

# **Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2012**

**Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto**

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. TOIMINTAKERTOMUS</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1. Toimintakatsaus</b> .....	<b>1</b>
1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus .....	1
1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin .....	2
1.1.3. Kehitysnäkymiä .....	3
<b>1.2. Tuloksellisuuden kuvaus</b> .....	<b>4</b>
1.2.1. Vuoden 2012 lainoitus ja sen kohdentuminen .....	4
1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus.....	6
1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset.....	6
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta .....	7
1.2.5. Saatavien turvaaminen .....	7
1.2.5.1. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä.....	8
1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta, rajoituksista vapauttamiset ja Asumisen uudistaminen 2009 - 2012 –projekti .....	8
1.2.5.3. Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin.....	8
1.2.5.4. Maksuhäiriöt .....	10
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>15</b>
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu .....	15
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut.....	15
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut.....	15
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut.....	16
1.4.1.4. Tilikauden tuotto .....	17
1.4.2. Taseen tarkastelu.....	18
1.4.2.1. Vastaavaa .....	18
1.4.2.2. Vastattavaa .....	18
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu.....	18
<b>1.5. Sisäinen valvonta</b> .....	<b>19</b>
<b>2. TUOTTO- JA KULULASKELMA</b> .....	<b>20</b>
<b>3. TASE</b> .....	<b>21</b>
<b>4. RAHOITUSLASKELMA</b> .....	<b>22</b>
<b>5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT</b> .....	<b>23</b>
<b>6. ALLEKIRJOITUKSET</b> .....	<b>30</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 kunnallistekniikka-avustukset, lähiöiden kehittämiseen tarkoitetut avustukset, kehittämishankkeiden rahoitus ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteet.

Tämän lisäksi rahasto vastaa korkotukilainojen täytetakauksista, omistusasuntolainojen valtioneuvostokauksista, vanhoihin aravalainoihin liittyvien ensisijaislaintakauksista, 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 valtioneuvostokauksiin 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. Liittyy ARAn ja Valtiokonttorin väliseen työnjakoon ja maksujen oikeellisuuden varmistamiseen virastot laativat vuonna 2011 menettelytapaohjeen.

Valtiokonttori hoitaa aravalainasaatavien perinnän ja vastaa lainoihin liittyvistä taloudellisista tukitoimenpiteistä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus kuitenkin päättää talojen purkamiseen liittyvistä avustuksista ja akordeista. ARA antaa lausunnon rajoituksista vapauttamisen yhteydessä annettavien akordien osalta.

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 2012 oli rahaston 23. toimintavuosi.

## 1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

### Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 286,3 miljoonaa euroa (245,3 milj. euroa vuonna 2011). Aravalainojen korkojen nousu kasvatti korkotuottoja.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 19,0 miljoonaa euroa (33,1 milj. euroa vuonna 2011). Rahoituskuluja alensi rahaston lainojen keskikoron aleneminen ja velkamäärän pienentyminen.

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 276,4 miljoonaa euroa (220,2 milj. euroa vuonna 2011).

### Lainoitustoiminnan 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 2012 oli 1,2 % (2,1 % vuonna 2011). Tätä korkoa käyttäen laskennallinen rahoituskustannus rahaston omalle pääomalle oli 81,9 miljoonaa euroa. Kun tämä rahoituskuluna otetaan huomioon, niin lainoitustoiminnan ylijäämä oli 186,1 miljoonaa euroa (vuonna 2011 ylijäämä oli 68,9 milj. euroa).

### Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 168,6 miljoonaa euroa (252,1 milj. euroa vuonna 2011). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 23,0 miljoonaa euroa (35,3 milj. euroa vuonna 2011). Avustuksia maksettiin yhteensä 145,6 miljoonaa euroa (216,8 milj. euroa vuonna 2011).

### Omistusasuntolainojen valtioneuvokset

Uusia takauksia otettiin yhteensä 19 700 asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 8,4 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,6 miljoonaa euroa. Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 125,9 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 2,5 miljoonaa euroa, joka on 2,0 % kerätyistä takausmaksuista.

### Luotto- ja takaustappiot

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvokseista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin

yhteensä 572 613,18 euroa (512 456,87 euroa vuonna 2011).

### **Tulos ja tase**

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden ylijäämä oli 107,7 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 31,9 miljoonaa euroa. Alijäämä muuttui ylijäämäksi rahoitusylijäämän kasvun ja siirtomenojen pienenemisen seurauksena.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2012 oli 7 701,8 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 492,1 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 6 825,9 miljoonaa euroa. Omaan pääomaan lisättiin tilikauden tuotto 107,7 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 130 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 22,6 miljoonaa euroa.

### **Uudet korkotuki- ja takauslainat**

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin 986 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 52 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 84 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporkko lainan alussa oli 1,83 %. Normaalien vuokra-asuntojen rakentamislainoille maksetaan korkotukea 1,7 % omavastuun ylittävälle osalle. Erityisryhmien vuokra-asuntohankkeille ja asumisoikeushankkeille korkotukea maksetaan 3,4 %:n ylittävältä osalta. Asunto-osakeyhtiöalojen uusissa perusransuainoissa keskiporkko oli 2,06 %.

Takauslainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 31,0 miljoonaa euroa ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun 9,4 miljoonaa euroa.

### **1.1.3. Kehitysnäkymiä**

Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyvä aravalainakanta oli vuoden lopussa 7 472 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi henkilökohtaisia aravalainoja oli jäljellä 6 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainaehdojen mukaiset lyhennykset ovat ensi vuonna 294 miljoonaa euroa. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin liittyen rajoituksista vapauttamisiin ja korkotasoltaan korkeita lainoja korvataan muilla lainoilla.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan, vaikkakin kokonaisuudessa merkittävät riskit kohdistuvat varsin pieneen osaan aravalainakannasta. Asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti on valmisteltu lainsäädäntömuutoksia, joiden avulla taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhtiöiden osalta voidaan käyttää tukikeinoja aiempaa joustavammin. Lakiesitys on lausuntokierroksella.

Aravalainojen koroista inflaatioidonnaisia on yli 80 %. Aravalainakannan keskiporkko laskee hieman kuluvan vuoden aikana, koska inflaatioidonnaisiin lainoihin

vaikuttava heinäkuun 2012 inflaatio aleni 4,0 %:sta 2,9 %:iin.

Lainoitus on painottunut jo useamman vuoden korkotukilainoihin. Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 9 571 miljoonaa euroa ja lainoihin liittyvä takauskanta on 8 189 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosin. Korkotukilainakannan kasvu siirtyminen merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotukien määrän ja takausvastuiden kasvua.

Maksettavien tukien määrään vaikuttaa keskeisesti korkotasoa. Nykyisellä korkotasolla korkotukimaksujen määrä suhteessa lainakantaan on pieni, Valtiokonttorin laskelman mukaan on yhteensä 70 miljoonaa euroa. 5 %:n keskimääräisellä korkotasolla nykyiseen korkotukilainakantaan sisältyvien ennakoitujen korkotukimaksujen yhteismäärä on 1 020 miljoonaa euroa.

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

Valtion talousarviossa vuodelle 2013 päätettiin 117 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

## 1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

### 1.2.1. Vuoden 2012 lainoitus ja sen kohdentuminen

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

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 025 miljoonaa euroa. Takauslainavaluus oli 250 miljoonaa euroa.

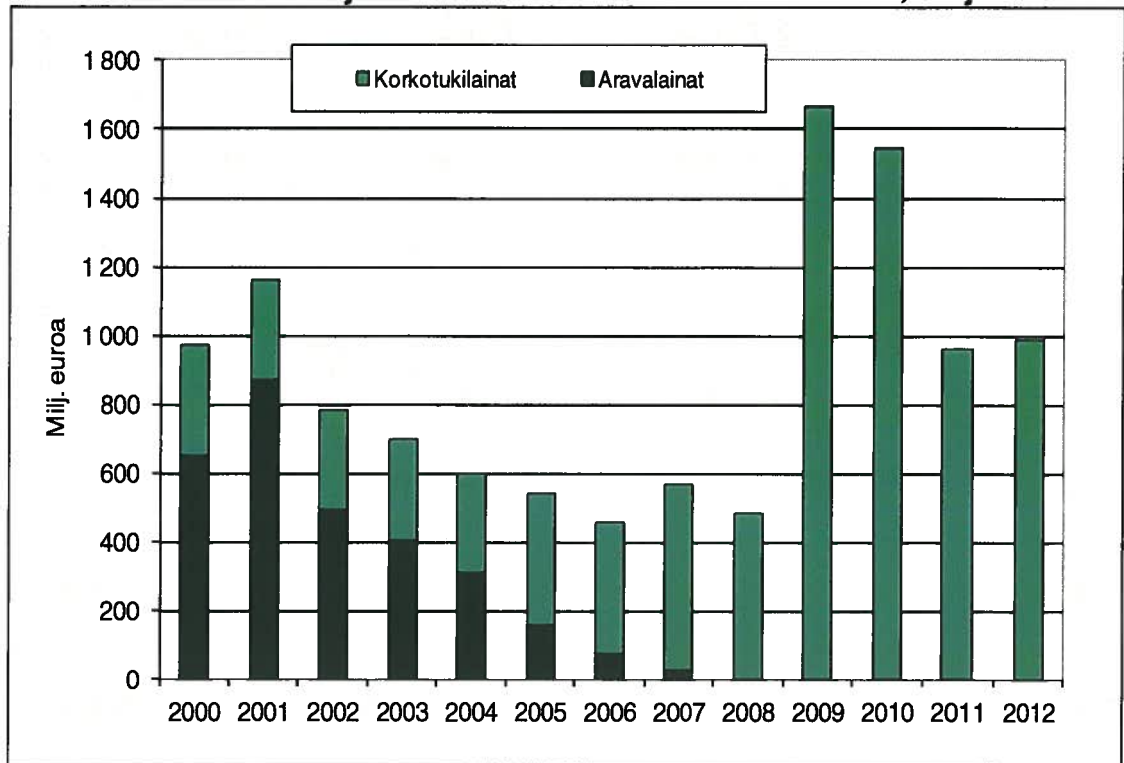
Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 7 003 asunnolle uustuotantokohteissa, 5 090 asunnolle peruskorjauskohteissa ja 51 hankittavan asunnon osalle.

Takauslainapäätökset tehtiin 241 asunnolle.

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

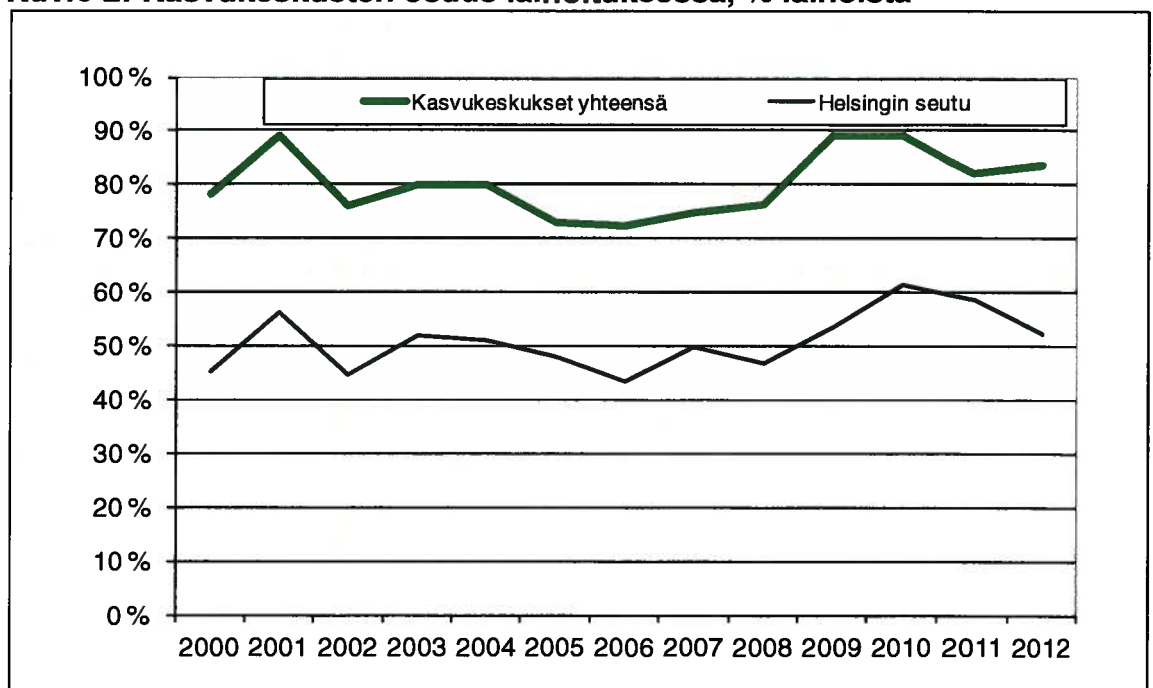
	2010	2011	2012
Korkotukilainavaluus	1 670	975	1 025
Valtuutta käytettiin	1 545	960	986
Valtuuden käyttö (%)	93 %	98 %	96 %
Takauslainavaluus		285	250
Valtuutta käytettiin		12	31
Valtuuden käyttö (%)		4 %	12 %

**Kuvio 1. Uudet arava- ja korkotukilainat vuosina 2000-2012, 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 52 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 84 %.

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



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

Valtion asuntorahasto myöntää erityisryhmien investointiavustukset, avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset ja -akordit sekä avustukset pääkaupunkiseudun lähiöiden ja väestöltään vähenevien alueiden kehittämiseen. Lisäksi rahaston varoista maksetaan kehittämisrahalla tehtävät tutkimus- ja kehittämistoiminnan hankinnat. Avustukset ja kehittämisrahoituksen hankinnat maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämisavustuksista ja lainojen anteeksiannosta luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa oikeutettiin vuonna 2012 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 132,5 miljoonaa euroa (160,4 milj. euroa vuonna 2011). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 123,0 miljoonaa euroa (150,3 milj. euroa vuonna 2011).

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

	2010		2011		2012	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Suhdanneluonteiset korjaus-avustukset	125	125				
Erityisryhmien investointiavustukset	110,0	110,0	110,0	109,4	110,0	110,0
Käynnistysavustukset	69,0	69,0	25,0	25,0		
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,5	0,0	3,5	0,26	3,5	0,2
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	3,0	0,2	3,0	0,7	3,0	0,7
Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,5	2,6	0,5	2,6	0,4
Purkuavustus	2,0	0,6	2,0	0,7	2,0	0,6
Lähiöiden kehittäminen	3,0	3,0	3,0	3,0	0,0	0,0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan					0,7	0,4
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>329,4</b>	<b>319,1</b>	<b>160,4</b>	<b>150,3</b>	<b>132,5</b>	<b>123,0</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 19 715 (19 193 vuonna 2011) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 8,4 miljoonaa euroa (7,5 milj. euroa vuonna 2011). ASP-luottoihin liittyviä takauksia oli 2 358 (3 326 vuonna 2011). Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa vuonna 2011).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 125,9 miljoonaa euroa. Takaukskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 2,5



miljoonaa euroa, joka on 2,0 % kerätyistä takausmaksuista.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 1 956,2 miljoonaa euroa (145 643 takausta). Valtionvastuu kasvoi 152 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 6,3 % (6,4 % v. 2011).

#### 1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 47,0 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 128,4 miljoonaa euroa.

Vuoden 2012 talousarvion mukaan Valtion asuntorahastolla sai olla kerrallaan lainaa yhteensä enintään 2 800 miljoonaa euroa

Johtokunnan 15.12.2011 tekemällä päätöksellä annettiin Valtiokonttorin tehtäväksi suorittaa maksuvalmiuden turvaava varainhankinta. Valtiokonttori valtuutettiin myös päättämään lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen varainhankinnan välisestä suhteesta sekä tarkemmista lainaehdoista.

Valtiokonttori toteutti rahaston varainhankinnan käyttämällä lyhytaikaisia velkasitoumuslainoja. Vuoden 2012 aikana Valtiokonttori toteutti 20 velkasitoumuskauppaa, joilla Valtion asuntorahastolle hankittiin varoja vuoden aikana yhteensä 1 838 miljoonaa euroa.

Rahasto maksoi 10.12.2012 pitkäaikaisen 300 miljoonan euron lainan takaisin Euroopan investointipankille (EIB).

Rahaston 31.12.2012 voimassa olevat lainat ilmenevät alla olevasta taulukosta. Vuoden lopussa rahastolla olevien lainojen keskiporkko oli 0,06 % (v. 2011 2,05 %). Lainojen määrä pieneni 459,0 miljoonaa euroa.

#### Taulukko 3. Rahaston lainat 31.12.2012

	Nosto	Erääntyminen	Milj. euroa	Korko
Lyhytaikaiset velkasitoumuslainat	2012	2013 aikana	875,5	0,06 %
<b>Yhteensä</b>			<b>875,5</b>	<b>0,06 %</b>

#### 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 val-

vonnasta, 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 asuntolainoja ja takauksia käsittelevän riskiraportin toteutuksesta. 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 marraskuussa käsitellyn Valtion asuntolainojen ja takausten riskiraportin. Ryhmässä on käsitelty riskien hallintaa liittyviä ajankohtaisia kysymyksiä ja kehitetty riskejä koskevaa raportointia.

Johtokunta kannusti ARA ja Valtiokonttoria toimimaan aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. ARA ja Valtiokonttori pitivät kaksi seminaaria liittyen lainariskien vähentämiseen riskialueille. Lisäksi tehtiin 7 asiakas- ja kuntakäyntiä.

#### **1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta, rajoituksista vapauttamiset ja Asumisen uudistaminen 2009 -2012 –projekti**

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokratulo-yhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Ohjauksella ja valvonnalla tavoitellaan aikaisempaa laajempaa vaikuttavuutta siten, että yksittäisen yhteisön kokonaisvaltaisesta tarkastuksesta siirrytään vaiheittain teemoittaiseen ohjaukseen ja valvontaan. Jatkossa tehdään myös aiempaa enemmän riskienhallinnan kannalta tärkeää kiinteistönpidon kehittämiseen liittyvää ohjausta

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 4 044 asuntoa. Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 78,7 miljoonaa euroa.

Asumisen uudistaminen 2009 - 2012 –projekti päättyi marraskuussa 2012. Tavoitteena projektissa oli yhteistyössä kuntien ja omistajayhteisöjen kanssa edistää vuokra-asuntojen suunnitelmallista omistajuutta ja olemassa olevan asuntokannan tehokasta käyttöä. Tätä kautta projektin toimenpiteillä vähennettiin myös lainoihin liittyviä riskejä.

#### **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 purkamiseen liittyviä purkuakordia ja purkuavustusta, joista päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Lisäksi ARA antaa lausunnon rajoitusakordista.

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

Ennaltaehkäiseviä lainaehtoja koskevia toimenpiteitä ovat

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

Varsinaisia talouden tervehtyttämistoimenpiteitä ovat

- vapaaehtoiset velkasaneeraukset
- tervehtyttämisavustukset
- 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**

	2010	2011	2012
<b>Tervehdyttämisavustukset (milj.euroa)</b>			
Lainasaajien lkm	13	12	5
Lainojen pääoma (milj.euroa)	11,6	10,3	16,6
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,49	0,50	0,40
<b>Määräaikaiset lainaehtomuutokset</b>			
Lainasaajien lkm	5	0	2
-joista sai myös tervehdyttämisavustusta (lkm)	4	0	0
Lainojen pääoma (milj.euroa)	4	0	7,9
Alennettu korko lainoissa (%)	2,0 %		2,0 %
Arvioitu kustannus koko laina-ajalta (milj. euroa)	0,26		0,93
<b>Viivästyskorkohelpotukset</b>			
Lainasaajien lkm	3	9	8
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,08	0,16	0,12
<b>Vuosimaksun alentaminen</b>			
Lainansaajien lkm	3	2	2
Lainojen pääoma (milj.euroa)	41	25,5	64
Alentamisen määrä (milj. euroa)	0,19	0,09	0,39
Anteeksiannetun koron määrä (milj. euroa)	0,03	0,00	0
<b>Purkuakordit</b>			
Lainasaajien lkm	1	3	3
Akordin määrä, milj. euroa	0,01541	0,26	0,26
<b>Purkuavustukset</b>			
Lainasaajien lkm	10	8	8
Avustuksen määrä, milj. euroa	0,37	0,73	0,73
<b>Rajoitusakordit</b>			
Lainasaajien lkm	9	7	3
Akordin määrä, milj. euroa	0,6	0,7	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9</b>	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>
<b>Käynnistetyt vapaaehtoiset velkasaneeraukset</b>			
Lainasaajien lkm	1	6	2
Lainansaajien aravalainojen pääoma, milj. euroa	0,2	3,6	1,2
Kustannukset	0,1	0,8	0,28

Valtiokonttorin laskema teoreettinen arvio menetyksistä ilman saneeraus- ja avustustoimenpiteitä oli 12 miljoonaa euroa.

**1.2.5.4. Maksuhäiriöt**

Aravalaina, jonka korot tai lyhennykset ovat maksamatta, katsotaan järjestämättömäksi luotoksi yhdeksän kuukauden kuluttua ao. eräpäivästä. Järjestämättömien luottojen määrä kasvoi hieman edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2012 oli yhteensä 24,0 miljoonaa euroa (vuoden 2011 tilinpäätöksen mukaan 22,3 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 0,32 % aravalainakannasta. Eräänntyneitä luottoja oli yhteensä 108 kappaletta (98 kappaletta v. 2011). Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä

3,8 miljoonaa euroa (3,1 milj. euroa vuoden 2011 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 valtionehtakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 572 613,18 euroa (512 456,87 euroa vuonna 2011).

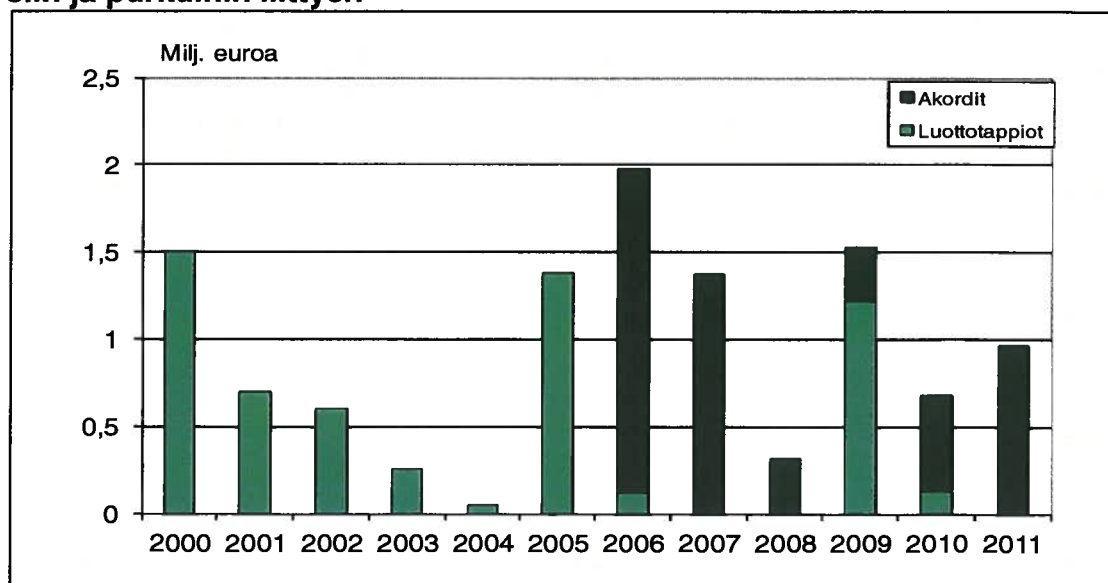
Aravalainoista tileistä poistettuina luottotappioina kirjattiin euroa 12 162,03 (88 509,09 euroa vuonna 2011). Oikaisueriä tileistä poistoihin tehtiin 72 584,87 euroa. Ottaen huomioon oikaisuerät luottotappioiden osalta saatiin palautuksia 60 422,84 euroa enemmän kuin tappioita kirjattiin. Edellisenä vuonna nettomääräinen tappio oli 780,30 euroa. Oikaisuerät koostuvat henkilökohtaisten aravalainojen vastuunjaosta kunnan ja valtion välillä liittyviin palautuksiin sekä henkilökohtaisten aravalainojen velkajärjestelyistä johtuviin luottotappioiden vähennyksiin.

Omistusasuntolainojen valtionehtakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 633 036,02 euroa (511 676,57 euroa vuonna 2011).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2011).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 552 103,10 euroa (874 375,12 euroa vuonna 2011). Erä pienentyi liittyen henkilökohtaisten aravalainojen määrän pienenemiseen. Lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 534 879,13 euroa (965 332,72 euroa v. 2011).

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

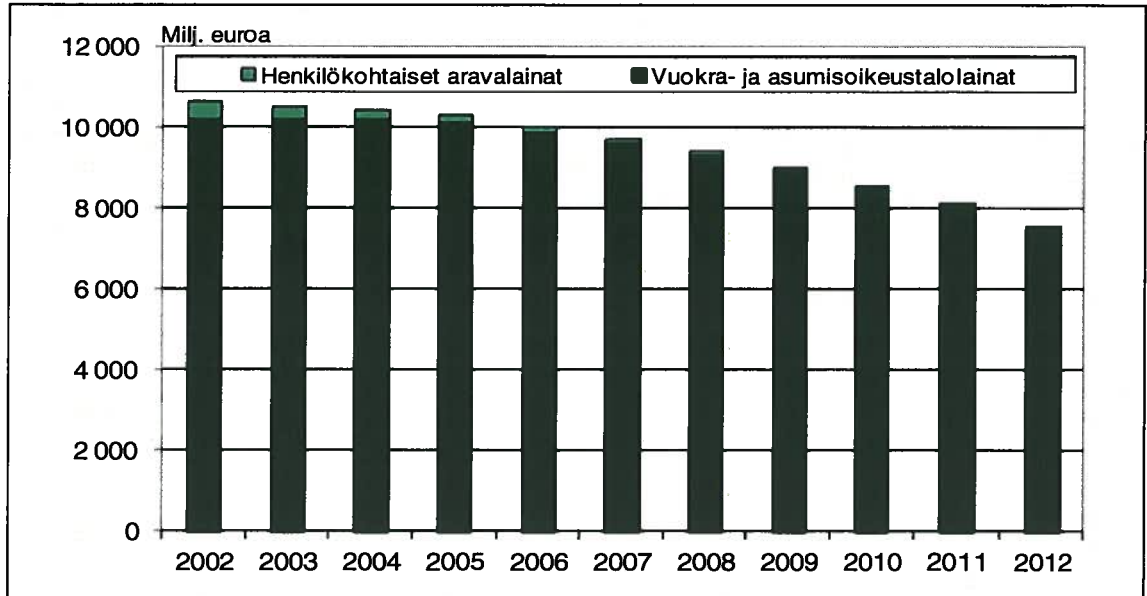


### 1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

#### Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 7 478,8 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 7 472,5 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 6,3 miljoonaa euroa.

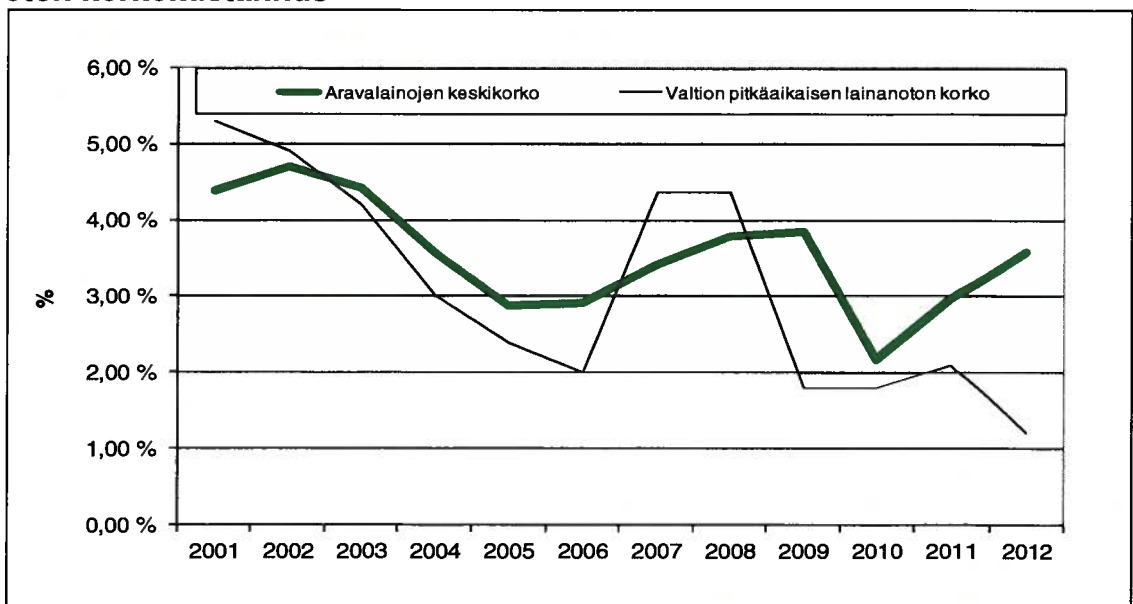
**Kuvio 4: Aravalainakanta**



Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 583 miljoonaa euroa. Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi lainoja maksettiin takaisin ennakkoisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 247 miljoonaa euroa. Aravalainoja konvertoitiin pankkilainoiksi valtion takauksella 66 miljoonan euron edestä. Rajoituksista vapautettujen talojen osalta ennakkoisesti takaisinmaksettava lainapääoma on 78,7 miljoonaa euroa.

Aravalainakannan keskiporko vuonna 2012 oli 3,58 % (2,98 % vuonna 2011).

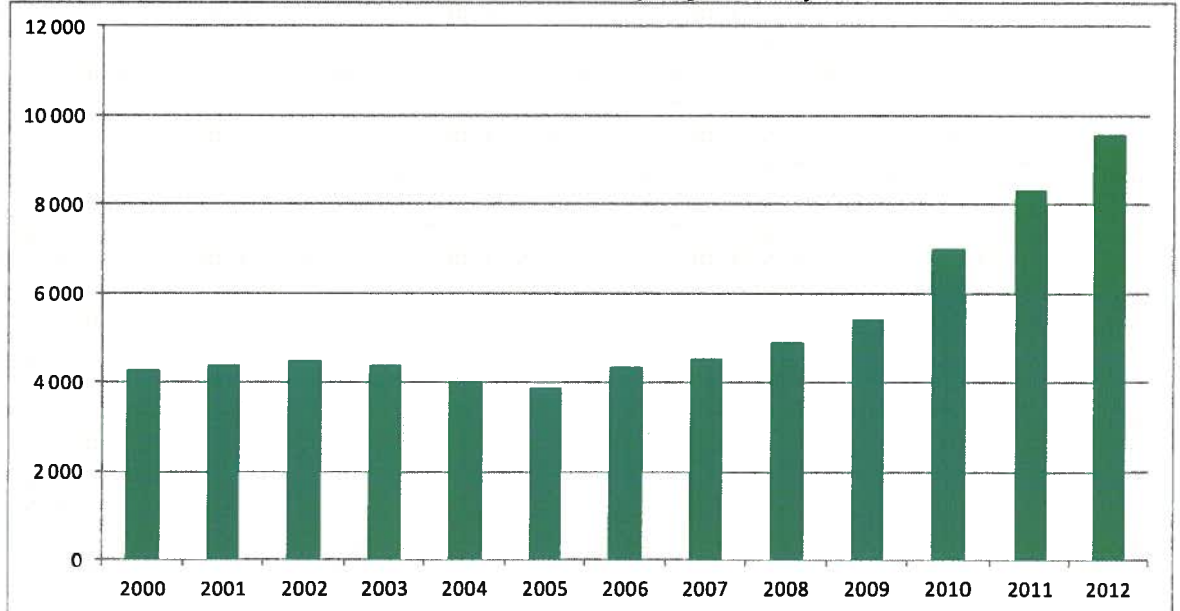
**Kuvio 5. Aravalainojen keskiporko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus**



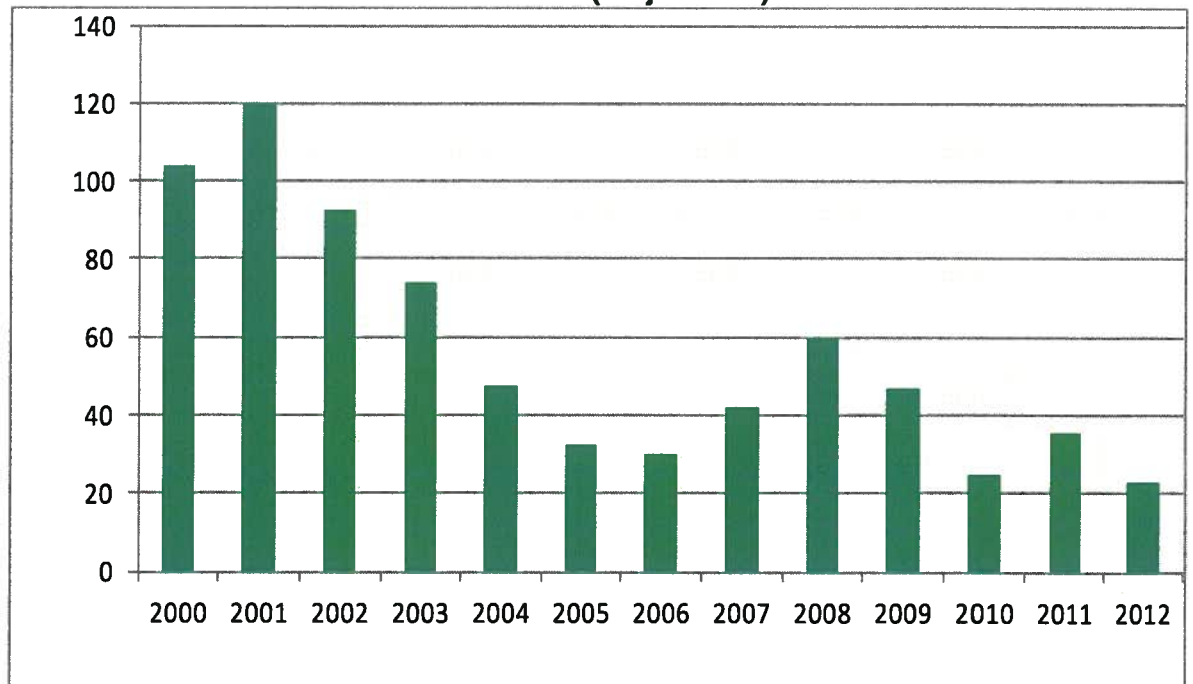
## Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 9 571 miljoonaa euroa (8 336 miljoonaa euroa vuonna 2011). Lainakanta kasvoi 1 235 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna.

**Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2012 (milj. euroa)**

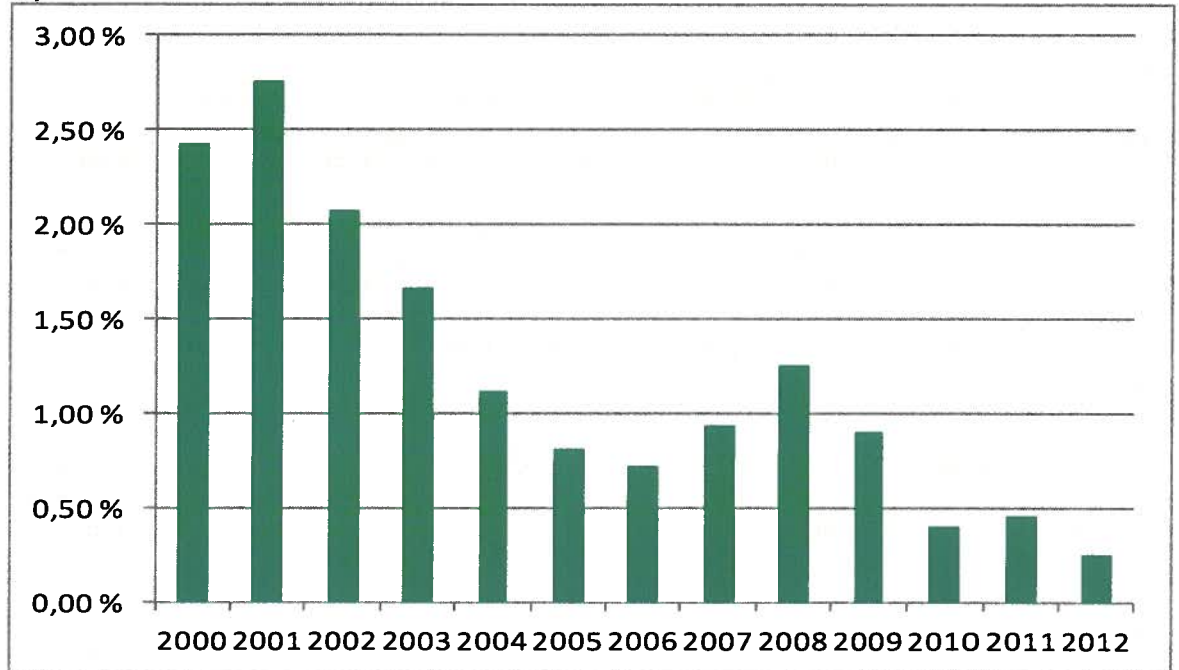


**Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2012 (milj. euroa)**



Maksettujen korkotukien suhde korkotukilainakantaan eli keskimääräinen korkotuki oli 0,26 %-yksikköä (vuosi 2011 0,46 %-yksikköä). Korkotukiin lasketaan myös ASP-palkkiot, joiden määrä viime vuonna oli 6,4 miljoonaa euroa (15,2 miljoonaa euroa vuonna 2011). Pois lukien ASP-palkkiot korkotukimaksujen määrä oli 16,7 miljoonaa euroa (20,1 miljoonaa euroa vuonna 2011).

**Kuvio 9. Keskimääräinen korkotuki 2000 - 2012 (%- yksikköä lainapääomasta)**



Korkotukilainoista 73 % on vuokratulojen lainoja ja 14 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetäkaus.

**Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin 31.12.2012**

	Milj. euroa	%
<b>Vuokra-asuntolainat</b>	6 742,2	70 %
<b>Asumisoikeusasuntolainat</b>	1 365,5	14 %
<b>ASP-lainat</b>	1 088,2	11 %
<b>Muut henk.koht.lainat</b>	89,8	1 %
<b>As.oy. talojen lainat</b>	285,7	3 %
	<b>9 571,4</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, aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 9,3 miljoonaa euroa (8,2 milj. euroa vuonna 2011). Tuottojen nousu johtui takauksista ja luovutuskorvauksista saatujen maksujen määrän kasvusta.

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi toimintatuotoina rahastoon 8,3 miljoonaa euroa (7,5 milj. euroa vuonna 2010). Takausmaksujen määrä kasvoi, koska aiempaa suurempi osa takauksista oli muita kuin ASP-luottoihin kohdentuvia takauksia.

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitettuista takauksista kertyi tuottoja 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2011).

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen myynneistä rahastoon kertyi luovutuskorvauksia 0,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2011).

Lisäksi muina tuottoina rahastoon kertyi asianajokuluista saadut korvaukset, yhteensä 213 450,74 euroa.

Rahaston toimintakulut olivat 259 719,72 euroa (279 172,79 euroa vuonna 2011). Toimintakuluista 183 907 euroa kohdistui lyhytaikaiseen varainhankintaan liittyviin kustannuksiin ja 22 724,15 euroa asianajokuluihin.

#### 1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 286,3 miljoonaa euroa (245,3 milj. euroa vuonna 2011). Aravalainojen keskikoron noususta johtuen korkotuotot kasvoivat.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 19,0 miljoonaa euroa (33,1 milj. euroa vuonna 2011).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautuk-

set aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa v. 2011).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 0,6 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa vuonna 2011). Lisäksi vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 0,5 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa vuonna 2011).

Rahoituksen ylijäämäksi<sup>1</sup> muodostui 276,3 miljoonaa euroa (220,2 milj. euroa vuonna 2011). Ylijäämän kasvu johtui rahoitustuottojen kasvusta ja rahoituskulujen pienentymisestä.

#### 1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut

Valtion asuntorahaston siirtomenot koostuvat asuntotoimen avustuksista ja korkotuista. Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 168,6 miljoonaa euroa (252,1 milj. euroa vuonna 2011).

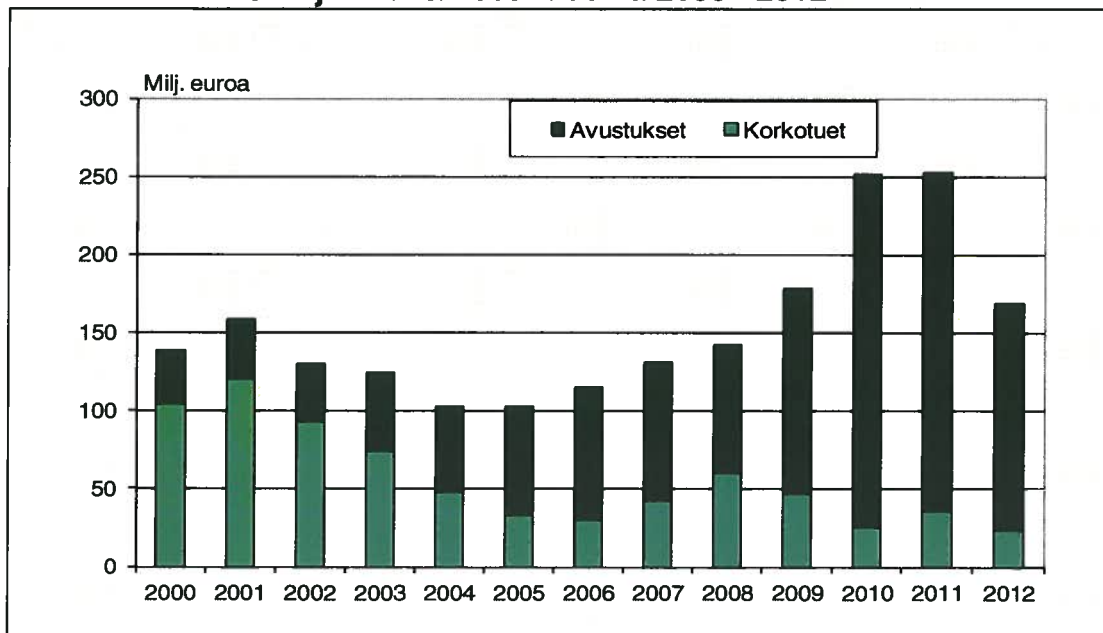
Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 23,0 miljoonaa euroa (35,3 milj. euroa vuonna 2011). Korkotukimaksujen pieneminen johtui korkotason alenemisesta ja korkotukiin mukaan luettavien ASP-palkkioiden määrän pienentymisestä.

Avustuksia maksettiin yhteensä 145,6 miljoonaa euroa (216,8 milj. euroa vuonna 2011). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 113,4 miljoonaa euroa (99,9 milj. euroa vuonna 2011). Käynnistysavustuksia maksettiin 19,2 miljoonaa euroa (38,9 milj. euroa vuonna 2011).

#### Taulukko 6. Rahastosta maksetut korkotuet ja avustukset

	2010	2011	2012
Korkotukia	24,8	35,3	23,0
Erit. ryhmien investointiavustukset	102,2	99,9	114,0
Käynnistysavustukset	59,3	38,9	19,2
Korjaus- ja energiavustukset	50,5	66,4	0,9
Kunnallistekniikka-avustukset	11,5	8,8	7,0
Muut avustukset	3,3	2,7	4,5
<b>Yhteensä</b>	<b>251,6</b>	<b>252,1</b>	<b>168,6</b>

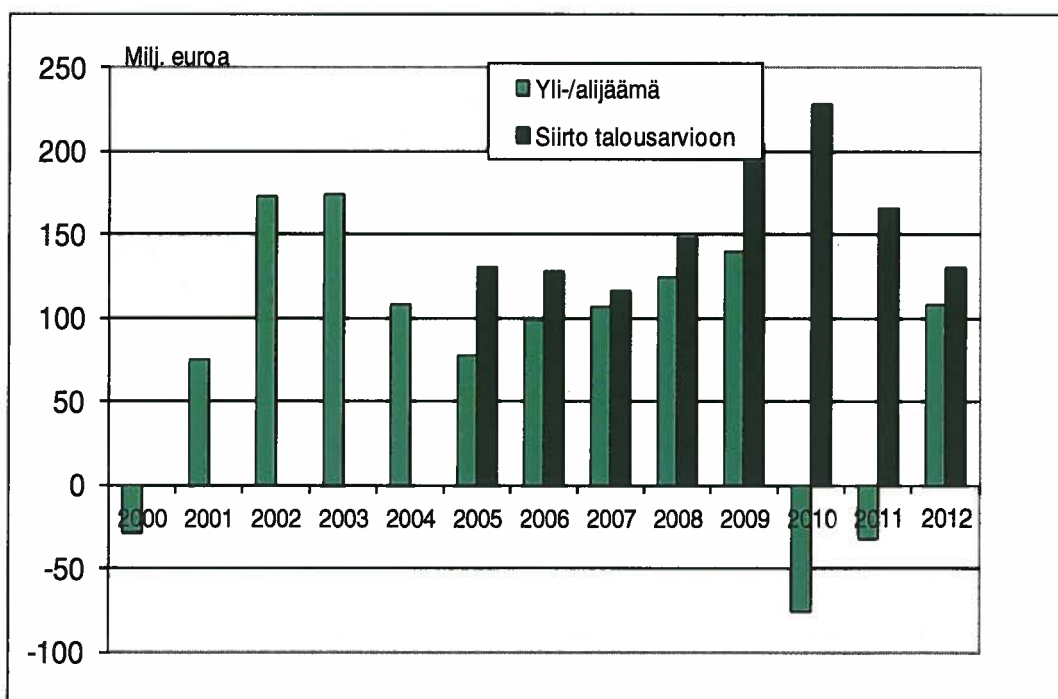
<sup>1</sup> Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman laskennallinen korkokustannus on laskettu tilinpäätöksen liitteessä 15.2. Laskelma koskee lainoitustoimintaa ja siinä ei ole mukana rahoituskuluissa omistusasuntolainojen takaustappioita.

**Kuvio 10. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2012**

Siirtotalouden kuluista noin 90 % kohdentui voittoa tavoittelemattomille yhteisöille, suoraan kunnille kohdentui 6 % ja kotitalouksille kohdentui 4 %.

#### 1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden ylijäämä oli 107,7 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden alijäämä oli 31,9 miljoonaa euroa. Alijäämä muuttui ylijäämäksi rahoitusylijäämän kasvun ja siirtomenojen pienenemisen seurauksena.

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

## 1.4.2. Taseen tarkastelu

### 1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2012 oli 7 701,8 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 492,1 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta lainasaamisten määrä oli 7 478,8 miljoonaa euroa. Lainasaamisten määrä pieneni 583,3 miljoonalla eurolla. Takaisinmaksuja lainoista kertyi 583,5 miljoonaa euroa (471,5 miljoonaa euroa vuonna 2011).

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 47,0 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 128,4 miljoonaa euroa.

### 1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman<sup>2</sup> määrä oli 6 825,9 miljoonaa euroa. Omaan pääomaan lisättiin tilikauden tuotto 107,8 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 130 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 22,3 miljoonaa euroa.

Rahaston vieraan pääoman määrä oli 875,9 miljoonaa euroa (1 345,7 miljoonaa euroa vuonna 2011). Rahastolla ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa. Lyhytaikainen vieras koostuu vuoden 2013 aikana erääntyvistä 875,9 miljoonan euron lyhytaikaisista velkasitoumuslainoista ja 0,4 miljoonan euron siirtoveltoista.

## 1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 285,8 miljoonaa euroa (222,2 milj. euroa v. 2011). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 29,1 miljoonaa euroa (24,2 miljoonaa euroa vuonna 2011).

Siirtotalouden menot avustuksien ja korkotukien maksuista olivat 168,6 miljoonaa euroa (252,1 milj. euroa v. 2011).

Investointien osalta annettuja lainoja koostuen luottotappioista ja akordeista oli 1,2 miljoonaa euroa (2,2 milj. euroa vuonna 2011) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 583,5 miljoonaa euroa (471,5 milj. euroa vuonna 2011).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 130 miljoonaa euroa (166 milj. v. 2011). Rahaston velka pieneni 459,0 miljoonaa euroa (234,1 milj. v. 2011). Likvidit varat vuoden lopussa olivat 128,4 miljoonaa euroa (47,0 milj. v. 2011).

---

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

## 1.5. Sisäinen valvonta

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahasto -rahastolla ei ole omaa henkilökuntaa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja 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, Valtiokonttorin ja ympäristöministeriön yhteinen sosiaalisen asuntorahoituksen riskienhallinnan yhteistyöryhmä raportoi valtion asuntolainojen ja takausten riskeistä johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa.

## 2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2012		1.1. - 31.12.2011	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		9 251 163,53		8 238 047,01
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	-259 719,72		-279 172,79	
Muut kulut	<u>-0,01</u>	<u>-259 719,73</u>	<u>-0,03</u>	<u>-279 172,82</u>
JÄÄMÄ I		8 991 443,80		7 958 874,19
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	286 318 294,70		245 295 574,93	
Rahoituskulut	<u>-18 970 757,47</u>	<u>267 347 537,23</u>	<u>-33 094 364,19</u>	<u>212 201 210,74</u>
JÄÄMÄ II		276 338 981,03		220 160 084,93
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Kunnille	10 150 891,95		10 259 559,77	
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	4 530,15		8 103,90	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	152 057 449,13		226 594 708,02	
Kotitalouksille	<u>6 379 587,45</u>	<u>168 592 458,68</u>	<u>15 192 733,21</u>	<u>252 055 104,90</u>
JÄÄMÄ III		107 746 522,35		-31 895 019,97
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>107 746 522,35</u>		<u>-31 895 019,97</u>

### 3. TASE

VASTAAVAA	31.12.2012	31.12.2011
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset		
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset		
Lainasaamiset	7 184 855 428,85	7 746 070 347,70
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset YHTEENSÄ	7 184 855 428,85	7 746 070 347,70
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	293 940 384,69	315 988 082,58
Siirtosaamiset	<u>94 616 776,23</u>	<u>84 809 809,94</u>
	388 557 160,92	400 797 892,52
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystilis saatava valtiolta	<u>128 370 193,95</u>	<u>47 006 512,42</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	516 927 354,87	447 804 404,94
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>7 701 782 783,72</u>	<u>8 193 874 752,64</u>
VASTATTAVAA	31.12.2012	31.12.2011
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	5 088 317 695,29	5 254 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 759 849 917,84	1 791 744 937,81
Talousarviosiirrot	-130 000 000,00	-166 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujaama	<u>107 746 522,35</u>	<u>-31 895 019,97</u>
	6 825 914 135,48	6 848 167 613,13
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN		
Lyhytaikaiset euromääräiset lainat	875 486 303,66	1 334 491 474,66
Siirtovelat	378 196,32	11 215 544,29
Muut lyhytaikaiset velat	<u>4 148,26</u>	<u>120,56</u>
	<u>875 868 648,24</u>	<u>1 345 707 139,51</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>875 868 648,24</u>	<u>1 345 707 139,51</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>7 701 782 783,72</u>	<u>8 193 874 752,64</u>

## 4. RAHOITUSLASKELMA

### VALTION ASUNTORAHASTON RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
<b>OMA TOIMINTA</b>		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	9 228 839,01	8 188 193,88
Korkotulot ja voiton tuloutukset	276 532 456,88	213 982 123,64
Muut menot	-3 306 395,41	1 392 380,74
Korkomenot	-25 734 870,37	-25 629 652,46
<b>OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>256 720 030,11</b>	<b>197 933 045,80</b>
<b>SIIRTOTALOUS</b>		
Tulonsiirrot kunnille	-10 150 891,95	-10 259 559,77
Tulonsiirrot kotitalouksille	-6 379 587,45	-15 192 733,21
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-152 061 979,28	-226 602 811,92
<b>SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA</b>	<b>-168 592 458,68</b>	<b>-252 055 104,90</b>
<b>INVESTOINNIT</b>		
Annetut lainat *	-1 223 959,38	-2 175 488,11
Annettujen lainojen takaisinmaksut	583 461 212,78	471 450 777,28
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>582 237 253,40</b>	<b>469 275 289,17</b>
<b>RAHOITUS</b>		
Oman pääoman muutos	-130 000 000,00	-166 000 000,00
Velan muutos	-459 001 143,30	-234 085 927,11
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-589 001 143,30</b>	<b>-400 085 927,11</b>
<b>LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS</b>	<b>81 363 681,53</b>	<b>15 067 302,96</b>
<b>LIKVIDIT VARAT 1.1.</b>	<b>47 006 512,42</b>	<b>31 939 209,46</b>
<b>LIKVIDIT VARAT 31.12.</b>	<b>128 370 193,95</b>	<b>47 006 512,42</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 saamia eikä velkoja.

- 3) Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät sekä erityisesti niissä tapahtuneiden muutosten vaikutukset tilikauden tuotto- ja kulujaamän 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

Aikaisempiin tilikausiin kohdistuu 34 118,95 euroa tileistä poistojen oikaisuja.

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

Tiedot ovat vertailukelpoisia edellisen vuoden kanssa.

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

Kahden aravalainoitettun vuokratalo-kohteen osalta on konkurssi vireillä. Yhteenlaskettu saatavien määrä kohteiden osalta on 1,7 miljoonaa euroa.

- 7) Tilinpäätöksen ja Laiho-reskontran välillä oleva ero

Tilinpäätöksen ja Laiho-reskontran välillä on 4,63 euron ero. Ero koskee taseen liitettä numero 6 Lainasaamisten rästissä olevat korot. Rästissä oleva korko 31.12.2012 on kirjattu tilinpäätökseen 16.1.2013 tulostetun Laiho -reskontran listauksen perusteella määrällä 1.642.408,22. Samaa kohtaa koskevan liitteen tulostus 26.1.2013 antaa rästissä olevien korkojen määräksi 1.642.412,85. Eron syy on selvitetty ja vuoden 2013 tammikuun aineistojen täsmäytyksissä varmistetaan että Laihon tapahtumat vastaavat VARin kirjanpidon tapahtumia.

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

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

	Talous arvio	Toteuma	Erotus
Saldo 1.1.2012	80 000 000	47 006 512,42	-32 993 487,58
Tulot asuntolainoista	605 000 000	855 463 314,87	250 463 314,87
Tulot takausmaksuista	5 000 000	9 228 839,01	4 228 839,01
Korkotuki- ja avustusmenot	195 000 000	168 592 458,68	-26 407 541,32
Rahaston velkojen korot	55 000 000	25 734 870,37	-29 265 129,63
Rahaston velkojen kuolelutukset	230 000 000	459 001 143,30	229 001 143,30
Siirto valtion talousarvioon	130 000 000	130 000 000,00	0,00
Saldo 31.12.2012	80 000 000	128 370 193,95	48 370 193,95

### Vuoden 2012 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 2012	% valtuudesta
<b>Korkotukilainat ja takaukset</b>			
Korkotukilainat	1 025 000 000	985 640 632	96 %
Takauslainat vuokratulojen rakentamisen	250 000 000	31 024 532	12 %
Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun	1 000 000 000	65 555 602	7 %
Omistusasuntolainojen takaus vastuun enimmäismäärä	2 200 000 000	1 956 194 317	89 %
<b>Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit</b>			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	90 000	15 005	17 %
Purkuakordit	3 500 000	198 973	6 %
Rajoitusakordit	1 500 000	731 418	49 %
<b>Avustukset</b>			
Erytisryhmien investointiavustukset	110 000 000	109 972 995	100 %
Tervehdyttämistävustukset	2 600 000	397 700	15 %
Kunnallistekniikan rakentamistaavustukset	10 000 000	10 000 000	100 %
Purkuavustukset	2 000 000	551 935	28 %
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	600 000	408 095	68 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %

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

### Valtioneuvoston 4.1.2012 vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2012 ja toteuma 2012

#### Korkotukilainat (milj. euroa)

Lainalaji	Valtuus	Valtuuden käyttö
1.Osaomistus asuntojen korkotukilainat	10 000 000	0
2.Erytisryhmien vuokra-asuntolainat	380 000 000	451 167 440
3.Muut vuokra-asuntolainat	430 000 000	331 437 534
4.Asumisoikeus talolainat	165 000 000	169 746 797
5.Omakotikorkotukilainat	10 000 000	275 000
6.As.oy talojen peruspar. korkotukilainat	30 000 000	33 013 861
<b>Yhteensä</b>	<b>1 025 000 000</b>	<b>985 640 632</b>

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

**Takauslainat** 250 000 000 31 024 532

### 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	2012	2011	Muutos 2012-2011
Korot euromääräisistä saamisista	286 318 294,70	245 295 574,93	41 022 719,77
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>286 318 294,70</b>	<b>245 295 574,93</b>	<b>41 022 719,77</b>
Rahoituskulut	2012	2011	Muutos 2012-2011
Korot euromääräisistä veloista	17 311 162,06	30 742 199,48	-13 431 037,42
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	1 026 559,39	1 840 488,14	-813 928,75
Muut rahoituskulut	633 036,02	511 676,57	121 359,45
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>18 970 757,47</b>	<b>33 094 364,19</b>	<b>-14 123 606,72</b>
<b>Netto</b>	<b>267 347 537,23</b>	<b>212 201 210,74</b>	<b>55 146 326,49</b>

## Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaaajasektoreittain €	Lainapäöma 31.12.2012	Lisäys 2012	Vähennys 2012	Lainapäöma 31.12.2011	Pääomamuutos 2012-2011
<b>Yritykset ja asuntoyhteisöt</b>	<b>7 181 317 096,05</b>	<b>197 400,00</b>	<b>549 831 697,39</b>	<b>7 730 951 393,44</b>	<b>-549 634 297,39</b>
Yritykset	228 436 510,14	0,00	38 257 277,23	266 693 787,37	-38 257 277,23
-Julkiset yritykset	128 736 190,07	0,00	30 902 845,09	159 639 035,16	-30 902 845,09
-Yksityiset yritykset	99 700 320,07	0,00	7 354 432,14	107 054 752,21	-7 354 432,14
Asuntoyhteisöt	6 952 880 585,91	197 400,00	511 574 420,16	7 464 257 606,07	-511 377 020,16
<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>55 400 296,92</b>	<b>0,00</b>	<b>10 550 851,75</b>	<b>65 951 148,67</b>	<b>-10 550 851,75</b>
Paikallishallinto	55 400 296,92	0,00	10 550 851,75	65 951 148,67	-10 550 851,75
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>6 694 397,52</b>	<b>1 196,05</b>	<b>6 122 695,76</b>	<b>12 815 897,24</b>	<b>-6 121 499,72</b>
Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	326 900,44	0,00	27 819,40	354 719,84	-27 819,40
-Maatilataloudenharjoittajien kotitaloudet	326 900,44	0,00	27 819,40	354 719,84	-27 819,40
-Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Palkansaajakotitaloudet	6 367 497,08	1 196,05	6 094 876,36	12 461 177,40	-6 093 680,32
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 yhte</b>	<b>235 384 023,05</b>	<b>0,00</b>	<b>16 955 967,88</b>	<b>252 339 990,93</b>	<b>-16 955 967,88</b>
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	235 384 023,05	0,00	16 955 967,88	252 339 990,93	-16 955 967,88
<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>7 478 795 813,54</b>	<b>198 596,05</b>	<b>583 461 212,78</b>	<b>8 062 058 430,28</b>	<b>-583 262 616,74</b>

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvuoden alkusaldoon Näin ollen syntyy sektorikohtaisia eroja tilinpäätös- ja edellisen vuoden loppusaldon 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

31.12.2012	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 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
Yhdistyksiäsaavat valtiolta	0,00	0,00	0,00	128 370 193,95	0,00	0,00	128 370 193,95
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>128 370 193,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>128 370 193,95</b>

31.12.2012	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 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	875 486 303,66	0,00	0,00	875 486 303,66
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>875 486 303,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>875 486 303,66</b>

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

### Myönnetty takaukset ja takuut

Sektori	Muutos			Säädös johon takaus tai takuu perustuu
	31.12.2012	31.12.2011	2012-2011	
<b>Yritykset ja asuntoyhteisöt</b>	<b>8 189 166 310,18</b>	<b>7 278 924 705,66</b>	<b>910 241 604,52</b>	
Aravan ensisijaislainojen myöntäjät	178 951 953,76	208 553 028,81	-29 601 075,05	Asuntotuotantolaki 13 a §
Vuokra-asuntolainojen myöntäjät	6 676 920 269,89	5 923 376 586,67	753 543 683,22	*Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/80) 9§ *Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001) 28§ ja 29§
Asumisoikeustalainojen myöntäjät	1 333 294 086,53	1 146 995 090,18	186 298 996,35	*Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetusta osaomistusasunnoista (232/2002) *Laki asumisoikeustalainojen korkotuesta (1205/93) 10§ *Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakent. (176/2009)
<b>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset</b>				
...	0,00	0,00	0,00	
<b>Julkisyhteisöt</b>				
...	0,00	0,00	0,00	
<b>Kotitaloudet</b>	<b>1 956 194 316,73</b>	<b>1 804 174 332,81</b>	<b>152 019 983,92</b>	
Omistusasuntolainat	1 956 194 316,73	1 804 174 332,81	152 019 983,92	Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksista (204/96)
<b>Takaukset ja takuut yhteensä</b>	<b>10 145 360 626,91</b>	<b>9 083 099 038,47</b>	<b>1 062 261 588,44</b>	

### Myönnetty takaukset ja takuut valuutoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilin päätöspäivän	
			kurssi	€
	€	%		€
Euro	10 145 360 626,91	100,0		
<b>Yhteensä</b>	<b>10 145 360 626,91</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 sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyviä rahastoituja varoja.

## Rahaston tilinpäätöksen liite 13: Velan muutokset

	Muutos		
	31.12.2012	31.12.2011	2012-2011
Otetut euromääräiset lainat	0,00	0,00	0,00
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	0,00	300 000 000,00	-300 000 000,00
Lyhytaikaiset lainat	875 486 303,66	1 034 491 474,66	-159 005 171,00
<b>Yhteensä</b>	<b>875 486 303,66</b>	<b>1 334 491 474,66</b>	<b>-459 005 171,00</b>

## Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

### Maturiteettijakauma (velan jakauma jäljellä olevan juoksuajan mukaan)

Velkojen juoksu aika	2012			2011		
	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo
0 - 1 vuotta	875 486 303,66	100,00	875 797 450,73	1 334 491 474,66	100,00	1 355 948 402,69
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>875 486 303,66</b>	<b>100,00</b>	<b>875 797 450,73</b>	<b>1 334 491 474,66</b>	<b>100,00</b>	<b>1 355 948 402,69</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

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

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

OMA PÄÄOMA	2012	2011
Rahaston pääoma	5 088 317 695,29	5 254 317 695,29
<b>Edellisten tilikausien pääoman muutos</b>		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 791 744 937,81	1 867 693 477,56
Edellisen tilikauden voitto	-31 895 019,97	-75 948 539,75
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 759 849 917,84	1 791 744 937,81
Talousarviosiirto	-130 000 000,00	-166 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	107 746 522,35	-31 895 019,97
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>6 825 914 135,48</b>	<b>6 848 167 613,13</b>

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 5.088.317.695,29 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 1.251.000.000,00 eur vuosilta 2005-2012.

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 31.12.2012 oli 5.476.035.424,54 eur ja koroton pääoma 1.349.878.710,94 eur.

## 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 6 825 914 135,48 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden 2012 valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta, joka oli 1,2 %.

	1.1.2012-31.12.2012
Rahoitustuotot	286 318 294,70
Lainoihin liittyvät rahoituskulut	18 337 721,45
<b>Rahoituskate</b>	<b>267 980 573,25</b>
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	-81 910 969,63
<b>Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus</b>	<b>186 069 603,62</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 2012 lisätään rahaston omaan pääomaan.

Valtioneuvosto jatkoi alun perin 31.12.2012 päättyväksi toimikaudeksi nimetyn johtokunnan toimikautta 30.6.2013 saakka. Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja	Harri Hiltunen
Varapuheenjohtaja	Anneli Nieminen
Jäsenet	Pasi Holm Rauno Saari Anne Salin, henkilöstön edustaja Hannu Salokorpi Kirsti Sivén

Johtokunnan sihteereinä ovat toimineet hallintojohtaja Teija Golnick ja suunnittelupäällikkö Kimmo Huovinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta.

Ympäristöministeriö on 5.10.2011 tekemällään päätöksellä määrännyt Valtion asuntorahaston tilintarkastajiksi vuosiksi 2012 - 2013 suostumuksensa mukaisesti KHT, JHTT Leif-Erik Forsbergin ja KHT, JHTT Jorma Nurkkalan tilintarkastustoimisto KPMG Oy:stä.



Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Helsingissä 12. päivänä maaliskuuta 2013.




Harri Hiltunen



Anneli Nieminen

Pasi Holm



Rauno Saari



Anne Salin

Hannu Salokorpi




Kirsti Sivén

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

Helsinki 12 päivänä maaliskuuta 2013



KHT, JHTT Leif-Erik Forsberg



KHT, JHTT Jorma Nurkkala