

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2018

Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto

SISÄLLYSLUETTELO

1. TOIMINTAKERTOMUS.....	1
1.1. Toimintakatsaus	1
1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus	1
1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin	2
1.1.3. Kehitysnäkymiä	4
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus	5
1.2.1. Vuoden 2018 lainoitus ja sen kohdentuminen	5
1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus	7
1.2.3. Omistusasuntolainojen valtioneuvokset	7
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta	8
1.2.5. Saatavien turvaaminen	8
1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen	8
1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä	10
1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset	10
1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille	11
1.2.5.5. Maksuhäiriöt	13
1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot	13
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista	14
1.4. Tilinpäätösanalyysi	17
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu	17
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut	17
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut	17
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut	18
1.4.1.4. Tilikauden tuotto	19
1.4.2. Taseen tarkastelu	20
1.4.2.1. Vastaavaa	20
1.4.2.2. Vastattavaa	20
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu	21
1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	21
2. TUOTTO- JA KULULASKELMA	23
3. TASE.....	24
4. RAHOITUSLASKELMA.....	25
5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT	26
6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA	33

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 asuntotuotannon edistämiseen myönnettyt käynnistysavustukset, kunnallistekniikka-avustukset, asuinalueiden kehittämiseen tarkoitetut avustukset, avustukset asumisneuvontaan, kehittämishankkeiden rahoitus ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratulojen tukitoimenpiteet. Lisäksi rahastosta maksetaan osa korjausavustuksista.

Tämän lisäksi rahasto vastaa korkotukilainojen täytetakauksista, omistusasuntolainojen valtionehtauksista, vanhoihin aravalainoihin liittyvien ensisijaislainojen takauksista, vuokratulojen takauslainoista ja lainasaamisten turvaamisesta aiheutuvista menoista.

Tulonsa rahasto saa vanhojen aravalainojen koroista ja lyhennyksistä sekä erilaisiin valtionehtauksiin 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 ohjaus.

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 päättää talojen purkamiseen liittyvistä avustuksista.

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

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

Vuosi 2018 oli rahaston 29. toimintavuosi.

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 53,7 miljoonaa euroa (83,9 milj. euroa vuonna 2017). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pienentyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (2,0 milj. euroa vuonna 2017).

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 50,8 miljoonaa euroa (88,2 milj. euroa vuonna 2017). Ylijäämän pieneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

Aravalainoituksen 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 vuoden 2018 laskelmissa käytettävä korkokustannus oli 0,0 %. Tätä korkoa käyttäen laskennallista rahoituskustannusta rahaston omalle pääomalle ei syntynyt. Kun aravalainoista aiheutuvat luottotappiot otetaan huomioon, niin aravalainoituksen ylijäämä oli 45,4 miljoonaa euroa (vuonna 2017 ylijäämä oli 82,7 milj. euroa).

Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 131,4 miljoonaa euroa (114,8 milj. euroa vuonna 2017). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 3,7 miljoonaa euroa (3,8 milj. euroa vuonna 2017). Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea. Avustuksia maksettiin yhteensä 127,7 miljoonaa euroa (111,0 milj. euroa vuonna 2017). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 95,6 miljoonaa euroa (76,9 milj. euroa vuonna 2017).

Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Uusia takauksia otettiin yhteensä 16 455 (17 020 vuonna 2017) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 5,0 miljoonaa euroa (5,6 milj. euroa

vuonna 2017). Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,46 miljoonaa euroa (0,36 milj. euroa vuonna 2017).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 160 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 5,6 miljoonaa euroa, joka on 3,5 % kerätyistä takausmaksuista. Osa maksetuista takauskorvauksista on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta. Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 105 miljoonaa euroa. Valtionvastuu pieneni 7,7 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 7,3 % (7,1 % v. 2017).

Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (2,0 miljoonaa euroa vuonna 2017)

Luotto- ja takaustappiot sisältävät aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 0,3 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa v. 2017).

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 2,6 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa vuonna 2017).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 80,7 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 26,6 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä kasvoi siirtotalouden menojen kasvun ja rahoituksen ylijäämän pienenemisen seurauksena.

Valtion asuntorahaston oman pääoman¹ määrä oli 6 246,1 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 80,7 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 12,0 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 92,7 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

¹ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

Uudet korkotuki- ja takauslainat

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 1 383 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 65 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 90 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporkko lainan alussa oli 0,72 % (0,82 % vuonna 2017). 1.7.2019 alkaen perusomavastuukorko on 2,5 % ja korkotukea maksetaan sitä ylittävältä osalta. Poikkeuksena 1.8.2016 - 31.12.2019 välisenä aikana hyväksytyille pitkän korkotuen vuokra-asuntolainoille maksetaan korkotukea 1,7 %:n omavastuun ylittävälle osalle.

Takauslainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 97 miljoonaa euroa ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun 5,8 miljoonaa euroa.

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 4 152 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainaehdojen mukaiset lyhennykset ovat 409 miljoonaa euroa vuonna 2019. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin muun muassa liittyen rajoituksista vapauttamisiin. Korkotuloja arvioidaan tulevan 42 miljoonaa euroa. Tulot lainaehdojen mukaisista lyhenyksistä ja koroista ovat yhteensä 451 miljoonaa euroa.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan ja vaativat erityistoimenpiteitä joidenkin alueiden ja yhteisöjen osalta. Kokonaisuudessaan merkittävät riskit kohdistuvat varsin pieneen osaan aravalainakannasta.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 15 672 miljoonaa euroa. Asuntolainoihin liittyvien takauksen määrä oli yhteensä 14 502 miljoonaa euroa, josta vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoihin liittyvä takauskanta oli 12 135 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosina ja lainakannan kasvu merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotuki- ja takausvastuiden kasvua.

Maksettavien korkotukien toteutuvaan määrään vaikuttaa keskeisesti korkotas. Nykyisellä korkotukilainojen korkotasolla tulevien korkotukimaksujen yhteismäärä vuosina 2019-2043 on 25,8 miljoonaa euroa.

Korkotukimaksut kasvavat selvästi vasta kun lainojen korkotas ylittää 3,4 %:ia. Vuokratalojen lainoissa suurimmassa osassa korkotukilainoja omavastuukorko on 3,4 % ja asumisoikeustalojen lainoissa 3,5 %. ASP- ja muissa omistusasumisen korkotukilainoissa omavastuukorko on 3,8 %:ia. Uusissa korkotukilainoissa omavastuukorko on pääsääntöisesti 2,5 % (poikkeuksena

1.8.2016 - 31.12.2019 välisenä aikana hyväksytyt pitkän korkotuen vuokra-asuntolait, joilla on 1,7 %:n omavastuu). Jos kaikkien nykyisten lainojen korko olisi vuosina 2019-2043 koko ajan 5 %, niin korkotukimaksujen yhteismäärä samalla ajan jaksolla olisi 2 140 miljoonaa euroa. Tästä 166 miljoonaa on omistusasumisen korkotukia (ASP-lainat ja asunto-osakeyhtiötalojen korkotukilainat).

Viime vuosien avustuksien valtuuksien käytön ja tämän vuoden käytettävissä olevien avustusvaltuuksien perusteella avustusmenot ovat kuluvana vuonna samalla tasolla kuin vuonna 2018. Rahaston tulos on edelleen alijäämäinen.

Valtion talousarviossa vuodelle 2019 päätettiin 5,25 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2018 lainoitus ja sen kohdentuminen

Valtion talousarviossa momentille 35.20.60 osoitettu korkotukiasuntolainojen hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymispäätöksillä.

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 410 miljoonaa euroa. Takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa.

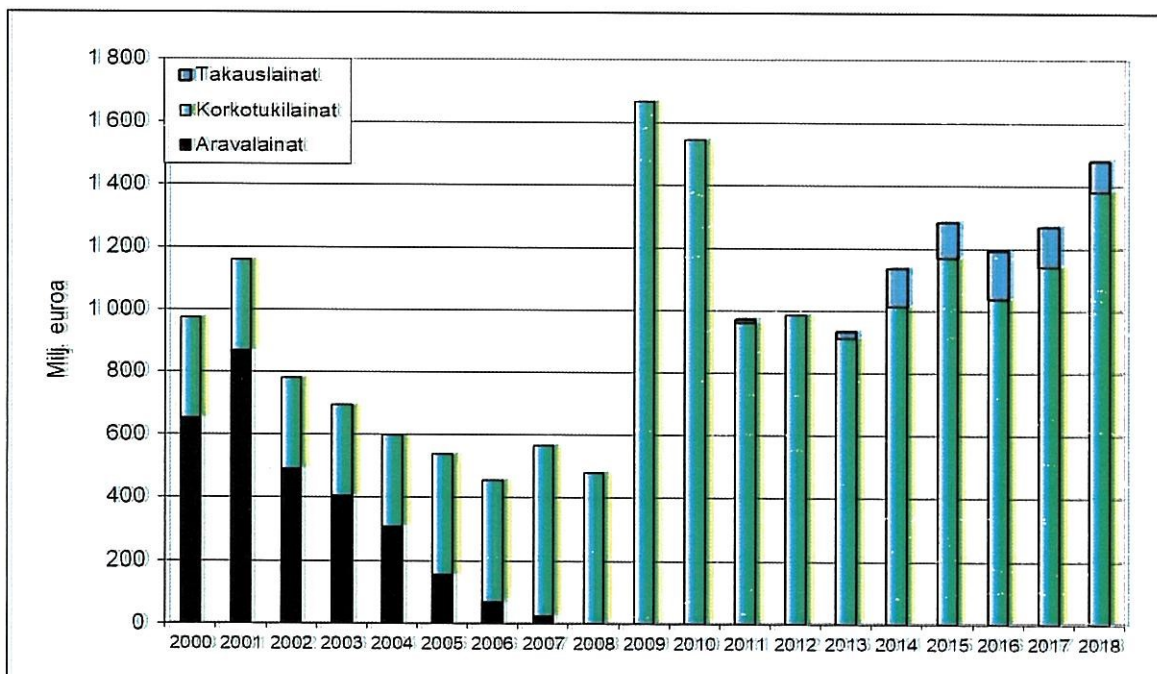
Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 7 946 asunnolle uustuotanto-kohteissa ja 4 154 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainoille ei tehty päätöksiä.

Takauslainapäätökset tehtiin 685 asunnolle.

Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa

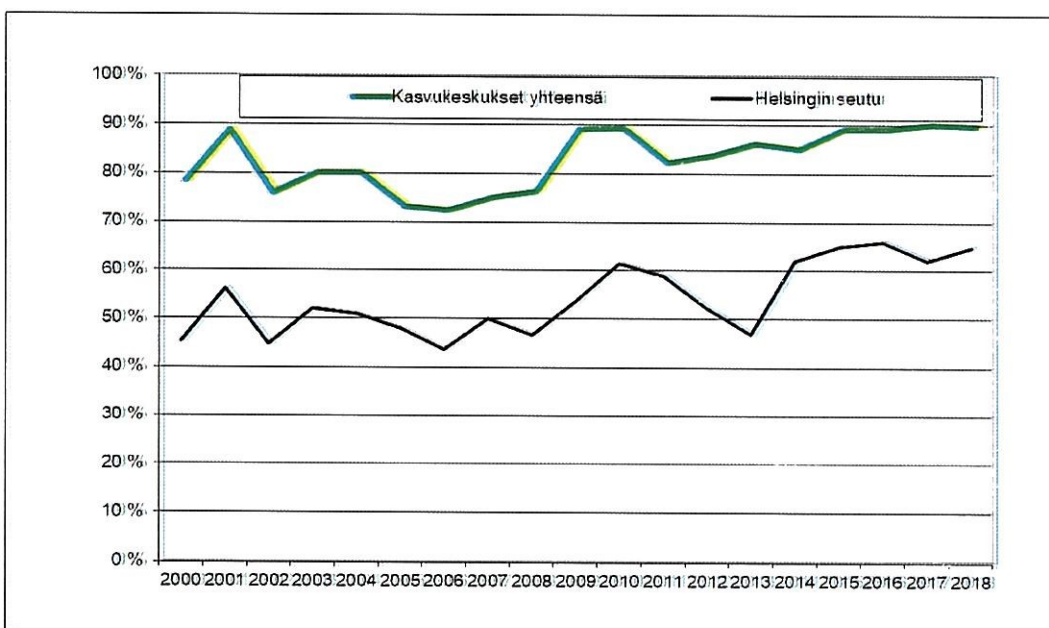
	2016	2017	2018
Korkotukilainavaltuus	1 250	1 410	1 410
Valtuutta käytettiin	1 038	1 162	1 383
Valtuuden käyttö (%)	83 %	81 %	98 %
Takauslainavaltuus	285	285	285
Valtuutta käytettiin	155	124	97
Valtuuden käyttö (%)	54 %	44 %	34 %

Kuvio 1. Uudet arava-, korkotuki ja takauslainat vuosina 2000 - 2018, milj. euroa



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotukilainojen koskevan käyttösunnitelman sekä ARA ja ympäristöministeriön solmiman tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA –uustuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 65 % ja suurimpien kasvukeskusten osuus oli yhteensä 90 %.

Kuvio 2: Kasvukeskusten osuus lainoituksessa, % lainoista



1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään erityisryhmien investointiavustukset, käynnistysavustukset, avustukset asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset, avustukset asumisneuvojatoimintaan ja osa korjausavustuksista. Lisäksi rahaston varoista maksetaan kehittämisrahalla tehtävät tutkimus- ja kehittämistoiminnan hankinnat. Avustukset ja kehittämisrahoituksen hankinnat maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämistä avustuksista ja lainojen anteeksiannosta purettavien asuntojen osalta ja luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa oikeutettiin vuonna 2018 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 171,2 miljoonaa euroa (191,2 milj. euroa vuonna 2017). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 128,0 miljoonaa euroa (160,0 milj. euroa vuonna 2017).

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

	2016		2017		2018	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Erityisryhmien investointiavustukset	110,0	109,6	119,0	118,2	104,0	72,8
Korjausavustukset	15,0	15,0	26,0	1,4	20,0	12,7
Uustuotannon käynnistysavustukset	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,0	0,5	3,0	0,4	3,0	2,7
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	2,0	0,6	2,0	1,0	2,0	0,02
Tervehdyttämistä avustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,1	2,6	0,4	2,6	0,2
Purkuavustus	2,0	1,1	2,0	2,0	3,0	3,0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Yhteensä	171,2	163,6	191,2	160,0	171,2	128,0

1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Valtiokonttori valvoo ja ohjaa omistusasuntolainojen valtiontakauksia 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 rahoitustuottoina rahastoon ja rahastosta maksetaan pankeille niihin liittyvät takaukskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 16 455 (17 020 vuonna 2017) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 5,0 miljoonaa euroa (5,6 milj. euroa vuonna 2017). Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,46 miljoonaa euroa (0,36 milj. euroa vuonna 2017).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 160 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 5,6 miljoonaa euroa, joka on 3,5 % kerätyistä takausmaksuista. Osa maksetuista takauskorvauksista on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 105 miljoonaa euroa. Valtionvastuu pieneni 7,7 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 7,3 % (7,1 % v. 2017).

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 1 703 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 2 079 miljoonaa euroa. Rahaston maksuvalmiutta on seurattu valtiokonttorin raportoinnin perusteella. Rahaston varainhankinnalle ei ole ollut tarvetta.

1.2.5. Saatavien turvaaminen

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vastaa yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnasta, rajoituksista vapauttamisista ja edistää muun muassa kiinteistöyhtiöiden suunnitelmallista omistajuutta. Saatavien turvaamiseen tähtääviä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen tervehdyttämistoimia puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa.

1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen

Valtiokonttori hallinnoi aravalainoja, korkotukia ja valtiontakauksia. Hallinnoinnin keskeinen tavoite on luotto- ja takauskantaan liittyvä riskienhallinta ja valtiolla syntyvien tappioiden minimointi.

Vuonna 2018 aravalainakannan hallinnoinnissa korostuivat edelleen vuokrataloyhteisöjen maksuongelmat ja kasvaneet tarpeet ongelmaluottoasiakkaiden rahoitusjärjestelyihin ja muihin tervehdyttämistoihin. Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokrataloyhteisöjen käyttöasteongelmien lisääntymisen johdosta lainojen maksuviiveiden määrä säilyi korkealla tasolla.

Vuokrataloyhteisöjen taloudelliset vaikeudet lisäsivät asuntorahoitukseen liittyviä erityistehtäviä. Yhteisöjen ongelmatilanteiden käsittelyt ja ratkaisut ovat tilanteiden vaikeutuessa vaatineet aiempaa enemmän selvitys- ja analyysityötä.

Tavoitteena ovat olleet ensisijaisesti hallitut tervehdyttämistoimi- ja rahoitusjärjestelyratkaisut, joilla minimoidaan valtion luottoriski ja samalla pyritään turvaamaan elinkelpoisten vuokratoyhteisöjen toiminnan jatkuminen.

Tervehdyttämistoimiratkaisuissa tarkastellaan käsittelyn kohteena olevan yhteisön tilannetta kokonaisuutena. Valtion toimenpiteiden edellytyksenä ovat yhteisön ja sen omistajan riittävät omat toimenpiteet. Kokonaisratkaisujen pitää myös ennustelaskelmien mukaisesti osoittaa, että ratkaisut ja toimenpiteet mahdollistavat yhteisön toiminnan lähivuosina. Tervehdyttämistoimenpiteissä tehdään arvio myös vuokratoyhteisön toimintaympäristöstä ja siihen liittyvistä ulkoisista riskeistä.

Vuoden 2018 aikana asetettiin konkurssiin yksi vuokratoyhteisö, jonka lainavastuut ovat noin 0,8 miljoonaa euroa. Yhteisön vakuuksien realisointimenettely on kesken. Vuonna 2017 asetettiin konkurssiin yksi vuokratoyhteisö, jonka lainavastuut ovat noin 0,16 miljoonaa euroa. Yhteisön vakuuksien realisointimenettely on kesken. Yksi vuonna 2016 alkanut konkurssi jatkuu edelleen. Yhteisön lainavastuut ovat 1,7 miljoonaa euroa ja sen osalta vakuuksien realisointimenettely on kesken. Lisäksi yksi aiemmin alkanut konkurssi on kesken ja sen osalta tullaan kirjaamaan vuoden 2019 aikana arviolta noin 0,13 miljoonan euron luottotappio. Kaksi yhteisöä on tällä hetkellä selvitystilassa. Toisen selvitystilassa olevan yhteisön lainavastuut ovat noin 0,53 miljoonaa euroa ja takausvastuut noin 1,4 miljoonaa euroa. Toisen selvitystilassa olevan yhteisön lainavastuut ovat noin 2,0 miljoonaa euroa. Yksi yhteisö tultaneen realisoimaan vuoden 2019 aikana ja yhteisöllä on lainavastuita noin 0,15 miljoonaa euroa ja takausvastuita noin 0,18 miljoonaa euroa.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana valtiovelkojan roolissa valtion etua 27 sulautumistapauksessa, joissa sulautumisiin osallisia yhteisöjä on ollut kaikkiaan 89 kappaletta. Jakautumismenettelyitä on ollut valvottavana yksi, jossa jakautumissuunnitelman mukaan yksi yhtiö on jakautumassa kahdeksi eri yhtiöksi.

Valtiokonttorissa käsiteltiin vuoden 2018 aikana valtion takaamiin asuntorahoituksen yhteisöluottoihin liittyviä lainaehto- ja vakuusmuutoshakemuksia yhteensä 90 kappaletta.

Yksityishenkilöiden asuntolainojen valtiontakauskanta kasvoi vuoden aikana lievästi. Valtiokonttori käsitteli vuoden 2018 aikana 78 takauskorvaushakemusta, joiden perusteella maksettiin korvauksia 464.935,07 euroa. Valtiokonttori perii velallisilta takauskorvaussuusia, joiden määrä oli vuoden lopussa 2,9 miljoonaa euroa. Vuonna 2018 tileistä poistettiin 0,3 miljoonaa euroa takauskorvaussuusia.

Vuonna 2018 nuorten asuntosäästäjien ASP-lainajärjestelmän mukaisten uusien talletustilien määrä pankeissa kasvoi. Uusia tilejä avattiin 34 599 kappa-

letta. Pankeissa olevien ASP-tilien kokonaislukumäärä oli vuoden 2018 lopussa 146 639 kappaletta, jossa oli kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 6,4 prosenttia. ASP-lainakanta kasvoi 3,1 miljardista eurosta 3,6 miljardiin euroon. Yksityishenkilöiden valtiontakauksiin ja ASP-talletuksiin ja lainoihin liittyvä hallinnointi- ja asiakasneuvontatyö on ollut runsasta Valtiokonttorissa kuluneen vuoden aikana.

Luotto- ja takauskannan riskienhallinnassa on noudatettu huolellista riskienhallintatapaa. Maksuviiveiden kehittymistä on seurattu aktiivisesti ja säännöllisesti ja ongelmaluottoasiakkaisiin liittyen on ryhdytty tarvittaviin toimenpiteisiin. Luotto- ja takauskannan riskienhallinnassa seurataan ja analysoidaan sekä kokonaiskannan kehitystä että asiakaskohtaisia riskejä ja toimenpiteitä. Valtiokonttori hallinnoi aravalainoja, korkotukia ja valtiontakauksia. Hallinnoinnin keskeinen tavoite on luotto- ja takauskantaan liittyvä riskienhallinta ja valtiolle syntyvien luottotappioiden minimointi.

1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä

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

Työryhmä valmisti johtokunnassa toukokuussa ja marraskuussa käsitellyn Valtion asuntolainojen ja takausten riskiraportin. Ryhmässä on käsitelty riskien hallintaan liittyviä ajankohtaisia kysymyksiä ja kehitetty riskejä koskevaa raportointia.

1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset

ARA ja Valtiokonttori toimivat aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Virastot pitivät yhteisen alueseminaarin liittyen kiinteistökannan kehittämiseen ja lainariskien vähentämiseen riskialueille. Lisäksi tehtiin kiinteistönpidon ohjauskäyntejä ja kuntakäyntejä liittyen kuntien asumisen suunnitteluun.

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokraloyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Valvonnan lisäksi ARA tekee myös riskienhallinnan kannalta tärkeää kiinteistönpidon kehittämiseen liittyvää ohjausta.

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista yhteensä 5 011 asuntoa (5 428 asuntoa vuonna 2017). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 10,4 miljonnaa euroa.

1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille

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

Valtiokonttori päättää tervehdyttämistoimenpiteistä lukuun ottamatta purkuavustusta, josta päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhteisöjen tervehdyttämistoimet voidaan jaotella rahoitusjärjestelyihin, akordeihin ja avustuksiin.

Rahoitusjärjestelyjä ovat

- ilmoitusperusteinen lainaehtojen muutos
- vuosimaksun alentaminen
- lainaehtojen muuttaminen
- vapaaehtoinen yrityssaneeraus
- viivästyskorkohelpotukset

Akordeja ovat

- rajoitusakordi (liittyy vuokratalon rajoituksista vapauttamiseen)
- purkuakordi (liittyy vuokratalon purkamiseen)

Avustuksia ovat

- tervehdyttämisavustus
- purkuavustus (ARA)

Päätökset tervehdyttämistoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Taulukko 4. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille

	2014	2015	2016	2017	2018
Tervehdyttämisavustukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	4	4	1	3	3
Lainojen pääoma (milj.euroa)	17,4	6,5	9,6	4,3	5,7
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,4	0,1	0,21	0,42	0,16
Hylätyt hakemukset (lkm)	3	6	3	2	5
Lainaehtomuutokset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	13	7	4	5	10
- joihin sisältyi lainoja (lkm)	111	33	35	41	32
Lainojen pääoma (milj.euroa)	50,5	18,2	15,4	7,6	8,1
Alennettu korko lainoissa (%)	2,85	2			2
Hylätyt hakemukset (lkm)	5	4	3	4	1
Viivästyskorkohelpotukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	3	4	5	9	13
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,03	0,06	0,14	0,36	0,53
Hylätyt hakemukset (lkm)	2	3	1	2	0
Vuosimaksun alentaminen					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	0	1	0	0	0
- joihin sisältyi lainoja (lkm)	0	4	0	0	0
Lainojen pääoma (milj.euroa)	0	23	0	0	0
Alentamisen määrä (milj. euroa)	0	0,11	0	0	0
Hylätyt hakemukset (lkm)	0	1	0	0	0
Purkuakordit					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	3	3	2	2	15
Akordin määrä (milj. euroa)	0,5	0,5	0,52	0,37	2,67
Hylätyt hakemukset (lkm)	1	2	1	1	0
Purkuavustukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	8	15	9	25	27
Avustuksen määrä (milj. euroa)	0,293	1,1	0,5	2	3
Rajoitusakordit					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	5	4	5	3	1
Akordin määrä (milj. euroa)	1	0,5	0,6	1	0,02
Hylätyt hakemukset (lkm)	2	1	4	2	2
Käynnistetyt vapaaehtoiset yrityssaneeraukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	0	0	0	1	1
Lainansaajien aravalainojen pääoma (milj. eu)	0	0	0	1,1	3,8
Vap.eht.yrityssaneerausten tarkistukset					
Lainansaajat (lkm)	7	4	9	2	13

1.2.5.5. Maksuhäiriöt

Aravalaina, jonka korot tai lyhennykset ovat maksamatta, katsotaan järjestämättömäksi luotoksi yhdeksän kuukauden kuluttua ao. eräpäivästä. Järjestämättömien luottojen määrä pieneni edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2018 oli yhteensä 46,6 miljoonaa euroa (vuoden 2017 tilinpäätöksen mukaan 49,0 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 1,12 % aravalainakannasta. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä 150 kappaletta (134 kappaletta v. 2017). Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 7,4 miljoonaa euroa (6,6 milj. euroa vuoden 2017 lopussa).

Lisäksi omistusasuntolainojen takauskorvausten takaisinperintään liittyen on erääntyneitä saatavia yhteensä 2,9 miljoonaa euroa.

1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 2 852 349,28 euroa (1 958 375,05 euroa vuonna 2017)

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista kirjatut takaustappiot. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 264 651,41 euroa (753 481,26 euroa vuonna 2017).

Aravalainoista ei kirjattu uusia luottotappioita vaan aiemmin kirjattujen luottotappioiden vähennyksiä 4 529,11 euroa (9 272,34 euroa luottotappioiden vähennyksiä vuonna 2017).

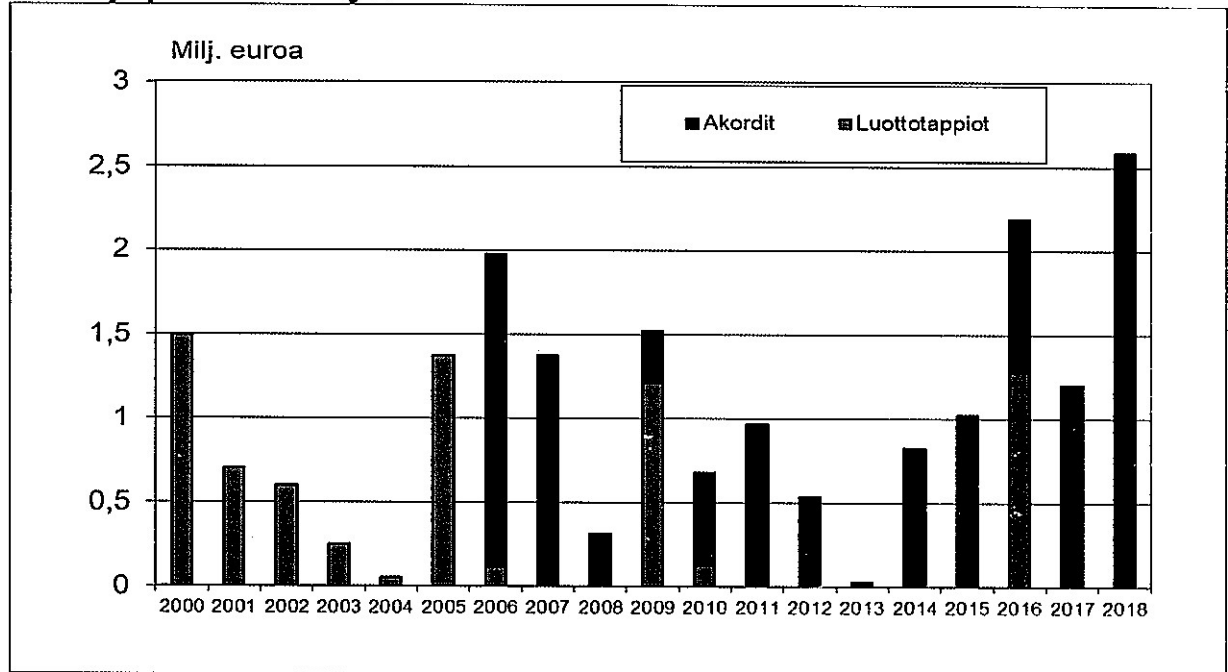
Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 2 587 697,87 euroa (1 282 557,05 euroa v. 2017).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2017).

Akordeja ja luottotappioita vuokra- ja asumisoikeustalojen osalta on kirjattu 2000-luvulla yhteensä 19,7 miljoonaa euroa.

Vuonna 2018 omistusasuntolainojen takauskorvauksista kirjattiin tappioiksi 264 180,52 euroa (762 753,60 vuonna 2017).

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

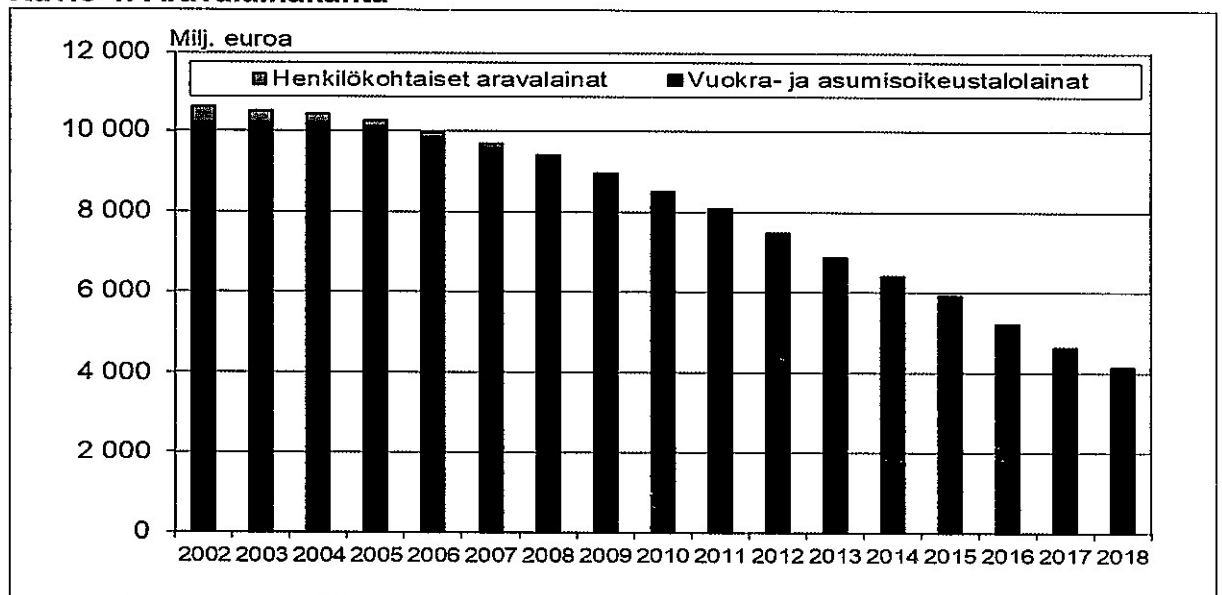


1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 4 152,3 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 4 152,1 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 0,2 miljoonaa euroa.

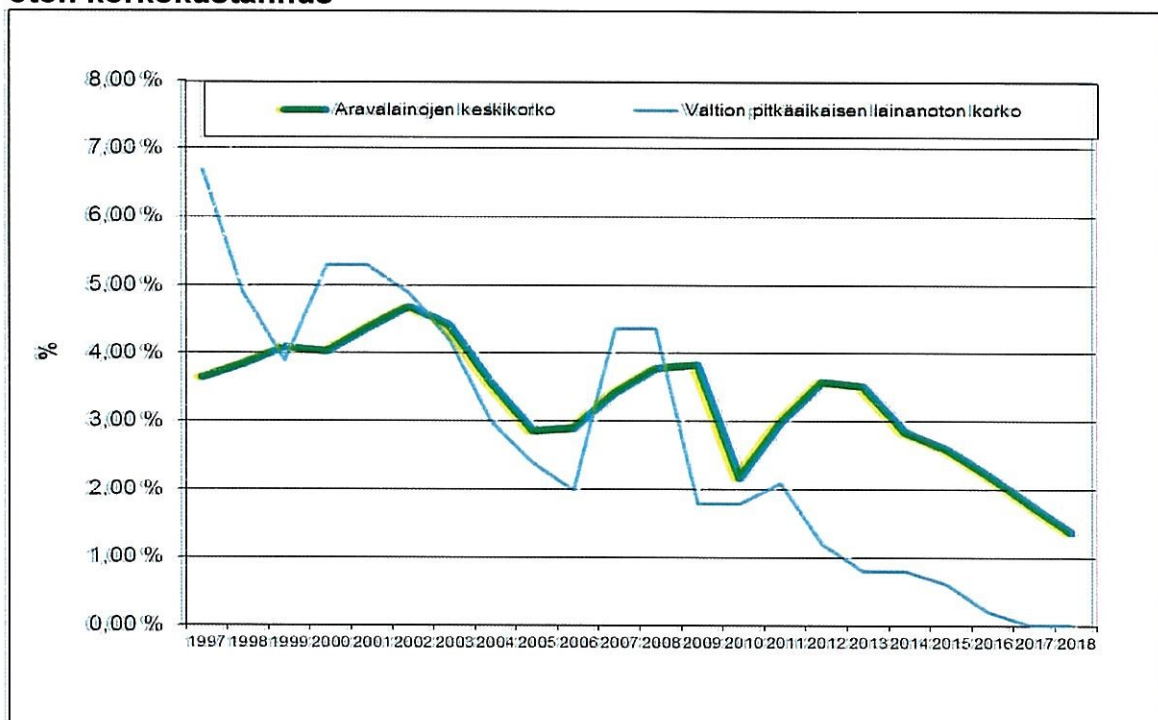
Kuvio 4: Aravalainakanta



Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 456,3 miljoonaa euroa (590,0 milj. euroa vuonna 2017). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi maksettiin lainoja takaisin ennenaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 40,6 miljoonaa euroa (190,8 milj. euroa vuonna 2017). Aravalainoja konvertoitiin pankkilainoiksi valtion takauksella 5,8 miljoonan euron edestä (29,8 milj. euroa vuonna 2017).

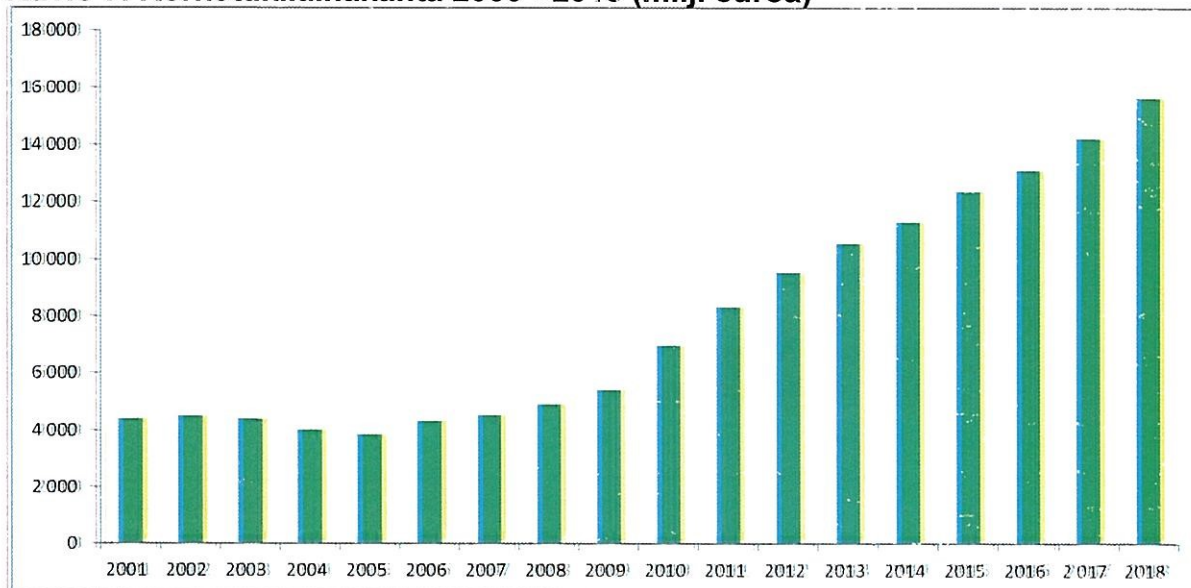
Aravalainakannan kesvikorko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2018 oli 1,38 % (1,79 % vuonna 2017).

Kuvio 5. Aravalainojen kesvikorko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus



Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 15 672 miljoonaa euroa (14 350 miljoonaa euroa vuonna 2017). Lainakanta kasvoi 1 321 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. ARA-asuntoihin liittyvä lainakanta kasvoi 851 miljoonaa euroa ja ASP-lainojen lainakanta 491 miljoonaa euroa.

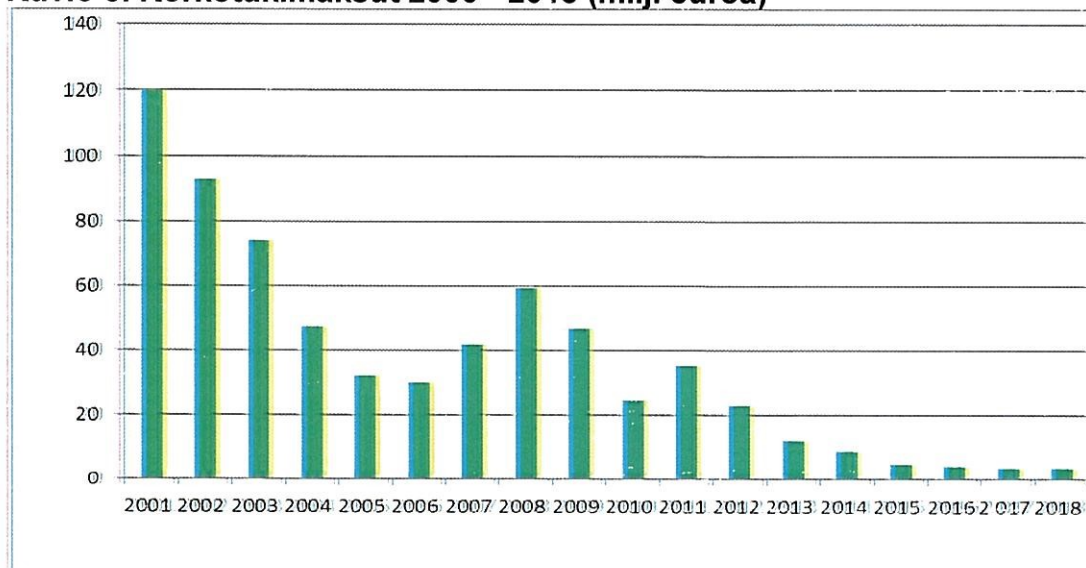
Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2018 (milj. euroa)

Korkotukilainoista 57 % on vuokratalojen lainoja ja 18 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetakaus.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin ja maksetut korkotuet

	Milj. euroa	%	Milj.euroa	%
Vuokratalolainat	8 912	57 %	2,965	81 %
Asumisoikeustalolainat	2 835	18 %	0,005	0 %
ASP-lainat ja OK-talojen lainat	3 656	23 %	0,013	0 %
Asunto-osakeyhtiötalolainat	269	2 %	0,689	19 %
Yhteensä	15 672	100 %	3,7	100 %

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 3,7 miljoonaa euroa (vuonna 2017 yhteensä 3,8 miljoonaa euroa). Pitkäaikaisten vuokratalojen korkotukilainoille maksettiin korkotukea 1,5 miljoonaa euroa.

Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2018 (milj. euroa)

1.4. Tilinpäätösanalyysi

Valtion asuntorahaston tilinpäätöstiedot ja liitteenä ilmoitettavat tiedot esitetään Valtiovarainministeriön 19.1.2016 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 aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 193 770,88 euroa (6,4 milj. euroa vuonna 2017²). Tuottojen pienentyminen johtui kirjaustavan muutoksesta.

Rahaston toimintakulut olivat 131 006,39 euroa (64 889,87 euroa vuonna 2017). Toimintakuluista kohdistui 24 298,73 euroa asianajokuluihin ja 78 948,16 asuntoluototuksen saatavien turvaamiseen. Muut kulut kohdistuivat pääosin tietotekniikan palvelumaksuihin.

1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 53,7 miljoonaa euroa (83,9 milj. euroa vuonna 2017). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pienentyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Korkotuottoja kertyi 48,0 miljoonaa euroa (83,4 milj. euroa vuonna 2017)

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi rahastoon 5,0 miljoonaa euroa (5,6 milj. euroa vuonna 2017).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 0,7 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa vuonna 2017).

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (2,0 milj. euroa vuonna 2017).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet

² Kirjaustapa on muuttunut, takausmaksut kirjattiin aiemmin toiminnan tuottoihin, mutta nykyisin rahoitustuottoihin. Vertailukelpoinen vuoden 2017 toiminnan tuottojen määrä on 120 848,00 euroa.

takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 0,3 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa v. 2017).

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 2,6 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa vuonna 2017).

Rahoituksen ylijäämäksi³ muodostui 50,8 miljoonaa euroa (88,2 milj. euroa vuonna 2017). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut

Valtion asuntorahaston siirtotalouden kulut koostuvat asuntotoimen avustuksista, korkotuista ja takauskorvauksista pankeille. Siirtotalouden menoja rahastosta maksettiin yhteensä 131,5 miljoonaa euroa (114,8 milj. euroa vuonna 2017).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 3,7 miljoonaa euroa (3,8 milj. euroa vuonna 2017). Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea.

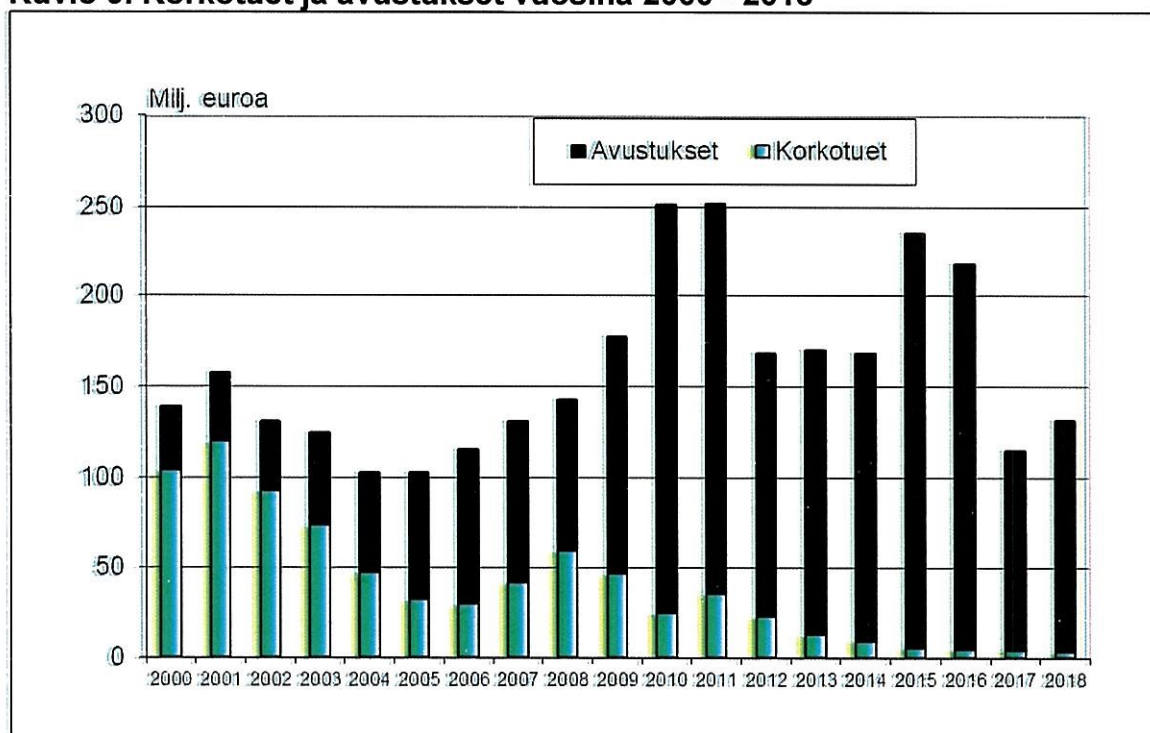
Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 0,46 miljoonaa euroa ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,34 miljoonaa euroa.

Avustuksia maksettiin yhteensä 127,8 miljoonaa euroa (111,0 milj. euroa vuonna 2017). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 95,6 miljoonaa euroa (76,9 milj. euroa vuonna 2017). Siirtomenojen kasvu johtui erityisryhmien investointiavustusmaksujen ja kunnallistekniikka-avustusten maksatusten kasvusta. Avustuksia maksetaan vaiheittain hankkeiden etenemisen mukaan.

³ 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.

Taulukko 6. Rahastosta maksetut korkotuet, avustukset ja muut siirtomenot (milj. euroa)

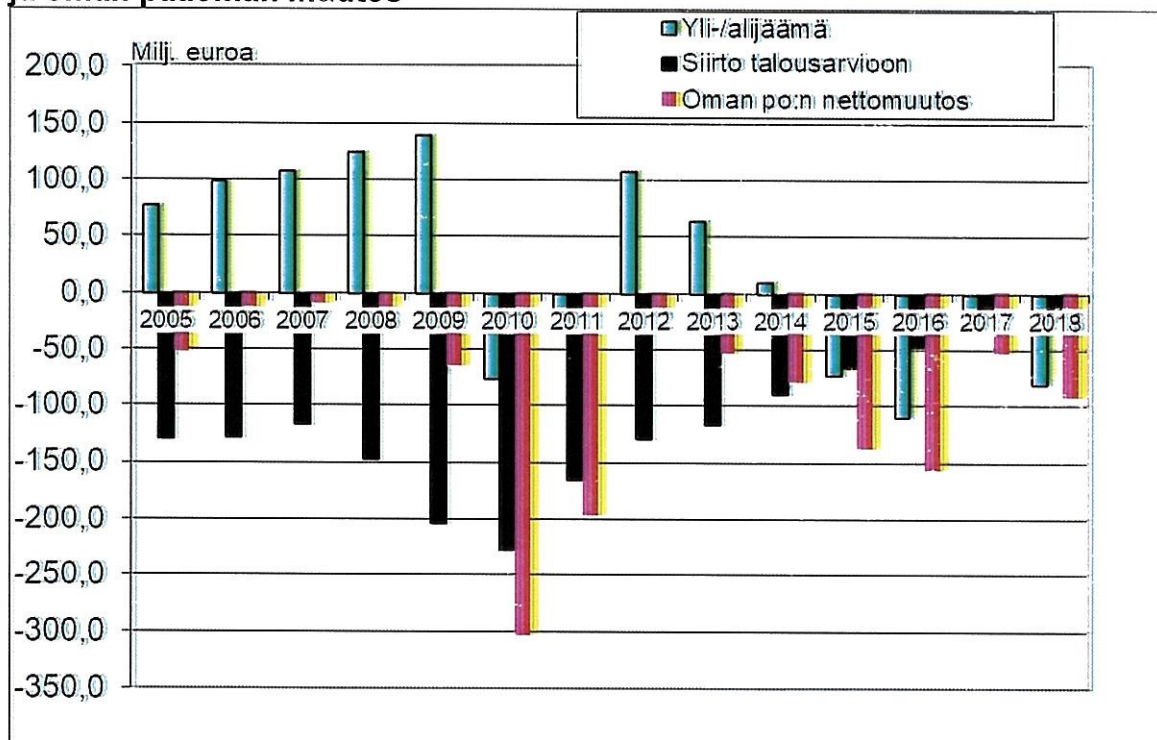
milj. euroa	2016	2017	2018
Korkotukia	4,4	3,8	3,7
Erit. ryhmien investointiavustukset	100,5	76,9	95,6
Käynnistysavustukset	14,1	17,7	14,1
Korjausavustukset	6,3	7,5	4,2
Kunnallistekniikka-avustukset	14,6	2,3	11,0
Perusparannuksen käynnistysavustukset	66,5	4,2	0,0
Muut siirtomenot	11,9	2,3	2,8
Yhteensä	218,2	114,8	131,5

Kuvio 9. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2018

1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 80,7 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 26,6 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä kasvoi siirtotalouden menojen kasvun ja rahoituksen ylijäämän pienenemisen seurauksena.

Kuvio 10. Valtion asuntorahaston tilikauden tuotto, siirto talousarvioon ja oman pääoman muutos



1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2018 oli 6 246,1 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 92,7 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 4 167,2 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 468,5 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 1 703,1 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 2 078,8 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman⁴ määrä oli 6 246,1 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 80,7 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 12,0 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 92,7 miljoonaa euroa.

⁴ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 66,1 miljoonaa euroa (94,4 milj. euroa v. 2017). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,4 miljoonaa euroa vuonna 2017).

Siirtotalouden menot avustuksien, korkotukien ja takauskorvausten maksuista olivat 131,5 miljoonaa euroa (114,8 milj. euroa v. 2017).

Investointien osalta annettuja lainoja oli koostuen luottotappioista ja akordeista yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (1,6 milj. euroa v. 2017) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 456,3 miljoonaa euroa (590,0 milj. euroa v. 2017).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 12,0 miljoonaa euroa (26,5 milj. euroa v. 2017).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 2 078 miljoonaa euroa (1 703 milj. euroa v. 2017).

1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

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

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

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

Yhteistyöryhmä valmistelee johtokunnalle valtion asuntolainoja ja takauksia

käsittävän riskiraportin kaksi kertaa vuodessa. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukien sekä valtion takauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoida riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

ARAN ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Tavoitteena on ollut vaikuttaa vuokratuloyhtiöihin siten, että ne toimisivat ennakoivasti ja aktiivisesti niin, ettei asuntoja jäisi tyhjilleen ja aiheuttaisi taloudellisia vaikeuksia yhtiöille. Vuoden 2018 aikana Valtiokonttorin kanssa järjestettiin alueellinen seminaari kunnille ja vuokratuloyhtiöille. Alueseminaarin aiheina olivat ARA-vuokra-asuntokannan sopeuttaminen, kehittäminen, riskienhallinta sekä kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu. Lisäksi kuntiin ja kuntayhtiöihin on tehty ohjauskäyntejä. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa ja vuokrissa tuleviin korjauksiin ja kohoaviin lainojen lyhennyksiin.

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

2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2018		1.1. - 31.12.2017	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		193 770,88		6 375 787,38
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	-131 006,39		-64 889,87	
Muut kulut	<u>-68 211,03^{MF}</u>	<u>-199 217,42</u>	<u>-234,81^{MF}</u>	<u>-65 124,68</u>
JÄÄMÄ I		-5 446,54		6 310 662,70
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	53 672 147,33		83 876 355,41	
Rahoituskulut	<u>-2 852 349,28</u>	<u>50 819 798,05</u>	<u>-1 958 375,05</u>	<u>81 917 980,36</u>
JÄÄMÄ II		50 814 351,51		88 228 643,06
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Paikallishallinnolle	11 565 427,91		3 037 560,61	
Elinkeinoelämälle	2 225 670,99		5 589 153,25	
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	292,74		3 078,53	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	115 263 986,31		104 171 295,47	
Kotitalouksille	2 345 283,14		1 987 346,00	
Muut siirtotalouden kulut	<u>126 360,04</u>	<u>131 527 021,13</u>	<u>0,00</u>	<u>114 788 433,86</u>
JÄÄMÄ III		-80 712 669,62		-26 559 790,80
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-80 712 669,62</u>		<u>-26 559 790,80</u>

3. TASE

VASTAAVAA	31.12.2018	31.12.2017
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET		
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET		
Lainasaamiset	3 743 082 434,05	4 221 979 964,53
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ	3 743 082 434,05	4 221 979 964,53
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	409 205 604,10	386 578 158,23
Siirtosaamiset	<u>14 917 318,32</u>	<u>27 118 388,00</u>
	424 122 922,42	413 696 546,23
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystilisaatava valtiolta	<u>2 078 849 095,70</u>	<u>1 703 090 089,87</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	2 502 972 018,12	2 116 786 636,10
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>6 246 054 452,17</u>	<u>6 338 766 600,63</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	4 611 817 695,29	4 638 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 726 948 905,34	1 753 508 696,14
Talousarviosiirrot	-12 000 000,00	-26 500 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-80 712 669,62</u>	<u>-26 559 790,80</u>
	6 246 053 931,01	6 338 766 600,63
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 246 053 931,01	6 338 766 600,63
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN		
Muut lyhytaikaiset velat	<u>521,16</u>	<u>0,00</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>521,16</u>	<u>0,00</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>6 246 054 452,17</u>	<u>6 338 766 600,63</u>

4. RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	193 770,88	6 375 787,38
Korkotulot ja voiton tuloutukset	65 873 217,01	88 002 208,47
Muut menot	-199 217,42	-381 652,90
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	65 867 770,47	93 996 342,95
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot paikallishallinnolle	-11 565 427,91	-3 037 560,61
Tulonsiirrot elinkeinoelämälle	-2 225 670,99	-5 589 153,25
Tulonsiirrot kotitalouksille	-2 345 283,14	-1 987 346,00
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-115 264 279,05	-104 174 374,00
Muut siirtotalouden kulut	-126 360,04	0,00
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-131 527 021,13	-114 788 433,86
INVESTOINNIT		
Annetut lainat *	-2 852 349,28	-1 641 846,83
Annettujen lainojen takaisinmaksut	456 270 084,61	590 018 802,10
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	453 417 735,33	588 376 955,27
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-12 000 000,00	-26 500 000,00
Velan muutos	521,16	0,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-11 999 478,84	-26 500 000,00
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	375 759 005,83	541 084 864,36
LIKVIDIT VARAT 1.1.	1 703 090 089,87	1 162 005 225,51
LIKVIDIT VARAT 31.12.	2 078 849 095,70	1 703 090 089,87

* = 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 saamia 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 oikaisu, jos ne eivät ole merkitykseltään vähäisiä

Ei kyseisiä eriä.

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

Takauksista saadut maksut on kirjattu rahoitustuottoihin toiminnan tuottojen sijaan. Takaukskorvauksina pankeille maksetut menot on kirjattu siirtomenoihin rahoituskulujen sijaan. Muuten tiedot ovat vertailukelpoisia vuoteen 2017.

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

Ei tilinpäätösvuoden jälkeisiä tapahtumia, joita ei ole ilmoitettu toimintakertomuksessa.

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

Vuoden 2018 valtion talousarviossa ja lisätalousarvioissa momentilla 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon määritetyt korkotukilainiin liittyvät ja muut valtuudet sekä niiden käytön toteuma

	Talousarviossa määritetty valtuus	Valtuuden käytön toteuma vuonna 2018	% valtuudesta
Korkotukilainat			
Korkotukilainat	1 410 000 000	1 383 219 518	98 %
Takauslainat			
Takauslainat vuokratalojen rakentamisen	285 000 000	96 947 958	34 %
Takauslainat as.oy talojen perusparantamiseen	100 000 000	0	0 %
Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun	1 000 000 000	5 789 276	1 %
Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2 700 000 000	2 105 497 430	78 %
Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	10 000	0	0 %
Purku- ja rajoitusakordit yhteensä	5 000 000	2 689 110	54 %
-josta rajoitusakordien enimmäismäärä	2 000 000	23 958	1 %
Avustukset			
Erityisryhmien investointiavustukset	104 000 000	72 811 552	70 %
Korkotukilainojen käynnistysavustukset	20 000 000	20 000 000	100 %
Korjausavustukset	20 000 000	12 742 769	64 %
Tervehdyttämisavustukset	2 600 000	161 552	6 %
Kunnallistekniikan rakentamisavustukset	15 000 000	15 000 000	100 %
Purkuavustukset	3 000 000	2 995 623	100 %
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	900 000	899 917	100 %
Kehittämisraha	700 000	699 974	100 %

Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.

Valtioneuvoston 11.1.2018 vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2018 ja sen toteuma

Korkotukilainat, euroa

Lainalaji	Valtuus	Valtuuden käyttö
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	5 000 000	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	400 000 000	454 728 101
3. Lyhyet vuokra-asuntolainat	100 000 000	98 925 683
3.Muut vuokra-asuntolainat	515 000 000	529 046 965
4.Asumisoikeustalolainat	390 000 000	300 518 769
Yhteensä	1 410 000 000	1 383 219 518

Jos jotakin kohdissa 1.- 4. varattua määrää ei ole voitu käyttää kokonaan, vapautuva määrä on voitu käyttää muihin mainittuihin tarkoituksiin.

Takauslainat	285 000 000	96 947 958
---------------------	--------------------	-------------------

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	2018	2017	Muutos 2018-2017
Korot euromääräisistä saamisista	48 014 238,43	83 354 436,16	-35 340 197,73
Muut rahoitustuotot	5 657 908,90	521 919,25	5 135 989,65
Rahoitustuotot yhteensä	53 672 147,33	83 876 355,41	-30 204 208,08
Rahoituskulut	2018	2017	Muutos 2018-2017
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	2 852 349,28	1 641 846,83	1 210 502,45
Muut rahoituskulut	0,00	316 528,22	-316 528,22
Rahoituskulut yhteensä	2 852 349,28	1 958 375,05	893 974,23
Netto	50 819 798,05	81 917 980,36	-31 098 182,31

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2018	Lisäys 2018	Vähennys 2018	Lainapääoma 31.12.2017	Pääomamuutos 2018-2017
Yritykset	4 005 516 881,42	0,00	565 001 595,74	4 445 974 419,58	-440 457 538,16
Yritykset	97 840 895,24	0,00	16 436 703,08	124 285 475,92	-26 444 580,68
-Julkiset yritykset	38 870 836,25	0,00	11 776 144,27	49 423 502,66	-10 552 666,41
-Yksityiset yritykset	58 970 058,99	0,00	4 660 558,81	74 861 973,26	-15 891 914,27
Asuntoyhteisöt	3 907 675 986,18	0,00	548 564 892,66	4 321 688 943,66	-414 012 957,48
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Julkisyhteisöt	17 285 149,80	0,00	12 845 437,49	20 535 961,03	-3 250 811,23
Paikallishallinto	17 285 149,80	0,00	12 845 437,49	20 535 961,03	-3 250 811,23
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	208 628,22	0,00	311 802,91	347 226,40	-138 598,18
Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Maatilataloudenharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Palkansaajakotitaloudet	208 628,22	0,00	311 802,91	347 226,40	-138 598,18
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
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	129 277 378,71	0,00	11 859 965,96	141 700 515,75	-12 423 137,04
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	129 277 378,71	0,00	11 859 965,96	141 700 515,75	-12 423 137,04
Ulkomaat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Yhteensä	4 152 288 038,15	0,00	590 018 802,10	4 608 558 122,76	-456 270 084,61

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

31.12.2018	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	
Vastaavien rahoituserät							
Yhdistylisaatavat valtiolta	0,00	0,00	0,00	2 078 849 095,70	0,00	0,00	2 078 849 095,70
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	2 078 849 095,70	0,00	0,00	2 078 849 095,70

Rahaston tilinpäätöksen liite 10: Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut vastuut (päivitetään)

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Sektori	Voimassa 31.12.2018	Voimassa 31.12.2017	Voimassa Muutos 2018-2017	Käytettävissä enimmäismäärä 31.12.2018
Yritykset	12 396 858 046,18	11 584 982 650,43¹⁾	811 875 395,75	14 172 700 444,85
Aravan ensisijaislainat	0,00	30 946 571,00	-30 946 571,00	0,00
<i>Asuntotietotantolaki (247/1996), aravalaki (1189/1993)</i>				
Vuokra-asuntolainat	9 299 271 126,47	8 711 830 374,06	587 440 752,41	10 703 803 479,50
<i>Laki vuokra-asuntojen korkotuesta (867/1980), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001), laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta (856/2008), laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (176/2009), laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)</i>				
Asumisoikeustalainat	2 835 756 180,46	2 571 011 371,29	264 744 809,17	3 149 794 184,50
<i>Laki asumisoikeustalainojen korkotuesta (1205/1993), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001)</i>				
Konvertointitakauslainat	261 830 739,25	271 194 334,08	-9 363 594,83	319 102 780,85
<i>Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008)</i>				
Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainat ¹⁾	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta (941/2014)</i>				
Kotitaloudet	2 105 497 430,12	2 113 221 432,20	-7 724 002,08	2 700 000 000,00
Omistusasuntolainat ²⁾	2 105 497 430,12	2 113 221 432,20	-7 724 002,08	2 700 000 000,00
<i>Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996)</i>				
Takaukset yhteensä	14 502 355 476,30	13 698 204 082,63	804 151 393,67	16 872 700 444,85

¹⁾ Vuonna 2018 sai asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain (941/2014) mukaisia lainoja hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä oli yhteensä enintään 100 000 000 euroa.

²⁾ Omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain (204/1996) mukaiset valtiontakaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää. Valtionvastuiden kokonaismäärä sai vapaarahoitteisissa ja asp-lainoissa olla yhteensä enintään 2 700 000 000 euroa vuoden 2018 lopussa.

Voimassa olevat takuut ja takuiden käytettävissä oleva enimmäismäärä

Esitettävää tietoa

Voimassa olevat takaukset ja takuut valuutoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivän kurssi
	€	%	€
Euro	14 502 355 476,30	100,0	1,0000
Yhteensä	14 502 355 476,30	100,0	

Muut monivuotiset vastuut

Muut sopimukset ja sitoumukset	Menot 2018	Rahatarve 2019	Rahatarve 2020	Rahatarve 2021	Rahatarve myöhemmin	Rahatarve yhteensä
Korkotukilainat	3 659 098,18	3 459 700,00	2 946 000,00	2 628 000,00	0,00	9 033 700,00
Yhteensä	3 659 098,18	3 459 700,00	2 946 000,00	2 628 000,00	0,00	9 033 700,00

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

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA	2018	2017
Rahaston pääoma	4 611 817 695,29	4 638 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 753 508 696,14	1 863 861 234,15
Edellisen tilikauden voitto	-26 559 790,80	-110 352 538,01
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 726 948 905,34	1 753 508 696,14
Talousarviosiirto	-12 000 000,00	-26 500 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-80 712 669,62	-26 559 790,80
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 246 053 931,01	6 338 766 600,63

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 4.611.817.695,29 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 omasta pääomasta on vähennetty tehtyjä talousarviosiirtoja yhteensä 1.609.500.000,00 eur vuosilta 2005-2018.

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 31.12.2018 oli 4.896.175.220,07 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 6 246 054 425,17 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden valtiokonttorin laskemaa valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta vuodelle 2018, joka oli 0,0 %.

	1.1.2018-31.12.2018
Rahoitustuotot	48 014 238,43
Aravalainoihin liittyvät rahoituskulut	2 583 168,76
Rahoituskate	45 431 069,67
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	0,00
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	45 431 069,67

6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA

Rahaston johtokunta hyväksyy ja allekirjoittaa rahaston tilinpäätöksen ja tekee ehdotuksen ylijäämän käyttämisestä tai alijäämä kattamisesta rahaston varoista.

Valtioneuvosto on asettanut Valtion asuntorahaston johtokunnan toimikaudelle 1.11.2018 – 31.10.2022.

Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja
Timo Reina

Varapuheenjohtaja
Mari Vaattovaara

Jäsenet
Timo Heinonen
Petri Honkonen
Jouni Hynynen
Lauri Lehtoruusu
Hanna Markkula-Kivisilta
Riitta Myller
Matti Rautiola
Kirsi Varhila

Ympäristöministeriö on 7.12.2017 tekemällään päätöksellä määrännyt JHT, KHT Juha Huuskonen ja JHT, KHT Mikko Luoma PwC Julkistarkastus Oy:stä Valtion asuntorahaston tilintarkastajiksi vuosiksi 2018–2019.

Johtokunta ehdottaa, että rahaston alijäämä vuodelta 2018 katetaan omasta pääomasta.

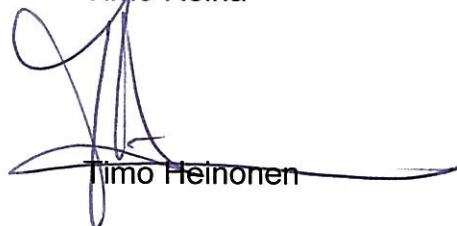
Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2019.



Timo Reina



Mari Vaattovaara



Timo Heinonen



Petri Honkonen



Jouni Hynynen



Lauri Lehtoruusu



Hanna Markkula-Kivisilta



Riitta Myller



Matti Rautiola



Kirsi Varhila

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

Helsinki 28. päivänä helmikuuta 2019



JHT, KHT Juha Huuskonen



JHT, KHT Mikko Luoma