

# **Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2014**

**Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto**

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. TOIMINTAKERTOMUS .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Toimintakatsaus .....</b>	<b>3</b>
1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus .....	3
1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin .....	4
1.1.3. Kehitysnäkymiä .....	5
<b>1.2. Tuloksellisuuden kuvaus .....</b>	<b>6</b>
1.2.1. Vuoden 2013 lainoitus ja sen kohdentuminen .....	6
1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus .....	7
1.2.3. Omistusasuntolainojen valtionehtävät .....	8
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta .....	9
1.2.5. Saatavien turvaaminen .....	9
1.2.5.1. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä .....	9
1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja rajoituksista vapauttamiset .....	10
1.2.5.3. Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin .....	10
1.2.5.4. Maksuhäiriöt .....	11
1.2.5.5. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot .....	11
<b>1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista .....</b>	<b>12</b>
<b>1.4. Tilinpäätösanalyysi .....</b>	<b>16</b>
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu .....	16
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut .....	16
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut .....	17
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut .....	17
1.4.1.4. Tilikauden tuotto .....	18
<b>1.4.2. Taseen tarkastelu .....</b>	<b>19</b>
1.4.2.1. Vastaavaa .....	19
1.4.2.2. Vastattavaa .....	19
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu .....	19
<b>1.5. Sisäinen valvonta .....</b>	<b>20</b>
<b>2. TUOTTO- JA KULULASKELMA .....</b>	<b>21</b>
<b>3. TASE .....</b>	<b>22</b>
<b>4. RAHOITUSLASKELMA .....</b>	<b>23</b>
<b>5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT .....</b>	<b>24</b>
<b>6. ALLEKIRJOITUKSET .....</b>	<b>32</b>

## 1. TOIMINTAKERTOMUS

### 1.1. Toimintakatsaus

#### 1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus

Valtion asuntorahasto (VAR) on ympäristöministeriön alainen valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto. Valtion asuntorahastosta maksetaan rahalaitosten valtion tukemaan asuntotuotantoon ja perusparantamiseen myöntämien lainojen korkotuet ja korkotukilainoihin liittyvät avustukset. Rahastosta maksetaan myös asuntotuotannon edistämiseen myönnettyt käynnistysavustukset, kunnallistekniikka-avustukset, asuinalueiden kehittämiseen tarkoitetut avustukset, kehittämishankkeiden rahoitus ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteet.

Tämän lisäksi rahasto vastaa korkotukilainojen täytetakauksista, omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksista, vanhoihin aravalainoihin liittyvien ensisijaislainojen takauksista, vuokratalojen takauslainoista ja lainasaamisten turvaamisesta aiheutuvista menoista. Rahaston varoista maksetaan myös sen velkojen lyhennykset ja korot.

Tulonsa rahasto saa vanhojen aravalainojen koroista, lyhennyksistä ja erilaisiin valtioneuvoston takauksiin liittyvistä takausmaksuista.

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä. Johtokunnan päätöksenteon valmistelu tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA).

Korkotukilainojen hyväksymistä ja niihin liittyvien avustusten myöntämistä koskevat päätökset tehdään ARAssa. Tuettaviin hankkeisiin sisältyy alueellista ja muuta kohdentamista sekä hankkeiden suunnitelmien ja kustannusten valvonta.

Maksuliikkeestä ja kirjanpidosta talousarvion ulkopuolisten varojen osalta vastaa Valtiokonttori. Rahaston varoista maksettavat avustukset avustusten saajille maksaa kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus yhteistyössä valtion talous- ja henkilöstöhallinnon palvelukeskuksen kanssa. ARA toimittaa laskun VARin varoista menevistä maksuista kuukausittain ja tämän perusteella Valtiokonttori hyväksyy maksettavaksi avustukset VARin varoista.

Valtiokonttori hoitaa aravalainasaatavien perinnän ja vastaa lainoihin liittyvistä taloudellisista tukitoimenpiteistä. Lisäksi se päättää lainoihin liittyvistä akordeista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus kuitenkin päättää talojen purkamiseen liittyvistä avustuksista.

Rahasto vastaa omasta varainhankinnastaan. Rahaston varainhankintaan liittyvien johtokunnan päätösten toimeenpanosta huolehtii Valtiokonttori.

ARA ja valtiokonttori vastaavat yhdessä aravalainoihin ja takauksiin liittyvästä riskienhallinnasta ja sen kehittämisestä.

Vuosi 2014 oli rahaston 25. toimintavuosi.

## 1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

### Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 173,8 miljoonaa euroa (227,9 milj. euroa vuonna 2013). Aravalainakannan pienentymisestä ja lainojen koron laskusta johdun korkotuottojen määrä pieneni.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 0,9 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa vuonna 2013).

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 172,9 miljoonaa euroa (226,8 milj. euroa vuonna 2013). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

### Lainoitus toiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman korkokustannus

Valtion investointilaskelmissa ja muussa pääomien käytön arvioinnissa on valtion talousarviosta annetun asetuksen mukaan käytettävä korkokustannuksena valtion pitkäaikaisen euromääräisen lainanoton efektiivistä korkokustannusta. Valtiokonttorin ilmoituksen mukaan tämä korkokustannus vuonna 2014 oli 0,8 % (0,8 % vuonna 2013). Tätä korkoa käyttäen laskennallinen rahoituskustannus rahaston omalle pääomalle oli 53,5 miljoonaa euroa. Kun tämä rahastolla olevien lainojen korkokulujen ja luottotappioiden lisäksi rahoituskuluna otetaan huomioon, niin lainoitus toiminnan ylijäämä oli 119,5 miljoonaa euroa (vuonna 2013 ylijäämä oli 173,3 milj. euroa).

### Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 168,7 miljoonaa euroa (170,2 milj. euroa vuonna 2013). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 8,7 miljoonaa euroa (12,7 milj. euroa vuonna 2013). Avustuksia maksettiin yhteensä 160 miljoonaa euroa (157,5 milj. euroa vuonna 2013).

### Omistusasuntolainojen valtioneuvokset

Uusista takauksista kertyi takausmaksuja 5,5 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,1 miljoonaa euroa. Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 137,6 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 3,4 miljoonaa euroa, joka on 2,4 % kerätyistä takausmaksuista.

### Luotto- ja takaustappiot

Luotto- ja takaustappioihin kirjataan talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvokset maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Vuokra- ja asumisoikeustalojen arava-

lainoista ei syntynyt tappioita. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 67 871,73 euroa (671 381,03 euroa vuonna 2013).

## **Tulos ja tase**

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden ylijäämä oli 10,5 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden ylijäämä oli 63,0 miljoonaa euroa. Tilikauden ylijäämä pieneni rahoitusylijäämän supistumisen seurauksena.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2014 oli 6 692,4 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 359,5 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 6 692,4 miljoonaa euroa. Omaan pääomaan lisättiin tilikauden tuotto 10,5 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 90 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 79,5 miljoonaa euroa.

## **Uudet korkotuki- ja takauslainat**

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin 1 015 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromäärästä oli 62 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 85 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporko lainan alussa oli 1,51 %. Normaaliin vuokra-asuntojen rakentamislainoille maksetaan korkotukea 1 %:n omavastuun ylittävälle osalle 1.4.2013 - 31.12.2015 välisenä aikana hyväksytyille korkotukilainoille. Erityisryhmien vuokra-asuntohankkeille korkotukea maksetaan 3,4 %:n ja asumisoikeushankkeille 3,5 %:n ylittävältä osalta.

Asunto-osakeyhtiöalojen uusissa perusrakennuslainoissa keskiporko oli 1,55 %. Lainan osuus on enintään 40 % tai 50 % korjauskustannuksista. Korkotuki on 28 % koron määrästä.

Takauslainoja uusien vuokratulojen rakentamiseen hyväksyttiin 121 miljoonaa euroa ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun 0,7 miljoonaa euroa.

### **1.1.3. Kehitysnäkymiä**

Vuoden lopussa vuokra- ja asumisoikeustalojen aravalainakanta oli 6 382,5 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi henkilökohtaisia aravalainoja oli 2,2 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainaehtojen mukaiset lyhennykset ovat ensi vuonna 377 miljoonaa euroa. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin liittyen rajoituksista vapauttamisiin ja korkotasoltaan korkeita lainoja korvataan muilla lainoilla. Tulot lainaehtojen mukaisista lyhennyksistä ja koroista ovat yhteensä 538 miljoonaa euroa.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan, vaikkakin kokonaisuudessa merkittävät riskit kohdistuvat varsin pieneen osaan aravalainakannasta. Vuonna 2013 tuli voimaan lainsäädäntömuutoksia, joiden avulla taloudellisissa vaikeuksissa olevi-

en yhtiöiden osalta voidaan käyttää tukikeinoja aiempaa joustavammin.

Aravalainojen koroista yli 80 % on sidottu kuluttajahintaindeksin muutokseen. Aravalainakannan kesvikorko laskee kuluvan vuoden aikana, koska inflaatioidonnoiksiin lainoihin vaikuttava heinäkuun 2014 kuluttajahintaindeksin muutos aleni 1,6 %:sta 0,8:iin.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 11 454 miljoonaa euroa ja lainoihin liittyvä takauskanta on 9 433 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosina. Korkotukilainakannan kasvu siirtyminen merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotukien määrän ja takausvastuiden kasvua.

Maksettavien tukien toteutuvaan määrään vaikuttaa keskeisesti korkotasot. Nykyisellä korkotasolla korkotukimaksujen määrä suhteessa lainakantaan on pieni. Nykyisellä korkotukilainojen korkotasolla tulevien korkotukimaksujen yhteismäärä on 43 miljoonaa euroa. 5 %:n keskimääräisellä korkotasolla nykyiseen korkotukilainakantaan sisältyvien ennakoitujen korkotukimaksujen yhteismäärä on 1 382 miljoonaa euroa.

Rahastosta maksettavat avustusmenot kasvoivat viime vuonna. Viime vuoden avustuksien valtuuksien käytön ja tämän vuoden käytettävissä olevien avustusvaltuuksien perusteella avustusmenot kasvavat edelleen kuluvana vuonna.

Valtion talousarviossa vuodelle 2015 päätettiin 66 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

## 1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

### 1.2.1. Vuoden 2014 lainoitus ja sen kohdentuminen

Valtion talousarviossa momentille 35.20.60 osoitettu korkotukiasuntolainojen hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi asuntorahaston tai kunnan hyväksymispäätöksillä.

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 040 miljoonaa euroa. Takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa.

Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 5 990 asunnolle uustuotantokohdeissa ja 13 237 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainojen hyväksymispäätökset koskivat 90 asuntoa.

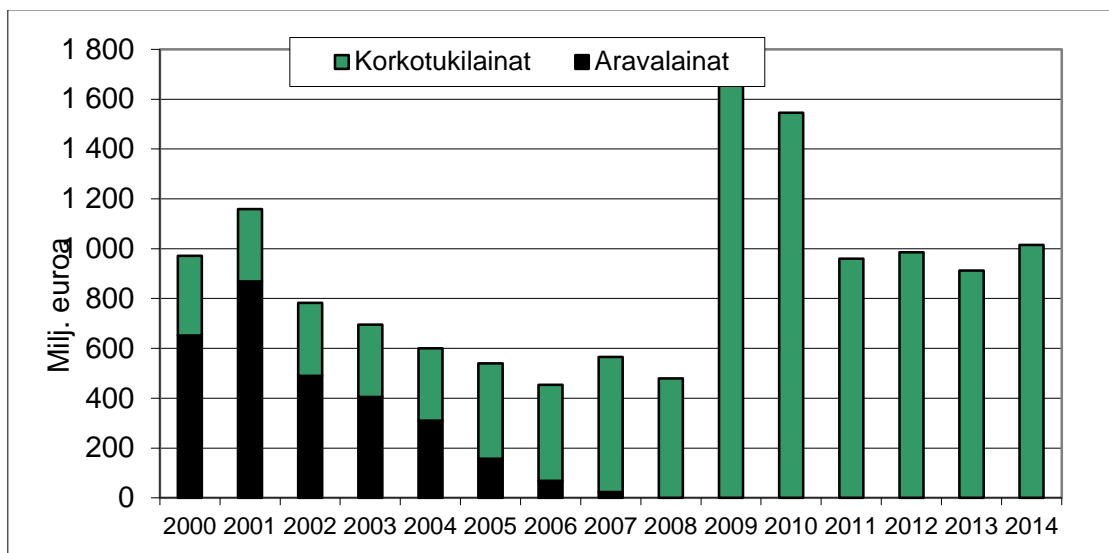
Takauslainapäätökset tehtiin 817 asunnolle.

### Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	2012	2013	2014
Korkotukilainavaltuus	1 025	1 040	1 040

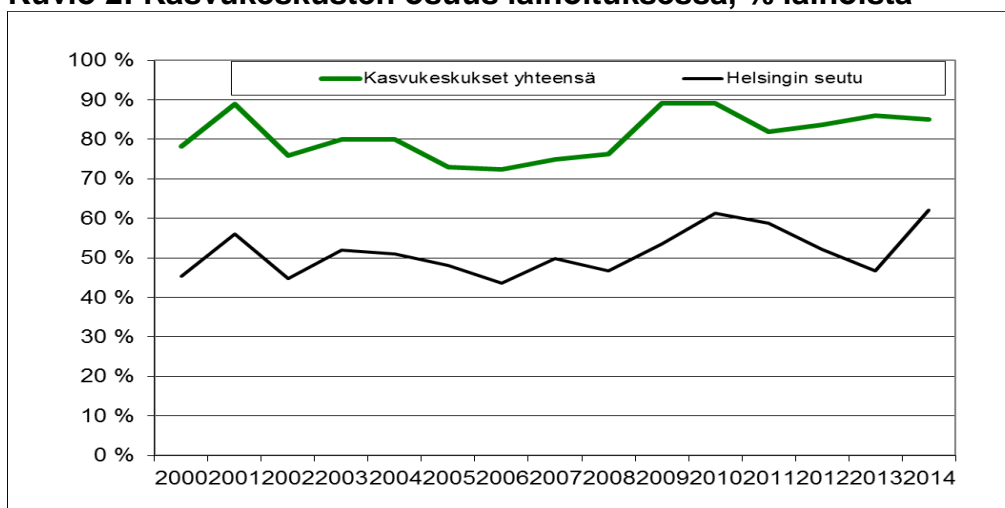
Valtuutta käytettiin	986	912	1 015
Valtuuden käyttö (%)	96 %	88 %	98 %
Takauslainavaltuus	250	285	285
Valtuutta käytettiin	31	21	121
Valtuuden käyttö (%)	12 %	7 %	42 %

**Kuvio 1. Uudet arava- ja korkotukilainat vuosina 2000 - 2014, milj. euroa**



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotukilainojen koskevan käyttösuunnitelman ja ARA ja ympäristöministeriön solmiman tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA –uustuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 68 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 85 %.

**Kuvio 2: Kasvukeskusten osuus lainoituksessa, % lainoista**



### 1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään erityisryhmien investointiavustukset, käynnistysavustukset, avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan,

purkuavustukset, syksyn 2014 korjausavustukset sekä avustukset asuinalueiden kehittämiseen ja asumisneuvotoimintaan. Lisäksi rahaston varoista maksetaan kehittämisrahalla tehtävät tutkimus- ja kehittämistoiminnan hankinnat. Avustukset ja kehittämisrahoituksen hankinnat maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämisasiavustuksista ja lainojen anteeksiannosta luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa oikeutettiin vuonna 2014 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 311,4 miljoonaa euroa (180,4 milj. euroa vuonna 2013). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 296,3 miljoonaa euroa (170,6 milj. euroa vuonna 2013).

## Taulukko 2. Avustus-, akordi- ja kehittämisrahavaltuudet ja niiden käyttö, milj. euroa

	2012		2013		2014	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Erityisryhmien investointiavustukset	110,0	110,0	120,0	120,0	120,0	120,0
Korjaus- ja energiavustukset					10,0	4,1
Käynnistysavustukset			10,0	10,0	10,0	10,0
Perusparannuksen käynnistysavustukset			15,0	15,0	140,0	139,8
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	10,0	10,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,5	0,2	3,5	0,3	3,5	0,4
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	3,0	0,7	3,0	0,3	3,0	1,0
Tervehdyttämisasiavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,4	2,6	0,1	2,6	0,4
Purkuavustus	2,0	0,6	2,0	0,7	2,0	0,3
Avustukset asuinalueiden kehittämiseen			8,0	8,0	4,0	4,0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,7	0,4	0,6	0,5	0,6	0,5
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>132,5</b>	<b>123,0</b>	<b>180,4</b>	<b>170,6</b>	<b>311,4</b>	<b>296,2</b>

### 1.2.3. Omistusasuntolainojen valtioneuvotukset

Valtion asuntorahasto valvoo ja ohjaa omistusasuntolainojen valtioneuvotuksia sekä tekee päätökset takaukskorvausten maksamisesta. Takauksista peritään takausmaksu, joka on 2,5 % takauksen määrästä. Jos takaus otetaan korkotukilainan (ASP-laina tai omakotitalon rakentamisen korkotukilaina) yhteydessä, niin silloin ei peritä takausmaksua. Takausmaksut kertyvät toimintatuottoina rahastoon ja rahastosta maksetaan takaukskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 14 652 (15 603 vuonna 2013) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 5,5 miljoonaa euroa (6,0 milj. euroa vuonna 2013). Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,11 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa vuonna 2012).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 137,4 miljoonaa euroa. Takaukskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 3,4



miljoonaa euroa, joka on 2,4 % kerätyistä takausmaksuista.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 024,5 miljoonaa euroa. Valtionvastuu kasvoi 21,4 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 6,6 % (6,4 % v. 2013).

#### **1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta**

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 124,6 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 252,0 miljoonaa euroa.

Vuoden 2014 talousarvion mukaan Valtion asuntorahastolla sai olla kerrallaan lainaa yhteensä enintään 1 500 miljoonaa euroa

Johtokunnan 16.12.2013 tekemällä päätöksellä annettiin Valtiokonttorin tehtäväksi suorittaa maksuvalmiuden turvaava varainhankinta. Valtiokonttori valtuutettiin myös päättämään lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen varainhankinnan välisestä suhteesta sekä tarkemmista lainaehdoista.

Rahaston varainhankinnalle ei ollut tarvetta.

#### **1.2.5. Saatavien turvaaminen**

Lainoihin ja takauksiin liittyvää riskienhallintaa tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin yhteistyönä. Virastoilla on pysyvä riskienhallinnan yhteistyöryhmä, jossa on mukana myös kaksi ympäristöministeriön edustajaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vastaa yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnasta, rajoituksista vapauttamisista ja edistää muun muassa kiinteistöyhtiöiden suunnitelmallista omistajuutta. Saatavien turvaamiseen tähtäviä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratulojen tukitoimenpiteitä puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa. Johtokunta päättää Valtiokonttorin esityksestä pakkohuuto-kauppaan ryhtymisestä.

##### **1.2.5.1. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä**

Riskienhallinnan yhteistyöryhmän tehtävänä on seurata valtion asuntolainojen ja takausten riskejä sekä analysoida niiden kehitystä ja vastata kaksi kertaa vuodessa tuotettavasta valtion asuntolainojen ja takauksien käsittelyä riskiraportin toimituksesta. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukien sekä valtion takauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

Työryhmä valmisteli johtokunnassa toukokuussa ja joulukuussa käsitellyn Valtion asuntolainojen ja takausten riskiraportin. Ryhmässä on käsitelty riskien hallintaa liittyviä ajankohtaisia kysymyksiä ja kehitetty riskejä koskevaa raportointia.

### **1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset**

Johtokunta on kannustanut ARAa ja Valtiokonttoria toimimaan aktiivisesti ja ennaktoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Virastot pitivät kaksi yhteistä seminaaria liittyen kiinteistökanan kehittämiseen ja lainariskien vähentämiseen riskialueille. Lisäksi tehtiin neljä kiinteistöpidon ohjaukkyntiä ja kuusi kkyntiä liittyen kuntien asumisen suunnitteluun.

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokrataloyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Valvonnan lisäksi tehdään myös riskienhallinnan kannalta tärkeää kiinteistöpidon kehittämiseen liittyvää ohjausta.

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 2 115 asuntoa (3 293 asuntoa vuonna 2013). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 25 miljoonaa euroa.

### **1.2.5.3. Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin**

Valtiokonttorin lainaehtoihin kohdistuvilla muutostoimenpiteillä on tavoitteena turvata lainapääomien takaisinsaantia. Toimenpiteistä vapaaehtoinen velkasaneeraus perustuu lakiin yrityksen saneerauksesta ja muut ovat aravalainsäädäntöön liittyviä tukitoimenpiteitä.

Valtiokonttori päättää tukitoimista lukuun ottamatta purkuavustusta, joista päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin voidaan jaotella ennaltaehkäiseviin toimenpiteisiin ja varsinaisiin taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen talon talouden tervehdyttämistoimenpiteisiin.

Ennaltaehkäiseviä lainaehtoja koskevia toimenpiteitä ovat

- vuosimaksun alentaminen
- ilmoitusperusteinen lainaehtojen muutos (1.7.2005 alkaen, koskee vain ns. kiinteäehtoisia vuokratalojen aravalainoja)

Varsinaisia talouden tervehdyttämistoimenpiteitä ovat

- vapaaehtoiset velkasaneeraukset
- tervehdyttämisavustukset
- määräaikaiset lainahtomuutokset
- viivästyskorkohelpotukset
- vuokratalon rajoituksista vapauttamiseen liittyvä ns. rajoitusakordi
- vuokratalon purkamiseen liittyvä ns. purkuakordi
- vuokratalon purkuavustus

Päätökset tukitoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

**Taulukko 4. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille**

	2011	2012	2013	2014
<b>Tervehdyttämisavustukset (milj.euroa)</b>				
Lainasaajien lkm	12	5	4	4
Lainojen pääoma (milj.euroa)	10,3	16,6	2,2	17,4
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,50	0,40	0,11	0,4
<b>Lainaehtomuutokset</b>				
Lainasaajien lkm	0	2	0	13
-joista sai myös tervehdyttämisavustusta (lkm)	0	0	0	2
Lainojen pääoma (milj.euroa)	0	7,9	0	50,5
Alennettu korko lainoissa (%)		2,0 %	0	2,85
<b>Viivästyskorkohelpotukset</b>				
Lainasaajien lkm	9	8	7	3
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,16	0,12	0,08	0,03
<b>Vuosimaksun alentaminen</b>				
Lainansaajien lkm	2	2	2	0
Lainojen pääoma (milj.euroa)	25,5	64	63,3	0
Alentamisen määrä (milj. euroa)	0,09	0,39	0,32	0
Anteeksiannetun koron määrä (milj. euroa)	0,00	0	0	0
<b>Purkuakordit</b>				
Lainasaajien lkm	3	3	2	3
Akordin määrä, milj. euroa	0,26	0,20	0,27	0,5
<b>Purkuavustukset</b>				
Lainasaajien lkm	8	6	8	8
Avustuksen määrä, milj. euroa	0,73	0,55	0,72	0,293
<b>Rajoitusakordit</b>				
Lainasaajien lkm	7	3	1	5
Akordin määrä, milj. euroa	0,7	0,4	0,3	1,0
<b>Käynnistetyt vapaaehtoiset velkasaneeraukset</b>				
Lainasaajien lkm	6	2	1	0
Lainansaajien aravalainojen pääoma, milj. euroa	3,6	1,2	0,9	0

**1.2.5.4. Maksuhäiriöt**

Aravalaina, jonka korot tai lyhennykset ovat maksamatta, katsotaan järjestämättömäksi luotoksi yhdeksän kuukauden kuluttua ao. eräpäivästä. Järjestämättömien luottojen määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2014 oli yhteensä 68,6 miljoonaa euroa (vuoden 2013 tilinpäätöksen mukaan 45,6 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 1,07 % aravalainakannasta. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä 218 kappaletta (149 kappaletta v. 2013). Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 6,2 miljoonaa euroa (5,0 milj. euroa vuoden 2013 lopussa).

**1.2.5.5. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot**

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksista maksetut takauskorva-

ukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 67 871,73 euroa (671 381,03 euroa vuonna 2013).

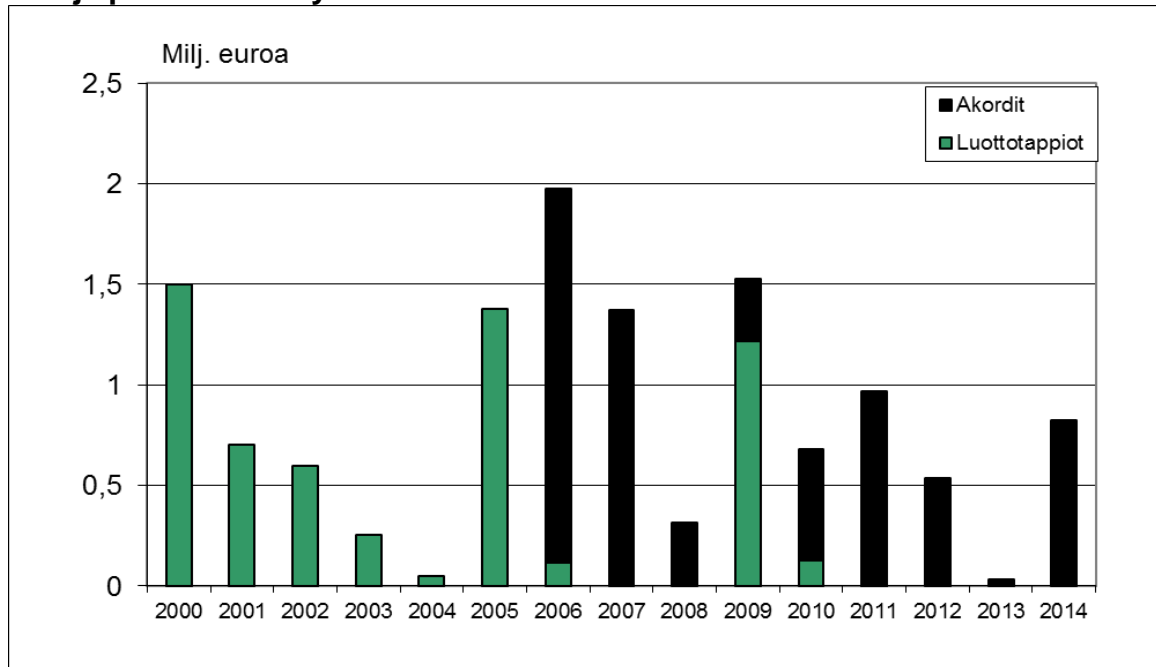
Vuokra- ja asumisoikeustalojen aravalainoista ei kirjattu luottotappioita (0 euroa vuonna 2013). Oikaisueriä tileistä poistoihin tehtiin 46 604,99 (36 189,58 euroa vuonna 2013) ja nämä erät palautuivat rahastoon. Oikaisuerät koostuvat henkilökohtaisten aravalainojen vastuunjaosta kunnan ja valtion välillä liittyviin palautuksiin sekä henkilökohtaisten aravalainojen velkajärjestelyistä johtuviin luottotappioiden vähennyksiin.

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 114 476,72 euroa (707 570,61 euroa vuonna 2013).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2013).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 19 506,28 euroa (241 380,36 euroa vuonna 2013). Erä pienentyi liittyen henkilökohtaisten aravalainojen määrän pienenemiseen. Lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 824 494,08 euroa (31 309,86 euroa v. 2013).

### Kuvio 3. Aravalainojen luottotappiot sekä akordit rajoituksista vapauttamisiin ja purkuihin liittyen



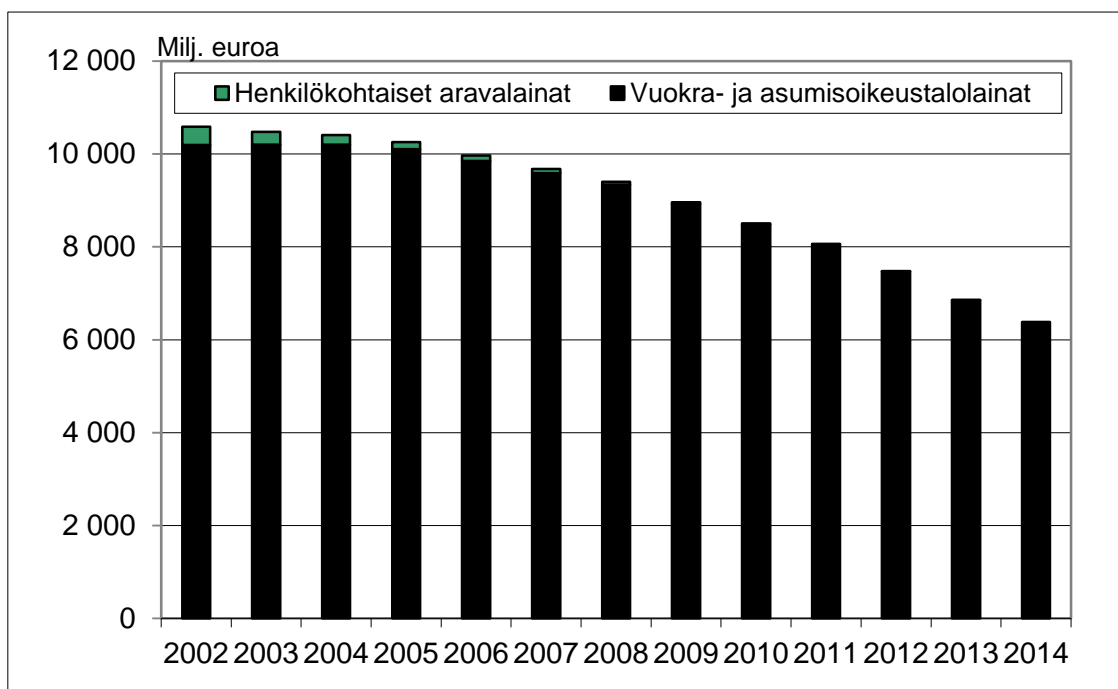
## 1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

### Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 6 384,7 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 6 382,5 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia ara-

valainoja oli 2,2 miljoonaa euroa.

**Kuvio 4: Aravalainakanta**



Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 473 miljoonaa euroa (621 milj. euroa vuonna 2013). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi lainoja maksettiin takaisin enneaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 104,4 miljoonaa euroa (298 milj. euroa vuonna 2013). Aravalainoja konvertoitiin pankkilainoiksi valtion takauksella 0,6 miljoonan euron (7,4 milj. euroa vuonna 2013) edestä. Rajoituksista vapautettujen talojen osalta enneaikaisesti takaisinmaksettava lainapääoma on 25 miljoonaa euroa.

Aravalainakannan keskiporkko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2014 oli 2,85 (3,53 % vuonna 2013).

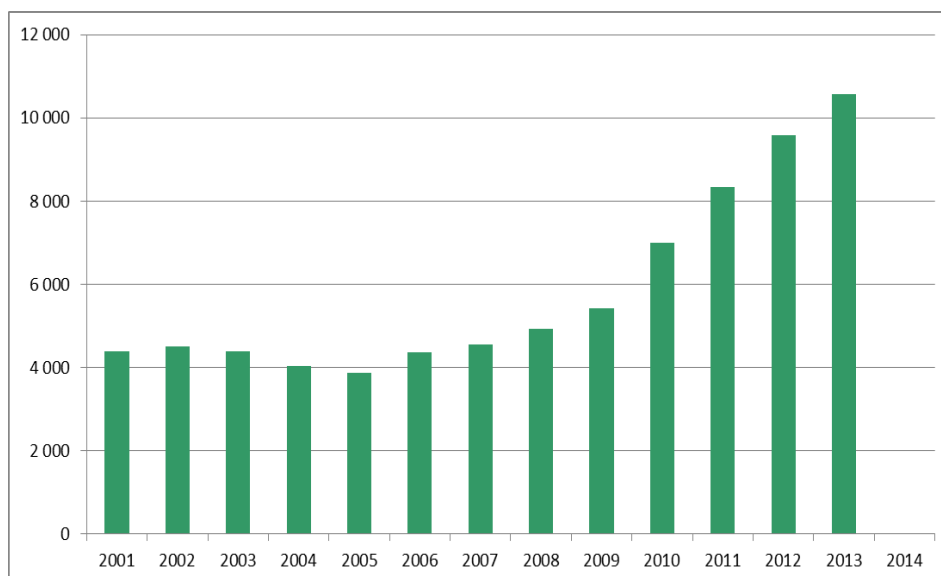
**Kuvio 5. Aravalainojen kesikorko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus**

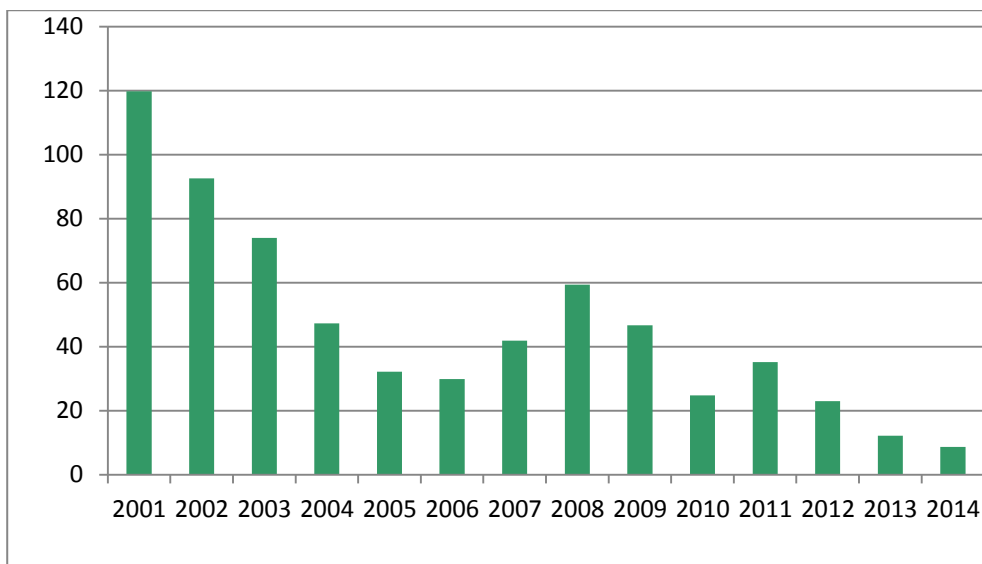


### Korkotukilainat

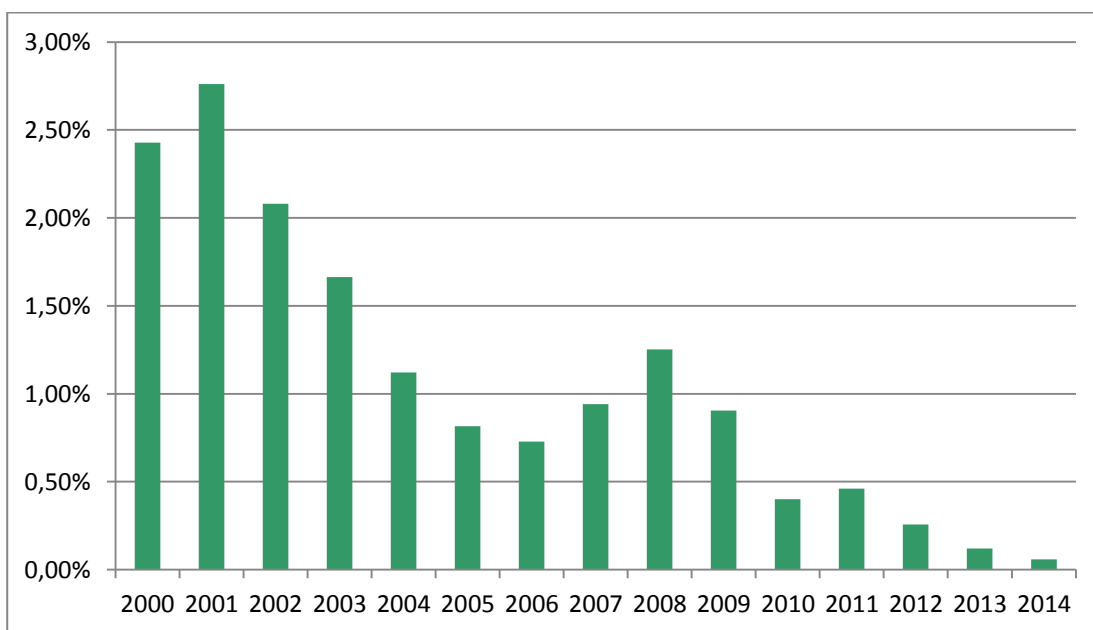
Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 11 458 miljoonaa euroa (10 574 miljoonaa euroa vuonna 2013). Lainakanta kasvoi 884 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna.

**Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2014 (milj. euroa)**



**Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2014 (milj. euroa)**

Maksettujen korkotukien suhde korkotukilainakantaan eli keskimääräinen korkotuki oli 0,08 %-yksikköä (vuosi 2013 0,12 %-yksikköä). Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 8,7 miljoonaa euroa sisältäen 0,18 miljoonaa euroa asuntosäästö-palkkioita (vuonna 2013 yhteensä 12,2 miljoonaa euroa, missä asuntosäästö-palkkioita 0,5 miljoonaa euroa).

**Kuvio 9. Keskimääräinen korkotuki 2000 - 2014 (%- yksikköä lainapääomas- ta)**

Korkotukilainoista 67 % on vuokratulojen lainoja ja 16 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täydetakaus.

**Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin 31.12.2014**

	Milj. eu- roa	%
Vuokratalolainat	7 659	67 %
Asumisoikeustalolainat	1 807	16 %
Omistuskorkotukilainat	56	0 %
Asunto-osakeyhtiötalolainat	306	3 %
ASP-lainat	1 630	14 %
<b>Yhteensä</b>	<b>11 458</b>	<b>100 %</b>

## 1.4. Tilinpäätösanalyysi

Valtion asuntorahaston tilinpäätöstiedot ja liitteenä ilmoitettavat tiedot esitetään Valtiovarainministeriön 9.12.2004 antaman talousarvion ulkopuolella olevan valtion rahaston tilinpäätöksen kaavoja ja liitteenä ilmoitettavia tietoja koskevan määräyksen mukaisena.

### 1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu

#### 1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut

Rahaston toiminnan tuotot koostuvat omistus- ja vuokra-asuntolainojen takauksista saaduista maksuista sekä aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 6,4 miljoonaa euroa (6,8 milj. euroa vuonna 2013). Tuottojen pieneneminen johtui takauksista saatujen maksujen määrän vähenemisestä.

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi toimintatuotoina rahastoon miljoonaa 5,5 miljoonaa euroa (6,0 milj. euroa vuonna 2013).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 0,4 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2013).

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen myynneistä rahastoon kertyi luovutuskorvauksia 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2013).



Rahaston toimintakulut olivat 208 560,12 euroa (374 991,51 euroa vuonna 2013). Toimintakuluista 71 233,00 euroa kohdistui lyhytaikaiseen varainhankintaan liittyviin kustannuksiin ja 105 098,53 euroa asianajokuluihin. Muut kulut kohdistuivat pääosin tietotekniikan palvelumaksuihin.

#### **1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut**

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 173,8 miljoonaa euroa (227,9 milj. euroa vuonna 2013). Aravalainakannan pienentymisestä ja lainojen koron laskusta johtuen korkotuottojen määrä pieneni.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 0,9 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa vuonna 2013).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 0,07 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa v. 2013).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 0,02 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2013). Lisäksi vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 0,8 miljoonaa euroa (0,03 milj. euroa vuonna 2013).

Rahoituksen ylijäämäksi<sup>1</sup> muodostui 172,9 miljoonaa euroa (226,8 milj. euroa vuonna 2013). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

#### **1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut**

Valtion asuntorahaston siirtomenot koostuvat asuntotoimen avustuksista ja korkotuista. Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 168,7 miljoonaa euroa (170,2 milj. euroa vuonna 2013).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 8,7 miljoonaa euroa (12,7 milj. euroa vuonna 2013). Korkotukimaksujen pieneneminen johtui korkotason alenemisesta ja korkotukiin mukaan luettavien ASP-palkkioiden määrän pienentymisestä.

Avustuksia maksettiin yhteensä 159,9 miljoonaa euroa (157,5 milj. euroa vuonna 2013). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 133,6 miljoonaa euroa (138,2 milj. euroa vuonna 2013). Käynnistysavustuksia

---

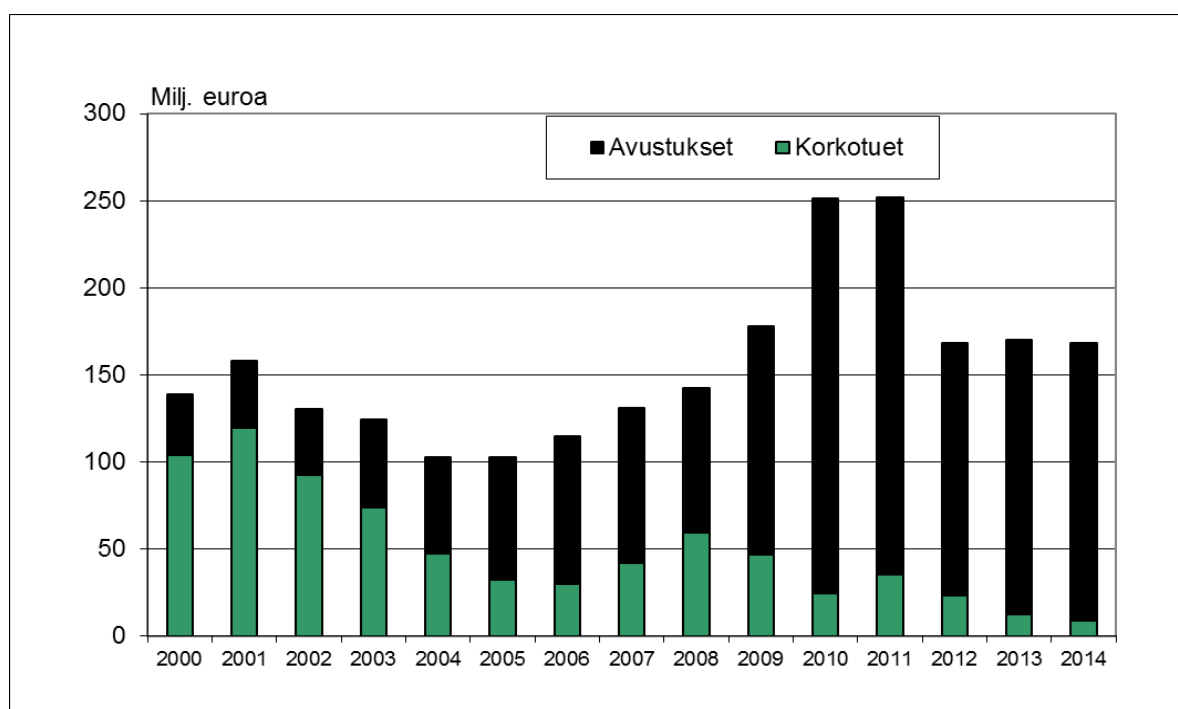
<sup>1</sup> Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman laskennallinen korkokustannus on laskettu tilinpäätöksen liitteessä 15.2. Laskelma koskee lainoitustoimintaa ja siinä ei ole mukana rahoituskuluissa omistusasuntolainojen takaustappioita.

maksettiin 6,8 miljoonaa euroa (6,8 milj. euroa vuonna 2013).

**Taulukko 6. Rahastosta maksetut korkotuet ja avustukset (milj. euroa)**

	2012	2013	2014
Korkotukia	23,0	12,7	8,7
Erit. ryhmien investointiavustukset	114,0	138,2	133,6
Käynnistysavustukset	19,2	6,8	6,8
Korjaus- ja energiavustukset	0,9	0,0	0,4
Kunnallistekniikka-avustukset	7,0	9,8	7,1
Perusparannuksen käynnistysavustukset			9,0
Muut avustukset	4,5	2,6	3,1
<b>Yhteensä</b>	<b>168,6</b>	<b>170,2</b>	<b>168,7</b>

**Kuvio 10. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2014**

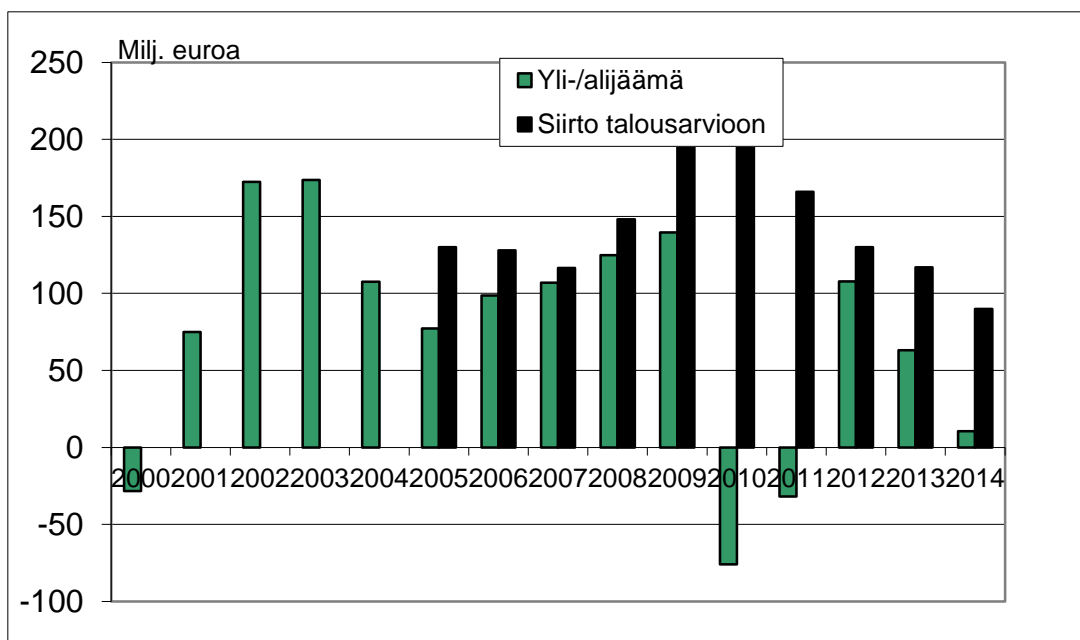


Siirtotalouden kuluista noin 94 % kohdentui voittoa tavoittelemattomille yhteisöille ja kunnille 5 %.

#### 1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden ylijäämä oli 10,5 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden ylijäämä oli 63,0 miljoonaa euroa. Tilikauden ylijäämä pieneni rahoitusylijäämän supistumisen seurauksena.

**Kuvio 11. Valtion asuntorahaston tilikauden tuotto ja siirto talousarvioon**



## 1.4.2. Taseen tarkastelu

### 1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2014 oli 6 692,4 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 359,5 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta lainasaamisten määrä oli 6 384,7 miljoonaa euroa. Lainasaamisten määrä pieneni 473,2 miljoonalla eurolla. Takaisinmaksuja lainoista kertyi 472,4 miljoonaa euroa (620,9 miljoonaa euroa v. 2013).

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 124,3 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 252,0 miljoonaa euroa.

### 1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman<sup>2</sup> määrä oli 6 692,4 miljoonaa euroa. Omaan pääomaan lisättiin tilikauden tuotto 10,5 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 90 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 79,5 miljoonaa euroa.

Rahasto maksoi lyhytaikaiset lainat takaisin vuoden 2014 aikana. Rahaston vieraan pääoman määrä oli 1,83 euroa (280,0 miljoonaa euroa v. 2013). Rahastolla ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa. Vuonna 2013 vastattavissa ollut lyhytaikainen vieras pääoma koostui vuoden 2014 aikana erääntyneistä 280 miljoonan euron lyhytaikaisista velkasitoumuslainoista.

### 1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 194,3 miljoonaa euroa (259,5 milj. euroa

<sup>2</sup> Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

v. 2013). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,3 miljoonaa euroa (1,6 miljoonaa euroa vuonna 2013).

Siirtotalouden menot avustuksien ja korkotukien maksuista olivat 168,7 miljoonaa euroa (170,2 milj. euroa v. 2013).

Investointien osalta annettuja lainoja oli koostuen luottotappioista ja akordeista yhteensä 0,8 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa v. 2013) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 473,2 miljoonaa euroa (620,9 milj. euroa v. 2013).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 90,0 miljoonaa euroa (117 milj. euroa v. 2013). Rahaston velka pieneni 280,0 miljoonaa euroa (595,5 milj. euroa v. 2013). Likvidit varat vuoden lopussa olivat 252,0 miljoonaa euroa (124,3 milj. euroa v. 2013).

## 1.5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahasto -rahastolla ei ole omaa henkilökuntaa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus sekä Valtiokonttori ovat kumpikin omien toimintojensa osalta järjestäneet sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan menettelytavat. Virastot arvioivat onnistumistaan toimintakertomuksissaan valtioneuvoston asettaman sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan neuvottelukunnan suositusten mukaisesti.

Valtion asuntorahaston johtokunnan tehtävänä on vastata siitä, että valtion talousarvion ulkopuolisella asuntorahastolla on riittävä maksuvalmius. Johtokunta päättää rahaston toimintaa varten tarvittavasta ulkoisesta varainhankinnasta. Valtiokonttorin tehtävänä on toimeenpanna varainhankintaa koskevat päätökset. Rahaston maksuvalmiutta seurataan ARAssa Valtiokonttorin tuottamien raporttien perusteella ja siitä raportoidaan tarvittaessa johtokunnalle ja johtokunta päättää tarvittavista toimenpiteistä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtävänä on huolehtia yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa huolehtia asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta. ARAlla ja Valtiokonttorilla on yhteinen sosiaalisen asuntorahoituksen riskienhallinnan yhteistyöryhmä, joka seuraa ja kehittää riskienhallintaa. Yhteistyöryhmässä on myös ympäristöministeriön edustus. Yhteistyöryhmässä käsitellään riskienhallintaan liittyviä kysymyksiä.

Yhteistyöryhmä valmistelee johtokunnalle valtion asuntolainoja ja takauksia käsittelevän riskiraportin kaksi kertaa vuodessa. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukien sekä valtion takauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

Johtokunta on kannustanut ARAA ja Valtiokonttoria toimimaan aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Tavoitteena on ollut vaikuttaa vuokratotaloyhtiöihin siten, että ne toimisivat ennakoivasti ja aktiivisesti siten ettei asuntoja jää tyhjilleen ja aiheuta taloudellisia vaikeuksia yhtiöille. Vuoden 2014

aikana yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa on järjestettiin kaksi alueellista seminaaria kunnille ja vuokratilayhteisöille aiheena ARA-asuntokannan sopeuttaminen kysyntään ja kehittäminen. Lisäksi on tehty kuntiin ja kuntayhtiöihin yhteensä 11 ohjauskäyntiä. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa ja vuokrissa tuleviin korjauksiin ja kohoaviin lainojen lyhennyksiin.

Uusien lainojen korkotukilainojen myöntämisen osalta ARA varmistaa, että hankkeet ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla. Tarve arvioidaan ja tuen piiriin hyväksytään ainoastaan sellaisia hankkeita, joilla on pitkäaikaista kysyntää. Lisäksi hakijayhteisöjen toimintaa ja taloutta koskevat tiedot tarkistetaan ennen tukipäätöksiä.

## 2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2014		1.1. - 31.12.2013	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		6 434 855,59		6 771 077,84
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	-208 348,67		-374 991,51	
Muut kulut	<u>-211,45</u>	<u>-208 560,12</u>	<u>0,00</u>	<u>-374 991,51</u>
JÄÄMÄ I		6 226 295,47		6 396 086,33
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	173 830		227 895	
Rahoituskulut	723,70		039,82	
	<u>-895 888,11</u>	<u>172 934 835,59</u>	<u>-1 088 058,88</u>	<u>226 806 980,94</u>
JÄÄMÄ II		179 161 131,06		233 203 067,27
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Kunnille	9 033 014,47		10 480 724,89	
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	2 120,67		4 305,00	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	158 667		159 166	
Kotitalouksille	708,20		525,79	
	<u>604 774,04</u>	<u>168 660 044,64</u>	<u>541 448,05</u>	<u>170 193 003,73</u>
JÄÄMÄ III		10 501 086,42		63 010 063,54
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>10 501 086,42</u>		<u>63 010 063,54</u>

**3. TASE**

<b>VASTAAVAA</b>	<b>31.12.2014</b>		<b>31.12.2013</b>	
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET				
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET				
Lainasaamiset		6 007 684 760,42		6 512 696 808,54
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET YHTEENSÄ		6 007 684 760,42		6 512 696 808,54
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Euromääräiset lainasaamiset	376 999 694,60		345 188 655,67	
Siirtosaamiset	<u>55 739 123,76</u>	432 738 818,36	<u>69 740 441,09</u>	414 929 096,76
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT				
Yhdistilisaatava valtiolta		<u>252 001 708,49</u>		<u>124 316 647,23</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		684 740 526,85		539 245 743,99
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>6 692 425 287,27</u>		<u>7 051 942 552,53</u>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>31.12.2014</b>		<b>31.12.2013</b>	
OMA PÄÄOMA				
Rahaston pääoma	4 841 317 695,29		4 958 317 695,29	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 930 606 503,73		1 867 596 440,19	
Talousarviosiirrot	-90 000 000,00		-117 000 000,00	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>10 501 086,42</u>	6 692 425 285,44	<u>63 010 063,54</u>	6 771 924 199,02
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Lyhytaikaiset euromääräiset lainat	0,00		280 011 346,29	
Siirtovelat	1,83		4 637,69	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>0,00</u>	<u>1,83</u>	<u>2 369,53</u>	<u>280 018 353,51</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>1,83</u>		<u>280 018 353,51</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>6 692 425 287,27</u>		<u>7 051 942 552,53</u>

**4. RAHOITUSLASKELMA**

	<b>1.1. - 31.12.2014</b>	<b>1.1. - 31.12.2013</b>
<b>OMA TOIMINTA</b>		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	6 434 855,59	7 325 239,24
Korkotulot ja voiton tuloutukset	187 831 963,38	252 216 580,23
Muut menot	-323 035,01	-1 082 562,12
Korkomenot	11 346,29	-517 546,26
<b>OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>193 955 130,25</b>	<b>257 941 711,09</b>
<b>SIIRTOTALOUS</b>		
Tulonsiirrot kunnille	-9 033 014,47	-10 480 724,89
Tulonsiirrot kotitalouksille	-604 774,04	-541 448,05
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-158 669 828,87	-159 170 830,79
<b>SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA</b>	<b>-168 660 044,64</b>	<b>-170 193 003,73</b>
<b>INVESTOINNIT</b>		
Annetut lainat *	-797 395,37	-236 500,70
Annettujen lainojen takaisinmaksut	473 201 086,84	620 910 982,72
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>472 403 691,47</b>	<b>620 674 482,02</b>
<b>RAHOITUS</b>		
Oman pääoman muutos	-90 000 000,00	-117 000 000,00
Velan muutos	-280 013 715,82	-595 476 736,10
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-370 013 715,82</b>	<b>-712 476 736,10</b>
<b>LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS</b>	<b>127 685 061,26</b>	<b>-4 053 546,72</b>
<b>LIKVIDIT VARAT 1.1.</b>	<b>124 316 647,23</b>	<b>128 370 193,95</b>
<b>LIKVIDIT VARAT 31.12.</b>	<b>252 001 708,49</b>	<b>124 316 647,23</b>

\* = Annetut lainat sisältää: Annetut lainat, kirjatut luottotappiot ja akordit

## 5. Tilinpäätöslaskelmien liitteenä annettavat tiedot

### Rahaston liite 1: Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja vertailtavuus

- 1) Budjetointia koskevat muutokset ja muutosten tärkeimmät vaikutukset tuotto- ja kululaskelmaan, taseeseen ja rahoituslaskelmaan sekä niiden vertailtavuuteen

Valtion asuntorahastolla ei ole budjetointia koskevia muutoksia.

- 2) Valuuttakurssi, jota on käytetty muutettaessa ulkomaanrahanmääräiset saamiset ja velat sekä muut sitoumukset Suomen rahaksi

Valtion asuntorahastolla ei ole ulkomaanrahanmääräisiä saamisia eikä velkoja.

- 3) Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät sekä erityisesti niissä tapahtuneiden muutosten vaikutukset tilikauden tuotto- ja kulujaamisen sekä taseessa ilmoitettavien erien muodostumiseen

Valtion asuntorahaston tilinpäätös on laadittu noudattaen talousarviolakia ja -asetusta sekä valtiovarainministeriön ja Valtiokonttorin määräyksiä ja ohjeita. Tilinpäätöksessä käytetyt arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät ovat talousarvioasetuksen 66 a – g §:n mukaisia.

- 4) Aikaisempiin vuosiin kohdistuvat tuotot ja kulut, talousarviotulot ja -menot sekä virheiden oikaisut, jos ne eivät ole merkitykseltään vähäisiä

Vuoden 2013 tilinpäätöksessä on kirjattu virheellisesti 4.637,69 euron korkovelka, vaikka sen olisi pitänyt olla korkosaaminen. Virhe on korjattu vuonna 2014.

- 5) Selvitys edellistä vuotta koskevista tiedoista, jos ne eivät ole vertailukelpoisia tilinpäätösvouden tietojen kanssa.

Tiedot ovat vertailukelpoisia.

- 6) Selvitys tilinpäätösvouden jälkeisistä olennaisimmista tapahtumista siltä osin kuin niitä ei ilmoiteta toimintakertomuksessa

Kahden konkurssissa olleen yhteisön konkurssipesät saatiin lopetettua vuoden 2014 aikana. Konkurseista aiheutuneet luottotappiot ovat yhteensä 0,74 M€, jolle määrälle haetaan tileistäpoistoa. Vuoden 2014 aikana asetettiin konkurssiin yksi yhteisö, jolta saatavat pääoman osalta 0,54 M€. Konkurssipesä tultaneen päättämään vuoden 2015 aikana.

- 7) Korkotukilainoja ja takauksia koskevat tiedot

Liitteen 10 Valtiontakaukset ja –takuut sekä muut vastuut sekä korkotukilainoja koskevat ajankohdan 31.12.2014 tiedot perustuvat 27.2.2014 tehtyyn raportointiajoon. Tiedot voivat vielä muuttua tämän jälkeen liittyen pankeista saataviin tietoihin.



## Rahaston tilinpäätöksen liite 2: Rahaston varojen käyttösuunnitelman tai rahastolle vahvistetun talousarvion toteuma

### Rahaston tilinpäätöksen liite 2: Rahaston varojen käyttösuunnitelman tai rahastolle vahvistetun talousarvion toteuma

#### Valtion talousarviossa esitetty arvio asuntorahaston rahoitusrakenteesta ja sen toteuma

	Talousarvio	Toteuma	Erotus
Saldo 1.1.2014	80 000 000	124 316 647,23	44 316 647,23
Tulot asuntolainoista	610 000 000	661 033 050,10	51 033 050,10
Tulot takausmaksuista	5 000 000	6 434 855,59	1 434 855,59
Korkotuki- ja avustusmenot	240 000 000	168 661 044,64	-71 338 955,36
Rahaston velkojen korot	15 000 000	11 346,29	-14 988 653,71
Rahaston velkojen kuoletukset	270 000 000	280 013 715,82	10 013 715,82
Siirto valtion talousarvioon	90 000 000	90 000 000,00	0,00
Saldo 31.12.2014	80 000 000	252 001 708,49	172 001 708,49

#### Vuoden 2014 valtion talousarviossa momentin 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon yhteydessä määritetyt korkotukilaina ja muut valtuudet (milj.euroa) sekä niiden käytön toteuma

	Talousarvion valtuus	Valtuuden käytön toteuma vuonna 2014	% valtuudesta
<b>Korkotukilainat ja takaukset</b>			
Korkotukilainat	1 040 000 000	1 014 739 223	98 %
Takauslainat vuokratulojen rakentamisen	285 000 000	121 417 469	43 %
Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun	1 000 000 000	615 000	0 %
Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2 500 000 000	2 006 109 858	80 %
<b>Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit</b>			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	15 000	4 759	32 %
Purkuakordit	3 500 000	405 066	12 %
Rajoitusakordit	1 500 000	955 398	64 %
<b>Avustukset</b>			
Erityisryhmien investointiavustukset	120 000 000	119 945 234	100 %
Korkotukilainojen käynnistysavustukset	10 000 000	10 000 000	100 %
Korjaus- ja energia-avustukset	10 000 000	4 100 000	41 %
Takauslaintojen käynnistysavustukset	2 500 000	2 500 000	100 %
Perusparannuksen käynnistysavustukset	140 000 000	139 762 531	100 %
Tervehdyttämisavustukset	2 600 000	403 300	16 %
Kunnallistekniikan rakentamisavustukset	15 000 000	15 000 000	100 %
Purkuavustukset	2 000 000	293 235	15 %
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	600 000	510 000	85 %
Asuinalueiden kehittämisavustukset	4 000 000	4 000 000	100 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %

**Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.**

**Valtioneuvoston 14.8.2014 vahvistaman muutetun korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2014 ja toteuma 2014**

**Korkotukilainat, euroa**

<b>Lainalaji</b>	<b>Valtuus</b>	<b>Valtuuden käyttö</b>
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	5 000 000	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	380 000 000	368 736 922
3.Muut vuokra-asuntolainat	345 000 000	192 239 480
4.Asumisoikeustalolainat	275 000 000	329 430 714
5.Omakotikorkotukilainat	5 000 000	156 400
6.As.oy talojen peruspar. korkotukilainat	30 000 000	124 175 707
<b>Yhteensä</b>	<b>1 040 000 000</b>	<b>1 014 739 223</b>

Jos jotakin kohdissa 1.- 6. varattua määrää ei ole voitu käyttää kokonaan, vapautuva määrä on voitu käyttää muihin mainittuihin tarkoituksiin.

**Takauslainat** **285 000 000**      **121 417 469**

**Rahaston tilinpäätöksen liite 3: Henkilöstökulujen erittely**

Valtion asuntorahastolla ei ole erikseen palkattua henkilöstöä.

**Rahaston tilinpäätöksen liite 4: Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset**

Valtion asuntorahastolla ei ole käyttöomaisuutta.

**Rahaston tilinpäätöksen liite 5: Käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistot**

Valtion asuntorahastolla ei ole käyttöomaisuutta eikä muita pitkävaikutteisia menoja.

**Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 6: Rahoitustuotot ja -kulut**

Rahoitustuotot	2014	2013	Muutos 2014-2013
Korot euromääräisistä saamisista	173 830 723,70	227 895 039,82	-54 064 316,12
Korot valuuttamääräisistä saamisista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot saamisista	0,00	0,00	0,00
Osingot	0,00	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	0,00
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>173 830 723,70</b>	<b>227 895 039,82</b>	<b>-54 064 316,12</b>
Rahoituskulut	2014	2013	Muutos 2014-2013
Korot euromääräisistä veloista	-15 983,98	143 987,63	-159 971,61
Korot valuuttamääräisistä veloista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot veloista	0,00	0,00	0,00
SWAP-maksut veloista	0,00	0,00	0,00
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	797 395,37	236 500,64	560 894,73
Muut rahoituskulut	114 476,72	707 570,61	-593 093,89
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>895 888,11</b>	<b>1 088 058,88</b>	<b>-192 170,77</b>
<b>Netto</b>	<b>172 934 835,59</b>	<b>226 806 980,94</b>	<b>-53 872 145,35</b>

## Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2014	Lisäys 2014	Vähennys 2014	Lainapääoma 31.12.2013	Pääomamuutos 2014-2013
<b>Yritykset ja asuntoyhteisöt</b>	<b>6 131 141 870,47</b>	<b>0,00</b>	<b>445 945 629,92</b>	<b>6 577 087 500,39</b>	<b>-445 945 629,92</b>
Yritykset	161 461 784,94	0,00	13 882 015,04	175 343 799,98	-13 882 015,04
-Julkiset yritykset	78 806 023,43	0,00	9 025 149,57	87 831 173,00	-9 025 149,57
-Yksityiset yritykset	82 655 761,51	0,00	4 856 865,47	87 512 626,98	-4 856 865,47
Asuntoyhteisöt	5 969 680 085,53	0,00	432 063 614,88	6 401 743 700,41	-432 063 614,88
<b>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Rahalaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahoituksen ja vakuutuksen välitystä avustavat laitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Julkisyhteisöt</b>	<b>40 824 391,03</b>	<b>0,00</b>	<b>6 914 376,33</b>	<b>47 738 767,36</b>	<b>-6 914 376,33</b>
Paikallishallinto	40 824 391,03	0,00	6 914 376,33	47 738 767,36	-6 914 376,33
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kotitaloudet</b>	<b>2 558 820,07</b>	<b>77,65</b>	<b>1 281 082,55</b>	<b>3 839 824,97</b>	<b>-1 281 004,90</b>
Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	262 554,66	0,00	19 868,73	282 423,39	-19 868,73
-Maatilataloudenharjoittajien kotitaloudet	262 554,66	0,00	19 868,73	282 423,39	-19 868,73
-Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Palkansaajakotitaloudet	2 296 265,41	77,65	1 261 213,82	3 557 401,58	-1 261 136,17
Omaisustulojen ja tulonsiirtojen saajakotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Laitoskotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt</b>	<b>210 159 373,45</b>	<b>0,00</b>	<b>19 059 998,04</b>	<b>229 219 371,49</b>	<b>-19 059 998,04</b>
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	210 159 373,45	0,00	19 059 998,04	229 219 371,49	-19 059 998,04
<b>Ulkomaat</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Euroopan unioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut maat ja kansainväliset järjestöt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>6 384 684 455,02</b>	<b>77,65</b>	<b>473 201 086,84</b>	<b>6 857 885 464,21</b>	<b>-473 201 009,19</b>

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvouden alkusaldoon Näin ollen syntyy sektorikohtaisia eroja tilinpäätösvouden alkusaldoon ja edellisen vuoden loppusaldoon välillä.

## Rahaston tilinpäätöksen liite 8: Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Valtion asuntorahastolla ei ole arvopapereita eikä oman pääoman ehtoisia sijoituksia

## Rahaston tilinpäätöksen liite 9: Taseen rahoituserät ja velat

31.12.2014	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	
<b>Vastaavien rahoituserät</b>							
Annetut euromääräiset velkakirjalainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euromääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut pitkäaikaiset euromääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euromääräiset lainasaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut euromääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut valuuttamääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut lyhytaikaiset euromääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhdystilisaatavat valtiolta	0,00	0,00	0,00	252 001 708,49	0,00	0,00	252 001 708,49
Rahat, pankkisaamiset ja muut rahoitusvarat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>252 001 708,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>252 001 708,49</b>

31.12.2014	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	
<b>Vastattavien rahoituserät</b>							
Otetut euromääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut pitkäaikaiset velat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset euromääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahaston hoitoon jätetyt vieraat varat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Rahaston tilinpäätöksen liite 10: Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut vastuut

Sektorit	31.12.2014	31.12.2013	Muutos 2014-2013	
<b>Yritykset ja asuntoyhteisöt</b>	<b>9 779 251 311,20</b>	<b>9 112 652 494,32</b>	<b>666 598 816,88</b>	Säädös johon takaus tai takuu perustuu
Aravan ensisijaislainojen myöntäjät	119 749 799,00	149 350 878,70	-29 601 079,70	Asuntotuotantolaki (247/1966) 13 a § Aravalaki (1189/1993) 45.4 §
Vuokra-asuntolainojen myöntäjät	7 852 031 110	7 383 399 527	468 631 583,09	Laki vuokra-asuntojen korkotuesta (867/1980) 9 § Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001) 28 § ja 29 § Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä (856/2008) 11 § Laki valtioneuvoston päätöksestä aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008) 10 § Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (176/2009) 13 §
Asumisoikeustalainojen myöntäjät	1 807 470 402,39	1 579 902 088,90	227 568 313,49	Laki asumisoikeustalainojen korkotuesta (1205/1993) 10 § Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001) 28 § ja 29 §
<b>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset</b>				
...	0,00	0,00	0,00	
<b>Julkisyhteisöt</b>				
...	0,00	0,00	0,00	
<b>Kotitaloudet</b>	<b>2 024 466 921,34</b>	<b>2 003 060 329,49</b>	<b>21 406 591,85</b>	
Omistusasuntolainat	2 024 466 921,34	2 003 060 329,49	21 406 591,85	Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksestä (204/1996) 7 §
<b>Takaukset ja takuut yhteensä</b>	<b>11 803 718 232,54</b>	<b>11 115 712 823,81</b>	<b>688 005 408,73</b>	

#### Myönnetyt takaukset ja takuut valuutoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Ympäristöparvaan kurssi
	€	%	€
Euro	11 803 718 232,54	100,0	
<b>Yhteensä</b>	<b>11 803 718 232,54</b>	<b>100,0</b>	

#### Vastuositoumukset

Valtion asuntorahastolla ei ole näitä.

#### Merkittävät monivuotiset taloudelliset sopimusvastuut

Valtion asuntorahastolla ei ole merkittäviä monivuotisia taloudellisia sopimusvastuita

## Rahaston tilinpäätöksen liite 11: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyviä rahastoituja varoja.

## Rahaston tilinpäätöksen liite 12: Taseeseen sisältymättömät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältymättömiä rahastoituja varoja.

## Rahaston tilinpäätöksen liite 13: Velan muutokset

	31.12.2014	31.12.2013	Muutos 2014-2013
Otetut euromääräiset lainat	0,00	0,00	0,00
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset lainat	0,00	280 011 346,29	-280 011 346,29
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>280 011 346,29</b>	<b>-280 011 346,29</b>

## Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Velkojen juoksuaika	2014			2013		
	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo
0 - 1 vuotta	0,00	0,00	0,00	280 011 346,29	100,00	279 910 337,61
1 - 2 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - 3 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - 4 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 - 5 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yli 5 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Velat yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>280 011 346,29</b>	<b>100,00</b>	<b>279 910 337,61</b>

### Velan duraatio (velan markkina-arvolla painotettu kassavirtojen keskimääräinen maksuhetki)

Vuosi	Duraatio
31.12.2004	1,49
31.12.2005	1,35
31.12.2006	1,11
31.12.2007	0,80
31.12.2008	0,75
31.12.2009	0,73
31.12.2010	0,58
31.12.2011	0,375
31.12.2012	0,384
31.12.2013	0,194
31.12.2014	0

## Rahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

### OMA PÄÄOMA

2014

2013

<b>Rahaston pääoma</b>	4 841 317 695,29	4 958 317 695,29
<b>Edellisten tilikausien pääoman muutos</b>		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 867 596 440,19	1 759 849 917,84
Edellisen tilikauden voitto	63 010 063,54	107 746 522,35
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 930 606 503,73	1 867 596 440,19
<b>Talousarviosiirto</b>	-90 000 000,00	-117 000 000,00
<b>Tilikauden tuotto-/kulujäämä</b>	10 501 086,42	63 010 063,54
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>6 692 425 285,44</b>	<b>6 771 924 199,02</b>

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 4.841.317.695,29 eur koostuu rahaston perustamisen yhteydessä vuonna 1990 siirtyneistä asuntolainasaamisista 4.859.438.984,35 eur (peruspääoma) ja vuosina 1990-1993 rahastoon tehdyistä talousarviosiirroista 1.349.878.710,94 eur. Rahaston pääomasta on vähennetty tehtyjä talousarviosiirtoja yhteensä 1.458.000.000,00 eur vuosilta 2005-2014.

Rahaston pääoma jakaantuu korolliseen ja korottomaan osaan. Korollinen osa koostuu peruspääomasta ja vuosittaisista yli- ja alijäämistä. Koroton osa koostuu rahastoon vuosina 1990-1993 tehdyistä talousarviosiirroista.

Valtion asuntorahaston korollinen pääoma 31.12.2014 oli 5.342.546.574,50 eur ja koroton pääoma 1.349.878.710,94 eur.

## Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Lainoitustoiminnan kannattavuus

### Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Lainoitustoiminnan kannattavuus

Aravalainojen osalta lainoitustoiminnan kannattavuus kun rahoitustoiminnan kulujen osalta on otettu huomioon myös oman pääoman laskennallinen korkokustannus. Laskennallisena korkokustannuksena

6 692 425 285,44 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden 2014 valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta, joka oli 0,8 %.

	<b>1.1.2014-31.12.2014</b>
Rahoitustuotot	173 830 723,70
Lainoihin liittyvät rahoituskulut	<u>781 411,39</u>
<b>Rahoituskate</b>	<b>173 049 312,31</b>
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	<u>-53 539 402,28</u>
<b>Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus</b>	<b>119 509 910,03</b>

## 6. ALLEKIRJOITUKSET

Rahaston johtokunta hyväksyy ja allekirjoittaa rahaston tilinpäätöksen ja tekee ehdotuksen ylijäämän käyttämisestä tai alijäämä kattamisesta rahaston varoista. Johtokunta ehdottaa, että rahaston ylijäämä vuodelta 2014 lisätään rahaston omaan pääomaan.

Johtokunnan kokoonpano 1.1.– 30.10. 2014 oli seuraava:

Puheenjohtaja	Harri Hiltunen
Varapuheenjohtaja	Anneli Nieminen

Jäsenet	Pasi Holm Rauno Saari Hannu Ahola Kirsti Sivén
---------	---

Johtokunnan sihteereinä toimivat hallintojohtaja Teija Golnick (31.6.2014 saakka) ja suunnittelupäällikkö Kimmo Huovinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta.

Valtioneuvosto on asettanut Valtion asuntorahaston johtokunnan toimikaudelle 1.11.2014 – 31.10.2018.

Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja	Esa Swanljung
Varapuheenjohtaja	Harri Hiltunen

Jäsenet	Anneli Nieminen Henna Helander Pasi Holm Anne Viita Hannu Ahola
---------	---

Ympäristöministeriö on 25.11.2013 tekemällään päätöksellä valinnut KHT, JHTT Leif-Erik Forsbergin ja KHT, JHTT Jorma Nurkkalan tilintarkastustoimisto KPMG Oy:stä Valtion asuntorahaston tilintarkastajiksi vuosiksi 2014 – 2015.



Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Helsingissä 4. päivänä maaliskuuta 2015.



Esa Swanljung




Harri Hiltunen



Anneli Nieminen



Henna Helander



Pasi Holm




Anne Viita



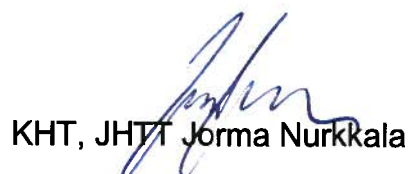
Hannu Ahola

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki 4. päivänä maaliskuuta 2015



KHT, JHTT Leif-Erik Forsberg



KHT, JHTT Jorma Nurkkala