

# **Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2013**

**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 2013 lainoitus ja sen kohdentuminen.....                             | 4         |
| 1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus ..... | 5         |
| 1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset .....                                | 6         |
| 1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta .....                               | 6         |
| <b>1.2.5. Saatavien turvaaminen .....</b>                                          | <b>7</b>  |
| 1.2.5.1. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä .....                                     | 7         |
| 1.2.5.2. Ohjaus ja valvonta sekä rajoituksista vapauttamiset .....                 | 7         |
| 1.2.5.3. Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin .....                               | 8         |
| 1.2.5.4. Maksuhäiriöt.....                                                         | 9         |
| 1.2.5.5. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot .....                | 9         |
| <b>1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista .....</b>                   | <b>10</b> |
| <b>1.4. Tilinpäätösanalyysi .....</b>                                              | <b>13</b> |
| <b>1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu .....</b>                            | <b>13</b> |
| 1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut .....                                           | 13        |
| 1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut .....                                            | 14        |
| 1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut .....                                      | 14        |
| 1.4.1.4. Tilikauden tuotto .....                                                   | 15        |
| <b>1.4.2. Taseen tarkastelu.....</b>                                               | <b>16</b> |
| 1.4.2.1. Vastaavaa.....                                                            | 16        |
| 1.4.2.2. Vastattavaa .....                                                         | 16        |
| <b>1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu .....</b>                                   | <b>16</b> |
| <b>1.5. Sisäinen valvonta.....</b>                                                 | <b>17</b> |
| <b>2. TUOTTO- JA KULULASKELMA .....</b>                                            | <b>18</b> |
| <b>3. TASE .....</b>                                                               | <b>18</b> |
| <b>4. RAHOITUSLASKELMA .....</b>                                                   | <b>19</b> |
| <b>5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT .....</b>                  | <b>21</b> |
| <b>6. ALLEKIRJOITUKSET .....</b>                                                   | <b>28</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 valtionehtakauksista, 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 valtionehtakauksiin 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 ja se päätti myös purkamiseen liittyvistä akordeista 31.8 asti. 1.9.2013 alkaen Valtiokonttori on myöntänyt myös purkuakordit ja samalla rajoitusakordiin liittyvästä lausuntokäytännöstä luovuttiin.

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 2013 oli rahaston 24. toimintavuosi.

### 1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

#### Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 227,9 miljoonaa euroa (286,3 milj. euroa vuonna 2012). Aravalainakannan pieneneminen ja korkojen lasku pienensi korkotuottoja.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 1,1 miljoonaa euroa (19,0 milj. euroa vuonna 2012). Rahoituskuluja alensi rahaston velkamäärän pientyminen ja lainojen keskikoron aleneminen selvästi liittyen viimeisten pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksuun vuoden 2012 joulukuussa.

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 233,2 miljoonaa euroa (276,4 milj. euroa vuonna 2012).

#### 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 2013 oli 0,8 % (1,2 % vuonna 2012). Tätä korkoa käyttäen laskennallinen rahoituskustannus rahaston omalle pääomalle oli 54,2 miljoonaa euroa. Kun tämä rahastolla olevien lainojen korkokulujen ja luottotappioiden lisäksi rahoituskuluna otetaan huomioon, niin lainoitustoiminnan ylijäämä oli 173,3 miljoonaa euroa (vuonna 2012 ylijäämä oli 186,1 milj. euroa).

#### Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 170,2 miljoonaa euroa (168,6 milj. euroa vuonna 2012). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 12,7 miljoonaa euroa (23,0 milj. euroa vuonna 2012). Avustuksia maksettiin yhteensä 157,5 miljoonaa euroa (145,6 milj. euroa vuonna 2012).

#### Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Uusista takauksista kertyi takausmaksuja 6,0 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,7 miljoonaa euroa. Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 131,9 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 3,2 miljoonaa euroa, joka on 2,5 % kerätyistä takausmaksuista.

#### Luotto- ja takaustappiot

Luotto- ja takaustappioihin kirjataan talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuihin luottotappioista. Aravalainoista ei syntynyt tappioita. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 671 381,03 euroa (572 613,18 euroa vuonna 2012).

#### Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden ylijäämä oli 63,0 miljoonaa euroa. Edellisellä vuonna ylijäämä oli 107,7 miljoonaa euroa. Tilikauden ylijäämä pieneni rahoitusyli jäämän pienenemisen seurauksena.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2013 oli 7 051,9 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 649,8 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 6 771,9 miljoonaa euroa. Omaan pääomaan lisättiin tilikauden tuotto 63,0 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 117 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 54,0 miljoonaa euroa.

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

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin 912 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromäärästä oli 47 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 86 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporko lainan alussa oli 1,49 %. Normaalien 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-osaakeyhtiöalojen uusissa perusparannuslainoissa keskiporko oli 1,88 %. Lainan osuus on enintään 40 % tai 50 % korjauskustannuksista. Korkotuki on 28 % koron määrästä.

Takauslainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 21,4 miljoonaa euroa ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun 7,4 miljoonaa euroa.

### **1.1.3. Kehitysnäkymiä**

Vuoden lopussa vuokra- ja asumisoikeustalojen aravalainakanta oli 6 854,4 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi henkilökohtaisia aravalainoja oli 3,5 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainahtojen mukaiset lyhennykset ovat ensi vuonna 345 miljoonaa euroa. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennen aikaisesti takaisin liittyen rajoituksista vapauttamisiin ja korkotasoltaan korkeita lainoja korvataan muilla lainoilla. Ennen aikaisia takaisinmaksuja arvioidaan kuitenkin tulevan selvästi vähemmän kuin vuonna 2013.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan, vaikkakin kokonaisuudessa merkittävät riskit kohdistuvat varsin pieneen osaan aravalainakannasta. Viime vuonna tuli voimaan lainsäädäntömuutoksia, joiden avulla taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhtiöiden osalta voidaan käyttää tukikeinoja aiempaa joustavammin.

Aravalainojen koroista yli 80 % on sidottu kuluttajahintaindeksiin muutokseen. Aravalainakannan keskiporko laskee kuluvan vuoden aikana, koska inflaatioidonnoiksiin lainoihin vaikuttava heinäkuun 2013 kuluttajahintaindeksiin muutos aleni 2,9 %:sta 1,6 %:iin.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 10 574 miljoonaa euroa ja vuokra- ja asumisoikeusasuntolainoihin liittyvä takauskanta oli 8 769 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosin. Korkotukilainakannan kasvu siirtyminen merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotukien määrän ja takausvastuiden kasvua.

Maksettavien tukien toteutuvaan määrään vaikuttaa keskeisesti korkotaso. Nykyisellä korkotasolla korkotukimaksujen määrä suhteessa lainakantaan on pieni. Valtiokonttorin laskelman mukaan nykyisten lainojen lainapääomilla painotettu keskikorko on 1,14 % ja nykykorolla tulevien korkotukimaksujen yhteismäärä on 43 miljoonaa euroa. 5 %:n keskimääräisellä korkotasolla nykyiseen korkotukilainakantaan sisältyvien ennakoitujen korkotukimaksujen yhteismäärä on 1 191 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 2014 päätettiin 90 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

## 1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

### 1.2.1. Vuoden 2013 lainoitus ja sen kohdentuminen

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

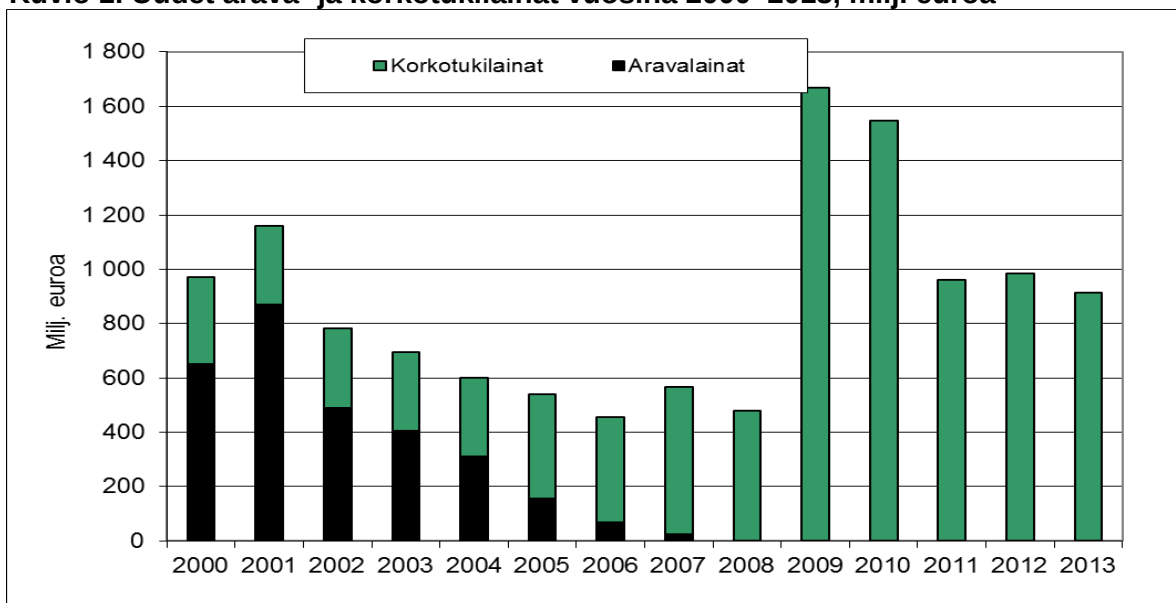
Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 040 miljoonaa euroa. Takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa.

Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 5 897 asunnolle uustuotantokohteissa ja 4 421 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainoja ei hyväksytty.

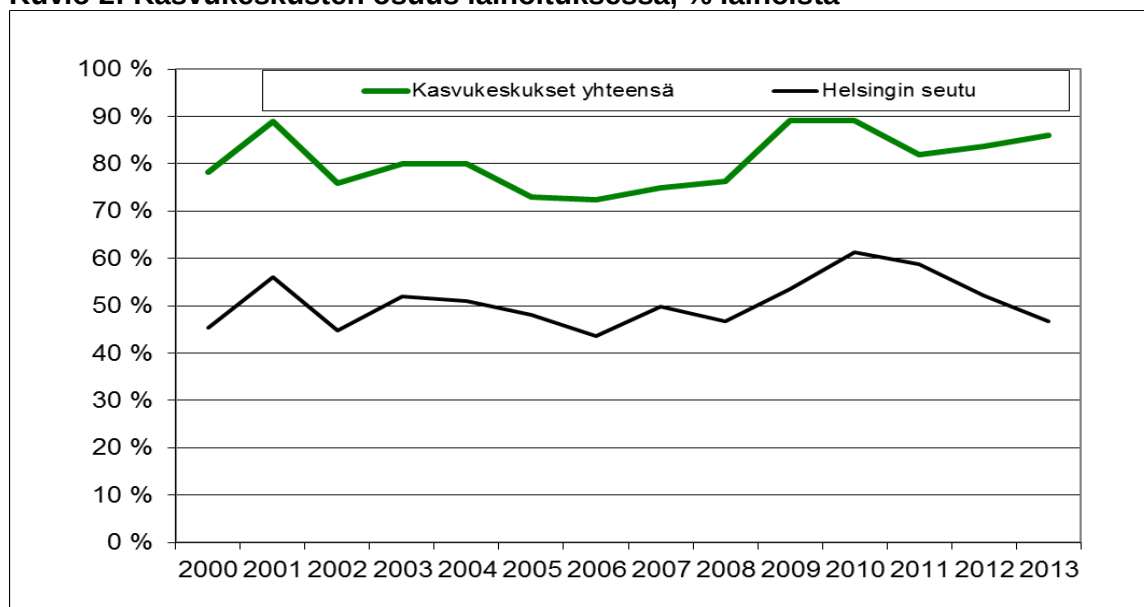
Takauslainapäätökset tehtiin 161 asunnolle.

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

|                       | 2011 | 2012  | 2013  |
|-----------------------|------|-------|-------|
| Korkotukilainavaltuus | 975  | 1 025 | 1 040 |
| Valtuutta käytettiin  | 960  | 986   | 912   |
| Valtuuden käyttö (%)  | 98 % | 96 %  | 88 %  |
| Takauslainavaltuus    | 285  | 250   | 285   |
| Valtuutta käytettiin  | 12   | 31    | 21    |
| Valtuuden käyttö (%)  | 4 %  | 12 %  | 7 %   |

**Kuvio 1. Uudet arava- ja korkotukilainat vuosina 2000–2013, 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 euromäärästä oli 47 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 86 %.

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

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

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään erityisryhmien investointiavustukset, käynnistysavustukset, avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset ja -akordit sekä avustukset asuinalueiden kehittämiseen. Lisäksi rahaston varoista maksetaan kehittämisrahalla tehtävät tutkimus- ja kehittämis toiminnan 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 2013 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 180,4 miljoonaa euroa (132,5 milj. euroa vuonna 2012). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 170,6 miljoonaa euroa (123,0 milj. euroa vuonna 2012).

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

|                                                       | 2011         |              | 2012         |              | 2013         |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                       | Valtuus      | Käyttö       | Valtuus      | Käyttö       | Valtuus      | Käyttö       |
| Erityisryhmien investointiavustukset                  | 110,0        | 109,4        | 110,0        | 110,0        | 120,0        | 120,0        |
| Käynnistysavustukset                                  | 25,0         | 25,0         |              |              | 10,0         | 10,0         |
| Perusparannuksen käynnistysavustukset                 |              |              |              |              | 15,0         | 15,0         |
| Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan  | 10,0         | 10,0         | 10,0         | 10,0         | 15,0         | 15,0         |
| Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta      | 3,5          | 0,26         | 3,5          | 0,2          | 3,5          | 0,3          |
| Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi | 3,0          | 0,7          | 3,0          | 0,7          | 3,0          | 0,3          |
| Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille | 2,6          | 0,5          | 2,6          | 0,4          | 2,6          | 0,1          |
| Purkuavustus                                          | 2,0          | 0,7          | 2,0          | 0,6          | 2,0          | 0,7          |
| Avustukset asuinalueiden kehittämiseen                |              |              |              |              | 8,0          | 8,0          |
| Avustukset asumisneuvontatoimintaan                   |              |              | 0,7          | 0,4          | 0,6          | 0,5          |
| Kehittämisraha                                        | 0,7          | 0,7          | 0,7          | 0,7          | 0,7          | 0,7          |
| <b>Yhteensä</b>                                       | <b>160,4</b> | <b>150,3</b> | <b>132,5</b> | <b>123,0</b> | <b>180,4</b> | <b>170,6</b> |

### 1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Valtion asuntorahasto valvoo ja ohjaa omistusasuntolainojen valtiontakauksia sekä tekee päätökset takauskorvausten 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 takauskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 15 603 (19 715 vuonna 2012) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 6,0 miljoonaa euroa (8,4 milj. euroa vuonna 2012). ASP-luottoihin liittyviä takauksia oli 2 360 (2 358 vuonna 2012). Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2012).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 131,2 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 3,2 miljoonaa euroa, joka on 2,5 % kerätystä takausmaksuista.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 003,1 miljoonaa euroa (155 324 takauksia). Valtionvastuu kasvoi 46,9 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 6,4 % (6,3 % v. 2012).

### 1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 128,4 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 128,3 miljoonaa euroa.

Vuoden 2013 talousarvion mukaan Valtion asuntorahastolla sai olla kerrallaan lainaa yhteensä enintään 2 500 miljoonaa euroa

Johtokunnan 16.12.2012 tekemällä päätöksellä annettiin Valtiokonttorin tehtäväksi suorittaa maksuvalmiuden turvaava varainhankinta. Valtiokonttori valtuutettiin myös päättämään lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen varainhankinnan välisestä suhteesta sekä tarkemista lainaehdoista.

Valtiokonttori toteutti rahaston varainhankinnan käyttämällä lyhytaikaisia velkasitoumuslainoja. Vuoden 2013 aikana Valtiokonttori toteutti 4 velkasitoumuskauppaa, joilla Valtion asuntorahastolle hankittiin varoja vuoden aikana yhteensä 710 miljoonaa euroa.

Rahaston 31.12.2013 voimassa olevat lainat ilmenevät alla olevasta taulukosta. Vuoden lopussa rahastolla olevien lainojen keskiporko oli 0,00 % (v. 2012 0,06 %). Lainojen määrä pieneni 595,5 miljoonaa euroa.

**Taulukko 3. Rahaston lainat 31.12.2013**

|                                   | Nosto | Erääntyminen | Milj. euroa  | Korko         |
|-----------------------------------|-------|--------------|--------------|---------------|
| Lyhytaikaiset velkasitoumuslainat | 2013  | 11.3.2014    | 280,0        | 0,00 %        |
| <b>Yhteensä</b>                   |       |              | <b>280,0</b> | <b>0,00 %</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 valvonnasta, rajoituksista vapauttamisista ja edistää muun muassa kiinteistöyhtiöiden suunnitelmallista omistajuutta. Saatavien turvaamiseen tähtääviä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokralaisten tukitoimenpiteitä puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa. Johtokunta päättää Valtiokonttorin esityksestä pakkohuutokauppaan 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 käsittelyn 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.

#### 1.2.5.2. Ohjaus ja valvonta sekä rajoituksista vapauttamiset

Johtokunta on kannustanut ARAa ja Valtiokonttoria toimimaan aktiivisesti ja ennakkoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Virastot pitivät kolme yhteistä seminaaria liittyen kiin-

teistökannan kehittämiseen ja lainariskien vähentämiseen riskialueille. Lisäksi tehtiin 6 asiakas- ja kuntakäyntiä.

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokrataloyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Valvonnan lisäksi tehdään myös riskienhallinnan kannalta tärkeää kiinteistönpidon kehittämiseen liittyvää ohjausta ja lisäksi pyritään edistämään kuntien asumiseen liittyvää suunnittelua.

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 3 293 asuntoa (4 051 asuntoa vuonna 2012). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 28,6 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. Purkuakordiin liittyvät tehtävät siirtyivät 1.9.2013 ARasta Valtiokonttorin hoidettaviksi. Lisäksi rajoitusakordiin liittyvästä lausuntomenettelystä luovuttiin.

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
- määräaikaisten lainahtomuutokset
- viivästyskorkohelpotukset
- vuokratalon rajoituksista vapauttamiseen liittyvä ns. rajoitusakordi
- vuokratalon purkamiseen liittyvä ns. purkuakordi
- vuokratalon purkuavustus

**Taulukko 4. Tukitoimen taloudellisiin vaikeuksiin**

|                                                     | 2011       | 2012       | 2013       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Tervehdyttämisavustukset (milj.euroa)</b>        |            |            |            |
| Lainasaajien lkm                                    | 12         | 5          | 4          |
| Lainojen pääoma (milj.euroa)                        | 10,3       | 16,6       | 2,2        |
| Avustusten määrä (milj. euroa)                      | 0,50       | 0,40       | 0,11       |
| <b>Määräaikaiset lainaehtomuutokset</b>             |            |            |            |
| Lainasaajien lkm                                    | 0          | 2          | 0          |
| -joista sai myös tervehdyttämisavustusta (lkm)      | 0          | 0          | 0          |
| Lainojen pääoma (milj.euroa)                        | 0          | 7,9        | 0          |
| Alennettu korko lainoissa (%)                       |            | 2,0 %      | 0          |
| Arvioitu kustannus koko laina-ajalta (milj. euroa)  |            | 0,93       |            |
| <b>Viivästyskorkohelpotukset</b>                    |            |            |            |
| Lainasaajien lkm                                    | 9          | 8          | 7          |
| Helpotusten määrä (milj. euroa)                     | 0,16       | 0,12       | 0,08       |
| <b>Vuosimaksun alentaminen</b>                      |            |            |            |
| Lainansaajien lkm                                   | 2          | 2          | 2          |
| Lainojen pääoma (milj.euroa)                        | 25,5       | 64         | 63,3       |
| Alentamisen määrä (milj. euroa)                     | 0,09       | 0,39       | 0,32       |
| Anteeksiannetun koron määrä (milj. euroa)           | 0,00       | 0          | 0          |
| <b>Purkuakordit</b>                                 |            |            |            |
| Lainasaajien lkm                                    | 3          | 3          | 2          |
| Akordin määrä, milj. euroa                          | 0,26       | 0,20       | 0,27       |
| <b>Purkuavustukset</b>                              |            |            |            |
| Lainasaajien lkm                                    | 8          | 6          | 8          |
| Avustuksen määrä, milj. euroa                       | 0,73       | 0,55       | 0,72       |
| <b>Rajoitusakordit</b>                              |            |            |            |
| Lainasaajien lkm                                    | 7          | 3          | 1          |
| Akordin määrä, milj. euroa                          | 0,7        | 0,4        | 0,3        |
| <b>Yhteensä</b>                                     | <b>2,4</b> | <b>2,6</b> | <b>1,5</b> |
| <b>Käynnistetyt vapaaehtoiset velkasaneeraukset</b> |            |            |            |
| Lainasaajien lkm                                    | 6          | 2          | 1          |
| Lainansaajien aravalainojen pääoma, milj. euroa     | 3,6        | 1,2        | 0,9        |

**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 31.12.2013 oli yhteensä 45,6 miljoonaa euroa (vuoden 2012 tilinpäätöksen mukaan 24,0 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 0,67 % aravalainakannasta. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä 149 kappaletta (108 kappaletta v. 2012). Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 5,0 miljoonaa euroa (3,8 milj. euroa vuoden 2012 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 valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuihin luotto-

tappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 671 381,03 euroa (572 613,18 euroa vuonna 2012).

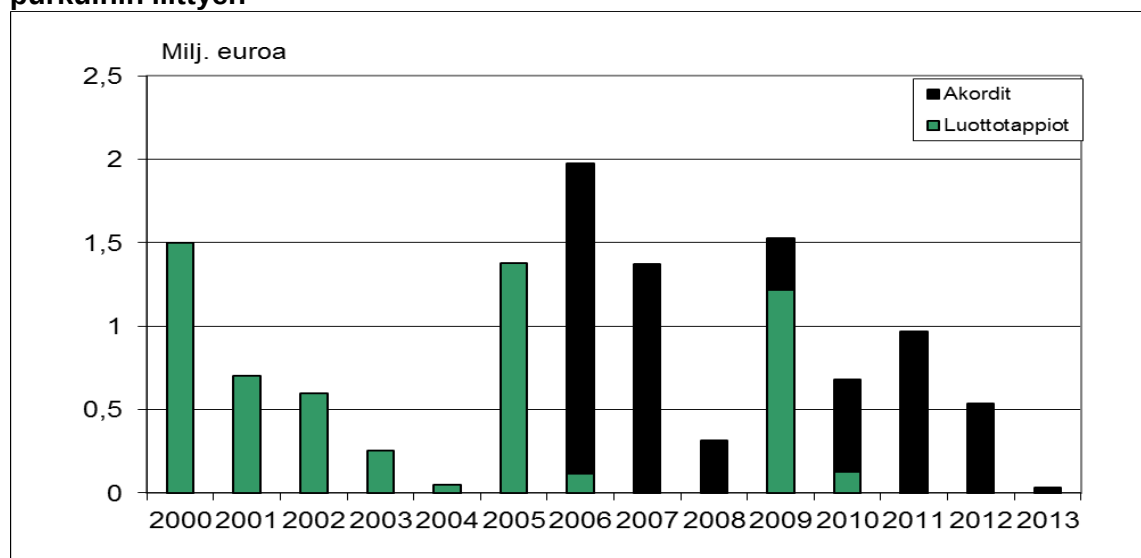
Aravalainoista ei kirjattu luottotappioita (12 162,03 euroa vuonna 2012). Oikaisueriä tileistä poistoihin tehtiin 36 189,58 (60 422,84 euroa vuonna 2012) ja nämä erät palautuivat rahastoon. Oikaisuerät koostuvat henkilökohtaisten aravalainojen vastuunjaosta kunnan ja valtion välillä liittyviin palautuksiin sekä henkilökohtaisten aravalainojen velkajärjestelyistä johtuviin luottotappioiden vähennyksiin.

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 707 570,61 euroa (633 036,02 euroa vuonna 2012).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2012).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 241 380,36 euroa (552 103,10 euroa vuonna 2012). Erä pienentyi liittyen henkilökohtaisten aravalainojen määrän pienenemiseen. Lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 31 309,86 euroa (534 879,13 euroa v. 2012).

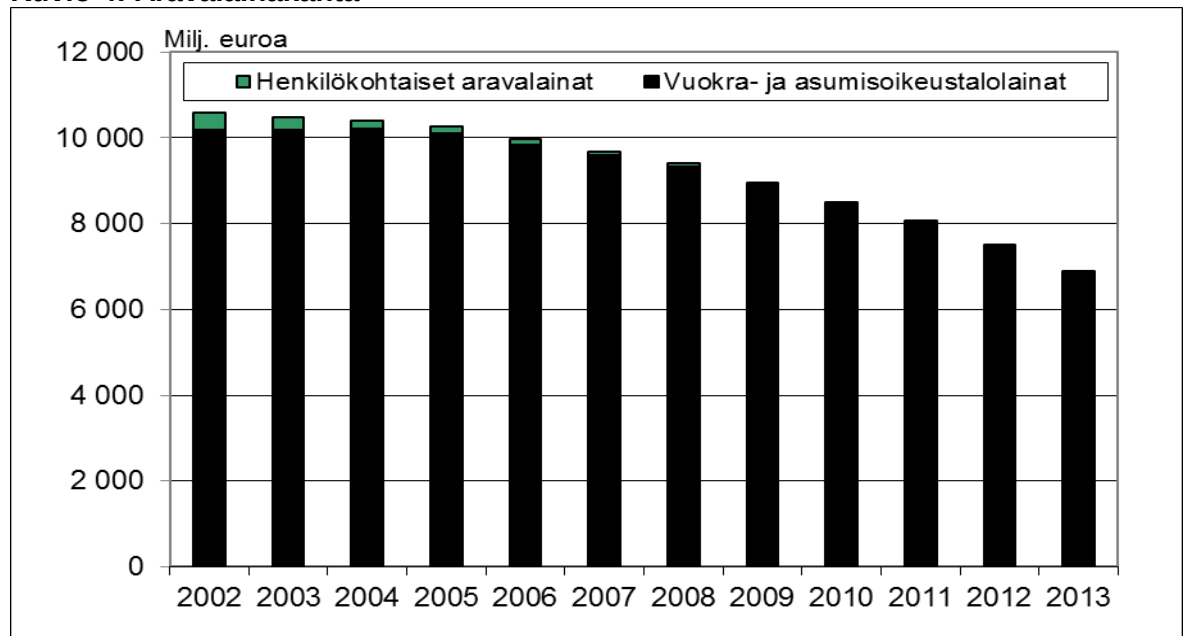
**Kuvio 3. Aravalainojen luottotappiot sekä akordit rajoituksista vapauttamisiin ja purkuihin liittyen**



### 1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

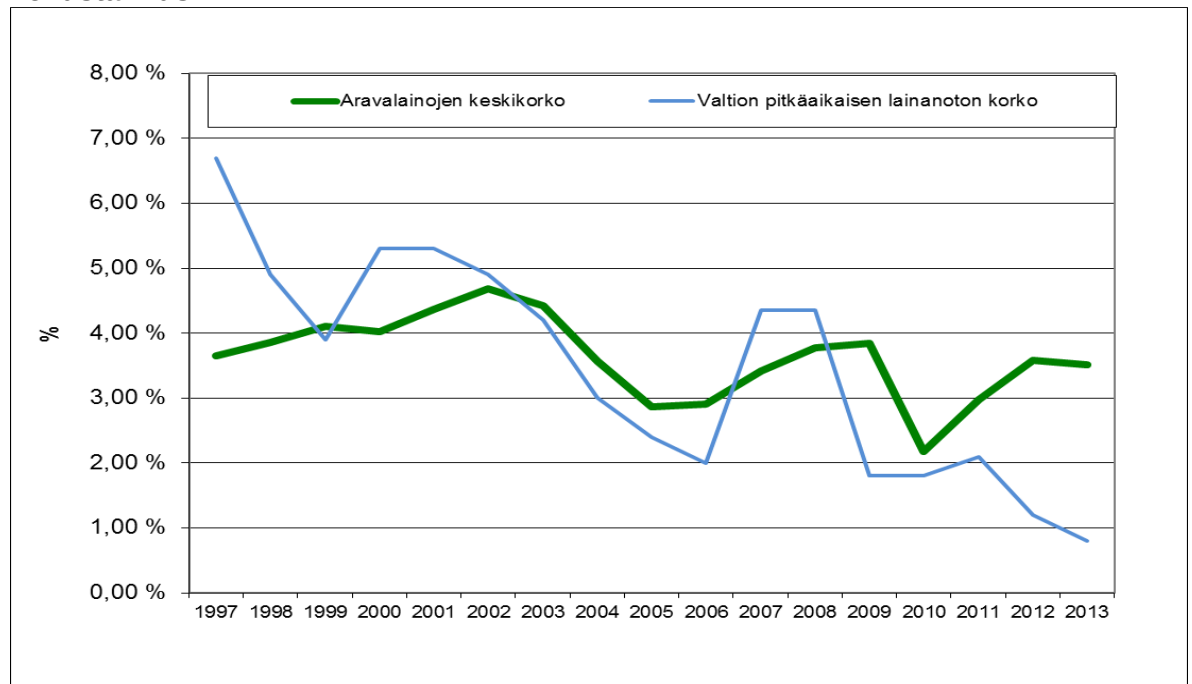
#### Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 6 857,9 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 6 854,4 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 3,5 miljoonaa euroa.

**Kuvio 4: Aravalainakanta**

Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 621 miljoonaa euroa (583 milj. euroa vuonna 2012). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi lainoja maksettiin takaisin ennenaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 298 miljoonaa euroa (247 milj. euroa vuonna 2012). Aravalainoja konvertoitiin pankkilainoiksi valtion takauksella 7,4 miljoonan euron (66 milj. euroa vuonna 2012) edestä. Rajoituksista vapautettujen talojen osalta ennenaikaisesti takaisinmaksettava lainapääoma on 28,6 miljoonaa euroa.

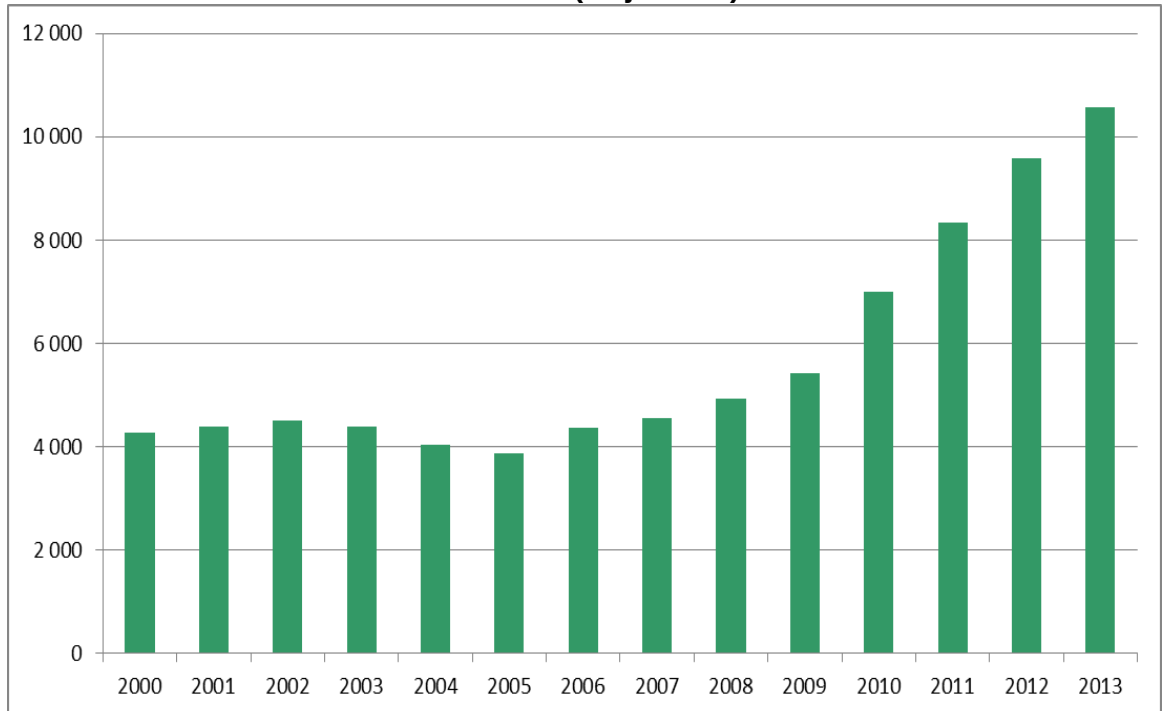
Aravalainakannan kesikorko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2013 oli 3,53 (3,58 % vuonna 2012).

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

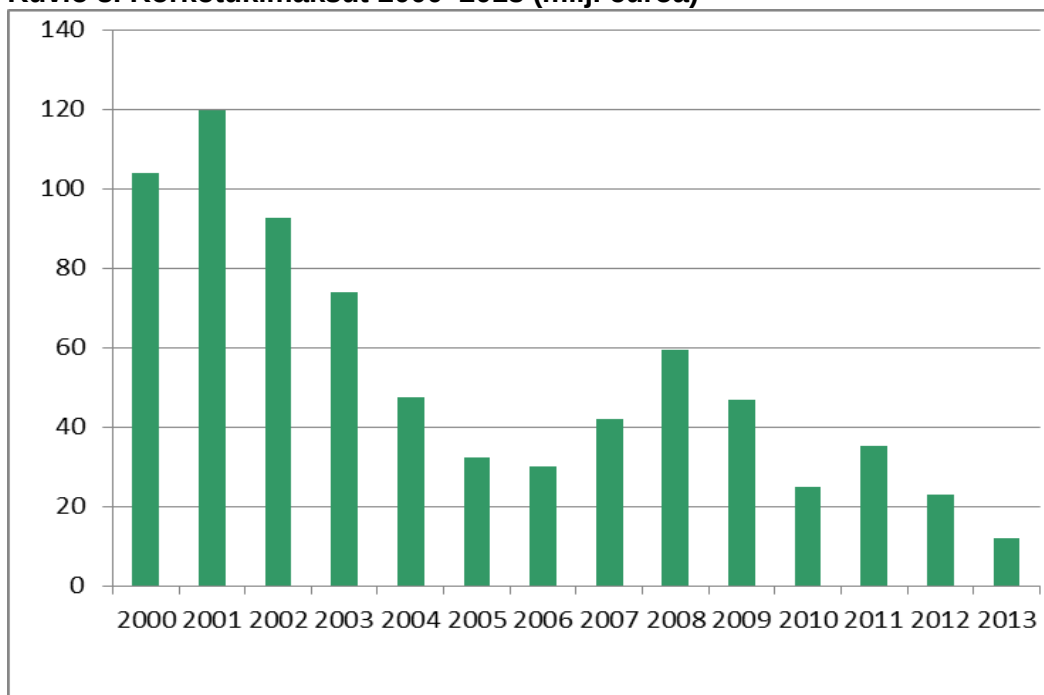
### Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 10 573,8 miljoonaa euroa (9 571,4 miljoonaa euroa vuonna 2012). Lainakanta kasvoi 1002,4 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna.

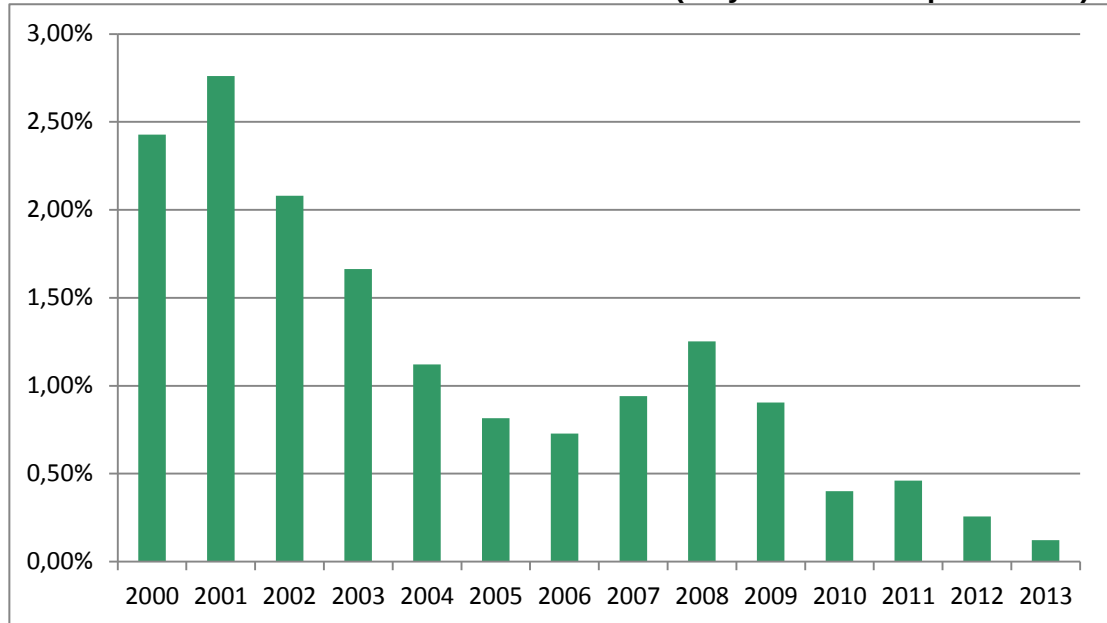
**Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000–2013 (milj. euroa)**



**Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000–2013 (milj. euroa)**



Maksettujen korkotukien suhde korkotukilainakantaan eli keskimääräinen korkotuki oli 0,12 %-yksikköä (vuosi 2012 0,26 %-yksikköä). Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 12,7 miljoonaa euroa (vuonna 2012 yhteensä 23,0 miljoonaa euroa sisältäen 6,4 miljoonaa euroa asuntosäästöpalkkioita).

**Kuvio 9. Keskimääräinen korkotuki 2000 - 2013 (%- yksikköä lainapääomasta)**

Korkotukilainoista 67 % on vuokratalojen lainoja ja 16 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetakausta.

**Taulukko 4. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin 31.12.2013**

|                             | Pääoma        |              | Maksettu korkotuki |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|--------------------|--------------|
|                             | Milj. euroa   | %            | Milj.euroa         | %            |
| Vuokratalolainat            | 7 300         | 69 %         | 9,8                | 78 %         |
| Asumisoikeustalolainat      | 1 580         | 15 %         | 1,0                | 8 %          |
| Omistuskorkotukilainat      | 69            | 1 %          | 0,0                | 0 %          |
| Asunto-osakeyhtiötalolainat | 286           | 3 %          | 1,3                | 11 %         |
| ASP-lainat*                 | 1 339         | 13 %         | 0,5                | 4 %          |
| <b>Yhteensä</b>             | <b>10 574</b> | <b>100 %</b> | <b>12,7</b>        | <b>100 %</b> |

\*=sisältää pääosin ASP-palkkioita

## 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 saa-

duista maksuista, aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 6,8 miljoonaa euroa (9,3 milj. euroa vuonna 2012). Tuottojen pieneneminen johtui takauksista saatujen maksujen määrän vähenemisestä.

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi toimintatuottoina rahastoon miljoonaa 6,0 euroa (8,3 milj. euroa vuonna 2012). Takausmaksujen määrä pieneni, koska valtiontakauksia otettiin vähemmän kuin edellisenä vuonna.

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitettuista takauksista kertyi tuottoja 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa vuonna 2012).

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen myynneistä rahastoon kertyi luovutuskorvauksia 0,4 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2012).

Rahaston toimintakulut olivat 374 991,51 euroa (259 719,72 euroa vuonna 2012). Toimintakuluista 210 467,00 euroa kohdistui lyhytaikaiseen varainhankintaan liittyviin kustannuksiin ja 115 403,79 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 227,9 miljoonaa euroa (286,3 milj. euroa vuonna 2012). Aravalainakannan pientymisestä ja lainojen koron laskusta johtuen korkotuottojen määrä pieneni.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä miljoonaa 1,1 euroa (19,0 milj. euroa vuonna 2012). Rahaston pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu vuoden 2012 joulukuussa ja velkamäärän aleneminen pienensi rahoituskuluja.

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 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa v. 2012).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 0,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2012). Lisäksi vuokratulojen osalta lainoja annettiin anteeksi miljoonaa 0,003 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa vuonna 2012).

Rahoituksen ylijäämäksi<sup>1</sup> muodostui 226,8 miljoonaa euroa (276,3 milj. euroa vuonna 2011). 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 157,5 miljoonaa euroa (168,6

---

<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.

milj. euroa vuonna 2012).

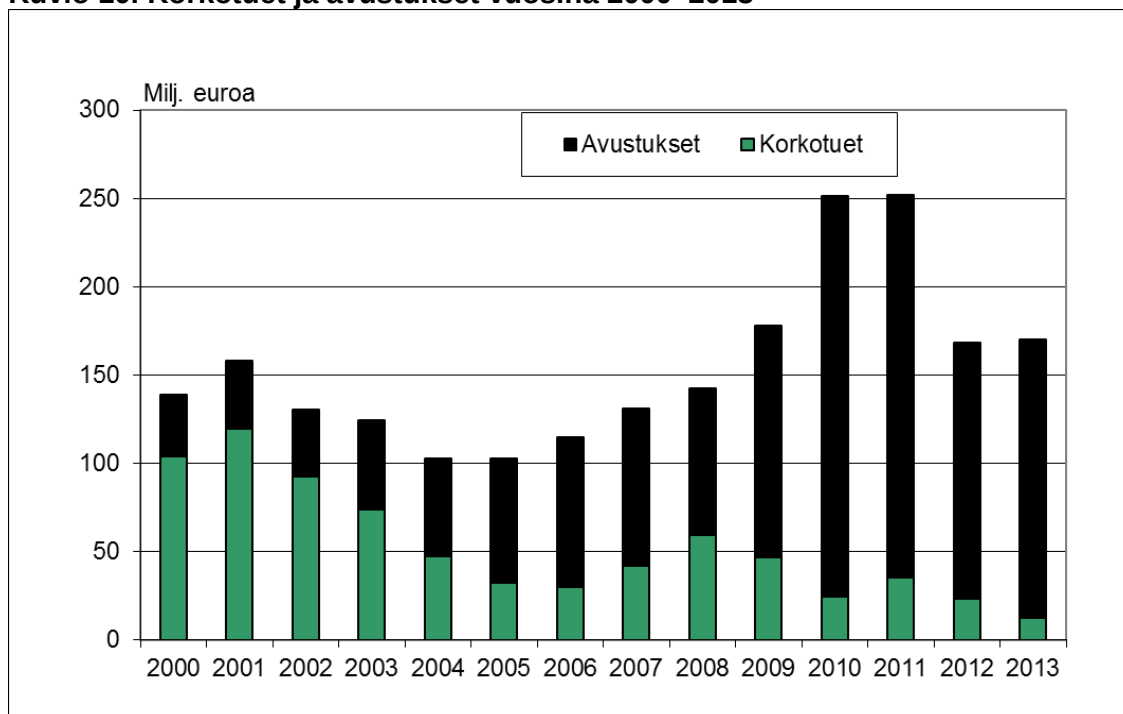
Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 12,7 miljoonaa euroa (23,0 milj. euroa vuonna 2012). Korkotukimaksujen pieneneminen johtui korkotason alenemisesta ja korkotukiin mukaan luettavien ASP-palkkioiden määrän pienentymisestä.

Avustuksia maksettiin yhteensä 157,5 miljoonaa euroa (145,6 milj. euroa vuonna 2012). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 138,2 miljoonaa euroa (113,4 milj. euroa vuonna 2012). Käynnistysavustuksia maksettiin 6,8 miljoonaa euroa (19,2 milj. euroa vuonna 2012).

**Taulukko 5. Rahastosta maksetut korkotuet ja avustukset**

|                                     | 2011         | 2012         | 2013         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Korkotukia                          | 35,3         | 23,0         | 12,7         |
| Erit. ryhmien investointiavustukset | 99,9         | 114,0        | 138,2        |
| Käynnistysavustukset                | 38,9         | 19,2         | 6,8          |
| Korjaus- ja energiavustukset        | 66,4         | 0,9          | 0,0          |
| Kunnallistekniikka-avustukset       | 8,8          | 7,0          | 9,8          |
| Muut avustukset                     | 2,7          | 4,5          | 2,6          |
| <b>Yhteensä</b>                     | <b>252,1</b> | <b>168,6</b> | <b>170,2</b> |

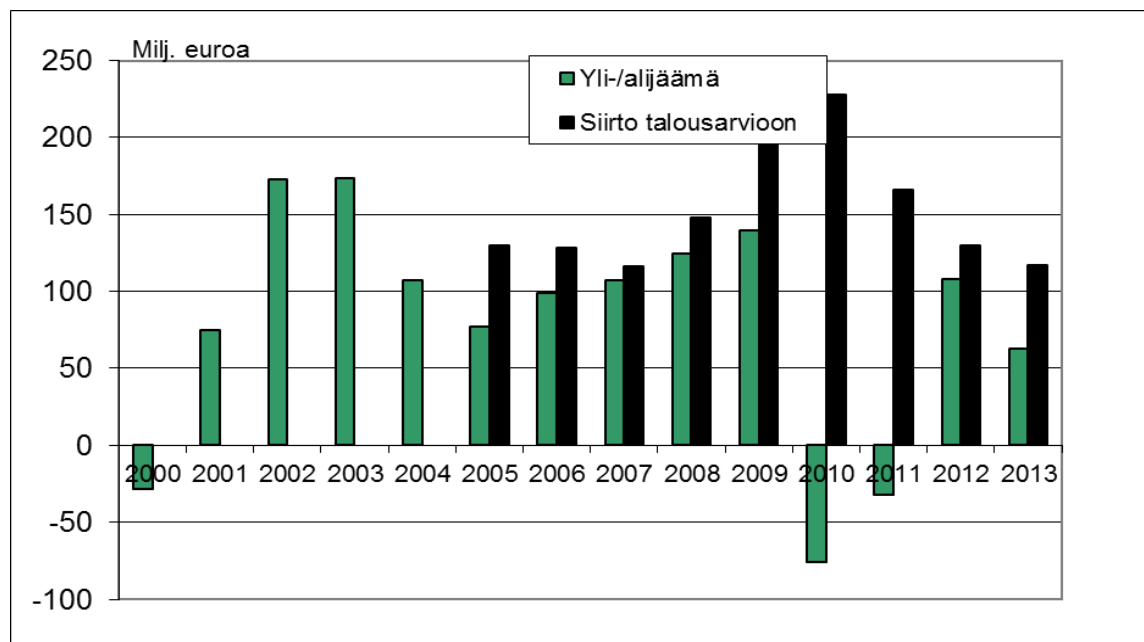
**Kuvio 10. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000–2013**



Siirtotalouden kuluista noin 94 % kohdentui voittoa tavoittelemattomille yhteisöille ja kunnille 6 %.

#### 1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden ylijäämä oli 63,0 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden alijäämä oli 107,7 miljoonaa euroa. Tilikauden ylijäämä pieneni rahoitusyliäämän supistumisen seurauksena.

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

## 1.4.2. Taseen tarkastelu

### 1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2013 oli 7 051,9 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 649,8 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta lainasaamisten määrä oli 6 857,9 miljoonaa euroa. Lainasaamisten määrä pieneni 620,9 miljoonalla eurolla. Takaisinmaksuja lainoista kertyi 620,9 miljoonaa euroa (583,5 miljoonaa euroa v. 2012).

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 128,4 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 124,3 miljoonaa euroa.

### 1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman<sup>2</sup> määrä oli 6 771,9 miljoonaa euroa. Omaan pääomaan lisättiin tilikauden tuotto 63,0 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 117 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 53,9 miljoonaa euroa.

Rahaston vieraan pääoman määrä oli 280,0 miljoonaa euroa (875,9 miljoonaa euroa v. 2012). Rahastolla ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa. Lyhytaikainen vieras koostuu vuoden 2014 aikana erääntyvistä 280 miljoonan euron lyhytaikaisista velkasitoumuslainoista.

## 1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 259,5 miljoonaa euroa (285,8 milj. euroa v. 2012). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 1,6 miljoonaa euroa (29,1 miljoonaa euroa vuonna 2012).

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

Siirtotalouden menot avustuksien ja korkotukien maksuista olivat 170,2 miljoonaa euroa (168,6 milj. euroa v. 2012).

Investointien osalta annettuja lainoja oli koostuen luottotappioista ja akordeista yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa v. 2012) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 620,9 miljoonaa euroa (583,5 milj. euroa v. 2012).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 117,0 miljoonaa euroa (130 milj. euroa v. 2012). Rahaston velka pieneni 595,5 miljoonaa euroa (459,0 milj. euroa v. 2012). Likvidit varat vuoden lopussa olivat 124,4 miljoonaa euroa (128,4 milj. euroa v. 2012).

## **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. - 31.12.2013    |                       | 1.1. - 31.12.2012     |                       |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| TOIMINNAN TUOTOT                         |                      |                       |                       |                       |
| Muut toiminnan tuotot                    |                      | 6 771 077,84          |                       | 9 251 163,53          |
| TOIMINNAN KULUT                          |                      |                       |                       |                       |
| Palvelujen ostot                         | -374 991,51          |                       | -259 719,72           |                       |
| Muut kulut                               | <u>0,00</u>          | <u>-374 991,51</u>    | <u>-0,01</u>          | <u>-259 719,73</u>    |
| JÄÄMÄ I                                  |                      | 6 396 086,33          |                       | 8 991 443,80          |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT                 |                      |                       |                       |                       |
| Rahoitustuotot                           | 227 895 039,82       |                       | 286 318 294,70        |                       |
| Rahoituskulut                            | <u>-1 088 058,88</u> | <u>226 806 980,94</u> | <u>-18 970 757,47</u> | <u>267 347 537,23</u> |
| JÄÄMÄ II                                 |                      | 233 203 067,27        |                       | 276 338 981,03        |
| SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT           |                      |                       |                       |                       |
| Kulut                                    |                      |                       |                       |                       |
| Kunnille                                 | 10 480 724,89        |                       | 10 151 424,10         |                       |
| Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille         | 4 305,00             |                       | 4 530,15              |                       |
| Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille | 159 166 525,79       |                       | 152 057 449,13        |                       |
| Kotitalouksille                          | <u>541 448,05</u>    | <u>170 193 003,73</u> | <u>6 379 055,30</u>   | <u>168 592 458,68</u> |
| JÄÄMÄ III                                |                      | 63 010 063,54         |                       | 107 746 522,35        |
| TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ             |                      | <u>63 010 063,54</u>  |                       | <u>107 746 522,35</u> |

## 3. TASE

| VASTAAVAA                                                  | 31.12.2013              | 31.12.2012              |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET            |                         |                         |
| KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET |                         |                         |
| Lainasaamiset                                              | 6 512 696 808,54        | 7 184 855 428,85        |
| KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ   | 6 512 696 808,54        | 7 184 855 428,85        |
| VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS                                |                         |                         |
| LYHYTAIKAISET SAAMISET                                     |                         |                         |
| Euromääräiset lainasaamiset                                | 345 188 655,67          | 293 940 384,69          |
| Siirtosaamiset                                             | <u>69 740 441,09</u>    | <u>94 616 776,23</u>    |
|                                                            | 414 929 096,76          | 388 557 160,92          |
| RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT                |                         |                         |
| Yhdystilisaatava valtiolta                                 | <u>124 316 647,23</u>   | <u>128 370 193,95</u>   |
| VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ                       | 539 245 743,99          | 516 927 354,87          |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ                                         | <u>7 051 942 552,53</u> | <u>7 701 782 783,72</u> |
| VASTATTAVAA                                                | 31.12.2013              | 31.12.2012              |
| OMA PÄÄOMA                                                 |                         |                         |
| Rahaston pääoma                                            | 4 958 317 695,29        | 5 088 317 695,29        |
| Edellisten tilikausien pääoman muutos                      | 1 867 596 440,19        | 1 759 849 917,84        |
| Talousarviosiirrot                                         | -117 000 000,00         | -130 000 000,00         |
| Tilikauden tuotto-/kulujaämä                               | <u>63 010 063,54</u>    | <u>107 746 522,35</u>   |
|                                                            | 6 771 924 199,02        | 6 825 914 135,48        |
| VIERAS PÄÄOMA                                              |                         |                         |
| LYHYTAIKAINEN                                              |                         |                         |
| Lyhytaikaiset euromääräiset lainat                         | 280 011 346,29          | 875 486 303,66          |
| Siirtovelat                                                | 4 637,69                | 378 196,32              |
| Muut lyhytaikaiset velat                                   | <u>2 369,53</u>         | <u>4 148,26</u>         |
|                                                            | 280 018 353,51          | 875 868 648,24          |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ                                     | <u>280 018 353,51</u>   | <u>875 868 648,24</u>   |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ                                       | <u>7 051 942 552,53</u> | <u>7 701 782 783,72</u> |

#### 4. RAHOITUSLASKELMA

|                                                                      | 1.1. - 31.12.2013      | 1.1. - 31.12.2012      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>OMA TOIMINTA</b>                                                  |                        |                        |
| Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot | 7 325 239,24           | 9 228 839,01           |
| Korkotulot ja voiton tuloutukset                                     | 252 216 580,23         | 276 532 456,88         |
| Muut menot                                                           | -1 082 562,12          | -3 306 395,41          |
| Korkomenot                                                           | -517 546,26            | -25 734 870,37         |
| <b>OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA</b>                                      | <b>257 941 711,09</b>  | <b>256 720 030,11</b>  |
| <b>SIIRTOTALOUS</b>                                                  |                        |                        |
| Tulonsiirrot kunnille                                                | -10 480 724,89         | -10 151 424,10         |
| Tulonsiirrot kotitalouksille                                         | -541 448,05            | -6 379 055,30          |
| Muut tulonsiirrot kotimaahan                                         | -159 170 830,79        | -152 061 979,28        |
| <b>SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA</b>                                      | <b>-170 193 003,73</b> | <b>-168 592 458,68</b> |
| <b>INVESTOINNIT</b>                                                  |                        |                        |
| Annetut lainat *                                                     | -236 500,70            | -1 223 959,38          |
| Annettujen lainojen takaisinmaksut                                   | 620 910 982,72         | 583 461 212,78         |
| <b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>                                       | <b>620 674 482,02</b>  | <b>582 237 253,40</b>  |
| <b>RAHOITUS</b>                                                      |                        |                        |
| Oman pääoman muutos                                                  | -117 000 000,00        | -130 000 000,00        |
| Velan muutos                                                         | -595 476 736,10        | -459 001 143,30        |
| <b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>                                         | <b>-712 476 736,10</b> | <b>-589 001 143,30</b> |
| <b>LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS</b>                                      | <b>-4 053 546,72</b>   | <b>81 363 681,53</b>   |
| <b>LIKVIDIT VARAT 1.1.</b>                                           | <b>128 370 193,95</b>  | <b>47 006 512,42</b>   |
| <b>LIKVIDIT VARAT 31.12.</b>                                         | <b>124 316 647,23</b>  | <b>128 370 193,95</b>  |

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

## 5. Tilinpäätöslaskelmien liitteinä 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 kulujäämän 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 36 189,58 euroa tileistäpoistojen oikaisuja.

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

Avustukset asumisneuvontatoimintaan kirjattu vuonna 2012 väärälle lkp-tilille 82610000. Erä kuuluu lkp-tilille 82000000, käyttötalouden kulut kunnille.

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

Kahden aravalainoitettun vuokratiloiteen 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 1059,58 euron ero. Ero koskee tulolaskelman liitettä numero 1b Lakiin perustuvat anteeksiannot. Eron aiheuttaa anteeksianto perusparannuslainan saaneelle henkilölle, joka ei näy kirjanpiden perusteena olevassa raportissa vaikka se on kirjattu Laiho- järjestelmään.

## 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 1.1.2013                | 80 000 000  | 128 370 193,95 | 48 370 193,95  |
| Tulot asuntolainoista         | 610 000 000 | 871 808 500,13 | 261 808 500,13 |
| Tulot takausmaksuista         | 5 000 000   | 7 325 239,24   | 2 325 239,24   |
| Korkotuki- ja avustusmenot    | 165 000 000 | 170 193 003,73 | 5 193 003,73   |
| Rahaston velkojen korot       | 50 000 000  | 517 546,26     | -49 482 453,74 |
| Rahaston velkojen kuoletukset | 280 000 000 | 595 476 736,10 | 315 476 736,10 |
| Siirto valtion talousarvioon  | 117 000 000 | 117 000 000,00 | 0,00           |
| Saldo 31.12.2013              | 83 000 000  | 124 316 647,23 | 41 316 647,23  |

### Vuoden 2013 valtion talousarviossa momentin 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon yhteydessä määritetyt korkotukilaina ja muut valtuudet (milj.euroa) sekä niiden käytön toteuma

|                                                   | Talousarvion<br>valtuus | Valtuuden<br>käytön toteuma<br>vuonna 2013 | % valtuudesta |
|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------------|
| <b>Korkotukilainat ja takaukset</b>               |                         |                                            |               |
| Korkotukilainat                                   | 1 040 000 000           | 928 781 944                                | 89 %          |
| Takauslainat vuokratulojen rakentamisen           | 285 000 000             | 21 357 230                                 | 7 %           |
| Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun          | 1 000 000 000           | 7 357 885                                  | 1 %           |
| Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä | 2 200 000 000           | 2 003 060 329                              | 91 %          |
| <b>Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit</b>    |                         |                                            |               |
| Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset     | 90 000                  | 21 979                                     | 24 %          |
| Purkuakordit                                      | 3 500 000               | 268 523                                    | 8 %           |
| Rajoitusakordit                                   | 1 500 000               | 283 960                                    | 19 %          |
| <b>Avustukset</b>                                 |                         |                                            |               |
| Erityisryhmien investointiavustukset              | 120 000 000             | 119 927 536                                | 100 %         |
| Uustuotannon käynnistysavustukset                 | 10 000 000              | 10 000 000                                 | 100 %         |
| Perusparannuksen käynnistysavustukset             | 15 000 000              | 15 000 000                                 | 100 %         |
| Tervehdyttämisavustukset                          | 2 600 000               | 397 700                                    | 15 %          |
| Kunnallistekniikan rakentamisavustukset           | 15 000 000              | 15 000 000                                 | 100 %         |
| Purkuavustukset                                   | 2 000 000               | 723 000                                    | 36 %          |
| Avustukset asumisneuvontatoimintaan               | 600 000                 | 474 081                                    | 79 %          |
| Asuinalueiden kehittämisavustukset                | 8 000 000               | 8 000 000                                  | 100 %         |
| Kehittämisraha                                    | 700 000                 | 700 000                                    | 100 %         |

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

**Valtioneuvoston 10.1.2013 vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen  
hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2013 ja toteuma 2013**

**Korkotukilainat, euroa**

| <b>Lainalaji</b>                          | <b>Valtuus</b>       | <b>Valtuuden käyttö</b> |
|-------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| 1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat     | 10 000 000           | 0                       |
| 2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat      | 380 000 000          | 322 443 569             |
| 3.Muut vuokra-asuntolainat                | 445 000 000          | 335 814 999             |
| 4.Asumisoikeustalolainat                  | 165 000 000          | 232 867 534             |
| 5.Omakotikorkotukilainat                  | 10 000 000           | 0                       |
| 6.As.oy talojen peruspar. korkotukilainat | 30 000 000           | 37 655 842              |
| <b>Yhteensä</b>                           | <b>1 040 000 000</b> | <b>928 781 944</b>      |

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

|                     |                    |            |
|---------------------|--------------------|------------|
| <b>Takauslainat</b> | <b>285 000 000</b> | 21 357 230 |
|---------------------|--------------------|------------|

**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                                | 2013                  | 2012                  | Muutos<br>2013-2012   |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Korot euromääräisistä saamisista              | 227 895 039,82        | 286 318 294,70        | -58 423 254,88        |
| 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>227 895 039,82</b> | <b>286 318 294,70</b> | <b>-58 423 254,88</b> |
| Rahoituskulut                                 | 2013                  | 2012                  | Muutos<br>2013-2012   |
| Korot euromääräisistä veloista                | 143 987,63            | 17 311 162,06         | -17 167 174,43        |
| 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 | 236 500,64            | 1 026 559,39          | -790 058,75           |
| Muut rahoituskulut                            | 707 570,61            | 633 036,02            | 74 534,59             |
| <b>Rahoituskulut yhteensä</b>                 | <b>1 088 058,88</b>   | <b>18 970 757,47</b>  | <b>-17 882 698,59</b> |
| <b>Netto</b>                                  | <b>226 806 980,94</b> | <b>267 347 537,23</b> | <b>-40 540 556,29</b> |

## Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

| Lainananto lainansaajasektoreittain                             | Lainapääoma             | Lisäys        | Vähennys              | Lainapääoma             | Pääomamuutos           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| €                                                               | 31.12.2013              | 2013          | 2013                  | 31.12.2012              | 2013-2012              |
| <b>Yritykset ja asuntoyhteisöt</b>                              | <b>6 581 896 852,31</b> | <b>0,00</b>   | <b>601 015 327,80</b> | <b>7 182 912 180,06</b> | <b>-601 015 327,75</b> |
| Yritykset                                                       | 196 639 456,13          | 0,00          | 33 088 468,01         | 229 727 924,14          | -33 088 468,01         |
| -Julkiset yritykset                                             | 101 713 121,20          | 0,00          | 25 811 088,20         | 127 524 209,40          | -25 811 088,20         |
| -Yksityiset yritykset                                           | 94 926 334,93           | 0,00          | 7 277 379,81          | 102 203 714,74          | -7 277 379,81          |
| Asuntoyhteisöt                                                  | 6 385 257 396,18        | 0,00          | 567 926 859,79        | 6 953 184 255,92        | -567 926 859,74        |
| <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>47 738 767,36</b>    | <b>0,00</b>   | <b>6 066 445,55</b>   | <b>53 805 212,91</b>    | <b>-6 066 445,55</b>   |
| Paikallishallinto                                               | 47 738 767,36           | 0,00          | 6 066 445,55          | 53 805 212,91           | -6 066 445,55          |
| 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>3 795 188,15</b>     | <b>633,33</b> | <b>2 900 902,29</b>   | <b>6 694 397,52</b>     | <b>-2 899 209,37</b>   |
| Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet        | 282 423,39              | 0,00          | 44 477,05             | 326 900,44              | -44 477,05             |
| -Maatilataloudenharjoittajien kotitaloudet                      | 282 423,39              | 0,00          | 44 477,05             | 326 900,44              | -44 477,05             |
| -Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet                      | 0,00                    | 0,00          | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                   |
| Palkansaajakotitaloudet                                         | 3 512 764,76            | 633,33        | 2 856 425,24          | 6 367 497,08            | -2 854 732,32          |
| Omaisuuksien 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>224 454 656,39</b>   | <b>0,00</b>   | <b>10 929 366,66</b>  | <b>235 384 023,05</b>   | <b>-10 929 366,66</b>  |
| Valtionkirkot                                                   | 0,00                    | 0,00          | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                   |
| Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt                        | 224 454 656,39          | 0,00          | 10 929 366,66         | 235 384 023,05          | -10 929 366,66         |
| <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>6 857 885 464,21</b> | <b>633,33</b> | <b>620 912 042,30</b> | <b>7 478 795 813,54</b> | <b>-620 910 349,33</b> |

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvuoden alkusaldoon Näin ollen syntyy sektorikohtaisia eroja tilinpäätösvuoden alkusaldon 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

| 31.12.2013                                    | 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        | 124 316 647,23        | 0,00        | 0,00        | 124 316 647,23        |
| 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>124 316 647,23</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>124 316 647,23</b> |

| 31.12.2013                                     | 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        | 280 011 346,29        | 0,00        | 0,00        | 280 011 346,29        |
| 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>280 011 346,29</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>280 011 346,29</b> |

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

| Sektorit                              | Muutos                   |                          |                       | Säädös johon takaus tai takuu perustuu                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | 31.12.2013               | 31.12.2012               | 2013-2012             |                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Yritykset ja asuntoyhteisöt</b>    | <b>8 918 143 988,28</b>  | <b>8 189 166 310,18</b>  | <b>728 977 678,10</b> |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Aravan ensisijaislainojen myöntäjät   | 149 350 878,70           | 178 951 953,76           | -29 601 075,06        | Asuntotuotantolaki 13 a §                                                                                                                                                                                                                  |
| Vuokra-asuntolainojen myöntäjät       | 7 188 891 020,68         | 6 676 920 269,89         | 511 970 750,79        | *Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/80) 9§<br>*Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 28§ ja 29§<br>*Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002) |
| Asumisoikeustalolainojen myöntäjät    | 1 579 902 088,90         | 1 333 294 086,53         | 246 608 002,37        | *Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/93) 10§<br>*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>2 003 060 329,49</b>  | <b>1 956 194 316,73</b>  | <b>46 866 012,76</b>  |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Omistusasuntolainat                   | 2 003 060 329,49         | 1 956 194 316,73         | 46 866 012,76         | Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksista (204/96)                                                                                                                                                                                     |
| <b>Takaukset ja takuut yhteensä</b>   | <b>10 921 204 317,77</b> | <b>10 145 360 626,91</b> | <b>775 843 690,86</b> |                                                                                                                                                                                                                                            |

### Myönnetty takaukset ja takuut valuutoittain

| Valuutta        | Vasta-arvo               | Jakauma      | Tilinpäätöspäivän kurssi |
|-----------------|--------------------------|--------------|--------------------------|
|                 | €                        | %            | €                        |
| Euro            | 10 921 204 317,77        | 100,0        |                          |
| <b>Yhteensä</b> | <b>10 921 204 317,77</b> | <b>100,0</b> |                          |

### Vastuusitoumukset

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

|                                                | 31.12.2013            | 31.12.2012            | Muutos<br>2013-2012    |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 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                           | 280 011 346,29        | 875 486 303,66        | -595 474 957,37        |
| <b>Yhteensä</b>                                | <b>280 011 346,29</b> | <b>875 486 303,66</b> | <b>-595 474 957,37</b> |

### Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

| Velkojen juoksuaika   | 2013                  |               |                       | 2012                  |               |                       |
|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
|                       | Kirjanpitoarvo        | %             | Käypä arvo            | Kirjanpitoarvo        | %             | Käypä arvo            |
| 0 - 1 vuotta          | 280 011 346,29        | 100,00        | 279 910 337,61        | 875 486 303,66        | 100,00        | 875 797 450,73        |
| 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>280 011 346,29</b> | <b>100,00</b> | <b>279 910 337,61</b> | <b>875 486 303,66</b> | <b>100,00</b> | <b>875 797 450,73</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    |

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

| OMA PÄÄOMA                                   | 2013             | 2012             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Rahaston pääoma</b>                       | 4 958 317 695,29 | 5 088 317 695,29 |
| <b>Edellisten tilikausien pääoman muutos</b> |                  |                  |
| Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.      | 1 759 849 917,84 | 1 791 744 937,81 |
| Edellisen tilikauden voitto                  | 107 746 522,35   | -31 895 019,97   |
| Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.    | 1 867 596 440,19 | 1 759 849 917,84 |
| <b>Talousarviosiirto</b>                     | -117 000 000,00  | -130 000 000,00  |
| <b>Tilikauden tuotto-/kuluja</b>             | 63 010 063,54    | 107 746 522,35   |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                   | 6 771 924 199,02 | 6 825 914 135,48 |

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 4.958.317.695,29 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 1.368.000.000,00 eur vuosilta 2005-2013.

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 31.12.2013 oli 5.422.045.488,08 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 6 771 924 199,02 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden 2013 valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta, joka oli 0,8 %.

|                                                       |                            |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                       | <b>1.1.2013-31.12.2013</b> |
| Rahoitustuotot                                        | 227 895 039,82             |
| Lainoihin liittyvät rahoituskulut                     | 380 488,27                 |
| <b>Rahoituskate</b>                                   | <b>227 514 551,55</b>      |
| Oman pääoman laskennallinen korkokustannus            | -54 175 393,59             |
| <b>Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus</b> | <b>173 339 157,96</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 2013 lisätään rahaston omaan pääomaan.

Valtioneuvosto on jatkanut alun perin 31.12.2012 päättyväksi toimikaudeksi nimetyn johtokunnan toimikautta 30.6.2014 saakka. Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Puheenjohtaja     | Harri Hiltunen  |
| Varapuheenjohtaja | Anneli Nieminen |

|         |                                                                                               |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jäsenet | Pasi Holm<br>Rauno Saari<br>Hannu Ahola, henkilöstön edustaja, alkaen 1.1.2014<br>Kirsti Sivé |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

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 11. päivänä maaliskuuta 2014.



Harri Hiltunen



Anneli Nieminen



Hannu Ahola



Pasi Holm



Rauno Saari



Kirsti Sivé



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

Helsinki . päivänä maaliskuuta 2013

KHT, JHTT Leif-Erik Forsberg



KHT, JHTT Jorma Nurkka

