The sampling to be analyzed consisted of questions from five forums, chosen by the author based on the relevance of the question and the activity of the discussion.

The survey revealed that the mediation of utility payments, the recognition of loans and loan interest, and the recognition of special-purpose and non-earmarked fees, reserve capital and fixed assets raised the most questions. Annex 7 provides sample entries on the most questionable topics to reflect real-life situations.

The author considers the greatest value of this work to be an overview of the nature of an apartment association, the differences in financial accounting, real-life situations and sample entries to reflect the financial accounting transactions of apartment association. The main goal of the master's thesis is fulfilled if it helps to record transactions – if the reader gets answers to his / her questions, saves time and avoids mistakes while working.

The author concludes that the Apartment Associations Act and mandatory accounting implemented in 2018 caused a lot of confusion for accountants. Accountants have often focused on corporate accounting, and the accounting of housing associations, due to their differences, resulted in plenty problems. The author attempted to compile sample situations based on the Act above to reflect the financial accounting transactions of apartment association. The financial accounting of an apartment association is currently topical in every apartment building, and the work could become a good helper where problems arise with the recognition of the apartment association's financial transactions.

The author proposes to change the balance sheet scheme of the form “Annual financial statements of a non-profit accounting entity” in Annex 2 of Regulation No. 99 of the Minister of Finance of 13 December 2017, supplementing it with the balance sheet prepared by the supervisor of this master’s thesis, since the current balance sheet scheme contains items that the apartment association does not use in its activities. This scheme is compared to the form of Annex 2 to Regulation No. 99 of the Minister of Finance in Annex 5 of the master's thesis.

According to the author of the work, accountants should be bolder in their approaches, more open and innovative and should not adhere to the accounting requirements of companies when conducting the accounting of apartment association. The forums demonstrated that even the simplest entries caused difficulties for some accountants. This may be due to the lack of sufficient standards in this area while accountants are guided by the accounting truths of companies.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

Asjaõigusseadus. RT I, 08.12.2021, 3.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Eesti Statistikaamet. *Rahvaarv*. Kättesaadav: <https://www.stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/rahvastik/rahvaarv>, 11. november 2021.

Ellwood, S., Newberry, S. (2006). A bridge too far: a common conceptual framework for commercial and public benefit entities. *Accounting and Business Research* 36, 19–32.

Finance Web. Kättesaadav:

http://web.finance.ee/index.php?option=com_simpleboard&Itemid=54&func=searchx, 5. november 2021

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) 12.1.2021 I 34.

Granof, M. H., Khumawala, S. B. (2011). *Government and Not-For-Profit Accounting: Concepts & Practices* (5nd ed.). USA: John Wiley & Sons, Inc.

Gross, M. J., McCarthy, J. H., Shelmon, N. E. (2005). *Financial and Accounting Guide for Not-for-Profit Organizations* (7nd ed.). Hoboken: John Wiley & Sons, Inc.

Hale, K. (2013). Understanding Nonprofit Transparency: The Limits of Formal Regulation in the American Nonprofit Sector. *International Review of Public Administration*, 18(3), 31-49.

Helden, J.V., Hodges, R. (2015). *Public sector accounting & budgeting for non-specialists*. United Kingdom: Palgrave.

Hindpere, E. (2016). *Uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Elu korterelamus enne ja pärast uue seaduse kehtima hakkamist*. Tallinn: Kinnisvarakool OÜ

Jurist aitab foorum. Kättesaadav: <https://www.juristaitab.ee/forum/>, 26. veebruar 2021.

Kaarlõp, P. (2020). *Koolitus „Korteriühistu raamatupidamine ja maksud“*, 22.-23.10.2020, Internet.

Kaing, M. (2011). *Kinnisvara alused*. Tartu: Eesti Maaülikool

Kaugkütteseadus. RT I, 30.12.2021, 14.

Kinnistusraamatuseadus. RT I, 08.12.2021, 6.

Kinnisvarahalduri käsiraamat. (2007). EKHHL MTÜ. Tallinn: EKHHL

- Kinnisvarahooldaja käsiraamat.* (2008). EKHHL MTÜ. Tallinn: EKHHL
- Kober, R., Lee, J., Ng, J. (2021). Australian not-for-profit sector views on the conceptual framework, accounting standards and accounting information. *Accounting and Finance (Parkville)*, 61(1), 1105-1138.
- Kolm juriidilist küsimust, mida korteriühistute puhul kindlasti teada.* (2018). Eesti Korteriühistute Liit. ELAMU, 104, 14.
- Korrektne üldkoosolek: mida peab korraldamisel kindlasti silmas pidama?* (2019). Eesti Korteriühistute Liit. ELAMU, 106, 14-15.
- Korteriomandiseadus. RT I, 21.05.2014, 19.
- Korteriomandi ja korteriühistuseadus. RT I, 09.10.2020, 5.
- Korteriomandi- ja korteriühistuseadus.* Justiitsministeerium. Kättesaadav: <https://www.just.ee/korteriomandi-ja-korteriuhistuseadus>, 23. november 2021.
- Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse 462 SE eelnõu seletuskiri. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korteriuhistuseadus>, 18. oktoober 2021.
- Korteriühistu Abi foorum. Kättesaadav: <http://www.korteriuhistuabi.com/ky/index.php>, 5. november 2020.
- Korteriühistu käsiraamat.* (2004). Eesti Korteriühistute Liit. Tallinn: Ortwil.
- Korteriühistu käsiraamat.* (2012). Eesti Korteriühistute Liit. Tallinn: Ortwil
- Korteriühistu laenukalkulaator.* Swedbank. Kättesaadav: <https://www.swedbank.ee/private/home/more/calculator/calc/kykredex>, 13. november 2021.
- Korteriühistuseadus. RT I, 13.03.2014, 110.
- Larkin, R. F., DiTommaso, M., Ruppel, W. (2020). *Wiley Not-For-Profit GAAP 2020: Interpretation and Application of Generally Accepted Accounting Principles*. Newark: John Wiley & Sons, Inc.
- Leppiniemi, J. (1993). *Hyvä kirjanpito tapa* (3tr.). Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Mardi, U. (2018). *Nõuandeid korteriühistutele: kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust?* Tallinn: Eesti Korteriühistute Liit
- Mittetulundusühingute seadus. RT I, 23.05.2020, 6.
- Moreno-Albarracín, A., Ortega-Rodríguez, C., Licerán-Gutiérrez, A., Labella, A., Martínez, L. (2021). Transparency indicators to improve accountability for non-profit organizations: A spanish case study. *Technological and Economic Development of Economy*, 27(3), 763-782.

- Märitz, E. (2008). *Juhendraamat Korteriühistu raamatupidamine II*. Tallinn: RMP Eesti.
- Märitz, E. (2004). *Mittetulundusühenduste raamatupidamine*. Tallinn: Raamatupidaja.ee OÜ.
- Nikitina-Kalamäe, M. (2017). *Finantsarvestuse ülesannete kogu*. Tallinn: Pajo.
- Näidis tulemiaruanne korteriühistutele*. (2019). Rahandusministeerium. Kättesaadav: <https://www.rahandusministeerium.ee/et/easb/toimkonna-tegevus>, 12. oktoober 2021.
- Otavová, M. (2013). Proposals of changes in the financial statements of non-profit organizations. *Acta Universitatis Agriculturae Et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 61(2), 417-425.
- Parve, M. Registrate ja Infosüsteemide Keskuse, Klienditoe talituse, spetsialisti 10. november 2021. a. e-kiri.
- Qu, H., Steinberg, R. (2017). Charitable Giving in Nonprofit Service Associations: Identities, Incentives, and Gender Differences. *Nonprofit and Voluntary Sector Quarterly*, 46(5), 984-1005.
- Raamatupidamine, majandusarvestus ja maksundus foorum. Kättesaadav: <https://www.facebook.com/groups/raamatupidamine/>, 2. november 2021.
- Raamatupidamis- ja maksuinfoportaal RMP.ee. Kättesaadav: <https://www.rmp.ee/foorum/korteriuhistu-ja-mtu>, 5. november 2021.
- Raamatupidamise seadus. RT I, 13.05.2021, 4.
- Raamatupidamise Toimkonna Juhend lisa 2 - Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes. RT I, 20.12.2018, 9.
- Raamatupidamise Toimkonna Juhend lisa 5 – Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad. RT I, 20.12.2019, 23.
- Raamatupidamise Toimkonna Juhend lisa 12 – Sihtfinantseerimine. RT I, 23.12.2017, 54.
- Raamatupidamise Toimkonna Juhend lisa 14 - Mittetulundusühingud ja sihtasutused. RT I, 20.12.2019, 23.
- Rahandusministri 13. detsembri 2017. a määruse nr 99. „Majandusaasta aruande taksonoomia ja selle alusel koostatavate raamatupidamise aastaaruande vormide kehtestamine.“ Muutmine. RT I, 27.12.2019, 17.
- Registrate ja Infosüsteemide Keskus. *Juriidilised isikud tegevusala järgi seisuga 1.oktoober 2021* Kättesaadav: https://ariregister.rik.ee/est/statistics/detailed/detailed_by_main_area_of_activity/2021/1, 29. oktoober 2021.
- Rootamm-Valter, J. (2003). *Korteriühistu töö korraldus*. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda.
- RKÜKo 3-2-1-53-10, p 14.
- RKTKm 2-19-10326/24, p 10.

RKTKm 2-19-10050, p 10.

Schatteman, A. (2013). Nonprofit Accountability: To Whom and for What? An Introduction to the Special Issue. *International Review of Public Administration*, 18(3), 1-6.

Taloyhtiön kirjanpito – kirjanpitolaki. Omataloyhtiö. Kättesaadav:
https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9012/taloyhtion_kirjanpito.htm, 29. september 2021.

Tikk, J. (2016). *Finantsarvestus*. 4.tr. Tallinn: Pakett AS.

Tooley, S., Hooks, J. (2020). Accounting for Volunteers: Enhancing Organizational Accountability and Legitimacy. *Nonprofit and Voluntary Sector Quarterly*, 49(1), 93-112.

Tremblay-Boire, J., Prakash, A. (2015). Accountability.org: Online Disclosures by U.S. Nonprofits. *Voluntas (Manchester, England)*, 26(2), 693-719.

Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 22.03.2021, 8.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja teiste seaduste muutmise seadus (elektrooniliste võimaluste laiendamine koosolekute korraldamisel ja otsuste vastuvõtmisel). RT I, 23.05.2020, 2.

Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015. a määrus nr 57. „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. RT I, 10.06.2015, 8.

Võla tasumine, põhikirja muutmine ja kontaktandmete teatamine. (2018). Eesti Korteriühistute Liit. ELAMU, 102, 19.

Võlaõigusseadus. RT I, 08.12.2021, 11.

Zietlow, J., Hankin, J. A., Seidner, A., O'Brien, T. (2018). *Financial Management for Nonprofit Organizations (3rd ed.)*. USA: John Wiley & Sons, Inc.

Äriseadustik. RT I, 23.11.2021, 2.

LISAD

Lisa 1. Eesti ja Soome korteriühistuseaduste võrdlus

	Korteriomandi- ja korteriühistuseadus	Asunto-osakeyhtiölaki
Nimetus	korteriühistu	elamuühing
Mõiste selgitus	KrtS § 1 lg 4 Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud.	AOYL I osa 1 luku § 2 Elamuühing on piiratud vastutusega äriühing, mille eesmärk on omada ja hallata vähemalt ühte hoonet või selle osa.
Juhtimine	KrtS § 24, § 26 Juhatus on korteriühistu juhtorgan, kes esindab ja juhib korteriühistut. Juhatus puudumisel juhivad ja esindavad korteriomanikud korteriühistut ühiselt. Korteriühistu juhatuse asemel võib korteriühistut juhtida ja esindada juriidiline isik ehk valitseja.	AOYL I osa 1 luku § 2 Elamuühinguid juhivad aktsionärid, mille iga elamuosaühingu osa üksi või koos teiste osadega annab põhikirjas ettenähtud õiguse valitseda korterit või muud hoone osa või äriühingu kontrolli all olevat vara.
Korteriomandi mõiste	KrtS § 1, § 4 Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Eriomandi ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteiluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kaju muutmata.	AOYL I osa 1 luku § 3 Kortere lamu on korter ja muu hoone või kinnistu osa, millele osad annavad õiguse. Kortere lamul võib olla rõdu, kuhu pääseb ainult ühe korteri kaudu.
Kaasomand	KrtS § 35 Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsus-tavad korteriomanikud häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid.	AOYL I osa 1 luku § 3 Kui rõdule pääseb rohkem kui ühest kortere lamust, peavad nendele korteritele õigust andvate osade omanikud kokku leppima rõdu hooldus- ja ümber-ehitustöödes. Aktsionäril on õigus teha vajalikud hooldustööd. Rõdude hooldamise ja ümberehitamise kulud jagatakse nende aktsionäride vahel võrdselt, kui põhikirjas pole sätestatud teisiti.
Hooldustööd	KrtS § 37 Korteriomanikul on õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike ja korteriühistu nõusolekuta ning ta võib nõuda korteriühistult vajalike kulutuste hüvitamist.	AOYL II osa 4 luku § 4 Vastutus äriühingu hoone ja muude ruumide korrashoiu eest jagatakse osanike ja äriühingu vahel vastavalt seaduses sätestatule, kui põhikirjas ei ole sätestatud teisiti. Korraline üldkoosolek võib otsustada, et aktsionäri-le kuuluvaid hooldustöid tehakse elamuühingu kulul, kui need tööd on seotud hooldus- või renoveerimistöödega või töö on muul viisil elamuühingule rahaliselt otstarbekas ega riku aktsionäride võrdsust. Hooldustöid teostav ettevõtte või osanik peab tagama, et tellitud töö järgiks head ehitustava.

Lisa 1 järg

Üldkoosolek	MTÜS § 20 Üldkoosoleku kutsub kokku juhatus või juhatuse asemel tegutsev valitseja. Lisaks on koosolek võimalik kokku kutsuda liikmete algatusel ja seda minimaalselt 1/10 nõusolekul, tuues välja ka põhjuse.	AOYL III osa 6 luku § 1 Korralise koosoleku kutsub kokku juhatus.
Osalemine	KrtS § 22 Korteriomanike üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Korterühistu põhi-kirjaga võib ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus. Korteriomanike üldkoosolekul osalemiseks õigustatud korteriomanike ring määratakse üldkoosoleku päeval enne üldkoosoleku algust.	AOYL III osa 6 luku § 7 Igal aktsionäril on õigus osaleda korralisel üldkoosolekul. Osalemise eelduseks on, et aktsionär on üldkoosolekule eelneval päeval kantud aktsiaraamatusse või korterühistute registrisse.
Otsuse vastu võtmine	KrtS § 20, § 21 Korteriomanike üldkoosolek on otsustus-võimeline, kui sellel osalevatele korteri-omanikele kuulub üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti. Korteriomanikel on õigus vastu võtta otsuseid korteriomanike üldkoosolekut kokku kutsumata.	AOYL III osa 6 luku § 2, § 26 Korralise üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui otsuse poolt hääletab üle poole antud häältest, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Aktsionärid otsustavad küsimuste üle korralisel üldkoosolekul, välja arvatud juhul, kui otsustusõigus on seaduse või põhikirjaga antud ettevõtte juhatusele (<i>hallitukselle</i>). Otsused võib vastu võtta ka ilma üldkoosolekut kokku kutsumata, sel juhul tuleb otsus protokollida, kuupäevastada, nummerdada ja allkirjastada. Kui ettevõttel on rohkem kui üks aktsionär, peavad otsusele alla kirjutama vähemalt kaks.
Toimumise teatamine	KrtS § 20 Kui korteriomani on teatanud korterühistule oma elektronposti aadressi, tuleb korteri-omanike üldkoosoleku teade ja dokumendid saata sellel aadressil.	AOYL III osa 6 luku § 21 Koosoleku toimumise kohta tuleb kirjalik teade edastada igale aktsionäriale, kelle postiaadress, e-posti aadressi või muu sideühendus on teada
Kutse edastamine	KrtS § 21 Kokkukutsumisest peab ette teatama vähemalt seitse päeva, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud pikemat tähtaega, arvestades, et tähtaega hakatakse lugema alates järgmisest päevast.	AOYL III osa 6 luku § 20 Koosoleku kutse tuleb edastada kaks kuud kuni kaks nädalat enne üldkoosoleku toimumist, kui põhikirjas pole toodud teisiti
Finantsarvestus	MTÜS § 35 Raamatupidamiskohustuslane Korterühistute finantsarvestuse korraldamises ja finantsaruandluses kasutatavad arvestus-põhimõtted ning informatsiooni esitusviis peab olema kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga.	Raamatupidamiskohustuslane Raamatupidamise ja finantsaruannete sisu reguleerivad raamatupidamise seadus, raamatupidamise määrus, ühinguseadus ja elamuühingute seadus. Elamuettevõtted peavad koostama oma raamatupidamis-arvestuse nii, et see annaks tõese ja õiglase ülevaate ettevõtte tegevuse tulemustest ja finants-seisundist. (Taloyhtiön... 2017)
Vastutus	KrtS § 50 Korterühistu juhatus korraldab ja vastutab raamatupidamise korraldamise eest.	Raamatupidamise ja finantsjuhtimise kontrolli eest vastutab juhatus, nende nõuetekohase korraldamise eest aga kinnisvarahaldur. Kui ühingule pole kinnisvarahaldurit valitud, peab raamatupidamise korraldamise eest hoolitsema ka juhatus (<i>hallituksen</i>). (Taloyhtiön... 2017)

Allikas: Autori koostatud (KrtS, MTÜS, AOYL, Taloyhtiön... 2017 põhjal)

Lisa 2. Näidis korteriühistu majanduskava osa 2022. aastaks

Majandamiskulud														Kuluruume kokku:	264	tk
														Korteriühistu üldpind	9868,97	m2
														Krt 76, 77, 78 üldpind	1200	m2
Jrk.	TULUD	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli	august	september	oktoober	november	detsember	Kokku EUR	eur/m2 kuus	
1	Haldusteenus kokku	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	42 766	0,3611	
2	Heakorrateenus kokku	2 812	2 812	2 812	2 812	2 812	2 812	2 812	2 812	2 812	2 812	2 812	2 812	33 744	0,2849	
3	Hooldusteenus kokku	8 038	8 038	8 038	8 038	8 038	8 038	8 038	8 038	8 038	8 038	8 038	8 038	96 456	0,8145	
4	Kommunaalteenused kokku	Vastavalt tarbimisele tarnija esitatud arve alusel														
5	Sihtotstarbelised tasud															
5.1.	Kindlustus	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	4 524	0,0382	
5.2.	Pangalaenu tagasimakse (Swedbank)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	11 187	0,0945	
5.3.	Remondifond	849	849	849	849	849	849	849	849	849	849	849	849	10 183	0,0860	
5.4.	Katuseterrassi laudise fond	3 808	3 808	3 808										11 424	0,3859	
	KRT 76, 77, 78 täiendavad tasud															
6	Basseini- ja spordiruumide majandamistasud	1 251	1 251	1 251	1 251	1 251	1 251	1 251	1 251	1 251	1 251	1 251	1 251	15 014	1,0427	
	TULUD KOKKU													225 297		

Lisa 2 järg

	KULUD														
1.	Haldusteenus kokku	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	3 564	42 766	0,3611
1.1.	halduskulu- ja haldusteenus	719	719	719	719	719	719	719	719	719	719	719	719	8 626	0,0728
1.2.	raamatupidamisteenus	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	3 240	0,0274
1.3.	Juhatuse tegevuskulu tekkepõhiselt- töövahendid, tõlketeenus jm KÜ tarbeks vajalikud kulutused	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	12 000	0,1013
1.4.	õigusabikulud, tekkepõhiselt (juriidiline abi)	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	18 000	0,1520
1.5.	kauglugemise teenus	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	720	0,0061
1.6.	Tugiteenus Telialt - 15€ kuus (sissesõiduväravad, garaaziüksed, ATS))	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	180	0,0015
2	Heakorrateenus kokku	2 880	2 500	2 620	2 540	2 720	2 720	4 574	2 870	2 850	2 490	2 490	2 490	33 744	0,2849
2.1.	sise- ja välikoristus	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	26 640	0,2249
2.2.	porivaibad	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2 400	0,0203
2.3.	üldalade klaaspindade pesu (trepikodade uste ümbrus, kontor) 2x aastas	240								240				480	0,0073
2.4.	Katuseterrassi rõdupiirded (kahelt poolt):	150								150				300	0,0025
2.5.	Haljastus, puude-pöösaste hooldusloikus (teostatakse 1x aastas vastavalt vajadusele)							2 004						2 004	0,0169
2.6.	Prügikastide pesu, 1 * kord aastas								300					300	0,0025
2.7.	lumekoristus ja libedusetõrje, lehtede koristus, muruniitmise lisa korrad	70	80	200	120	300	300	150	150	40	70	70	70	1 620	0,0137

Lisa 2 järg

3	Hooldusteenus kokku	7 918	7 918	7 918	7 918	7 918	7 918	9 358	7 918	7 918	7 918	7 918	7 918	96 456	0,8145
	jooksvad tegevuskulud (elamu kaasomandiosade jooksvad hooldus- ja remondikulud, mis kogutakse tekkepõhiselt)	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000	0,5066
3,1	Hooldusettevõtte tehnohooldus														
3.1.1.	Küttesüsteemi tehnohooldus, * 1 kord kuus														
3.1.2.	Veevarustuste (sh külma ja sooja vee süsteemid) tehnohooldus * 1 kord kuus														
3.1.3	Turvavalgustite kontroll * 1 kord kuus	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	4 680	0,04
3.1.4.	Rikkevoolukaitse lülitite testimine * 1 kord kuus														
3.1.5.	Kanalisatsiooni- ja дренаazisüsteemide tehnohooldus * 1 kord kvartalis														
3.1.6.	Valgustite ja lülitite seisundi kontroll * 1 kord kvartalis														
3.1.7.	Elektripaigaldise käidutööd * 1 kord kvartalis														

Lisa 2 järg

3.2	Hooldusettevõtte lisa tehnohooldusteenus															
3.2.1.	Generaatori hooldus * 1 kord kuus															
3.2.2	Gaasipaigaldise järelevaataja * 4 korda aastas	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	1 296	0,01	
3.2.3	Piksekaitse hooldus * 4 korda aastas															
3.3	Ventilatsiooni hooldus	874	874	874	874	874	874	874	874	874	874	874	874	874	10 488	0,0886
3.4	ventilatsioonisüsteemi puhastamine	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	4 200	0,0355
3.4	Fono- ja ats- süsteemi hooldus	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	5 688	0,0480
3.5	Liftihooldus	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	2 280	0,0193
3.6	Liftide audit *1kord aastas							360							360	0,0030
3.7	Värvate ja garaažiuste hooldus	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	1 080	0,0091
3.8	ATS süsteemi valve (G4S) + tugiteenus	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	1 560	0,0132
3.9	Sprinklersüsteemis hooldus	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312	3 744	0,0316
3.10	elektriaudit							540							540	0,0046
3.11	gaasiaudit							540							540	0,0046
4	Kommunaalteenused kokku															
4,1	soojusenergia	Vastavalt tarnija esitatud arvele, jaotakse omandi m2 lausel														
4,2	prügivedu ja kont.rent	Vastavalt tarnija esitatud arvele, jaotakse vastavalt elanike arvule														
4,3	üldelekter	Vastavalt tarnija esitatud arvele, jaotakse omandi m2 lausel														
4,4	elekter	vastavalt tarbitud kogustele														
4,5	vesi	Vastavalt tarnija esitatud arvele, jaotakse omandi m2 lausel														
4,6	külm vesi	vastavalt tarbitud kogustele														
4,7	soe vesi	vastavalt tarbitud kogustele														
4,8	tarbevee soojendamine	vastavalt tarbitud kogustele														

Lisa 2 järg

5.	Sihotstrabelised kulud	5 966	5 966	5 966	2 158	2 158	2 158	2 158	2 158	2 158	2 158	2 158	2 158	37 317	0,3151
5.1.	vara- ja vastutuskindlustus	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	4 524	0,0382
5.2.	pangalaenu tagasimakse (Swedbank)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	11 187	0,0945
5.3.	remondifond	849	849	849	849	849	849	849	849	849	849	849	849	10 183	0,0860
5.4.	katuseterrassi laudise fond 0,386 eur/m2 kogutakse 1 aasta kuni 30.11.2021	3 808	3 808	3 808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 424	0,0965
6.	Basseini- ja spordiruumide majandamiskulud (korteriomandid 76,77,78)	1 401	1 176	1 176	1 401	1 176	1 176	1 401	1 176	1 176	1 401	1 176	1 176	15 014	1,0427
6.1.	basseini ruumi süvapuhas	225			225			225			225			900	0,0076
6.2.	basseini- ja aurusauna lisatarvikud ja hügieenitarvikud (tekkepõhiselt)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1 200	0,0101
6.3.	spordisaalide vaipkatete puhastus(tekkepõhiselt)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	252	0,0021
6.4.	spordiinventari hooldus ja remont (tekkepõhiselt)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1 200	0,0101
6.5.	broneerimissüsteem ja sms-d 34,20 eur/kuu + sms-i kulu (1 sms on 0,09 eur)	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	650	0,0055
6.6.	koodlukkude hooldustasu (valnes)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	360	0,0030
6.7.	ventilatsioonihoidus ja jahutus	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	372	0,0031
6.8.	basseini- ja aurugeneraatori hooldus	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1 440	0,0122
6.9.	Sauna Basseiniruumi tarbimiskulu	vastavalt tarbitud kogustele												0	0,0000
6.10.	Spordisaali tarbimiskulud	vastavalt tarbitud kogustele												0	0,0000
6.11.	Baletiruumi tarbimiskulud	vastavalt tarbitud kogustele												0	0,0000

Lisa 2 järg

6.12.	basseini- ja spordisaali remont (tekkepõhiselt)	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	7 800	0,0659
6.13.	Tugiteenus Telia -70€ kuus-(uke ja sauna kontrolleriid 6 tk)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	840	0,0071
*	KULUD KOKKU	21 729	21 124	21 244	17 581	17 536	17 536	21 055	17 686	17 666	17 531	17 306	17 306	225 297	2,0312

Allikas: Kaarlõp (2020)

Lisa 3. Raamatupidamise alusprintsüübid

Olulisuse printsiip

Raamatupidamise aruannete koostamisel tuleb keskenduda korteriühistu tegevuse olulistele näitajatele. Olulisuse hindamisel peab arvestama summa suurust ja informatsiooni olemust, eraldi tuleb avalikustada informatsioon individuaalselt oluliste objektide ja tehingute kohta. Olulisuse määra kehtestab üldkoosolek. Väheolulisi objekte võib aruannetes kajastada summeeritult ja lihtsustatult viisil. (RPS § 16 p 4)

Soome raamatupidamisseaduses toodud olulisuse printsiip sätestab, olulisus tähendab, et teabe suhtes mitteolulisi esemeid ei pea käsitlema absoluutselt täpselt (Leppiniemi 1993, 48).

Autor toob näite, korteriühistu renoveerib fassaadi ning on taotlenud toetust fassaadi vahetuseks. KOV on aktsepteerinud taotluse. Seega tuleb majandusaasta aruandes välja tuua, et tuludes on sihtfinantseering KOV-lt. See annab informatsiooni, et fassaadi vahetust ei tasuta täies mahus omafinantseeringuga liikmetelt vaid korteriühistule on võimaldatud toetust.

Tulude ja kulude vastavuse printsiip

Eriti oluline on jälgida korteriühistu tasude laekumise ja kasutamise korral tulude ja kulude vastavuse printsiipi, et tulud ja tuludele vastavad kulud oleksid kajastatud samas perioodis. Olukorras, kus kulud ja tulud pole kindlalt seostatavad, tuleb kasutada ligikaudseid meetodeid.

Autor toob näite, korteriühistu raamatupidamises tekib heakorralduste osas ettemakse. Korteriühistu on majanduskavas eelarvestanud, et muru niidetakse aprillist oktoobrini, kaheksa kuud. Tegelikult oli väga kuiv suvi ning muru niideti viis kuud. Seega tekib majanduskavas esitatud heakorralduste osas ettemaks, kuna rahaliselt eelarvestati suurema summaga. Juhatuse otsusega saab enamakstud summa kajastada kasutamata remondifondis või liikmetelt tehtud ettemaksete kontol, kuna korteriühistu liikmed on korteriühistule majanduskava alusel raha tasunud, kuid majanduskava eelarvestusele vastavalt ei tekkinud täies mahus kulusid.

Lisa 3 järg

Majandusüksuse printsiip

Korteriühistu raamatupidamises ja aruannetes kajastatakse ja arvestatakse ainult korteriühistule kuuluvat vara, kohustisi, netovara ja majandustehinguid. Korteriühistu eesmärk on elamu majandamine. Korteriühistu ei kajasta oma bilansis maad, hoonet ega seadmeid, kuna need ei kuulu korteriühistule vaid liikmetele. RTJ 5 p 31 sätestab, tehtud parendusi ei kajastata korteriühistu bilansis vaid kuluna tulemiaruanDES. Seega renoveerimistöid ei kapitaliseerita.

Soome raamatupidamise seaduse majandusüksuse printsiip sätestab, raamatupidamisandmete koostamine ei tohi kaasa tuua ebamõistlikke kulusid. Majandusüksuse põhimõtte kohaselt üksus, kelle raamatupidamist peetakse ja finantsaruandeid koostatakse, moodustab sõltumatu majandusüksuse. Selle üksuse tulused, kulused, varasid ja kohustusi saab eristada teiste üksuste tuludest, kuludest, varadest ja kohustustest. (Leppiniemi 1993, 49)

Autor toob näite, korteriühistu soetatud põhivara (soojussõlm) ei ole ühistu vara, vaid liikmete ühisomand. Üldiselt ei ole mõistlik võtta korteriühistu bilansis põhivara varadena arvele, välja arvatud üksikutel juhtudel, näiteks toetuse saamisel tehingute kajastamisest tulenev erinõue. Üldiselt peetakse korteriühistu poolt soetatud varade üle arvestust bilansiväliselt, kuna korteriühistu varad ei kuulu korteriühistule vaid tema liikmetele

Lisa 4. Näidis raamatupidamise kontoplaan

Konto nr	Nimetus	Tüüp	Kontoklass
1101	kassa	aktiva	raha
1110	pangakontod	aktiva	raha
1200	nõuded liikmete vastu	aktiva	jooksvad nõuded liikmete vastu
1250	nõuded ostjate vastu	aktiva	nõuded muude ostjate vastu
1260	vahendatavate teenuste vahekonto	aktiva	muud lühiajalised nõuded
1261	tasaarveldus	aktiva	käibevara
1299	ebatõenäoliselt laekuvad arved	aktiva	jooksvad nõuded liikmete vastu
1310	tulevased laenuõuded (lühiajalised)	aktiva	tulevased laenuõuded liikmete vastu
1320	reservkapitali nõuded	aktiva	reservkapitali nõuded liikmete vastu
1330	laekumata annetused ja toetused	aktiva	muud lühiajalised nõuded
1340	lühiajalised laenud	aktiva	muud lühiajalised nõuded
1410	intressinõuded	aktiva	muud lühiajalised nõuded
1420	viivisenõuded	aktiva	viivisenõuded liikmete vastu
1510	tulevaste perioodide kulud	aktiva	ettemaksed teenuste eest
1710	tulevased laenuõuded (pikaajalised)	aktiva	pikaajalised nõuded
1830	materiaalne põhivara	aktiva	masinad ja seadmed
2110	pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed	passiva	pikaajaliste laenukohustuste tagasimakse
2200	tarnijatele tasumata arved	passiva	võlad tarnijatele
2300	arvestatud käibemaks	passiva	maksuvõlad
2310	kinnipeetud tulumaks	passiva	maksuvõlad
2320	sotsiaalmaks	passiva	maksuvõlad
2330	töötuskindlustusmaks	passiva	maksuvõlad
2340	erisoodustuste tulumaks	passiva	maksuvõlad
2360	arvestatud käibemaks	passiva	maksuvõlad
2365	teistele tasutud käibemaks	passiva	maksuvõlad
2410	arveldused töövõtjatega	passiva	võlad töövõtjatele
2420	puhkusekohustus sotsiaalmaksuga	passiva	võlad töövõtjatele
2460	arveldused aruandvate isikutega	passiva	muud võlad
2470	intressivõlad	passiva	muud võlad
2480	liikmete ettemaksed teenuste eest	passiva	saadud ettemaksed liikmetelt
2510	pikaajaline laen	passiva	laenud ja kapitalirendi kohustused
2710	kasutamata remonditasud	passiva	kasutamata remonditasud

Lisa 4 järg

Konto nr	Nimetus	Tüüp	Kontoklass
2720	muud sihtotstarbelised tasud	passiva	varade sihtfinantseerimine
2810	reservkapital	passiva	korteriühistu osakapital
2830	aruandeperioodi tulem	passiva	aruandeperioodi tulem
3100	kommunaalmaksete tulud	tulu	kommunaalmaksete vahe
3220	kindlustusmaksed	tulu	kindlustusmaksed
3230	tulud valitsuse sihtfinantseerimisest	tulu	sihtfinantseerimine
3310	hooldustasud	tulu	hooldustasud
3320	haldustasud	tulu	tasud üldkulude katteks
3330	heakorrastuse tasu	tulu	heakorratasud
3410	remonditasud	tulu	remonditasud remondiks
3510	intressitulud	tulu	intressitulud
3530	tulud viivistest	tulu	muud tulud
3540	rent	tulu	muud tulud
3550	muud tulud	tulu	muud tulud
4100	kommunaalkulud	kulu	kommunaalmaksete vahe
4220	kindlustusmaksed	kulu	kindlustus
4300	hoolduskulud	kulu	hoolduskulud
4320	haldusteenus	kulu	halduskulud
4330	heakord	kulu	heakord
4370	amortisatsioon	kulu	põhivara kulum ja väärtuse langus
4400	remondikulud	kulu	elamu remondikulud
4510	töötajate töötasud	kulu	palgakulu
4540	sotsiaalmaksukulu	kulu	sotsiaalmaksu kulu
4550	töötuskindlustusmaksu kulu	kulu	töötuskindlustusmaksu kulu
4560	puhkusekohustus	kulu	puhkusekohustus maksudega
4610	raamatupidamisteenused	kulu	halduskulud
4620	kantseleikulud	kulu	halduskulud
4640	pangateenused	kulu	halduskulud
4650	koolituskulud	kulu	halduskulud
4660	riigilõiv, notari- ja juristiteenused	kulu	halduskulud
4670	erisoodustused ja maksud	kulu	hoolduskulud
4680	maksuviivised (intressid)	kulu	hoolduskulud
4720	ümardamine	kulu	viivised
4730	laenu intressikulud	kulu	intressikulud
4740	viivised	kulu	viivised
4750	muud finantskulud	kulu	intressikulud
4760	nõuete allahindluse kulu	kulu	nõuete allahindluse kulu
4780	muud kulud	kulu	muud kulud

Allikas: Kaarlõp (2020)

Lisa 5. Näidis bilansiskeemid korteriühistutele

Rahandusministri määrusest nr 99 lisa 2 vormist tulenev bilansiskeem	Korteriühistu spetsiifilistest vajadustes tulenev bilansiskeem
VARAD (AKTIVA)	VARAD (AKTIVA)
Käibevarad	Käibevarad
Raha	Raha
Finantsinvesteeringud	Lühiajalised finantsinvesteeringud
	Tähtajalised finantsinvesteeringud
Nõuded ja ettemaksed	Nõuded ja ettemaksed
	Jooksvad nõuded liikmete vastu
	Nõuded muude ostjate vastu
	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded
	Reservkapitali nõuded liikmete vastu
	Pikaajalise laenuõude lühiajaline osa
	Viivisnõuded liikmete vastu
	Tulevaste perioodide kulud
	Liikmete ettemaksed teenuste eest
	Nõuded katmata kulude eest
	Laekumata annetused ja toetused
Varud	Varud
Bioloogilised varud	
Käibevarad kokku	Käibevarad kokku
Põhivarad	Põhivarad
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	
Finantsinvesteeringud	Pikaajalised finantsinvesteeringud
Nõuded ja ettemaksed	Pikaajalised nõuded ja ettemaksed
	Pikaajaline laenuõue
Kinnisvarainvesteeringud	Materiaalne põhivara
Materiaalsed põhivarad	
Bioloogilised varud	Immateriaalne põhivara
Immateriaalsed põhivarad	Põhivarad kokku
Põhivarad kokku	VARAD (AKTIVA) KOKKU
VARAD (AKTIVA) KOKKU	KOHUSTISED JA NETOVARA (PASSIVA)
KOHUSTISED JA NETOVARA (PASSIVA)	Kohustised
Kohustised	Lühiajalised kohustised
Lühiajalised kohustised	Laenukohustised
Laenukohustused	Lühiajalised laenud
	Pikaajalise laenukohustiste lühiajaline osa
Võlad ja ettemaksed	Võlad ja ettemaksed
	Võlad tarnijatele
	Võlad töövõtjatele
	Maksuvõlad
Eraldised	Tulevaste perioodide tulu
	Saadud ettemaksed liikmetelt
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	Sihtotstarbelised kohustised
	Sihtfinantseerimine
	Varade sihtfinantseerimine
	Kasutamata remonditasud
Lühiajalised kohustised kokku	Lühiajalised kohustised kokku

Lisa 5 järg

Pikaajalised kohustised

Laenukohustised

Võlad ja ettemaksed

Eraldised

Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused

Pikaajalised kohustised kokku

Kohustised kokku

Netovara

Reservkapital

Reservid

Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem (kadum)

Aruandeaasta tulem (kadum)

Netovara kokku

KOHUSTISED JA NETOVARA (PASSIVA)

KOKKU

Allikas: Rahandusministri..., lisa 2 (2017)

Pikaajalised kohustised

Pikaajalised laenukohustised

Laenu ja kapitalirendi kohustised

Pikaajalised kohustised kokku

Kohustised kokku

Netovara

Korteriühistu reservkapital

Aruandeperioodi tulem

Netovara kokku

KOHUSTISED JA NETOVARA (PASSIVA)

KOKKU

Allikas: Kaarlõp (2020)

Lisa 6. Näidis tulemiaruaude skeem korteriühistutele

TULUD

Liikmetelt saadud tasud

- (a) liikmemaksud, hooldustasud ja muud mittesihotstarbelised tasud
- (b) remondifond ja muud sihotstarbelised tasud

Annetused ja toetused

Muud tulud

KULUD

Remondifondist tehtud ja muud sihotstarbeliselt finantseeritud projektide kulud

Mitmesugused tegevuskulud

Tööjõu kulud

- (a) palgakulu
- (b) sotsiaalmaksud

Põhivara kulum ja väärtuse langus

Muud kulud

Põhitegevuse tulem

Intressikulud

Muud finantstulud ja -kulud

Aruandeaasta tulem

Allikas: Näidis... (2019)

Lisa 7. Näidissituatsioonid ja kanded

Näide 1. Kommunaalmaksete vahendamine

Korteriühistu sai märtsikuu eest kommunaalteenuse pakkujatelt arved:

- elektrienergia 100 eurot;
- vee- ja kanalisatsioonifirmalt 250 eurot;
- gaasifirmalt 550 eurot;
- prügifirmalt 50 eurot.

Kõik kulud jaotatakse vastavalt üldkoosolekul vastu võetud otsuse alusel kehtestatud kriteeriumitele (näitude järgi, ruutmeetrite järgi, elanike arvu järgi või muudel alustel) korterite vahel.

Kommunaalkulude (vesi, elekter, küte, prügi) kajastamise korral tehakse üldistavalt raamatupidamises järgnev kanne:

D:	Kommunaalmaksed - elekter	100 €
D:	Kommunaalmaksed - vesi	250 €
D:	Kommunaalmaksed - küte	550 €
D:	Kommunaalmaksed - prügi	50 €
K:	Tarnijatele tasumata arved	950 €

Seejärel edastatakse korteriühistu liikmetele arved vastavalt tarbimisele ja tehakse kommunaalkulude osas kanne:

D:	Nõuded liikmete vastu	950 €
K:	Kommunaalmaksed - elekter	100 €
K:	Kommunaalmaksed - vesi	250 €
K:	Kommunaalmaksed - küte	550 €
K:	Kommunaalmaksed - prügi	50 €

Lisa 7 järg

Näide 2. Sihtotstarbeline tasu – remondifondi kajastamine

Korteriühistu liikmed on üldkoosolekul võtnud vastu otsuse remondifondi kogumiseks.

Kommunaalarvete esitamisel tehakse üldistavalt raamatupidamises kanne:

- D: Nõuded liikmete vastu
- K: Kasutamata remonditasud (bilanss)

Üldkoosolek on otsustanud teostada remonditööd ning katta kulud kasutamata remonditasude arvelt. Kui remont on teostatud, tehakse kanne:

- D: Kasutamata remonditasud (bilanss)
- K: Sihtotstarbelised tasud - remonditasud (tulu konto)

Kasutamata remonditasud kantakse tuludesse sel perioodil, kui on tekkinud reaalne kulutus, mida kaetakse remondifondi arvelt, mitte raha laekumise või tasumise perioodil.

Näide 3. Sihtotstarbeline tasu - remondifond (vahenditest ei piisa, remondifondi jääk ei ole piisav)

Korteriühistul oli seisuga 31.12.2019 kasutamata remonditasusid bilansikontol 10 000 eurot. Üldkoosolekul kehtestatud majanduskava järgi tuleb korteriomanikel aasta jooksul juurde maksta 5 000 eurot.

Sihtotstarbeliste kulude kajastamise korral tehakse raamatupidamises järgnev kanne:

- D: Remondifondi nõuded korteriomanike vastu 5 000 € (12 osamakset)
- K: Kasutamata remonditasu (bilanss) 5 000 €

2020. aastal teostati katuse remont. Remondi maksumus 15 000 eurot, tehakse kanne:

- D: Sihtotstarbelised kulud - remondikulud (kulu konto) 15 000 €
- K: Tarnijatele tasumata arved 15 000 €

Üldkoosoleku otsusega kaetakse kulu kasutamata remonditasude arvelt, tehakse kanne:

- D: Kasutamata remonditasud (bilanss) 15 000 €
- K: Sihtotstarbelised tasud - remonditasud (tulu konto) 15 000 €

Lisa 7 järg

2020. aasta tulude ja kulude aruandes näidatakse

Tuludes: Remonditasud 15 000

Kuludes: Remondikulud 15 000

Bilansikirjel kasutamata remonditasud kajastatakse kasutamata remonditasude jääk 2020. aasta lõpuks seisuga $10\,000 + 5\,000 - 15\,000 = 0$ eurot.

Näide 4. Sihtotstarbeline tasu - remondifond (vahenditest piisab, remondifondi jääk on väiksem)

Juhul kui sama näite korral oleks tehtud katuse remonti 25 000 euro eest, ei oleks remondiks kogutud vahenditest remondikulude katmiseks piisanud, remondikuludest jääks katmata 10 000 eurot. Järelikult võib korteriühistul olla vabu vahendeid muudest allikatest (nt hooldustasudest), mis on tekkinud kas eelmistest aruandeperioodidest või aruandeaastal. Korteriühistu arveldusarvel on raha olemas remondi teostamiseks.

Teostati katuse remont, remondi maksumus 25 000 eurot, tehakse kanne:

D:	Sihtotstarbelised kulud - remondikulud (kulu konto)	25 000 €
K:	Tarnijatele tasumata arved	25 000 €

Tuludesse tuleb kanda remonditasud kogu katuse remondi maksumuses ning puudavas summas tuleb kajastada remondifondi nõue korteriomanike vastu.

D:	Remondifondi nõue korteriomanike vastu	10 000 €
D:	Kasutamata remonditasud (bilanss)	15 000 €
K:	Sihtotstarbelised tasud - remonditasud (tulu konto)	25 000 €

Bilansis tulevaste perioodide tuludes remonditasude jääki ei jää, tulude ja kulude aruandes näidatakse:

Tuludes: Remonditasud 25 000

Kuludes: Remondikulud 25 000

Lisa 7 järg

Näide 5. Sihtotstarbeline tasu - Omavalitsuselt/riigilt saadud toetused/annetused

Korterühistu taotles 2020. aastal KOV'lt sihtfinantseeringuna toetust „Fassaadid korda“ summas 20 000 eurot, KOV aktsepteeris taotluse. Ehitusettevõttelt saadud arve on tasutud.

Toetuse laekumine on kindel, tehakse kanne:

D:	Nõue KOV vastu	20 000 €
K:	Sihtotstarbelised toetused (bilanss)	20 000 €

Arve saamisel tehakse raamatupidamises järgnev kanne:

D:	Sihtotstarbeline projekt kulu (kulu konto)	20 000 €
K:	Tarnijatele tasumata arved	20 000 €

Üldkoosoleku otsusega kaetakse kulu remondifondist, tehakse kanne:

D:	Sihtotstarbelised toetused (bilanss)	20 000 €
K:	Sihtotstarbelised tasud - toetused (tulu konto)	20 000 €

Peale tööde teostamist esitatakse KOV-le vajalikud dokumendid ning seejärel kajastatakse saadud toetus tulemiaruanDES kirjel toetused. Toetuse laekumisel, tehakse kanne:

D:	Raha	20 000 €
K:	Nõue KOV vastu	20 000 €

Näide 6. Sihtotstarbeline tasu - kindlustuse arve näide

Korterühistu tasus augustikuus ühe aastase hoone kindlustuslepingu summas 300 eurot. Jooksva majandusaasta kindlustus on viis kuud, järgmisel majandusaastal on ettemakstud kuludena tasutud seitsme kuu kindlustus.

Kindlustuse kajastamiseks tehakse raamatupidamises kanne:

D:	Sihtotstarbeline kulu - kindlustuskulu	125 €
D:	Ettemakstud kindlustus (nõue)	175 €
K:	Tarnijatele tasumata arved	300 €

Lisa 7 järg

Raamatupidamises kajastatakse nõue liikmete vastu, tehakse igakuine makse kommunaalrivate alusel:

D:	Nõue liikmete vastu	25 €
K:	Sihtotstarbeline tasu - kindlustustasu	25 €

Raamatupidamises kajastatakse kindlustuskulu järgneval majandusaastal:

D:	Sihtotstarbeline kulu - kindlustuskulu	175 €
K:	Ettemakstud kindlustus	175 €

Näide 7. Kahjujuhtumi näide

Hoone katuselt kukkus krohvituukk autole. Korterühistu on sõlminud kindlustuslepingu ning fikseeriti kahjujuhtum. Auto remondikulu oli 1 000 eurot. Kindlustus hüvitab auto remondi summas 800 eurot ning korteriühistu kulu on omavastutus 200 eurot. Üldkoosoleku otsusega kaetakse auto remondi omavastutus remondifondi arvelt.

Auto remondi arve saabumisel tehakse kanne:

D:	Sihtotstarbeline kulu - kindlustuskulu	1 000 €
K:	Tarnijatele tasumata arved	1 000 €

Omavastutuse osa kaetakse remondifondi arvelt, korteriühistu raamatupidamises tehakse kanne:

D:	Kasutamata remonditasud	200 €
K:	Sihtotstarbelised tasud - kindlustustasud	200 €

Kindlustusest raha laekumisel tehakse kanne:

D:	Raha	800 €
K:	Sihtotstarbelised tasud - kindlustustasud	800 €

Näide 8. Mittesihtotstarbeline kulu, mida ei ole arvestatud majanduskavas (erandjuhul)

Korteriühistu sai märtsi kuu eest haldusfirmalt arve hoone haljastuse eest summas 140 eurot. Antud kulu pole toodud majanduskavas ning kulutus jaotatakse korteriomandite vahel ja esitatakse kommunaalrivel.

Lisa 7 järg

Mittesihtotstarbeliste kulude (hooldus-, haldus- ja heakorrakulu) kajastamise korral tehakse raamatupidamises järgnev kanne:

D:	Halduskulu	140 €	
	K: Tarnijatele tasumata arved		140 €

Seejärel edastatakse korteriühistu liikmetele arved ja tehakse kanne:

D:	Nõuded liikmete vastu	140 €	
	K: Haldustasu (liikmetasud)		140 €

Näide 9. Mittesihtotstarbeline kulu (kaetakse reservfondist)

Vastavalt üldkoosoleku otsusele võib kulusid katta ka reservfondist. Korteriühistu sai jaanuarikuu eest hoolduskulu arve (gaasikatla hooldus) summas 1 320 eurot. Majanduskavas kehtestati piirmäär ja piiri ületavate kulude katmine otsustati reservfondi arvelt.

Mittesihtotstarbeliste kulude (hooldus-, haldus- ja heakorrakulu) kajastamise korral tehakse raamatupidamises järgnev kanne:

D:	Hoolduskulu	1 320€	
	K: Tarnijatele tasumata arved		1 320€

Üldkoosoleku otsusega kaetakse kulu tekkimise perioodil reservfondist, tehakse kanne:

D:	Reservfond	1 320€	
	K: Hooldustasu (liikmetasud)		1 320€

Näide 10. Reservkapitali esmane arvelevõtmine

2021. aastal valmis kortermaja. Kortermajas on 20 omandit. Majanduskulude kogumaksumus eelarvestatud kulude alusel majanduskavas on majandusaastal 30 000 eurot. Reservkapital on üldkoosoleku otsusega üks kaheteistkümmenik aasta eeldatavates majanduskuludest ehk 2 500 eurot, kortermaja kogumaht on 4000 m² ehk 0,625€/m² kohta. Üldkoosoleku otsusega jaotatakse reservkapitali nõue kolmele järjestikusele kuule. Arvetel kajastatakse esimesel ja teisel kuul reservkapitali nõue liikmetele 834 eurot ja kolmandal kuul on nõude suurus 832 eurot.

Lisa 7 järg

Reservkapitali selgumise korral tehakse raamatupidamises kanne:

D:	Reservkapitali nõue korteriomanike vastu	2 500 €	
K:	Reservkapital		2 500 €

Korteriomanike liikmetele koostatakse esimese kuu arved ja tehakse järgnev kanne:

D:	Nõuded liikmete vastu	834 €	
K:	Reservkapitali nõue korteriomanike vastu		834 €

Näide 11. Reservkapitali suurendamine

2021. aasta alguse seisuga oli korteriühistu reservkapital 2 000 eurot. Üldkoosolekul kehtestatud majanduskavas sätestati, et miinimumnõude täitmiseks peaks reservkapitali suurus olema 3 000 eurot. Üldkoosolekul kinnitati reservkapitali suurendamise nõue. Üldkoosoleku otsusega jaotatakse reservkapitali nõue kahele järjestikusele kuule.

Reservkapitali suurendamise otsuse korral tehakse raamatupidamises kanne:

D:	Reservkapitali nõue korteriomanike vastu	1 000 €	
K:	Reservkapital		1 000 €

Korteriomanike liikmetele koostatakse kahel järjestikusel kuul samas summas arved ja tehakse järgnev kanne:

D:	Nõuded liikmete vastu	500 €	
K:	Reservkapitali nõue korteriomanike vastu		500 €

Näide 12. Reservkapitali suurendamine aruandeperioodi tulemi arvelt

Korteriühistu bilansis on reservkapital summas 2 000 eurot ja aruandeperioodi tulem on summas 500 eurot. 2018. aastal jõustunud seaduse alusel tuleb suurendada reservkapital korteriühistu bilansis. Korteriühistu reservkapital peab olema eelarvestatud aasta majanduskulude alusel 2 500 eurot. Korteriühistu saab reservkapitali suurendada aruandeperioodi tulemi arvelt ning liikmed ei pea täiendavaid sissemaksid tegema. Üldkoosolekul on vastu võetud otsus, et reservkapitali suurendatakse aruandeperioodi tulemi arvelt.

Lisa 7 järg

Raamatupidamises tehakse kanne:

D:	Aruandeperioodi tulem	500€	
K:	Reservkapital		500 €

Näide 13. Korterühistu saab laenu katuse vahetuseks

Kortermaja katuse vahetuse maksumus on 35 000 eurot. Selleks saadi laenu seitsmeks aastaks summas 35 000 eurot. Jooksva aastal on laenu tagasimaksed summas 5 000 eurot ja intressikulu 1 000 eurot. Summad on näitlikud.

Katuse vahetamise ostuarve saabumisel tehakse kanne:

D:	Sihtotstarbelised remondikulud (katuse vahetus)	35 000 €	
K:	Tarnijatele tasumata arved		35 000 €

Laenu laekumisel tehakse kanne:

D:	Raha	35 000 €	
K:	Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		5 000 €
K:	Pikaajaline pangalaen		30 000€

Raamatupidamises tuleb kajastada nõue liikmete vastu laenu ulatuses, tehakse kanne:

D:	Lühiajaline laenuõue liikmete vastu (katuse vahetus)	5 000 €	
D:	Pikaajaline laenuõue liikmete vastu (katuse vahetus)	30 000 €	
K:	Remondifond (katuse vahetus)		35 000 €

Katuse vahetuse kajastamisel tehakse kanne:

D:	Remondifond (katuse vahetus)	35 000 €	
K:	Sihtotstarbelised tasud - remonditasud (tulu konto)		35 000 €

Arvete koostamisel liikmetele tehakse kanne, summeeritud ühele aastale:

D:	Nõuded liikmete vastu	5000 €	
K:	Lühiajaline laenuõue liikmete vastu (katuse vahetus)		5000 €

Lisa 7 järg

Intressitulu kajastamisel tehakse kanne, summeeritud ühele aastale:

D:	Nõuded liikmete vastu	1 000 €	
K:	Liikmete tasud intresside katteks (tulu konto)		1 000€

Laenu tagasimaksmisel pangale tehakse raamatupidamises kanne:

D:	Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	5 000 €	
D:	Intressikulu	1 000 €	
K:	Raha		6 000 €

Iga majandusaasta lõpus tehakse korrigeeriv kanne pearaamatus, kus pikaajalisest laenukohustise summast tõstetakse järgmisel perioodil tasutavad laenumaksed kontole pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil:

D:	Pikaajaline pangalaen	5 000 €	
K:	Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		5 000 €

Iga majandusaasta lõpus tehakse täiendav kanne pearaamatus, korrigeerides pikaajalist nõuet lühiajaliseks nõudeks liikmete vastu:

D:	Lühiajaline laenuõue liikmete vastu (katuse vahetus)	5 000 €	
K:	Pikaajaline laenuõue liikmete vastu (katuse vahetus)		5 000 €

Näide 14. Korteriühistu saab laenu fassaadi vahetuseks ning saab KredExist toetust

Kortermaja fassaadi vahetuse maksumus on 80 000 eurot, mille tarbeks saadi neljaks aastaks laenu summas 48 000 eurot. Jooksval aastal on laenu tagasimaksed suuruseks 12 000 eurot ja intressikulu 2 000 eurot. Kredexist saadi toetust 40% ulatuses remonditööde maksumusest, 32 000 eurot. Laenu ja intressi tagasimaksed kaetakse remondifondist. Summad on näitlikud.

Fassaadi vahetuse ostuarve saabumisel tehakse kanne:

D:	Sihtotstarbelised remondikulud (fassaadi vahetus)	80 000 €	
K:	Tarnijatele tasumata arved		80 000 €

Lisa 7 järg

Toetuse kajastamisel tehakse kanne:

D:	Nõuded sihtfinantseerimisest KredEx	32 000 €
K:	Sihtotstarbelised toetused (bilanss)	32 000 €

Laenu laekumisel tehakse kanne:

D:	Raha	48 000 €
K:	Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	12 000 €
K:	Pikaajaline pangalaen	36 000 €

Raamatupidamises tuleb kajastada nõue liikmete vastu laenu ulatuses, mille osas tehakse kanne:

D:	Lühiajaline laenuõue liikmete vastu (fassaadi vahetus)	12 000 €
D:	Pikaajaline laenuõue liikmete vastu (fassaadi vahetus)	36 000 €
K:	Remondifond (fassaadi vahetus)	48 000 €

Fassaadi vahetuse kajastamisel tehakse kanne:

D:	Remondifond (fassaadi vahetus)	48 000 €
D:	Sihtotstarbelised toetused (bilanss)	32 000 €
K:	Remonditasud (tulu konto)	80 000 €

Arvete koostamisel liikmetele tehakse kanne:

D:	Nõuded liikmete vastu
K:	Remondifond (sisaldab laenu annuiteetmakset)

Iga majandusaasta lõpus tehakse korrigeerivad kanded pearaamatus.

Intressitulu ja laenuõude kajastamisel tehakse kanne:

D:	Remondifond
K:	Liikmete tasud intresside katteks (tulu konto)
K:	Lühiajaline laenuõue liikmete vastu

Lisa 7 järg

Iga majandusaasta lõpus tehakse kanne, kus pikaajalisest laenukohustise summast tõstetakse järgmisel perioodil tasutavad laenumaksed kontole pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil:

D:	Pikaajaline pangalaen	12 000 €
K:	Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	12 000 €

Iga majandusaasta lõpus tehakse täiendav kanne pearaamatus, korrigeerides pikaajalist nõuet lühiajaliseks nõudeks liikmete vastu:

D:	Lühiajaline laenuõue liikmete vastu (fassaadi vahetus)	12 000 €
K:	Pikaajaline laenuõue liikmete vastu (fassaadi vahetus)	12 000 €

Näide 15. Korterühistu finantseerib osaliselt liikmete korterite akende vahetust

Üldkoosoleku otsusega otsustati vahetada hoone aknad, mida tehakse omafinantseeringuga. Hoone akende vahetamise kogumaksumus on 13 000 eurot. Korterial 6 ei ole võimalik kohe tasuda akende vahetuse eest ning üldkoosoleku otsusega finantseerib korteriühistu liikme akende vahetust. Tagasimakse periood on 1 aasta ja summa 3 000 eurot.

Akende vahetamise ostuarve saabumisel tehakse kanne:

D:	Sihtotstarbelised remondikulud (akende vahetus)	13 000 €
K:	Tarnijatele tasumata arved	13 000 €

Korter 6 akende vahetamise kulu kaetakse remondifondi arvelt ja teistele liikmetele lisatakse summa kommunaalarvele, korteriühistu raamatupidamises tehakse kanne:

D:	Kasutamata remonditasud	3 000 €
D:	Nõue liikmete vastu	10 000 €
K:	Sihtotstarbelised tasud (tulu konto)	13 000 €

Korteriühistu raamatupidamises kajastatakse finantseering nõudena korteriomaniku vastu:

D:	Laenuõue krt 6 vastu	3 000 €
K:	Kasutamata remonditasud (akende vahetus – krt 6)	3 000 €

Lisa 7 järg

Korteriühistu raamatupidamises koostatakse korter 6 omanikule arve:

D:	Nõue liikmete vastu	250 €
K:	Laenu nõue krt 6 vastu	250 €

Näide 16. Põhivarale sarnaneva objekti soetamine, kaetakse remondifondist

Korteriühistu soetas lumesaha maksumusega 1 000 eurot. Üldkoosoleku otsusega kaetakse lumesaha maksumus remondifondi arvelt.

Põhivara võetakse raamatupidamises arvele, tehakse kanne:

D:	Heakorrakulu lumesahk (kulu konto)	1 000 €
K:	Tarnijatele tasumata arved	1 000 €

Heakorrakulu kaetakse remondifondi arvelt, korteriühistu raamatupidamises tehakse kanne:

D:	Kasutamata remonditasud (suuremahulised heakorratööd ja vahendid)	1 000 €
K:	Heakorratasud (tulu konto)	1 000 €

Näide 17. Põhivara soetamine toetusega ja amortisatsiooni arvestamine

Korteriühistu soetas 2020. aasta mais murutraktori maksumusega 2 000 eurot, mille kasulikuks elueaks määrati, KOV toetusmeetme alusel, juhatuse liikme otsusega 4 aastat. Põhivara võetakse arvele ja amortisatsiooni arvestatakse ainult sel juhul, kui toetuse tingimustes on kohustatud põhivara arvele võtmine. Toetuse määr on 40% põhivara maksumusest, põhivara peab olema netomeetodil korteriühistu bilansis arvele võetud.

Põhivara võetakse raamatupidamises arvele, tehakse kanne:

D:	Põhivara (murutraktor)	1 200 €
D:	Heakorrakulu	800 €
K:	Tarnijatele tasumata arved	2 000 €

Lisa 7 järg

Põhivara omafinantseering kaetakse remondifondi arvelt, korteriühistu raamatupidamises tehakse kanne:

D:	Sihtotstarbelised tasud – toetused (bilanss)	800 €
K:	Sihtotstarbelised tasud - heakorrasud (tulu konto)	800 €

Majandusaasta lõpus arvutab autor amortisatsiooni kaheksa kuu eest.

Aastane amortisatsioonimäär on $1200/4=300\text{€}/\text{aastas}$

Esimese aasta amortisatsioon on $300/12 \times 8=200\text{€}/\text{aastas}$

Raamatupidamises tehakse kanne amortisatsiooni ulatuses:

D:	Amortisatsiooni kulu (kulu konto)	200€
K:	Materiaalse põhivara kulum (bilanss)	200€

Esimese kasutusaasta lõpus kajastatakse bilansi aktivas põhivara jääkmaksumus:

Materiaalne põhivara (murutraktor) 1 000€

Esimese variandina nähakse ette korteriühistu majandustegevuse aastakavas amortisatsiooni katmine heakorrasude arvelt. Heakorrasud ehk tulu tulemiaruanes koguneb igakuiste kommunaalarvete põhiselt. Majanduskavas kehtestatakse heakorra määr, mis katab amortisatsiooni kulud. Aasta kohta tehakse üldistavalt raamatupidamises kanne:

D:	Nõuded liikmete vastu (bilanss)	200€
K:	Heakorrasud (tulu konto)	200€

Teise võimalusena nähakse ette korteriühistu majandustegevuse aastakavas amortisatsiooni katmine remondifondi arvelt. Esimesel kasutusaastal tehakse raamatupidamises järgnev kanne:

D:	Kasutamata remonditasud (bilanss)	200€
K:	Heakorrasud (tulu konto)	200€

Lisa 8. Lihtlitsents

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks¹

Mina KEIRI RUUSAND

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

FINANTSTEHINGUTE KAJASTAMINE KORTERIÜHISTUTES,

mille juhendaja on Pille Kaarlõp

1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tallinna Tehnikaülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

_____ (kuupäev)

¹ Lihtlitsents ei kehti juurdepääsupiirangu kehtivuse ajal vastavalt üliõpilase taotlusele lõputööle juurdepääsupiirangu kehtestamiseks, mis on allkirjastatud teaduskonna dekaani poolt, välja arvatud ülikooli õigus lõputööd reprodutseerida üksnes säilitamise eesmärgil. Kui lõputöö on loonud kaks või enam isikut oma ühise loomingulise tegevusega ning lõputöö kaas- või ühisautor(id) ei ole andnud lõputööd kaitsvale üliõpilasele kindlaksmääratud tähtjaks nõusolekut lõputöö reprodutseerimiseks ja avalikustamiseks vastavalt lihtlitsentsi punktidele 1.1. ja 1.2, siis lihtlitsents nimetatud tähtaja jooksul ei kehti.