

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tartu Eluasemefond

registrikood: 90001090

tänava/talu nimi, Vabaduse pst 2-13
maja ja korteri number:

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 7423292

faks: +372 7441206

e-posti aadress: info@eluasemefond.ee

veebilehe aadress: www.eluasemefond.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	11
Bilanss	11
Tulemiaruanne	12
Rahavoogude aruanne	13
Netovara muutuste aruanne	14
Raamatupidamise aastaaruande lisad	15
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	15
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18
Lisa 7 Tulu ettevõtlusest	18
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	19
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 10 Tööjõukulud	19
Lisa 11 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

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 lisandus pakutavate toodete nimistusse laen ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumiseks.

Ajavahemikus 2001-2008 väljastati laenu ja kolimistoetust Tartu linna omandis olevate lammutamisele kuuluvate eluruumide elanikele.

Alates 2012. aastast pakub eluasemefond väiksematele korterelamutele renoveerimislaenu.

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

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

Olulisim 2017. aastal

Põhikirjaliste eesmärkide täitmise raames väljastati 2017. aastal erinevatele sihtgruppidele 26 toodet kogusummas 472,7 tuhat eurot. Sellest laenud moodustasid 471,4 tuhat eurot ning toetused 1,3 tuhat eurot. Keskmiseks laenusummaks kujunes 18,9 tuhat eurot ja keskmiseks intressimääraks 6,4% laenu põhiosa jäägilt aastas. Laenude väljastamise käigus lisandus Tartu linna 11 uut elanikku.

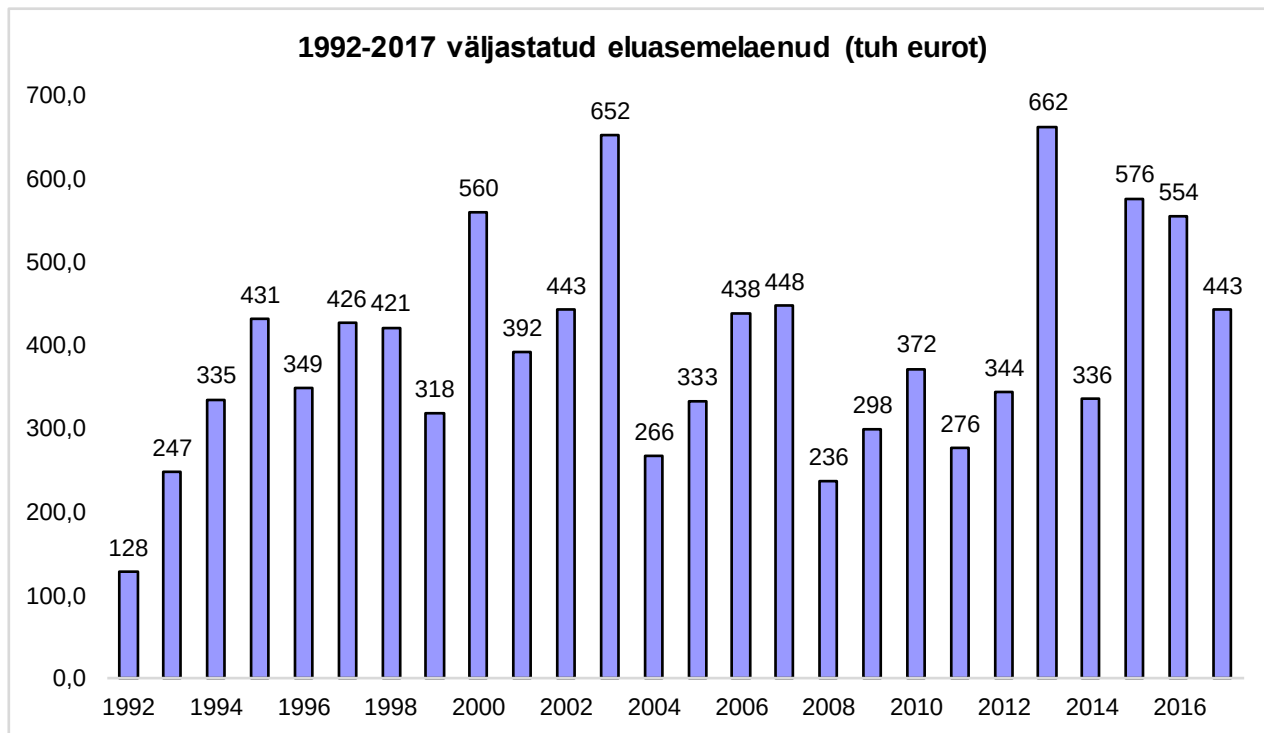
Alljärgnevalt ülevaade eluasemefondi tegevusest toodete sihtgruppide kaupa.

Eluasemelaen

Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2017. aastal sõlmiti Tartu Eluasemefondis 24 laenulepingut kogusummas 443 tuhat eurot. Keskmise laenusumma oli 18,5 tuhat eurot. Eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks kujunes 6,4% aastas.

Ajavahemikus 1992-2017 väljastatud eluasemelaenud on näidatud joonisel 1.

Joonis 1



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. kaugküttega liituvad majapidamised.

Eluasemelaenu võivad taotleda ka eeltoodud sihtgruppidesse mittekuuluvad isikud juhul, kui nende eluasemega seotud probleemi lahendamine eluasemefondi laenu abil on põhjendatud. Väljaspool Tartu linna elavatel isikutel on võimalik eluasemelaenu taotleda juhul, kui laenu kasutatakse Tartu linnas asuva eluaseme ostmiseks, renoveerimiseks, rekonstrueerimiseks või ehitamiseks.

Laenusaajad olid peamiselt vanadus- ja töövõimetuspensionärid (50%) ning noored ja lasterikkad pered (38%).

Eluasemelaenu saab kasutada Tartu linnas asuva eluaseme ostmiseks, ehitamiseks ja remondiks (s.t renoveerimiseks või rekonstrueerimiseks). Eluaseme soetamiseks väljastati 10 ja remondiks 14 laenu.

Kuni 2017. a novembrini sai eluaseme ostmiseks, ehituseks ja eramu remondiks taotleda laenu kuni 35 tuhat eurot, korteri remondiks kuni 15 tuhat eurot. Tulenevalt kinnisvarahindade pidevast tõusust eluasemelaenu piirmäärad kaotati 2017. a novembris. Laenult arvestatav intressimäär sõltuvalt tagatisest on 6-12% laenu põhiosa jäägilt aastas.

Tagastatud eluruumide elanike laen ja toetus

Õigusjärgsetele omanikele tagastatud majades elavatele üürikele laenude ja toetuste andmise kord kehtestati 26. juunil 1997. a Tartu Linnavolikogu määrusega nr 20. Nimetatud määrust on muudetud mitmel korral. Oluline täiendus tehti 1998. a 25. juunil määrusega nr 54, kui kolimistoetusele ja eluaseme ostmiseks pakutavale laenule lisandus ostmise toetus. Viimati muudeti määrust 2005. a 07. aprillil.

2017. aastal anti toetust ühele tagastatud eluruumis elanud leibkonnale summas 1,3 tuhat eurot.

Laen

Laenu pakutakse eluaseme soetamiseks. Alates 2012. a augustist on laenu ülemmäär 35 000 eurot. Laenu intressimäära otsustab nõukogu. Intress fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks. Tagasimaksmise periood on maksimaalselt 20 aastat.

2017. aastal tagastatud eluruumide elanikud laenu taotlusi ei esitanud.

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.

2017. aastal kustutati laenu põhiosa 17,5 tuhat eurot. Ajavahemikus 1997-2017 on laenu põhiosa kustutatud summas 326,3 tuhat eurot.

Ostmise toetus

Tagastatud majade üürikele 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 2011. aastast on 2600 eurot.

Võlaõigusseadusest tulenevate võimaluste ning üürilepingute kohustusliku tähtaja lõppemise taustal on omanikul võrreldes näiteks eelmise kümnendi algusega täna oluliselt lihtsam üürikust vabaneda ning paljud omanikud ei pea enam vajalikuks üürikule kompensatsiooni maksta.

2017. aastal ostmise toetuse taotlusi ei esitanud.

Kolimistoetus

Üürik, 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 üürikud saavad kolimistoetust väiksemas summas võrreldes üürikega, kes kolivad mõnele 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.

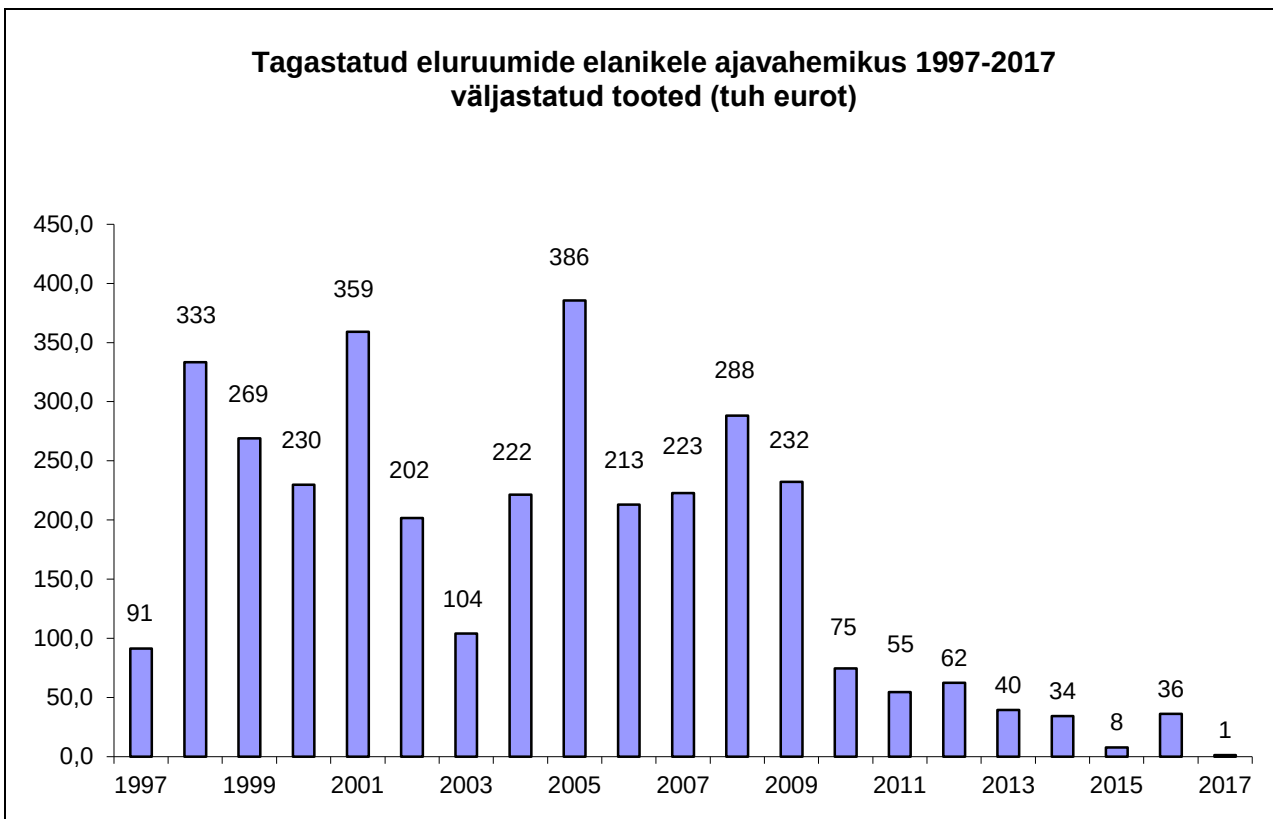
2017. aastal väljastati üks kolimistoetus summas 1,3 tuhat eurot.

Võrdluseks, 2016. aastal anti tagastatud majade üürnikele:

- üks laen summas 28,3 tuhat eurot;
- kuus kolimistoetust kogusummas 7,8 tuhat eurot.

Üürnikele väljastatud laenude ja toetuste kogumahud aastate lõikes on näidatud joonisel 2.

Joonis 2



Perioodil 1997-2017 on Tartu Eluasemefond tagastatud eluruumide elanikele väljastanud 296 laenu kogusummas 2,61 miljonit, 222 ostmise toetust kogumahus 519 tuhat ning 662 kolimistoetust kogusummas 321 tuhat eurot. Eluasemefond on võimaldanud probleemi, mis tuleneb tagastatud eluruumi üürniku staatusest, leevendada 1169 leibkonnal. Neist 518 on saanud abi uue elamispinna soetamisel, ülejäänud aga üüripinnalt ära kolimiseks. Lõpptulemusena on ka tagastatud eluruumide elanike registris üürnike koguarv vähenenud 1169 inimese võrra.

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. Laenu saab taotleda kuni 4000 eurot perioodiga kuni 10 aastat.

Alates 2002. aastast on laenu väljastatud kokku 149 majapidamisele kogusummas u 304 tuhat eurot.

2017. aastal ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumise laenu taotlusi ei esitatud.

Korterelamu renoveerimislaen

Alates 2012. a aprillist pakub Tartu Eluasemefond renoveerimislaenu kolme kuni kuueteistkümne korteriga elamutele. Laenu saavad taotleda nii korteriühistud kui ka korteriomanike ühisused. Laenusumma ülempiir on 30000 eurot ja tähtaeg kuni 15 aastat. Laenu intressimäär fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks ning jääb vahemikku 6-8% põhioa jäägil aastast.

2017. aastal väljastati üks laen korterelamu renoveerimiseks summas 28,3 tuhat eurot.

Laenude tagamine ja tagastamine

Enamus väljastatavatest laenudest tagatakse kinnisasja pandilepingu ehk hüpoteegiga. 2017. aastal 92% laenulepingutest tagati hüpoteegiga, ülejäänud 8% käenduslepinguga. Laenumahtu arvestades tagati pantidega 99% ning käendustega 1% väljastatud laenusummast.

Kuni 2015. aastani sai laenu tagastada ainult fikseeritud põhiosaga graafiku ehk lineaargraafiku alusel. Alates 2015. a juulist on laenusaaajal võimalik valida kahe maksegraafiku tüübi vahel: lineaargraafik (kahanevad maksed) ja annuiteetgraafik (võrdsed maksed).

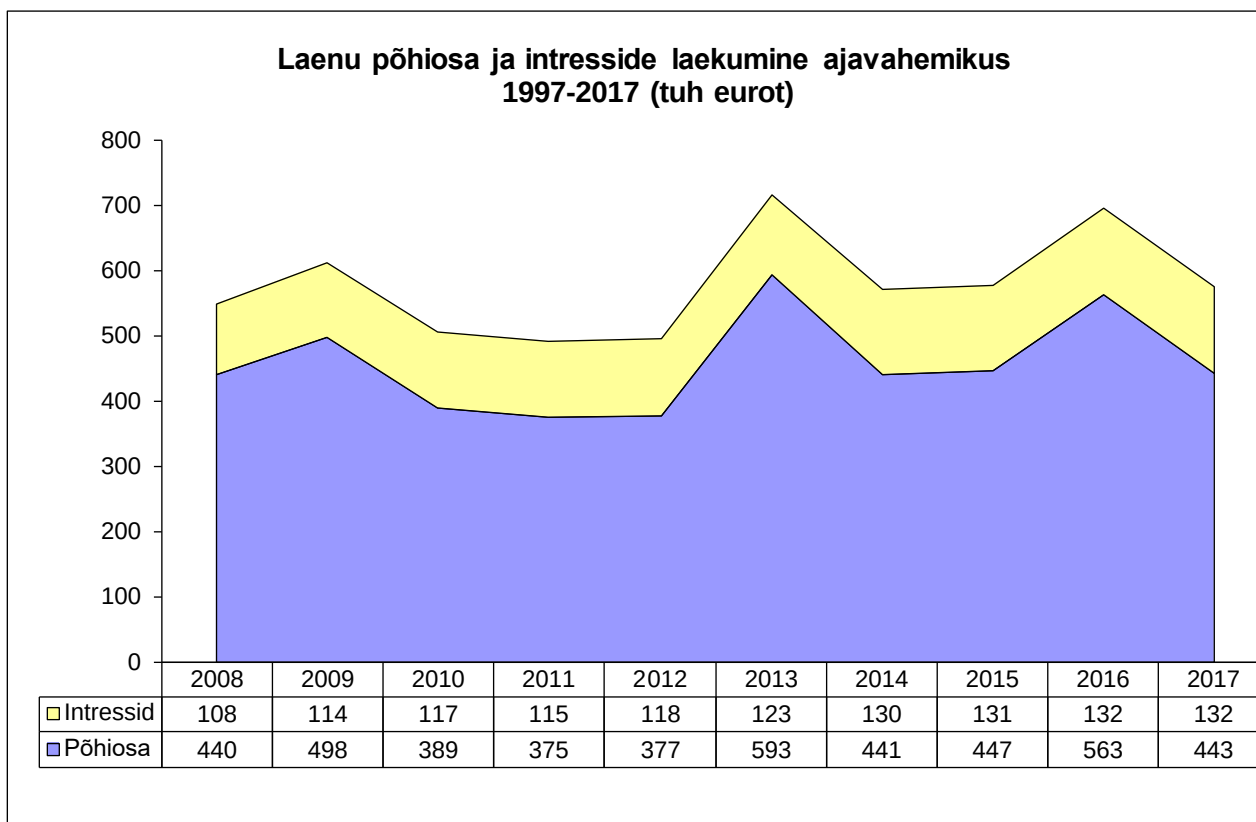
Kõikidest väljasolevatest laenudest laekus 2017. aastal tagasi 443 tuhat eurot põhiosa ja 132 tuhat eurot intresse (vt joonis 3).

Intressitulud sõltuvad laenuportfelli suurusest ja keskmisest intressimäärast. Laenuportfelli keskmine intressimäär vähenes aastaga 0,03 protsendipunkti võrra 6,32%-lt 6,29%-le. Väljasolevate laenude jääk ehk laenuportfelli maht 2017. aasta lõpus oli 2,13 miljonit eurot (vt joonis 4). Aastaga suurenes laenuportfell 11 tuhande euro võrra.

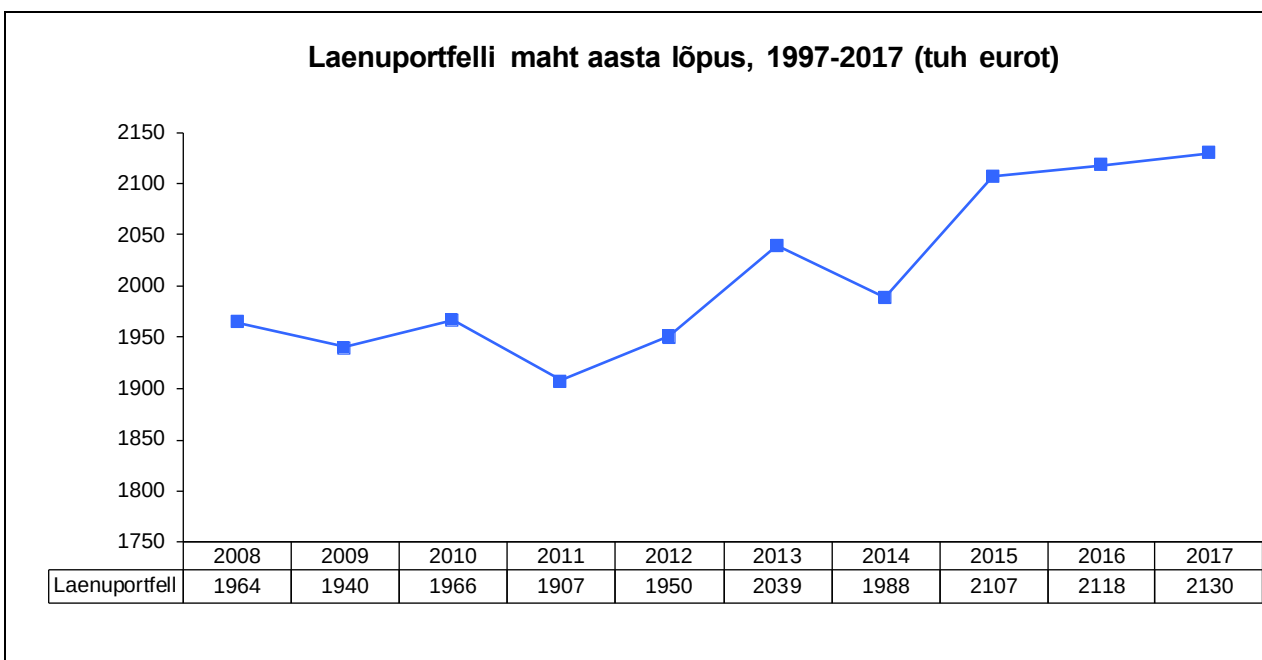
Laenu põhiosa laekumine sõltub peamiselt laenude keskmisest perioodist, aga ka klientide võimalustest ja soovist laen ennetähtaegselt tagastada. Ennetähtaegne tagastamine eluasemefondis ei ole sanktsioneeritud.

Laenu põhiosa ja intresside laekumine perioodil 1997-2017 on näidatud joonisel 3.

Joonis 3

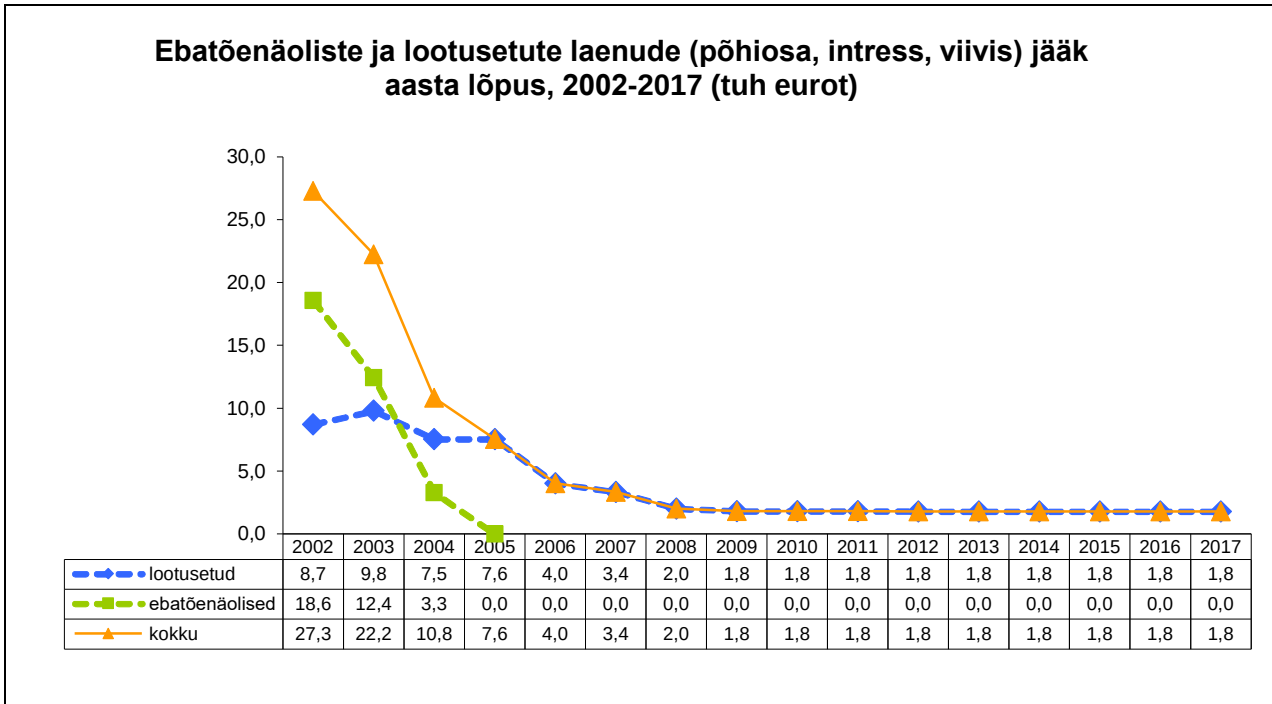


Joonis 4



Alates 1992. aastast on eluasemefond laenude väljastamiseks sõlminud 3087 laenulepingut kogusummas 13,29 miljonit eurot. Sellest väga väike osa on muutunud lootusetult laekuvaks, aasta lõpus oli selliste laenude jääk 1815 eurot ehk alla 0,1% laenuportfelist. Ebatõenäolisi laene 2017. aasta lõpus ei olnud (vt joonis 5).

Joonis 5



Tulevikuplaanid

Sihtasutus Tartu Eluasemefond jätkab senist tegevust eesmärgiga aidata kaasa inimeste elamistingimuste parandamisele Tartu linnas.

Viimastel aastatel on pangad karmistanud laenuandmise tingimusi ning sellest tulenevalt eluasemefondi osatähtsus ostu-, ehitus- ja renoveerimisprojektide finantseerimisel Tartu linnas tõenäoliselt kasvab. Suur osa Tartu elamufondist vajab investeeeringuid, et pikendada maja eluiga ja majandada energiasäästlikumalt. Elanike huvi renoveerimise ja tööde laenuga finantseerimise vastu lähematel aastatel arvatavasti suureneb.

Pankade mõistes kõrge riskiastmega eluasemefondi laenusaaajad täidavad oma kohustusi valdavalt korrektselt ning laenuportfelli kvaliteet on hea. Portfelli hea kvaliteedi säilitamine on eluasemefondi tegevuse üks prioriteetidest ka 2018. aastal.

Endiselt omab eluasemefond tähtsat rolli tagastatud eluruumide elanike eluasememurede leevendamisel. Tartu LV linnavarade osakonnas peetavas üürnike registris on registreeritud veel 64 üürnikku.

Haldusreformi tulemusena eluasemefondi sihtgrupp on natukene suurenenud, sest Tartu linnaga liidetud endise Tähtvere valla elanikud saavad samuti eluasemefondi teenuseid kasutada.

Viimastel aastatel on olnud märkimisväärsel hulgal taotlejaid, kes laenu taotlemise hetkel ei olnud Tartu linna elanikud, kuid laenu saades registreerisid oma elukoha Tartu linnas. Kuna Tartu linn on Lõuna-Eesti tõmbekeskus, siis kindlasti on taotlejate hulgas jätkuvalt neid, kes soovivad eluasemefondi laenu abil asuda Tartu linna elama.

Tegevuseks ja toodete väljastamiseks peaks Tartu Eluasemefondil 2018. aastal olema kasutada u 560 tuhat eurot. 2018. aasta alguses oli vabu vahendeid 17 tuhat eurot. Väljasolevatest laenudest peaks aasta jooksul laekuma kokku u 410 tuhat eurot põhiosa. Laenuintresse ja muid tulusid peaks aasta jooksul laekuma u 134 tuhat eurot.

Arvestades viimastel aastatel toimunud kinnisvarahindade tõusu jääb aastas kasutatav vahendite hulk suurusjärgus 550-600 tuhat eurot eluasemeprobleemide lahendamisel tagasihoidlikuks. Eluasemefond vajab täiendavaid rahalisi vahendeid toodete väljastamiseks ning seepärast eluasemefond otsib võimalusi laenuraha kaasamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 713	22 168	2
Nõuded ja ettemaksed	190 931	206 540	3
Kokku käibevarad	207 644	228 708	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 959 041	1 935 162	3
Kokku põhivarad	1 959 041	1 935 162	
Kokku varad	2 166 685	2 163 870	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 032	11 386	5
Kokku lühiajalised kohustised	12 032	11 386	
Pikaajalised kohustised			
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	268 474	287 310	6
Kokku pikaajalised kohustised	268 474	287 310	
Kokku kohustised	280 506	298 696	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 349 135	1 349 135	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	516 039	491 180	
Aruandeaasta tulem	21 005	24 859	
Kokku netovara	1 886 179	1 865 174	
Kokku kohustised ja netovara	2 166 685	2 163 870	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	18 836	16 077	6
Tulu ettevõtlusest	131 833	132 493	7
Muud tulud	1 571	1 843	
Kokku tulud	152 240	150 413	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-18 836	-16 077	8
Mitmesugused tegevuskulud	-11 871	-10 253	9
Tööjõukulud	-100 534	-99 228	10
Kokku kulud	-131 241	-125 558	
Põhitegevuse tulem	20 999	24 855	
Muud finantstulud ja -kulud	6	4	
Aruandeaasta tulem	21 005	24 859	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	20 999	24 855	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 270	-14 676	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-18 190	-12 381	
Kokku rahavood põhitegevusest	-5 461	-2 202	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	6	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6	4	
Kokku rahavood	-5 455	-2 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 168	24 366	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 455	-2 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 713	22 168	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	1 349 135	491 180	1 840 315
Aruandeaasta tulem		24 859	24 859
31.12.2016	1 349 135	516 039	1 865 174
Aruandeaasta tulem		21 005	21 005
31.12.2017	1 349 135	537 044	1 886 179

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ja kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning käesolev asutus jälgib ka Avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhendit. SA Tartu Eluasemefond on riigiraamatupidamiskohuslane ja kuulub Tartu linna konsolideerumisgruppi. Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2017 ja lõppes 31. detsembril 2017. Raamatupidamis-arvestust peetakse tekkepõhiselt. Raamatupidamise arv näitajad on esitatud eurodes. Tulude ja kulude aruanne on koostatud vastavalt RTJ 14 skeemile.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid tegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil. Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ning muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid laenusaaajate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed).

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 pikaajaliste nõuetena. Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatakse laenud, mille välja mõistmiseks on pöördutud kohtu poole. Väljamõistetud laenud, mille kohtutäiturile täitmisele andmisest on möödunud kaks aastat, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimine

Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 4 (kehtis 03.05.1996-31.12.2001) kohaselt laekus munitsipaalvara erastamise vahenditest 50% kohaliku omavalitsuse eluasemefondi. Sihtfinantseerimisena on laekunud tagastatud majade üürnikele Tartu linna eelarvest eraldatud vahendid. 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.

Tuluna kajastatakse vahendid samal perioodil, kui tehakse toetuse väljamaks või otsus laenuosa kustutamise kohta.

Sihtfinantseerimiste kajastamisel on ettevõtte lähtunud brutomeetodist.

Tulud

Intressi- ja viivisetuluna kajastatakse:

- 1) jooksvalt aasta jooksul laekunud intresse ja viiviseid, millest on maha lahutatud eelmise aruandeaasta lõpus tuludesse arvestatud, kuid siis veel laekumata intressid ja viivised;
- 2) aruandeaasta lõpus arvestatud, kuid veel laekumata intresse ja viivised.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on 7 nõukogu liiget ja üks juhatuse liige ja nende kontrolli ja olulise mõju all olevad ettevõtted ning asutaja Tartu Linnavalitsus ja teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
sularaha kassas	65	45
arvelduskontodel	16 648	22 123
Kokku raha	16 713	22 168

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 413	5 413		
Muud nõuded	2 144 220	185 179	749 328	1 209 713
Laenunõuded	2 129 580	170 539	749 328	1 209 713
Intressinõuded	14 640	14 640		
Ettemaksed	339	339		
Tulevaste perioodide kulud	339	339		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 149 972	190 931	749 328	1 209 713
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 144	6 144	0	0
Muud nõuded	2 135 246	200 084	748 710	1 186 452
Laenunõuded	2 118 323	183 161	748 710	1 186 452
Intressinõuded	16 923	16 923	0	0
Ettemaksed	312	312	0	0
Tulevaste perioodide kulud	312	312	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 141 702	206 540	748 710	1 186 452

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		1 857		2 098
Erisoodustuse tulumaks		37		17
Sotsiaalmaks		3 220		3 725
Kohustuslik kogumispension		180		177
Töötuskindlustusmaksed		119		127
Ettemaksukonto jääk	5 413		6 144	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 413	5 413	6 144	6 144

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	301	301
Võlad töövõtjatele	6 318	6 318
Maksuvõlad	5 413	5 413
Kokku võlad ja ettemaksed	12 032	12 032
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	435	435
Võlad töövõtjatele	4 807	4 807
Maksuvõlad	6 144	6 144
Kokku võlad ja ettemaksed	11 386	11 386

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Tartu linna eelarvest	303 387	0	-16 077	287 310
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	303 387	0	-16 077	287 310
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	303 387	0	-16 077	287 310
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Tartu linna eelarvest	287 310	0	-18 835	268 475
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	287 310	0	-18 835	268 475
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	287 310	0	-18 835	268 475

Lisa 7 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulud antud laenudelt	131 833	132 493
Kokku tulu ettevõtlusest	131 833	132 493

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2017	2016
Makstud kolimistoetused	1 300	7 800
Üürnike laenu kustutamine	17 536	8 277
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	18 836	16 077

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Energia	1 128	1 190
Elektrienergia	338	341
Soojusenergia	790	849
Mitmesugused bürookulud	3 206	2 390
Koolituskulud	366	575
auditiorteenus	1 176	1 200
side- ja postikulud	1 985	1 780
info- ja reklaamikulu	3 907	2 808
töötervishoid	0	69
Muud	103	241
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 871	10 253

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	75 964	74 876
Sotsiaalmaksud	23 373	23 612
Haigushüvitis	949	515
Erisoodustuse sotsiaalmaks	62	56
Nõukogu toitlustamine istungil	149	135
Erisoodustuse tulumaks	37	34
Kokku tööjõukulud	100 534	99 228
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Tasu saajad:
 1 juhatuse liige
 7 nõukogu liiget
 4 töölepinguga töötajat

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Asutajad ja liikmed	268 475	287 310

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	29 267	28 683
Nõukogu istungil toitlustamine	149	135

Kohustiste vähenemine sihtfinantseerimise osas asutaja Tartu linna vastu tuleneb kolimistoetuste väljamaksmisest ja lepingujärgsetest laenuosa kustutamistest (Lisa 6).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2018

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES PÜSS	Juhatuse liige	21.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tartu Eluasemefond nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tartu Eluasemefond (sihtasutus) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning tulemiaruanne, rahavoogude aruannet ja netovara muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt sihtasutuse finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme sihtasutusest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama sihtasutuse suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas sihtasutuse likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad sihtasutuse raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust sihtasutuse suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada sihtasutuse suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeauditori number 57

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Nexia International liige

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

21.02.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	21.02.2018

Tegevusalad

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

Sidevahendid

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