



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tartu Eluasemefond nõukogule

Oleme auditeerinud sihtasutuse Tartu Eluasemefond raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, 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.

Sihtasutuse juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt sihtasutuse Tartu Eluasemefond finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Audiitorühing Audiitorbüroo ELSS AS nimel,

Evald Veldemann

Vannutatud audiitor

Kutsetunnistuse nr 70

Tartus 05.03.2010

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

AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2009

aruandeaasta algus	01. jaanuar 2009
aruandeaasta lõpp	31. detsember 2009
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
Juhatuse deklaratsioon	11
Bilanss	12
Tulude ja kulude aruanne	13
Rahavoogude aruanne	14
Netovara muutuste aruanne	15
Raamatupidamise aastaaruande lisad	16
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	16
Lisa 2. Raha	17
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4. Muud pikaajalised nõuded	17
Lisa 5. Materiaalne põhivara	17
Lisa 6. Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 7. Sihtfinantseerimine	18
Lisa 8. Sihtkapital	18
Lisa 9. Lootusetud võlad	18
Lisa 10. Kulud sihtfinantseerimisest	19
Lisa 11. Tulude ja kulude aruande kirjete all-liigendused	19
Lisa 12. Seotud osapooled	20
Juhatuse allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele	21



SIHTASUTUSE TARTU ELUASEMEFOND 2009. AASTA 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 2009. aastal

Põhikirjaliste eesmärkide täitmise raames väljastati 2009. aastal erinevatele sihtgruppidele 83 erinevat toodet kogusummas 8,4 miljonit krooni. Sellest laenud moodustasid 7,6 miljonit ning toetused 0,8 miljonit krooni.

Alljärgnevalt ülevaade eluasemefondi tegevustest sihtgruppide ja toodete 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.

2009. aastal olid tagastatud eluruumide elanikud prioriteetne sihtgrupp. Laene ja toetusi anti 46 leibkonnale kogusummas 3,6 miljonit krooni.

Eluasemefondi abiga soetas eluaseme 13 üürnikku (2008. a 14 üürnikku). Endapoolt leitud elamispiinnale (üüritud, sugulasele kuuluv, vms eluase) ümberkolimiseks 20 000-kroonise toetuse saanud üürnikke oli 31 ning aastataguse perioodiga võrreldes selliste üürnike arv suurenes neljandiku võrra.



Laen

Laenu pakutakse eluaseme soetamiseks. Laenusumma ülemmääraks on 400 tuhat krooni. Laenu intressimäära otsustab nõukogu, 2009. a väljastatud laenude keskmiseks intressiks kujunes 6,1%. Intress fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks. Tagasimaksmise periood on maksimaalselt 20 aastat.

Väljastati kaheksa laenu kogusummas 2,87 miljonit krooni. Keskmiseks laenusummaks kujunes 359 tuhat krooni, mis on 5,3% väiksem kui 2008. aastal. Väljasolevatest laenudest laekus 2009. aastal tagasi põhiosa 2,2 miljonit 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 suurst vähendati 10%-le.

2009. aastal kustutati laenu põhiosa 236 tuhat krooni. Ajavahemikus 1997-2009 on laenu põhiosa kustutatud summas 3,8 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 on 40 tuhat krooni.

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 elamispinnale kolivad üürnikud saavad kolimistoetust väiksemas summas võrreldes üürnikuga, kes kolivad muule pinnale. Kuni 2006. a juunini olid kolimistoetuste määrad vastavalt 2 000 kr ja 10 000 kr, pärast seda aga vastavalt 3 000 kr ja 20 000 kr.

2009. aastal väljastati 36 kolimistoetust kogusummas 686 tuhat krooni.

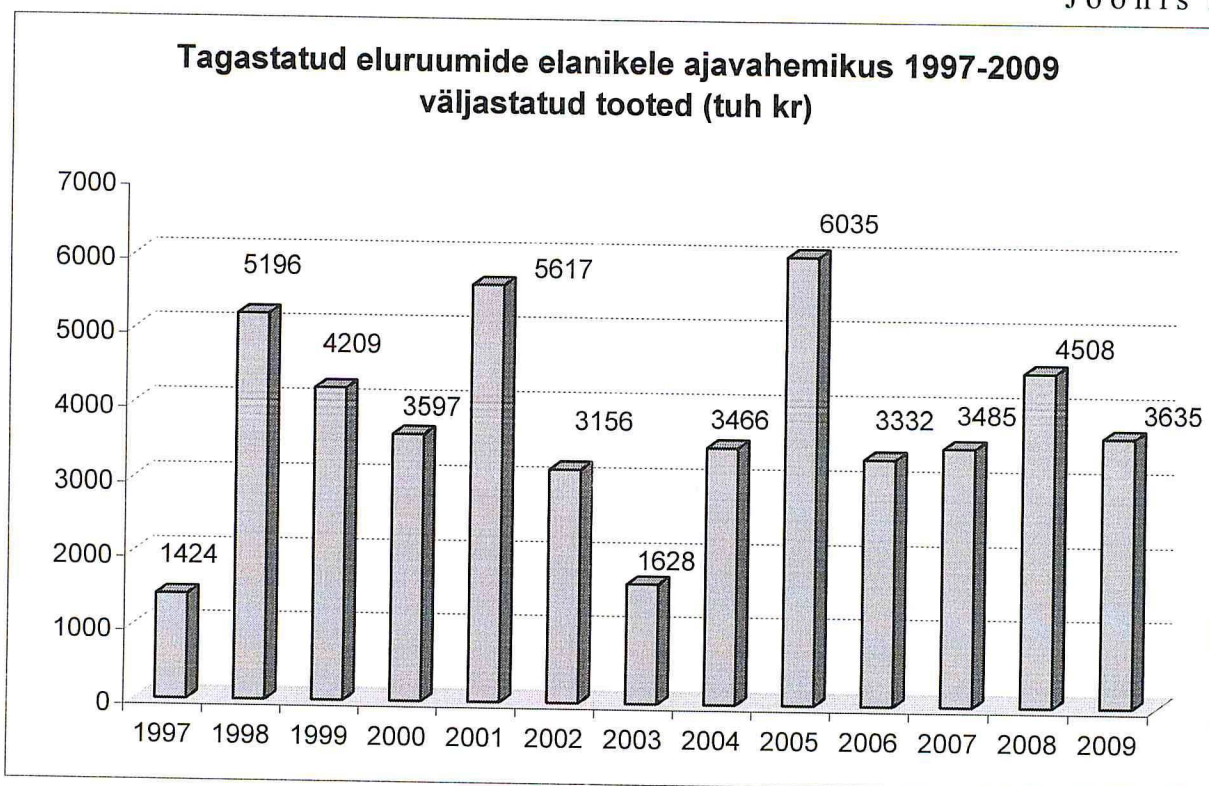
Võrdluseks 2009. aasta statistikale laenude ja toetuste osas märgime, et 2008. aastal anti tagastatud majade üürnikele:

- 10 laenu summas 3,79 miljonit krooni;
- 4 ostmise toetust kogusummas 160 tuhat krooni;
- 46 kolimistoetust kogusummas 563 tuhat krooni.

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



Joonis 1

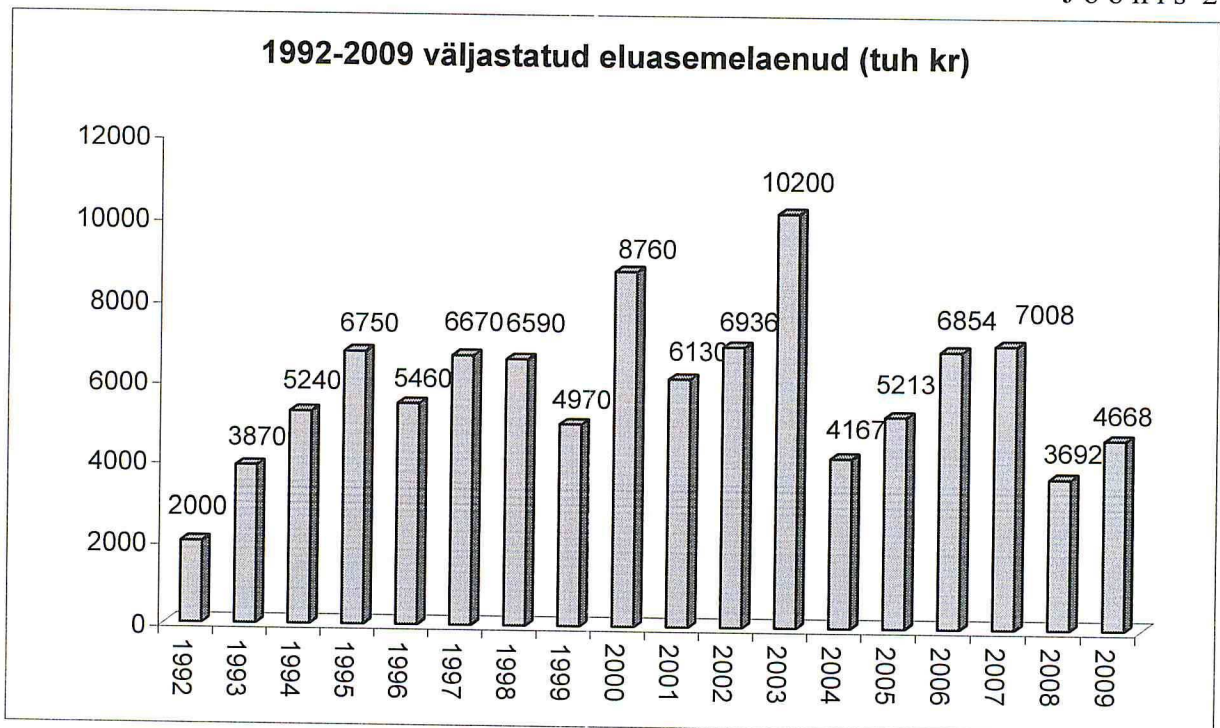


Perioodil 1997-2009 on Tartu Eluasemefond tagastatud eluruumide elanikele väljastanud 287 laenu kogusummas 37,3 miljonit, 220 ostmise toetust kogumahas 8 miljonit ning 592 kolimistoetust kogusummas 3,8 miljonit krooni. Eluasemefond on võimaldanud probleemi, mis tuleneb tagastatud eluruumi üürniku staatusest, leevendada 1088 leibkonnal. Neist 507 on saanud abi uue elamispinna soetamisel, ülejäänud aga üüripinnalt ära kolimiseks. Lõpptulemusena on ka tagastatud eluruumide elanike registris üürnike koguarv vähenenud 1088 inimese võrra.

Eluasemelaen

Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2009. aastal sõlmiti Tartu Eluasemefondis 34 laenulepingut kogusummas 4,7 miljonit krooni (ca 27% rohkem kui 2008. aastal). Keskmine laenusumma oli 137 tuhat krooni. Eluasemelaenude keskmiseks laenuintressiks kujunes 7,5%. Ajavahemikus 1992-2009 väljastatud eluasemelaenud on näidatud joonisel 2.

Joonis 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 "Piirdeaiad 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 vanadus- ja töövõimetuspensionärid (35%), eluaseme ostmiseks või remondiks eluasemelaenu võtnud sundüürnikud (21%), eelarveliste asutuste töötajad (21%), noored ja lasterikkad pered (15%).

Eluasemelenu saab kasutada Tartu linnas asuva eluaseme ostmiseks, ehitamiseks või remondiks. Eluaseme soetamiseks väljastati 12, ehitamiseks kaks ja remondiks 20 laenu.

Korteri remondiks saab taotleda laenu kuni 150 tuhat krooni, eluaseme ostmiseks ja ehituseks ning eramu remondiks kuni 400 tuhat krooni. 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 kinnistusesid töid.

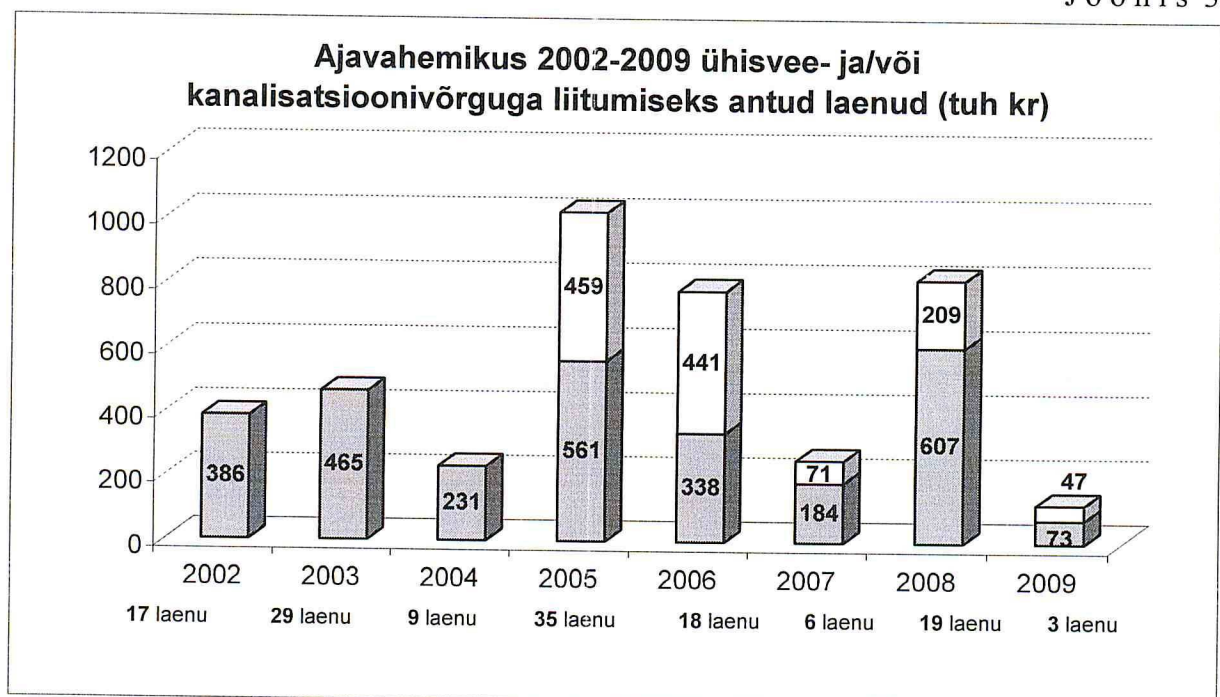
Ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks pakutakse laenu kuni 60 000 krooni. Laenu kestvus on kuni 10 aastat.

Kõik liitumislauenu saamiseks 2009. aastal esitatud taotlused rahuldati. Laenu väljastati kolmele majapidamisele kogusummas 120 tuhat krooni. Keskmiseks laenuintressiks kujunes 7%. Liitumistasu katteks väljastati 73 tuhat krooni ning ülejäänud 47 tuhat krooni anti liitumisega kaasnevate kinnistusesid töödte otstarbeks.

Nõudlus varasemate aastatega võrreldes vähenes oluliselt ja seda tänu liitumiste vähenemisele.

2009. aasta lõpuks oli laenu väljastatud kokku 136 majapidamisele kogusummas 4,1 miljonit krooni. Ülevaade laenude väljastamisest aastate lõikes on kujutatud joonisel 3.

Joonis 3



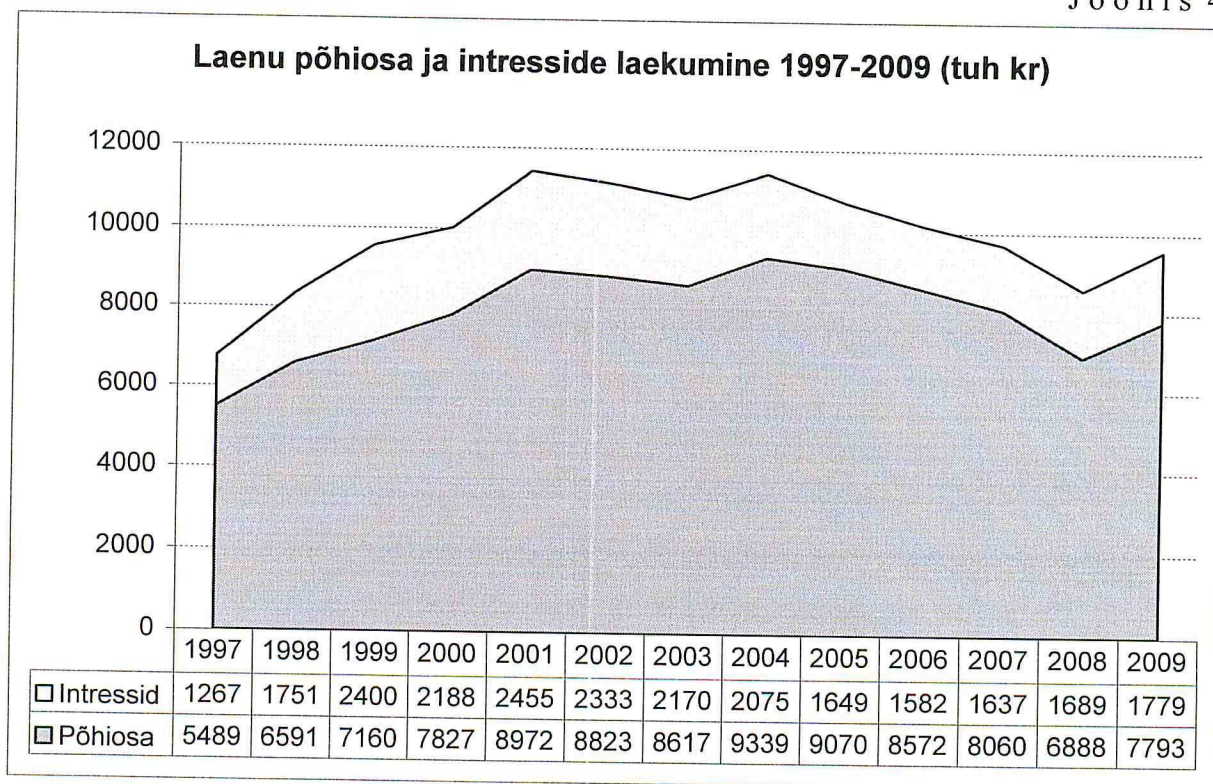
Laenu tagamine ja tagastamine

Enamus väljastatavatest laenudest tagatakse pandilepingute ehk hüpoteekidega. 2009. aastal 86% laenulepingutest tagati pandilepingutega, ülejäänud 14% käenduslepingutega. Väljastatud laenumahtu arvestades tagati pantidega 97% summast ning käendustega 3% väljastatud laenusummast.

Kõikidest väljasolevatest laenudest laekus 2009. aastal tagasi 7,79 miljonit krooni põhiosa ja 1,78 miljonit krooni intresse (vt joonis 4). Kuigi 2009. aastal tagastati põhiosa rohkem, kui 2008. aastal, on aasta-aastalt tagastatava põhiosa trend langev. Põhjuseks laenude keskmise tähtaja pikenemine. Alates 2005. aastast on intressitulud järk-järguliselt suurenenud. Intressitulud sõltuvad laenuportfelli mahust ja keskmisest intressimäärast.

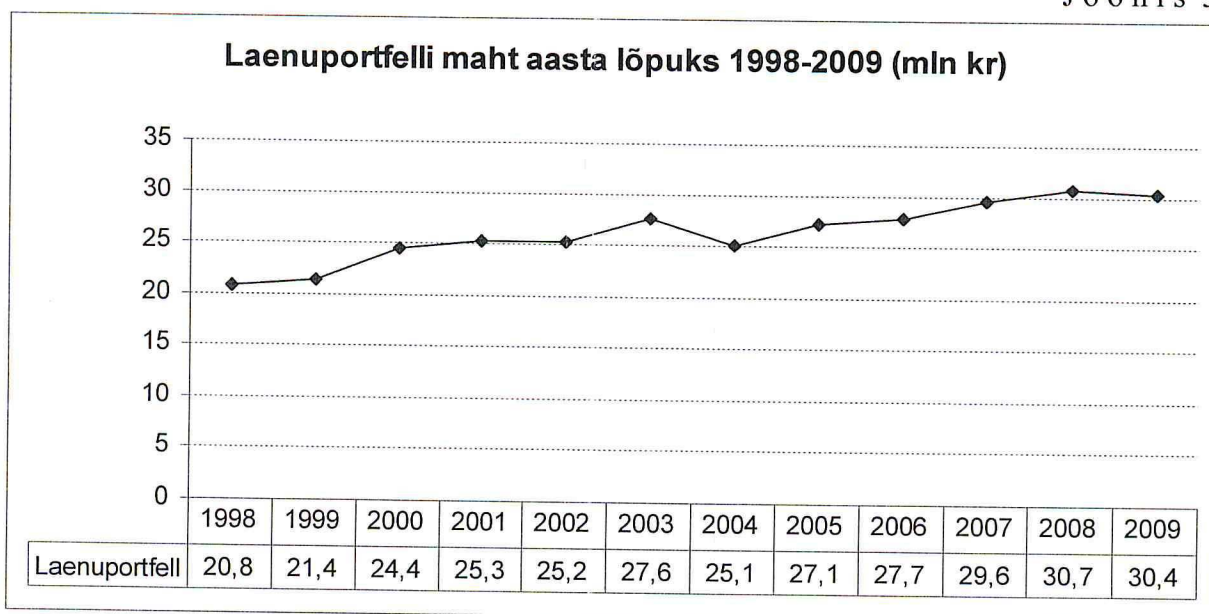
Laenu põhiosa ja intresside laekumine perioodil 1997-2009 on näidatud joonisel 4.

Joonis 4



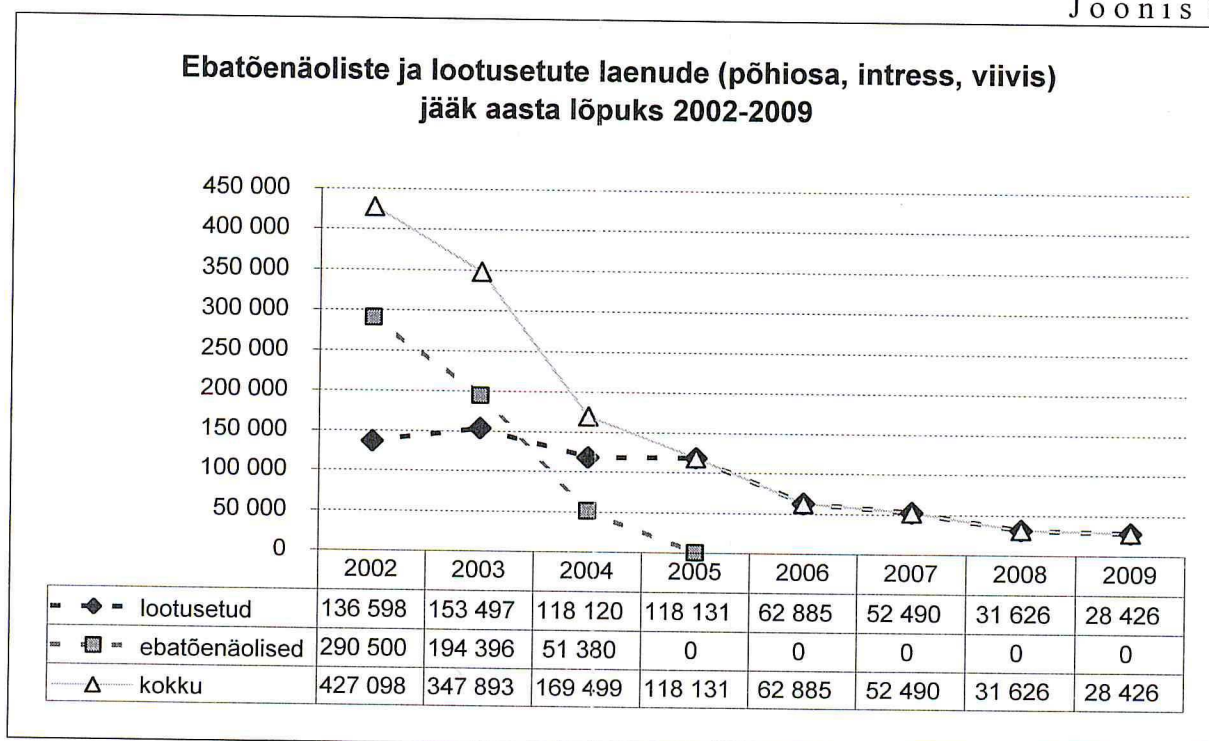
Väljasolevate laenude jääk 2009. aasta lõpus oli 30,4 miljonit krooni. Aastaga vähenes väljastatud laenude jääk 0,3 miljoni krooni ehk 1% võrra. Laenuportfelli maht on aasta-aastalt siiski suurenenud (vt joonis 5).

Joonis 5



Alates 1992. aastast on eluasemefond laenude väljastamiseks sõlminud 2796 laenulepingut kogusummas 146,8 miljonit krooni. Sellest väga väike osa on muutunud lootusetult laekuvaks, aasta lõpus oli selliste laenude jääk 28,4 tuhat krooni ehk alla 0,1% laenuportfelliga. 2009. a vähenes lootusetute laenude jääk 3,2 tuhande krooni võrra ehk 10%. Ebatõenäolisi laene 2009. 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 järk-järguliselt langenud ning pangad karmistanud laenuandmise tingimusi, eluasemefondi roll ostu-, ehitus- ja renoveerimisprojektide otsese finantseerijana Tartu linnas suureneb. Teisalt majanduslangus on kasvatanud inimestes ebakindlust ning vähendanud ka 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 180 üürnikku.

2010. aastal jätkub Tartu linnas kinnistute ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumine. Potentsiaalseid liitujaid on ca 40. Eluasemefondi osatähtsus liitumiste finantseerimisel jääb tõenäoliselt 15% piirimaile.

Eluasemefond kavatseb rohkem laene suunata “Heade Värvide Linna” projektis osalevatele kinnistutele värvipasside realiseerimiseks.

Tegevuseks ja toodete väljastamiseks peaks Tartu Eluasemefondil 2010. a olema kasutada ca 10 miljonit krooni. 2010. aasta alguses oli vabu vahendeid ca 1,2 miljonit krooni. Väljasolevatest laenudest peaks aasta jooksul laekuma kokku 6,5 miljonit krooni põhiosa. Laenuintresse ja muid tulusid peaks aasta jooksul laekuma 1,9 miljonit krooni. Tartu linna 2010. a eelarvest laekub sundüürnikele laenude ja toetuste andmiseks ning laenu põhiosa kustutamiseks 0,5 miljonit krooni.

Vaatamata majanduslangusest tulenevale inimeste üldise maksevõime vähenemisele ei ole eluasemefondi laenuportfelli kvaliteet kannatanud. Portfelli hea kvaliteedi säilitamine on eluasemefondi üks oluline eesmärk ka 2010. aastal.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

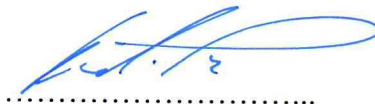
JUHATUSE DEKLARATSIOON

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ja kinnitab oma parimas teadmises, et:

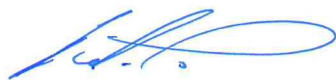
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt SA Tartu Eluasemefond finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- SA Tartu Eluasemefond on jätkuvalt tegutsev.

Andres Püss

juhatuse liige



23.02.2010



BILANSS

Eesti kroonides

	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha	2	1 184 777	429 208
Nõuded ja ettemaksed	3	3 008 473	3 187 562
KÄIBEVARA KOKKU		4 193 250	3 616 770
PÕHIVARA			
Muud pikaajalised nõuded	4	27 556 636	27 727 376
PÕHIVARA KOKKU		27 556 636	27 727 376
VARAD KOKKU		31 749 886	31 344 146
KOHUSTUSED JA NETOVARA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad ja ettemaksed	6	102 010	160 271
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		102 010	160 271
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Sihtfinantseerimine	7	5 409 301	5 411 201
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		5 409 301	5 411 201
KOHUSTUSED KOKKU		5 511 311	5 571 472
NETOVARA			
Sihtkapital	8	21 109 372	21 109 372
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem		4 663 302	4 269 234
Aruandeperioodi tulem		465 901	394 068
NETOVARA KOKKU		26 238 575	25 772 674
KOHUSTUSED JA NETOVARA KOKKU		31 749 886	31 344 146
Bilansivälised kontod			
Lootusetud võlad	9	354 845	358 045
Bilansivälised kontod kokku		354 845	358 045

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 05.03.10
 Signature/allkiri... 
 Audiitorbüro ELSS AS



TULUDE JA KULUDE ARUANNE

Eesti kroonides

Skeem 1.

	Lisa	2009. a	2008. a
TULUD			
Intressitulud		1 778 651	1 688 869
Tulud sihtfinantseerimisest	10	1 001 900	1 057 000
Muud tulud	11	38 833	64 646
KULUD			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10	-1 001 900	-1 057 000
Mitmesugused tegevuskulud	11	- 199 505	-263 707
Tööjõukulud	11	-1 188 036	-1 142 442
Muud kulud		- 700	0
PÕHITEGEVUSE TULEM		429 243	347 366
Finantstulud ja - kulud	11	36 658	46 702
ARUANDEAASTA TULEM		465 901	394 068

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 05.03.10
 Signature/allkiri.....
 Audiitoribüroo ELSS AS



RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eesti kroonides

	Lisa	2009. a	2008. a
<i>Rahavood jooksvast tegevusest</i>			
Aruandeaasta tulem		465 901	394 068
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku		465 901	394 068
Nõuete seisu muutus	3	- 20 911	-21 603
Kohustuste seisu muutus	6	- 58 261	41 636
Makstud lammutatava pinna vabastamiseks kolimistoetust	7	0	-60 000
Kolimistoetused	7	- 686 000	-563 000
Ostmise toetused	7	- 80 000	-160 000
Antud eluasemelaenu		-4 668 196	-3 741 638
Antud üürnike laenu		-2 869 000	-3 785 000
Antud ühisveevärgi ja/või kanalisats.liitumise laenu		- 120 000	-766 135
Laekunud eluasemelaenu		5 052 737	4 360 814
Laekunud üürnike laenu		2 386 462	1 876 286
Üürnike laenu kustutamine	7	- 235 900	-274 000
Laekunud ühisveevärgi ja/või kanalisats.liitumise laenu		588 737	700 041
Laekunud linna omandis olevate eluruumide elanike laenu		0	225 001
Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest kokku		- 710 332	-2 167 598
Kokku rahavood jooksvast tegevusest		- 244 431	-1 773 530
<i>Rahavood finantseerimistest</i>			
Tartu Linna eelarvest üürnike laenudeks, toetusteks	7	1 000 000	2 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 000 000	2 000 000
Raha ja pangakontode netomuutus		755 569	226 470
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		429 208	202 738
Raha ja raha ekvivalentide muutus		755 569	226 470
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 184 777	429 208
<i>s.h. sularaha</i>	EEK	7 977	1 196
<i>arveldusarvete jäägid</i>	EEK	1 176 800	428 012



NETOVARA MUUTUSTE ARUANNE

Eesti kroonides

	Sihtkapital	Akumuleeritud tulem	Kokku
Saldo 31.12.2007	21 109 372	4 269 234	25 378 606
Aruandeaasta tulem	0	394 068	394 068
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

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....05.03.10
Signature/allkiri.....
Audiitorbüroo ELSS AS



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Üldpõhimõtted

Sihtasutus Tartu Eluasemefondi 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 2009 ja lõppes 31. detsembril 2009. Raamatupidamis-arvestust 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, ka lammutatavate pindade vabastamise sihtfinantseerimine.

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.

Laenusaaajate laenujäägi võrdlemine, laenuvõla ja intressivõla hindamine

Laenusaaajate 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 pikaajalistete 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 kasutuseaga 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 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.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 05.03.10
Signature/allkiri.....
Audiitorbüroo ELSS AS

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 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

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	7 977	1 196
Arvelduskontod	395 800	73 012
Tähtajalised hoiused kestusega alla 3 nädala	781 000	355 000
Kokku raha	1 184 777	429 208

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.

	31.12.2009	31.12.2008
Laeumata lühiajalised laenud	2 800 000	3 000 000
Arvestatud, kuid laeumata intressid	206 937	184 754
Arvestatud, kuid laeumata viivised	812	769
Muud lühiajalised nõuded	724	164
Ettemaksed teenuste eest	0	1 875
Kokku	3 008 473	3 187 562

Lisa 4. Muud pikaajalised nõuded

	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajalised laenud	27 556 636	27 727 376

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	62 837	16 536	79 373
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-62 837	-16 536	-79 373
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	0	0
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
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-62 837	-16 536	-79 373
Jääkmaksumus 31.12.2009	0	0	0

Juhatus liige Andres Püss



23.02.2010. a

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....05.03.10.....17.....
Signature/allkiri.....Püss.....
Auditiitorbüroo ELSS AS

Lisa 6. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad töövõtjatele	93 727	128 257
Maksuvõlad (sotsiaalmaks)	693	26 221
Võlad tarnijatele	7 590	5 793
Kõik kokku	102 010	160 271

Lisa 7. Sihtfinantseerimine

	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
Aasta alguses		5 411 201	4 468 201
Saadud linna eelarvest		1 000 000	2 000 000
Maksti lammutatava pinna kolimistoetust	10	0	-60 000
Maksti üürnike kolimistoetusi	10	-686 000	-563 000
Kustutati üürnike laenu	10	-235 900	-274 000
Anti ostmisetoetusi	10	-80 000	-160 000
Aasta lõpus		5 409 301	5 411 201

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

	31.12.2009	31.12.2008
Vabariigi Valitsuse reservfond	500 000	500 000
Kapremondi reserv	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

Lisa 9. Lootusetud võlad

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 võlgasid on 31.12.2009 seisuga kolm:

Laenulepingu nr	31.12.2009	31.12.2008
94	23 080	23 080
976	5 345	8 545
Maapank	326 420	326 420
Kokku	354 845	358 045



Lisa 10. Kulud sihtfinantseerimisest

	Lisa	2009. a	2008. a
Üürnikele makstud kolimistoetused	7	-686 000	-563 000
Üürnike laenu kustutamised	7	-235 900	-274 000
Väljastatud ostmise toetused	7	-80 000	-160 000
Makstud linna elamispinna vabastamise toetus	7	0	-60 000
Kokku		-1 001 900	-1 057 000

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

Lisa 11. Tulude ja kulude aruande kirjete all-liigendused

	2009. a	2008. a
Muud tulud		
Lootusetute võlgade laekumised	3 200	20 864
Viiviste laekumine	4 172	2 470
Muud (ülemaksed ja tagasi saadud riigilõiv)	3	1 562
Lepingute sõlmimine, kirjatasud	31 458	39 750
Muud tulud kokku	38 833	64 646

Muud tegevuskulud

Bürookulu	-58 315	-62 636
Sidekulu	-45 538	-38 961
Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis	-25 680	-25 681
Audiitorteenus	-24 780	-22 656
Info, reklaam	-15 646	-16 819
Personalikulu, koolituskulud, töötervishoid	-8 302	-10 117
Arvutiprogrammid, hooldus	-7 861	-14 160
Erisoodustuse sotsmaks	-6 176	-5 775
Erisoodustuse tulumaks	-3 931	-3 676
Panga teenustasud	-1 726	-1 986
Muud kulud	-1 254	-944
Maamaks	-296	-296
Toetused, laenukustutamised, maksud	0	-60 000
Kokku	-199 505	-263 707

Tööjõukulud

	2009. a	2008. a
Palgakulu	-914 106	-847 041
Sotsiaalmaksud	-301 826	-283 060
Töötuskindlustus	-5 222	-1 633
Haigustoetus	-1 446	0
Puhkusekohustus maksudega	34 564	-10 708
Kokku	-1 188 036	-1 142 442
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4



Finantstulud ja -kulud

Pangaintressid	36 658	46 702
Kokku	36 658	46 702

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.

Saldod seotud osapooltega	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond	2140	2140

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud soodustused

	2009. a	2008. a
Arvestatud tasu	326 431	312 903
s.h. juhatuse liikme tasu	296 431	278 903
s.h. nõukogu liikme tasu	30 000	34 000
Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis	13 680	13 681
Toitlustamine	1 110	1 000



JUHATUSE ALLKIRJAD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

SA Tartu Eluasemefond juhatus on koostanud 2009. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus

Juhataja

Andres Püss

 23.02. 2010

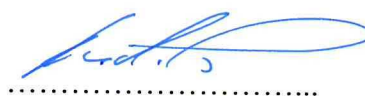


Müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

Tegevusala	2009. a	2008. a
Muu laenuandmine, v.a. pandimajad 64929	1 778 651	1 688 869
Kokku	1 778 651	1 688 869

Andres Püss

juhatuse liige


.....

23.02.2010



Aruande elektroonilised kinnitused

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Andres Püss	Juhatuse liige	29.06.2010

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7423292
Faks	+372 7441206
E-posti aadress	eaf@uninet.ee
Veebilehe aadress	www.eluasemefond.ee