

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

aruandeaasta algus	01. jaanuar 2010
aruandeaasta lõpp	31. detsember 2010
nimi:	Sihtasutus Tartu Eluasemefond
sihtasutuste registri kood:	90001090
aadress:	Vabaduse pst 2-13 51004 Tartu
telefon:	372 742 3292
faks:	372 744 1206
elektronpost:	eaf@uninet.ee
veebilehe aadress:	www.eluasemefond.ee

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	11
Bilanss	11
Tulude ja kulude aruanne	12
Rahavoogude aruanne	13
Netovara muutuste aruanne	14
Raamatupidamise aastaaruande lisad	15
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	15
Lisa 2. Raha	16
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4. Muud pikaajalised nõuded	16
Lisa 5. Materiaalne põhivara	16
Lisa 6. Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 7. Sihtfinantseerimine	17
Lisa 8. Sihtkapital	17
Lisa 9. Lootusetud nõuded	18
Lisa 10. Kulud sihtfinantseerimisest	18
Lisa 11. Tulude ja kulude aruande kirjete all-liigendused	18
Lisa 12. Seotud osapooled	19
Lisa 13. Riigi raamatupidamise aruandluse ja SA Tartu Eluasemefond aruande erinevused	19
Lisa 14. Bilansipäeva järgsed sündmused	20
Juhatuse allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele	21

TEGEVUSARUANNE

Tartu Eluasemefond loodi 1992. aastal eesmärgiga laenude kaudu võimaldada elamistingimuste parandamist Tartu linnas. Sihtasutusena tegutseb eluasemefond alates 1997. aastast.

Kuni 1997. aastani oli põhitegevusalaks nõukogu poolt kinnitatud sihtgruppidele eluaseme soetamiseks ja renoveerimiseks laenude pakkumine. Alates 1997. aastast, seoses vajadusega leevendada omandireformiga kaasnenud probleeme, lisandus tegevusalana tagastatud majade üürnikele laenu ja kolimistoetuse väljastamine.

2001. aasta lõpus lisandusid pakutavate toodete nimistusse laen ühisveevärgi ja/või – kanalisatsiooniga liitumiseks ning laen ja kolimistoetus Tartu linna omandis olevate eluruumide elanikele.

Lisaks on eluasemefond koostöös Eesti Migratsioonifondiga väljastanud väljarändetoetusi ajavahemikus 1993-1998 ning koostöös SA Kredex menetlenud ühistute rekonstrueerimistoetuse ja tehnilise ülevaatusetoetuse taotluste menetlemisega perioodil 2003-2006.

2008. aastast on SA Tartu Eluasemefond kantud tulumaksusoodustusega mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse.

Olulisemad sündmused 2010. aastal

Põhikirjaliste eesmärkide täitmise raames väljastati 2010. aastal erinevatele sihtgruppidele 71 erinevat toodet kogusummas 7,3 miljonit krooni. Sellest laenud moodustasid 6,8 miljonit ning toetused 0,5 miljonit krooni.

Alljärgnevalt ülevaade eluasemefondi tegevustest toodete sihtgruppide kaupa.

Tagastatud eluruumide elanike laen ja toetus

Tagastatud majade üürnikele laenude ja toetuste andmise kord kehtestati 26. juunil 1997. aastal Tartu Linnavolikogu määrusega nr 20. Nimetatud määrust on muudetud mitmel korral. Oluline täiendus tehti 1998. aasta 25. juunil määrusega nr 54, kui eluaseme ostmiseks pakutavale laenule lisandus ostmise toetus. Viimati muudeti määrust 2005. aasta 07. aprillil.

2010. aastal anti laene ja toetusi 28 tagastatud eluruumis elanud leibkonnale kogusummas 1,2 miljonit krooni.

Eluasemefondi abiga soetas eluaseme 4 üürnikku. Endapoolt leitud elamispinnale (üüritud, sugulasele kuuluv, vms eluase) ümberkolimiseks 20 000-kroonise toetuse saanud üürnikke oli 20.



Laen

Laenu pakutakse eluaseme soetamiseks. Laenusumma ülemmääraks 2010. a oli 400 tuhat krooni. Alates 2011. a algusest on laenu ülemmäär 25 600 eurot. Laenu intressimäär otsustab nõukogu, 2010. a väljastatud laenude keskmiseks intressiks kujunes 6,5%. Intress fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks. Tagasimaksmise periood on maksimaalselt 20 aastat.

Väljastati kaks laenu kogusummas 675 tuhat krooni.

Laenu üks soodsaid tingimusi laenusaaja jaoks on laenu põhiosa kustutamine. Vastavalt 1997. aastast kuni 1998. aasta alguseni kehtinud korrale kuulub nimetatud ajavahemikul väljaantud laenu põhiosast kustutamisele 1/3, kui laenusaaja on vastavalt laenulepingule 2/3 laenust tagastanud. Ajavahemikus 1998 – 2005 väljastatud laenude põhiosast kustutatakse 1/5. 2002. aastal piirati kustutatava osa suurus 30 000 krooniga. 2005. a viimane piirang kaotati ning seoses intressi alandamise ja laenu piirmäära tõstmisega kustutatava osa suurus vähendati 10%-le.

2010. aastal kustutati laenu põhiosa 270 tuhat krooni. Ajavahemikus 1997-2010 on laenu põhiosa kustutatud summas 4,1 miljonit krooni.

Ostmise toetus

Tagastatud majade üürnikele loodi uue elamispinna soetamiseks tagastamatu abi ehk ostmise toetuse taotlemise võimalus 1998. aastal. Toetust antakse tagastatud eluruumi omaniku poolt finantseeritava summaga võrdses osas, kuid mitte üle Tartu Linnavalitsuse kehtestatud ülemmäära. Tartu Linnavalitsuse poolt kehtestatud ülemmäär 2010. a oli 40 tuhat krooni. 2011. aastast on toetuse ülemmääraks 2600 eurot.

Kaks esitatud toetuse taotlust kogusummas 80 tuhat krooni rahuldati.

Viimastel aastatel on ostmise toetuse taotlemine vähenenud. Võlaõigusseadusest tulenevate võimaluste ning üürilepingute kohustusliku tähtaja lõppemise taustal on nüüd omanikul oluliselt lihtsam üürnikust vabaneda ning paljud omanikud täna ei pea vajalikuks üürnikule kompensatsiooni maksta.

Kolimistoetus

Üürnik, kes tagastatud eluruumist ümberasumiseks ei vaja ei laenu ega ostmise toetust, saab eluasemefondist taotleda kolimistoetust.

Alates 2005. a juulist on kolimistoetuse suurus diferentseeritud selliselt, et linnavalitsuselt saadud elamispinna kolivad üürnikud saavad kolimistoetust väiksemas summas võrreldes üürnikega, kes kolivad muule pinna. Kuni 2006. a juunini olid kolimistoetuste määrad vastavalt 2 000 kr ja 10 000 kr, pärast seda kuni 2010. a lõpuni aga vastavalt 3 000 kr ja 20 000 kr. Alates 2011. a algusest aga vastavalt 200 ja 1300 eurot.

2010. aastal väljastati 24 kolimistoetust kogusummas 412 tuhat krooni.

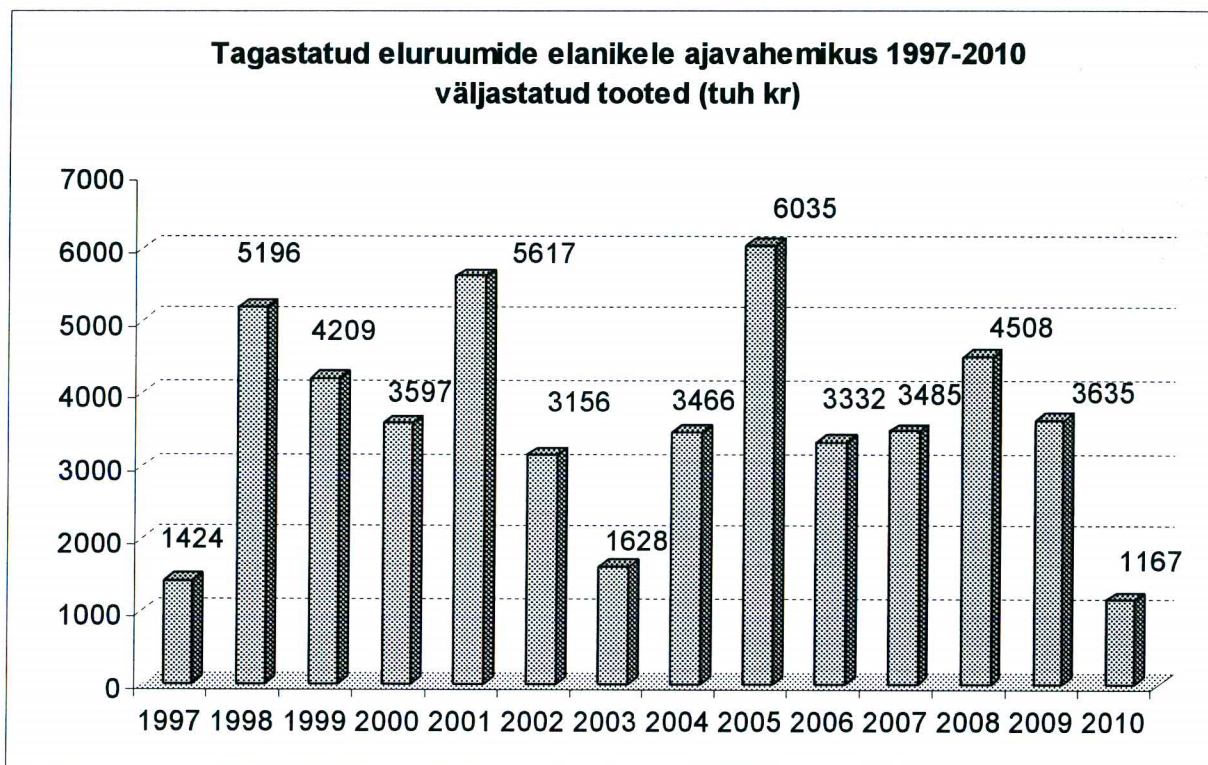
Võrdluseks 2010. aasta statistikale laenude ja toetuste osas märgime, et 2009. aastal anti tagastatud majade üürnikele:

- 8 laenu summas 2,9 miljonit krooni;
- 2 ostmise toetust kogusummas 80 tuhat krooni;
- 36 kolimistoetust kogusummas 686 tuhat krooni.

Sundüürnikele väljastatud laenude ja toetuste kogumahud aastate lõikes on näidatud joonisel 1.



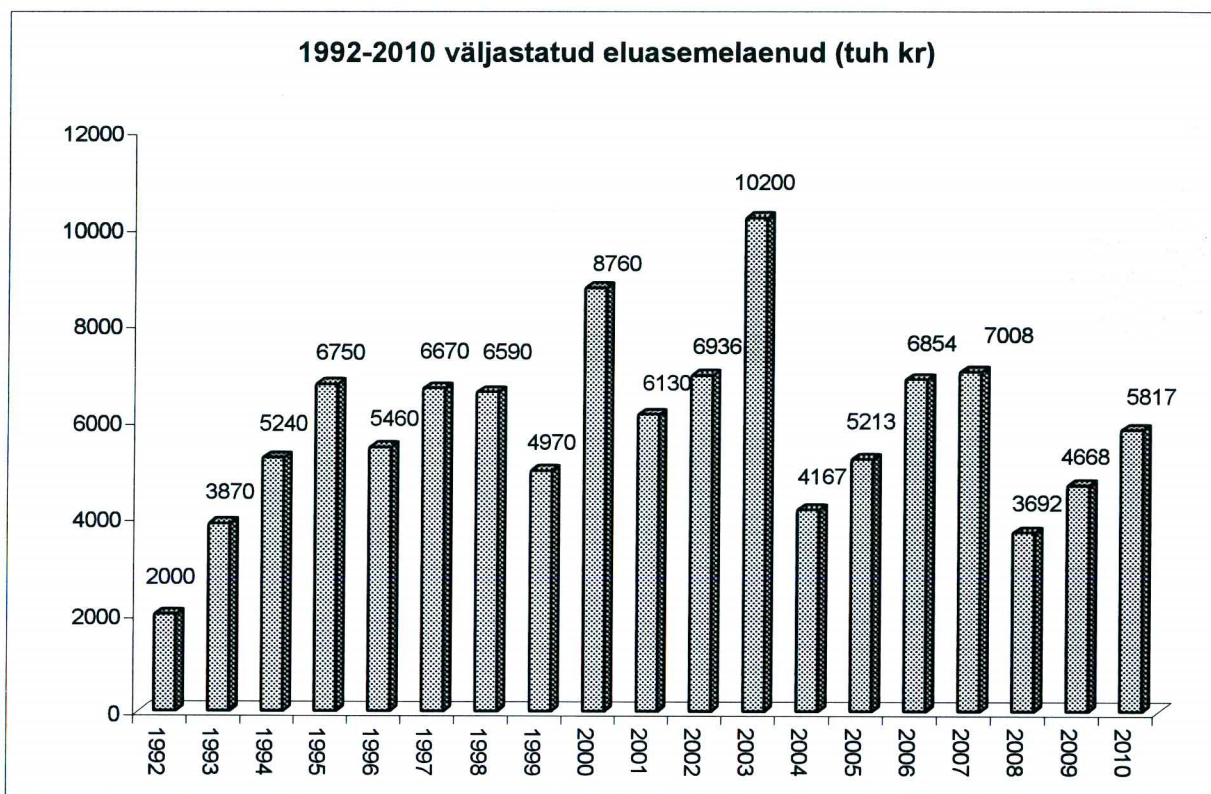
Joonis 1



Perioodil 1997-2010 on Tartu Eluasemefond tagastatud eluruumide elanikele väljastanud 289 laenu kogusummas 38 miljonit, 222 ostmise toetust kogumahas 8,1 miljonit ning 616 kolimistoetust kogusummas 4,2 miljonit krooni. Eluasemefond on võimaldanud probleemi, mis tuleneb tagastatud eluruumi üürniku staatusest, leevendada 1116 leibkonnal. Neist 511 on saanud abi uue elamispinna soetamisel, ülejäänud aga üüripinnalt ärakolimiseks. Lõpptulemusena on ka tagastatud eluruumide elanike registris üürnike koguarv vähenenud 1116 inimese võrra.

Eluasemelaen

Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2010. aastal sõlmiti Tartu Eluasemefondis 37 laenulepingut kogusummas 5,8 miljonit krooni (ca 23% rohkem kui 2009. aastal). Keskmise laenusumma oli 157 tuhat krooni. Eluasemelaenude keskmiseks laenuintressiks kujunes 7,4%. Ajavahemikus 1992-2010 väljastatud eluasemelaenud on näidatud joonisel 2.



Eluasemelaenu saab taotleda täisealine, regulaarse ja kontrollitava sissetulekuga Tartu linna elanik, kes kuulub ühte või mitmesse järgmistest gruppidest:

1. noored pered (st pered, kus kasvab alaealine laps või lasteta abielupaar, kus taotleja ei ole vanem kui 35 aastat);
2. lasterikkad pered, kellel on kolm või enam vanematega koos elavat last;
3. tagastatud eluruumide elanikud, kelle kasutusõigus eluruumile tekkis enne eluruumi tagastamist õigusjärgsele omanikule;
4. vanadus- ja töövõimetuspensionärid;
5. perekonnad, kus ülalpeetaval on puue;
6. eelarveliste asutuste, mittetulundusühingute ja sihtasutuste töötajad,
7. tervishoiu- ja sotsiaalsektori töötajad;
8. üliõpilased, magistrandid ja doktorandid, kellel on töökoht Tartu linnas;
9. isikud, kelle eluruum on hävinud või muutunud elamiskõlbmatuks tulekahju, loodus- või muu õnnetuse tagajärjel;
10. Tartu linna projektides "Heade värvide linn" ja/või "Piiardeiad korda" osalevad majapidamised;
11. kaugküttega liituvad majapidamised.

Eluasemelaenu võivad taotleda ka ühte eeltoodud sihtgruppidest mittekuuluvad isikud juhul, kui nende eluasemega seotud probleemi lahendamine eluasemefondi laenu abil on põhjendatud.

Laenusaaajate gruppide seas esinesid kõige sagedamini noored ja lasterikkad pered (54%) ning vanadus- ja töövõimetuspensionärid (32%).

Eluasemelaenu saab kasutada Tartu linnas asuva eluaseme ostmiseks, ehitamiseks või remondiks. Eluaseme soetamiseks väljastati 16 ja remondiks 21 laenu.

Korteri remondiks 2010. a sai taotleda laenu kuni 150 tuhat krooni, eluaseme ostmiseks ja ehituseks ning eramu remondiks kuni 400 tuhat krooni. 2011. a algusest on laenu ülemmääraks 10 000 eurot korteri remondi ning 26 000 eurot eluaseme ostmise ja ehituse korral. Eluaseme ostmiseks antavalt laenult arvestatav intressimäär sõltuvalt laenu tagatisest on 6%-8% põhiosa jäägilt, eluaseme remondi ja ehituse otstarbel kasutatava laenu intress aga sõltuvalt otstarbest ja tagatisest 6-12% põhiosa jäägilt aastas.

Laen ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks

Tartu Eluasemefond väljastab ühisvee ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks laenu 2002. aastast, aluseks Tartu Linnavolikogu 20.12.2001. a määrus nr 101.

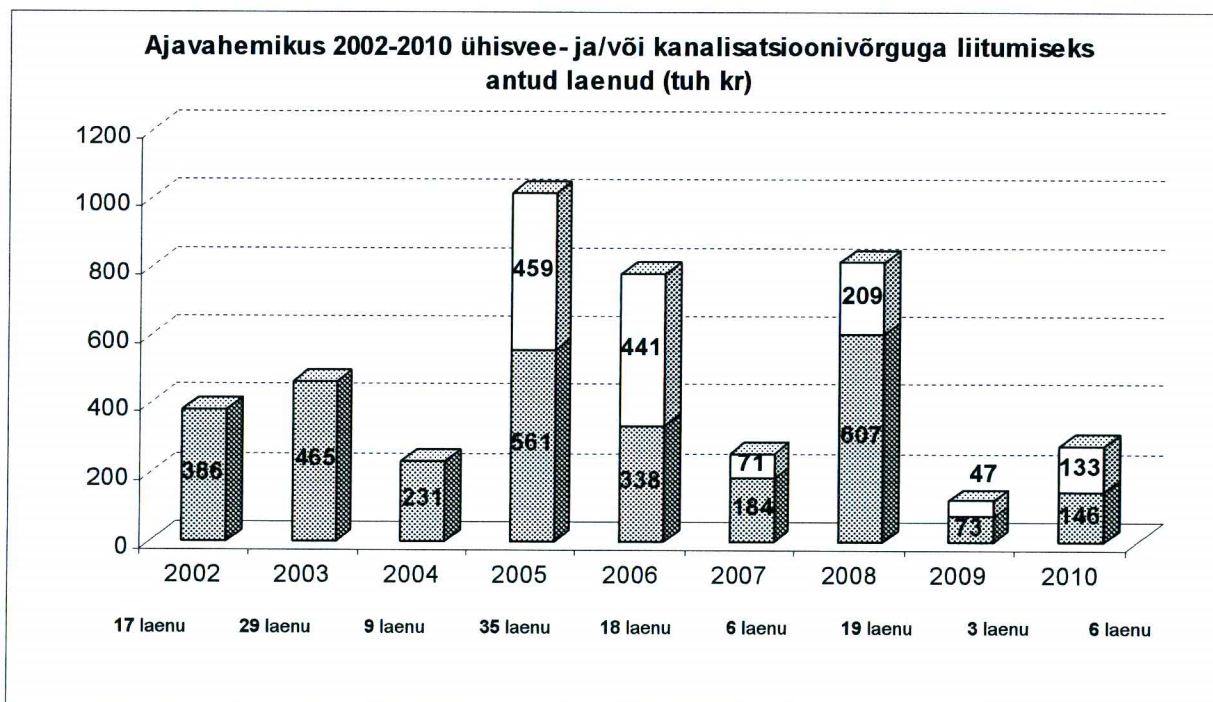
Linnavolikogu 07.04.2005 määrusega nr 102 laiendati laenu kasutamise sihtotstarvet. Kui varem sai laenu taotleda ainult liitumistasu ulatuses, siis 2005. a aprillist saab antud laenu abil finantseerida ka liitumisega kaasnevaid kinnistusesiseid töid.

Ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks pakuti 2010. a laenu kuni 60 000 krooni. Alates 2011. a on laenu maksimumsummaks 4000 eurot. Laenu kestvus on kuni 10 aastat.

Kõik liitumislauu saamiseks 2010. aastal esitatud taotlused rahuldati. Laenu väljastati kuuele majapidamisele kogusummas 279 tuhat krooni. Keskmiseks laenuintressiks kujunes 7,2%. Liitumistasu katteks väljastati 146 tuhat krooni ning ülejäänud 133 tuhat krooni anti liitumisega kaasnevate kinnistusesiste tööde otstarbeks.

2010. aasta lõpuks oli laenu väljastatud kokku 142 majapidamisele kogusummas 4,4 miljonit krooni. Ülevaade laenude väljastamisest aastate lõikes on kujutatud joonisel 3.

Joonis 3



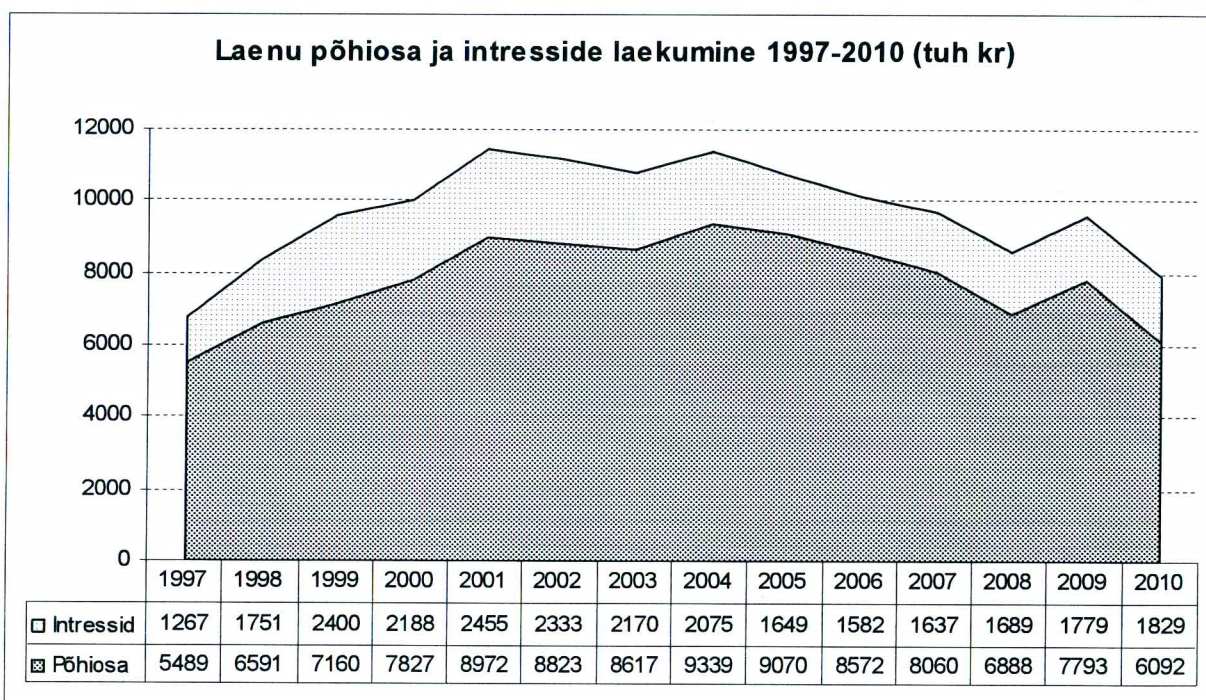
Laenude tagamine ja tagastamine

Enamus väljastatavatest laenudest tagatakse pandilepingute ehk hüpoteekidega. 2010. aastal 89% laenulepingutest tagati pandilepingutega, ülejäänud 11% käenduslepingutega. Väljastatud laenumahtu arvestades tagati pantidega 97% summast ning käendustega 3% väljastatud laenusummast.

Kõikidest väljasolevatest laenudest laekus 2010. aastal tagasi 6,1 miljonit krooni põhiosa ja 1,8 miljonit krooni intresse (vt joonis 4). Tagastatava laenu põhiosa maht on aasta-aastalt vähenenud. Põhjuseks laenude keskmise tähtaja pikenemine. Alates 2005. aastast on intressitulud järk-järguliselt suurenenud. Intressitulud sõltuvad laenuportfelli mahust ja keskmisest intressimäärast.

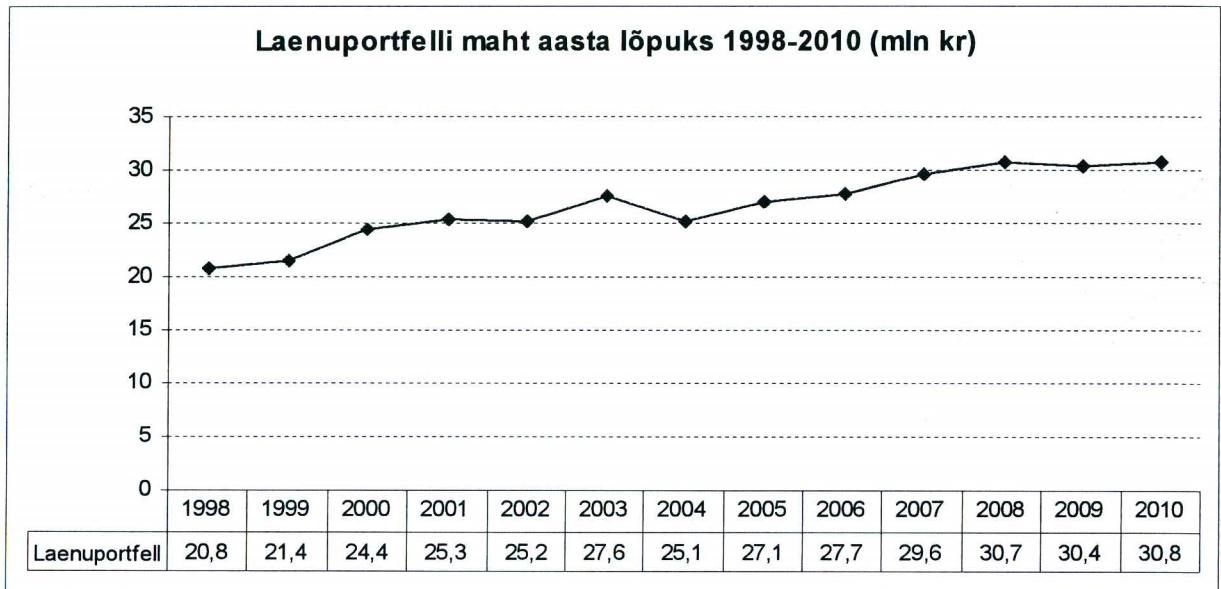
Laenu põhiosa ja intresside laekumine perioodil 1997-2010 on näidatud joonisel 4.

Joonis 4



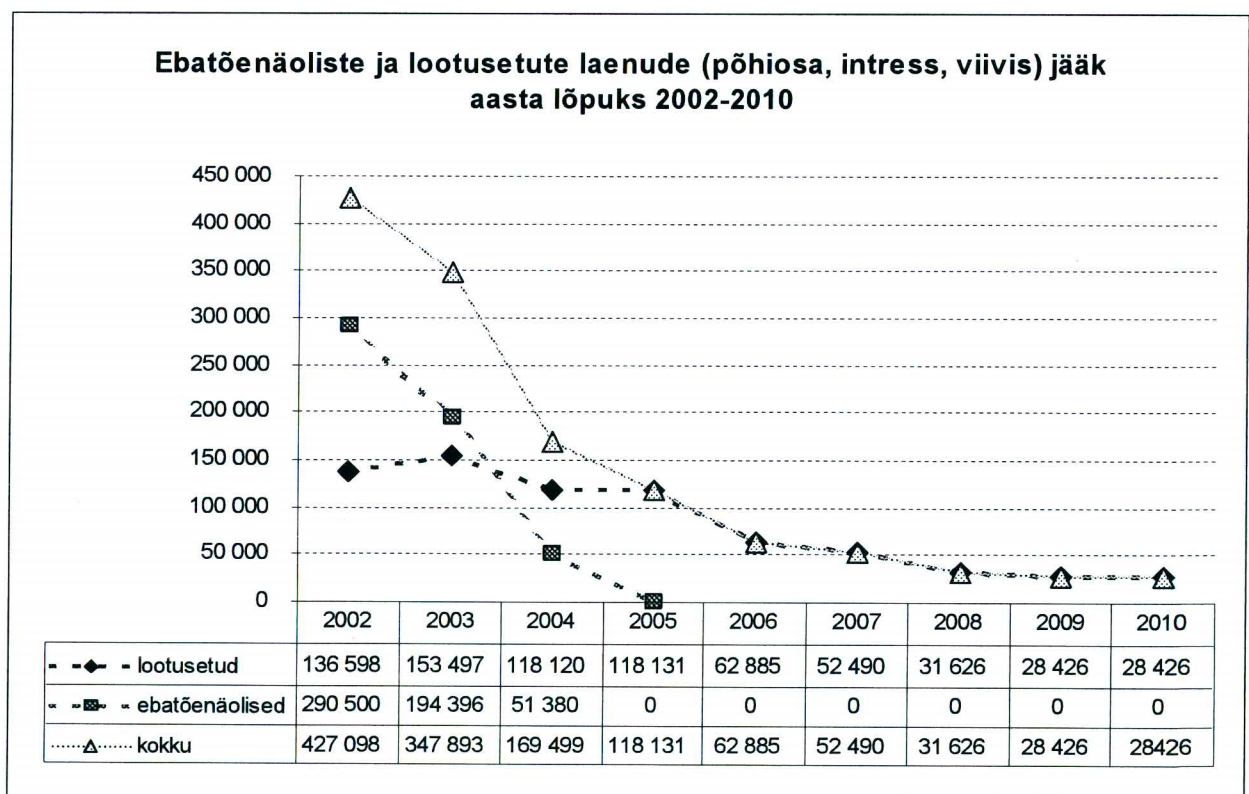
Väljasolevate laenude jääk 2010. aasta lõpus oli 30,8 miljonit krooni. Aastaga suurenes väljastatud laenude jääk 0,4 miljoni krooni ehk 1,3% võrra. Laenuportfelli maht on aasta-aastalt suurenenud (vt joonis 5).

Joonis 5



Alates 1992. aastast on eluasemefond laenude väljastamiseks sõlminud 2841 laenulepingut kogusummas 153,6 miljonit krooni. Sellest väga väike osa on muutunud lootusetult laekuvaks, aasta lõpus oli selliste laenude jääk 28,4 tuhat krooni ehk alla 0,1% laenuportfelligist. Ebatõenäolisi laene 2010. a lõpus ei olnud (vt joonis 6).

Joonis 6



Tulevikuplaanid

Sihtasutus Tartu Eluasemefond jätkab senist tegevust eesmärgiga aidata kaasa Tartu linna elanike elamistingimuste parandamisele.

Praeguses majandussituatsioonis, kui kinnisvarahinnad on langenud ning pangad karmistanud laenuandmise tingimusi, eluasemefondi roll ostu-, ehitus- ja renoveerimisprojektide otsese finantseerijana Tartu linnas suureneb. Seda näitab ka kasvanud huvi eluasemefondi pakutava eluasemelaenu järele. Teisalt majanduslangus on kasvatanud inimestes ebakindlust ning vähendanud üldist huvi laenude vastu. Eluaseme soetamine või parendamine on lükatud tulevikku ning üldjuhul praegu investeeritakse eluasemesse äärmisel vajadusel.

Endiselt omab eluasemefond tähtsat rolli tagastatud eluruumide elanike eluasememurede leevendamisel. Tartu LV linnavarade osakonnas peetavas üürnike registris on registreeritud veel ca 161 üürnikku.

Eluasemefond kaalub võimalusi toodete väljastamiseks ka ühisustele ja väiksematele ühistutele Tartu linnas.

Tegevuseks ja toodete väljastamiseks peaks Tartu Eluasemefondil 2011. a olema kasutada ca 591 tuhat eurot (9,2 miljonit kr). 2011. aasta alguses oli vabu vahendeid ca 59 tuhat eurot (0,9 miljonit kr). Väljasolevatest laenudest peaks aasta jooksul laekuma kokku 378 tuhat eurot (6 miljonit kr) põhiosa. Laenuintresse ja muid tulusid peaks aasta jooksul laekuma 122 tuhat eurot (1,9 miljonit kr). Tartu linna 2011. a eelarvest laekub sundüürnikele laenude ja toetuste andmiseks ning laenu põhiosa kustutamiseks 32 tuhat eurot (0,5 miljonit kr).

Vaatamata majanduslangusest tulenevale inimeste üldise maksevõime vähenemisele ei ole eluasemefondi laenuportfelli kvaliteet kannatanud. Portfelli hea kvaliteedi säilitamine on eluasemefondi tegevuse üks prioriteet ka 2011. aastal.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**BILANSS**

Eesti kroonides

	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha	2	918 413	1 184 777
Nõuded ja ettemaksed	3	3 006 751	3 008 473
KÄIBEVARA KOKKU		3 925 164	4 193 250
PÕHIVARA			
Muud pikaajalised nõuded	4	27 974 504	27 556 636
PÕHIVARA KOKKU		27 974 504	27 556 636
VARAD KOKKU		31 899 668	31 749 886
KOHUSTUSED JA NETOVARA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad ja ettemaksed	6	58 012	102 010
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		58 012	102 010
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Sihtfinantseerimine	7	5 147 701	5 409 301
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		5 147 701	5 409 301
KOHUSTUSED KOKKU		5 205 713	5 511 311
NETOVARA			
Sihtkapital	8	21 109 372	21 109 372
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem		5 129 203	4 663 302
Aruandeperioodi tulem		455 380	465 901
NETOVARA KOKKU		26 693 955	26 238 575
KOHUSTUSED JA NETOVARA KOKKU		31 899 668	31 749 886
Bilansivälised kontod			
Lootusetud nõuded	9	354 845	354 845
Bilansivälised kontod kokku		354 845	354 845

Juhatusel liige Andres Püss



14.02.2011 a

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev. 23.02.2011
 Auditiibüroo LSS AS

11

TULUDE JA KULUDE ARUANNE

Eesti kroonides

Skeem 1.

	Lisa	2010. a	2009. a
TULUD			
Intressitulud		1 829 280	1 778 651
Tulud sihtfinantseerimisest	10	761 600	1 001 900
Muud tulud	11	43 983	38 833
KULUD			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10	- 761 600	- 1 001 900
Mitmesugused tegevuskulud	11	- 214 565	-199 505
Tööjõukulud	11	- 1 208 704	- 1 188 036
Muud kulud		- 700	- 700
PÕHITEGEVUSE TULEM		449 294	429 243
Finantstulud ja – kulud	11	6 086	36 658
ARUANDEAASTA TULEM		455 380	465 901

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 23.02.2011
 Signature/allkiri... [signature]
 Audiitorbüroo ELSS AS



RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eesti kroonides

	Lisa	2010. a	2009. a
<i>Rahavood jooksvast tegevusest</i>			
Aruandeaasta tulem		455 380	465 901
Nõuete seisu muutus	3	- 7 363	- 20 911
Kohustuste seisu muutus	6	- 43 998	58 261
Kolimistoetused	7	- 412 000	- 686 000
Ostmise toetused	7	- 80 000	- 80 000
Antud eluasemelaenu		- 5 817 189	- 4 668 196
Antud üürnike laenu		- 675 000	- 2 869 000
Antud ühisveevärgi ja/või kanalisats.liitumise laenu		- 278 587	- 120 000
Laekunud eluasemelaenu		4 074 186	5 052 737
Laekunud üürnike laenu		1 915 939	2 386 462
Üürnike laenu kustutamine	7	- 269 600	- 235 900
Laekunud ühisveevärgi ja/või kanalisats.liitumise laenu		371 867	588 737
Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest kokku		- 1 221 745	- 710 332
Kokku rahavood jooksvast tegevusest		- 766 365	- 244 431
<i>Rahavood finantseerimistest</i>			
Tartu Linna eelarvest üürnike laenudeks, toetusteks	7	500 000	1 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		500 000	1 000 000
Raha ja pangakontode netomuutus		- 266 365	755 569
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 184 777	429 208
Raha ja raha ekvivalentide muutus		- 266 365	755 569
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		918 412	1 184 777
<i>s.h. sularaha</i>	EEK	3 260	7 977
<i>arveldusarvete jäägid</i>	EEK	915 152	1 176 800

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 23.02.2011
 Signature/allkiri.....
 Audiitorbüroo ELSS AS



NETOVARA MUUTUSTE ARUANNE

Eesti kroonides

	Sihtkapital	Akumuleeritud tulem	Kokku
Saldo 31.12.2008	21 109 372	4 663 302	25 772 674
Aruandeaasta tulem	0	465 901	465 901
Saldo 31.12.2009	21 109 372	5 129 203	26 238 575
Aruandeaasta tulem		455 380	455 380
Saldo 31.12.2010	21 109 372	5 584 583	26 693 955

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 23.02.2011
 Signature/allkiri...
 Audiitorbüroo ECSS AS



RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDE LISAD

Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Üldpõhimõtted

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ja rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2010 ja lõppes 31. detsembril 2010. Raamatupidamisarvestust peetakse tekkepõhiselt. Raamatupidamise arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides. Tulude ja kulude aruanne on koostatud vastavalt RTJ 14 skeemile.

Arvestusmeetodite ja –hinnangute muutus

Alates 2005. aastast tuleb sihtasutusel juhendada Riigiraamatupidamise üldeeskirjast (üldeeskirja rakendamise laiendamine KOV valitseva mõju all olevatele SA ja MTÜ-dele, muutmine 26.07.2004). Vastavalt üldeeskirja 2007. aasta sihtfinantseerimise arvestuspõhimõtete muutusele kajastatakse sihtfinantseerimise all kõik vahendatavad toetused.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid tegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Laenusajate laenujäägi võrdlemine, laenuvõla ja intressivõla hindamine

Laenusajate tasumata laenusumma jäägi võrdlemine toimub raamatupidamisprogrammi ja laenuprogrammi vahel. Aruandeaastale järgneval aastal laekuvad laenusummad on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest ja näidatakse bilansis muude lühiajaliste nõuetena, järgmistel aastatel laekuvad laenusummad näidatakse mitmesuguste pikaajaliste nõuetena. Ebatõenäoliselt laekuvaks on tunnistatud laenud, mis on kohtu kaudu välja mõistetud. Väljamõistetud laenud, mille kohtutäiturile täitmisele andmisest on möödunud kaks aastat, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Põhivara

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle üheaastase eeldatava kasuliku kasutusega varad. Oluliseks maksumuseks, millest alates loetakse soetatud vara põhivaraks, on 1999. aastast 8 000 krooni ja 2005. aastast 30 000 krooni. Kuni 1999. aastani oli oluline soetusmaksumus 2000 krooni. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeest.

Kasulik tööiga ning amortisatsiooninormid põhivararühmade lõikes on:

Masinad ja seadmed	2,5 aastat;	40% aastas.
Inventar	5 aastat	20% aastas.

Riigi raamatupidamise üldeeskirja § 41 lg 1 alusel on alampiiri maksumusega põhivara kantud 2010. aastal põhivara nimestikust välja.

Sihtfinantseerimine

Vastavalt Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 4 (kehtis 03.05.1996-31.12.2001) kohaselt laekus munitsipaalvara erastamise vahenditest 50% kohaliku omavalitsuse eluasemefondi. Tagastatud majade üürnikele laenude ja toetuste andmise kord on kehtestatud

Juhatusel liige Andres Püss



14.02.2011. a

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 23.02.2011... 15...
Signature/allkiri...
Audiitorbüroo ZLSS AS

Tartu Linnavolikogu 26.06.1997 määrusega nr 20, eluaseme ostmise toetuse andmine lisandus 25.06.1998 määrusega nr 54.

Sihtfinantseerimiste kajastamisel on ettevõtte lähtunud brutomeetodist.

Tulud

Intressitulud ja viivisetulud väljaantud laenudelt ning ebatõenäoliselt ja lootusetult laekuvaks kantud laenu laekumine on eluasemefondi põhitegevuse tulu.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on 7 nõukogu liiget ja üks juhatuse liige, tegevjuht.

Lisa 2. Raha

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	3 261	7 977
Arvelduskontod	915 152	395 800
Tähtajalised hoiused kestusega alla 3 nädala	0	781 000
Kokku raha	918 413	1 184 777

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

Eluasemefond annab eluasemelaenu ja tagastatud eluruumide elanikele laenu kestvusega kuni 20 aastat. Lühiajaline nõue koosneb sõlmitud laenulepingute järgneval aastal tagastatavast põhiosast.

	31.12.2010	31.12.2009
Laekumata lühiajalised laenud	2 790 915	2 800 000
Arvestatud, kuid laekumata intressid	211 401	206 937
Arvestatud, kuid laekumata viivised	1 363	812
Arvestatud, kuid laekumata kirjatasud	250	200
Muud lühiajalised nõuded	489	524
Ettemaksed teenuste eest	2 333	0
Kokku	3 006 751	3 008 473

Lisa 4. Muud pikaajalised nõuded

	31.12.2010	31.12.2009
Pikaajalised laenud	27 974 504	27 556 636
sh. tähtajaga 1-5 aastat	11 648 309	10 977 361
tähtajaga üle 5 aasta	16 326 195	16 579 275

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	62 837	16 536	79 373
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-62 837	-16 536	-79 373
Jääkmaksumus 31.12.2008	0	0	0

Soetusmaksumus 31.12.2009	62 837	16 536	79 373
---------------------------	--------	--------	--------

Juhatus liige Andres Püss



14.02.2011. a

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 23.02.2011
Signature/allkiri...
Audiitorbüroo ELSS AS

Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-62 837	-16 536	-79 373
Jääkmaksumus 31.12.2009	0	0	0
Soetusmaksumuse mahakandmine	62 837	16 536	79 373
Akumuleeritud kulumi mahakandmine	-62 837	-16 536	-79 373
Jääkmaksumus 31.12.2010	0	0	0

Lisa 6. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad töövõtjatele	52 485	93 727
Maksuvõlad (sotsiaalmaks)	0	693
Võlad tarnijatele	5 527	7 590
Kõik kokku	58 012	102 010

Lisa 7. Sihtfinantseerimine

	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
Aasta alguses		5 409 301	5 411 201
Saadud linna eelarvest		500 000	1 000 000
Maksti üürnike kolimistoetusi	10	- 412 000	- 686 000
Kustutati üürnike laenu	10	- 269 600	- 235 900
Anti ostmisetoetusi	10	- 80 000	- 80 000
Aasta lõpus		5 147 701	5 409 301

Vastavalt 03.04.1996 vastu võetud Erastamisest laekuva raha kasutamise seadusele üürnikele suunatud vahendid on munitsipaalvara erastamisest kohalikku eluasemefondi laekunud summade 60%-line osa, mida Tartu Linnavolikogu 26.06.1997 määruse nr 20 alusel kasutatakse tagastatud eluruumide üürnikele laenude ja toetuste andmiseks.

Lisa 8. Sihtkapital

	31.12.2010	31.12.2009
Vabariigi Valitsuse reservfond	500 000	500 000
Kapremondireserv	121 119	121 119
Finest Tartu Hotelsi erastamine	2 117 644	2 117 644
Eluasemefondi kasumi suunamine eluasemelaenudeks	3 915 692	3 915 692
Tartu linna eelarve	3 000 000	3 000 000
Asustamisõiguse müük	8 356 676	8 356 676
Eluasemefondi kasumi suunamine tagastatavate eluruumide üürnikele	3 098 241	3 098 241
Sihtkapital kokku	21 109 372	21 109 372

Initialled for identification purposes only
 Alkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 23.02.2011
 Signature/allkiri...
 Auditorbüroo ELSS AS



Lisa 9. Lootusetud nõuded

Bilansiväliselt peetakse arvestust eluasemefondi nõukogu 18.12.1996, 26.01.1998, 11.01.2000, 26.01.2001, 10.01.2002 ja 07.01.2005 otsusega lootusetult laekuvateks tunnistatud laenude osas. Lootusetuid nõudeid on 31.12.2010 seisuga kolm:

Laenulepingu nr	31.12.2010	31.12.2009
94	23 080	23 080
976	5 345	5 345
Rahalised vahendid Maapangas	326 420	326 420
Kokku	354 845	354 845

Lisa 10. Kulud sihtfinantseerimisest

	Lisa	2010. a	2009. a
Ürniketele makstud kolimistoetused	7	- 412 000	- 686 000
Ürnikete laenu kustutamised	7	- 269 600	- 235 900
Väljastatud ostmise toetused	7	- 80 000	- 80 000
Kokku		- 761 600	- 1 001 900

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Lisa 11. Tulude ja kulude aruande kirjete all-liigendused

	2010. a	2009. a
Muud tulud		
Lootusetute võlgade laekumised	0	3 200
Viiviste laekumine	5 509	4 172
Muud finantstulud	10 255	3
Lepingute sõlmimine, kirjatasud	28 219	31 458
Muud tulud kokku	43 983	38 833

Muud tegevuskulud

Bürookulu	- 63 743	- 58 315
Sidekulu	- 44 662	- 45 538
Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis	- 25 680	- 25 680
Audiitorteenus	- 27 000	- 24 780
Info, reklaam	- 15 448	- 15 646
Arvutiprogrammid, hooldus	- 10 721	- 7 861
Personalikulu, koolituskulud, töötervishoid	- 10 204	- 8 302
Muud kulud	- 17 107	- 13 383
Kokku	- 214 565	- 199 505

Tööjõukulud

Palgakulu	- 933 281	-914 106
Sotsiaalmaks	- 308 341	-301 826
Töötuskindlustusmaks	- 8 291	-5 222

Juhatuse liige Andres Püss



14.02.2011. a

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 23.02.2011 ...18...
 Signature/allkiri...
 Audiitorbüroo ELSS AS

Haigustoetus	0	-1 446
Puhkusekohustus maksudega	41 209	34 564
Kokku	- 1 208 704	- 1 188 036
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Muud ärikulud

EMSL'i liikmemaks	- 700	- 700
-------------------	-------	-------

Finantstulud ja -kulud

Pangaintressid	6 086	36 658
----------------	-------	--------

Lisa 12. Seotud osapooled

SA Tartu Eluasemefondi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks tegev- ja kõrgem juhtkond: nõukogusse kuulub 7 liiget, kellest 5 saavad nõukogu töös osalemise eest tasu ja tööd juhib üks juhatuse liige, eluasemefondi juhataja.

	2010. a	2009. a
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Juhatus liige	0	2 140	0	2 140

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2010. a	2009. a
Juhatus liigme tasu	310 088	296 431
Nõukogu liigme tasu	31 000	30 000
Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis	13 680	13 680
Toitlustamine	2 859	1 110

Lisa 13. Riigi raamatupidamise aruandluse ja SA Tartu Eluasemefond aruande erinevused

- 1) Intressitulud ja viivisetulud väljaantud laenudelt ning ebatõenäoliselt laekuvaks kantud laenu laekumine on tulemiaruanDES eluasemefondi põhitegevuse tulu. Riigi raamatupidamise aruandluse tulemiaruanDES kajastatakse neid tulusid finantstulude osas.
- 2) Finantstuludesse on arvestatud tulu hoiustelt pangas. Riigi aruandluses arvestatakse sellele tulule lisaks ka intressi- ja viivisetulud laenudelt, mis meie aruanDES on põhitegevuse tulu.
- 3) Käibemaks tulemiaruanDES on majanduskuludes koos põhikuluga. Käibemaks ei ole toodud muude tegevuskulude eraldi real maksukuluna nagu riigi aruandluses.
- 4) Bilansis on sihtfinantseerimise saldo pikaajaliste kohustuste all. Need on tagastatud majade üürnikele väljaandmisele kuuluvad vahendid, mida kasutatakse kuni üürnike probleemide lahendamiseni. Riigi aruandluses kajastuvad linnalt sihtfinantseerimiseks saadud vahendid lühiajalistes kohustustes.
- 5) Riigi raamatupidamise aruanDES on bilansis maksude ettemaksed:

Initialled for identification purposes only
 Alk kirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 23.02.2011
 Signature/alkiri.....
 Audiitorbüroo ELSS AS



Maksude ettemaksed	31.12.2010	31.12.2009
Ettevõtte tulumaksu ettemaks	1 593	598
Sotsiaalmaksu ettemaks	43 475	44 982
Isiku tulumaksu ettemaks	23 516	24 212
Töötuskindlustusmaksu ettemaks	2 630	2 472
Pensionikindlustusmaksu ettemaks	1 646	0
Kokku	72 860	69 264

Koos maksmata sotsiaalmaksu osaga on maksude ettemaksete summa ka maksukohustustes:

Maksukohustused	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
Erisoodustuste ja ettevõtja tulumaksu kohustus		1 593	598
Sotsiaalmaksu kohustus		43 475	42 675
Töötuskindlustusmaksu kohustus		2 630	2 472
Kogumispensionimaksu kohustus		1 464	0
Üksikisiku tulumaksu kohustus		23 516	24 212
Kokku		72 860	69 957
Maksuvõlgade saldo eluasemefondi aruande bilansis	6	0	693

Lisa 14. Bilansipäeva järgsed sündmused

Alates 1. jaanuarist 2011. a ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Ametlik üleminekukurss oli 15,6466 EEK = 1 EUR. Sellest tulenevalt muutus alates 1. jaanuarist 2011. a SA Tartu Eluasemefondi arvestusvaluuta euroks ning sihtasutus konverteeris oma raamatupidamisarvestuse eurodesse. Alates 2011. aastast hakatakse finantsaruandeid koostama ja esitama eurodes.

Initialed for identification purposes only
 Alk kirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 23.02.2011
 Signature/alkiri...
 Audiitorbüroo ZLSS AS




JUHATUSE ALLKIRJAD 2010. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

SA Tartu Eluasemefond juhatus on koostanud 2010. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus

Juhataja

Andres Püss



14.02.

2011



Müügitulu vastavalt EMTAK'ile

Tegevusala	2010. a	2009. a
Muu laenuandmine, v.a. pandimajad 64929	1 829 280	1 778 651
Kokku	1 829 280	1 778 651

Andres Püss

juhatuse liige


.....

14.02.2011





SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond nõukogule

Oleme auditeerinud sihtasutuse Tartu Eluasemefond raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, tulude ja kulude aruannet, netovara muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 11 kuni 20 on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvahelise auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie audiitorarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt sihtasutus Tartu Eluasemefond finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Enn Leppik
Vandeaudiitor nr. 57
Audiitorühing Audiitorbüroo ELSS AS
Tegevusloa nr 59
Tartus
23.02.2011

Vanemuise 21A - 51014 TARTU
Tel. : +372 7 301 330 - Fax : +372 7 301 333 - www.elss.ee
Tallinna kontor: Laki 26 - 12915 Tallinn, telefon 6 516 605
Reg. kood 10213441