Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2015

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 3
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus 4
1.2.1. Vuoden 2015 lainoitus ja sen kohdentuminen 4
1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus 6
1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset 7
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta 7
1.2.5. Saatavien turvaaminen 7
1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen 7
1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä 9
1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset
1.2.5.4. Talousvaikeuksissa olevien yhteisöjen tervehdyttämistoimet 9
1.2.5.5. Maksuhäiriöt 11
1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot 11
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista 12
1.4. Tilinpäätösanalyysi 15
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu 15
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut 15
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut 15
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut 16
1.4.1.4. Tilikauden tuotto 17
1.4.2. Taseen tarkastelu 18
1.4.2.1. Vastaavaa 18
1.4.2.2. Vastattavaa 18
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu 18
1.5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta 18

2. TUOTTO- JA KULULASKELMA 20

3. TASE 21

4. RAHOITUSLASKELMA 22

5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT 23

6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA 30

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 myönnetyt käynnistysavustukset, kunnallistekniikka-avustukset, asuinalueiden kehittämiseen tarkoitetut avustukset, kehittämishankkeiden rahoitus ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteet. Lisäksi rahastosta maksetaan vuosina 2014 ja 2015 myönnettyjä korjaus- ja energia-avustuksia.

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

Tulonsa rahasto saa vanhojen aravalainojen koroista ja lyhennyksistä sekä erilaisiin valtiontakauksiin liittyvistä takausmaksuista.

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

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

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

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

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

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

Vuosi 2015 oli rahaston 26. toimintavuosi.

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoituksen ylijäämäksi[1] muodostui 152,0 miljoonaa euroa (172,9 milj. euroa vuonna 2014). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 153,4 miljoonaa euroa (173,8 milj. euroa vuonna 2014). Korkotuottojen määrää pienensi aravalainakannan väheneminen ja lainojen koron aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 1,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa vuonna 2014).

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 vuoden 2015 laskelmissa käytettävä korkokustannus oli 0,6 %. Tätä korkoa käyttäen laskennallinen rahoituskustannus rahaston omalle pääomalle oli 39,3 miljoonaa euroa. Kun tämä otetaan huomioon aravalainoista aiheutuvien luottotappioiden lisäksi, niin lainoitustoiminnan ylijäämä oli 113,3 miljoonaa euroa (vuonna 2014 ylijäämä oli 119,5 milj. euroa).

Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 235,7 miljoonaa euroa (168,7 milj. euroa vuonna 2014). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 5,2 miljoonaa euroa (8,7 milj. euroa vuonna 2014). Avustuksia maksettiin yhteensä 230,1 miljoonaa euroa (160 milj. euroa vuonna 2014).

Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Uusista takauksista kertyi takausmaksuja 5,8 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,6 miljoonaa euroa. Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 143,2 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 4,0 miljoonaa euroa, joka on 2,4 % kerätyistä takausmaksuista.

1 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.

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 kirjatuista luottotappioista. Vuokra- ja asumisoikeustalojen aravalainoista ei syntynyt tappioita. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 637 447,13 euroa (67 871,73 euroa vuonna 2014).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 77,2 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden ylijäämä oli 10,5 miljoonaa euroa. Tilikauden ylijäämä muuttui alijäämäksi siirtotalouden menojen kasvun ja rahoitusylijäämän supistumisen seurauksena.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2015 oli 6 549,2 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 143,2 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman[2] määrä oli 6 549,2 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 77,2 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 66 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 143,2 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ole vierasta pääomaa.

Uudet korkotuki- ja takauslainat

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin 1 169 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 65 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 89 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskikorko lainan alussa oli 1,13 %. 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.

Takauslainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 114 miljoonaa euroa ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun 0,05 miljoonaa euroa.

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 5 876,8 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 5 875,5 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 1,2 miljoonaa euroa.

2 Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

Aravalainojen lainaehtojen mukaiset lyhennykset ovat ensi vuonna 463 miljoonaa euroa. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin liittyen rajoituksista vapauttamisiin. Lisäksi korkotasoltaan korkeita lainoja korvataan muilla lainoilla. Korkotuloja arvioidaan tulevan 132 miljoonaa euroa. Tulot lainaehtojen mukaisista lyhennyksistä ja koroista ovat yhteensä 595 miljoonaa euroa.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan, vaikkakin kokonaisuudessa merkittävät riskit kohdistuvat varsin pieneen osaan aravalainakannasta. Vuonna 2013 tuli voimaan lainsäädäntömuutoksia, joiden avulla taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhtiöiden osalta voidaan käyttää tukikeinoja aiempaa joustavammin.

Aravalainojen koroista yli 80 % on sidottu kuluttajahintaindeksin muutokseen. Aravalainakannan keskikorko laskee kuluvan vuoden aikana, koska inflaatiosidonnaisiin lainoihin vaikuttava heinäkuun 2015 kuluttajahintaindeksin muutos aleni 0,8 %:sta -0,2 %:iin.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 12 253 miljoonaa euroa ja lainoihin liittyvä takauskanta on 10 129 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosina. Korkotukilainakannan kasvu merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotuki- ja takausvastuiden kasvua.

Maksettavien tukien toteutuvaan määrään vaikuttaa keskeisesti korkotaso. Nykyisellä korkotukilainojen korkotasolla tulevien korkotukimaksujen yhteismäärä on 39 miljoonaa euroa. Korkotukimaksut kasvavat selvästi vasta kun lainojen korkotaso ylittää 3,4 %:ia. Vuokratalojen lainoissa suurimmassa osassa korkotukilainoja omavastuukorko on 3,4 %. Alhaisella 1 %:n omavastuukorolla hyväksyttiin vuosina 2013-2015 lainoja yhteensä 917 miljoonaa euroa. Asumisoikeustalolainoissa omavastuu on 3,5 %:ia ja ASP- ja muissa omistusasumisen korkotukilainoissa 3,8 %:ia.

Kaikkien nykyisten lainojen koko korkotukien maksuajan 5 %:n keskimääräisellä korkotasolla nykyiseen korkotukilainakantaan sisältyvien ennakoitujen korkotukimaksujen yhteismäärä on 1 532 miljoonaa euroa.

Rahastosta maksettavat avustusmenot kasvoivat viime vuonna. Viime vuoden avustuksien valtuuksien käytön ja tämän vuoden käytettävissä olevien avustusvaltuuksien perusteella avustusmenot ovat kuluvana vuonna viime vuoden tasolla. Rahaston tulos tulee olemaan edelleen alijäämäinen.

Valtion talousarviossa vuodelle 2016 päätettiin 47 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2015 lainoitus ja sen kohdentuminen

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

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 170 miljoonaa euroa. Lisäksi 1. lisätalousarviossa osoitettiin oikaisuihin liittyen 5 miljoonaa euroa korkotukivaltuutta asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuksiin. Takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa.

Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 7 955 asunnolle uustuotantokohteissa ja 2 435 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainojen hyväksymispäätökset koskivat 90 asuntoa.

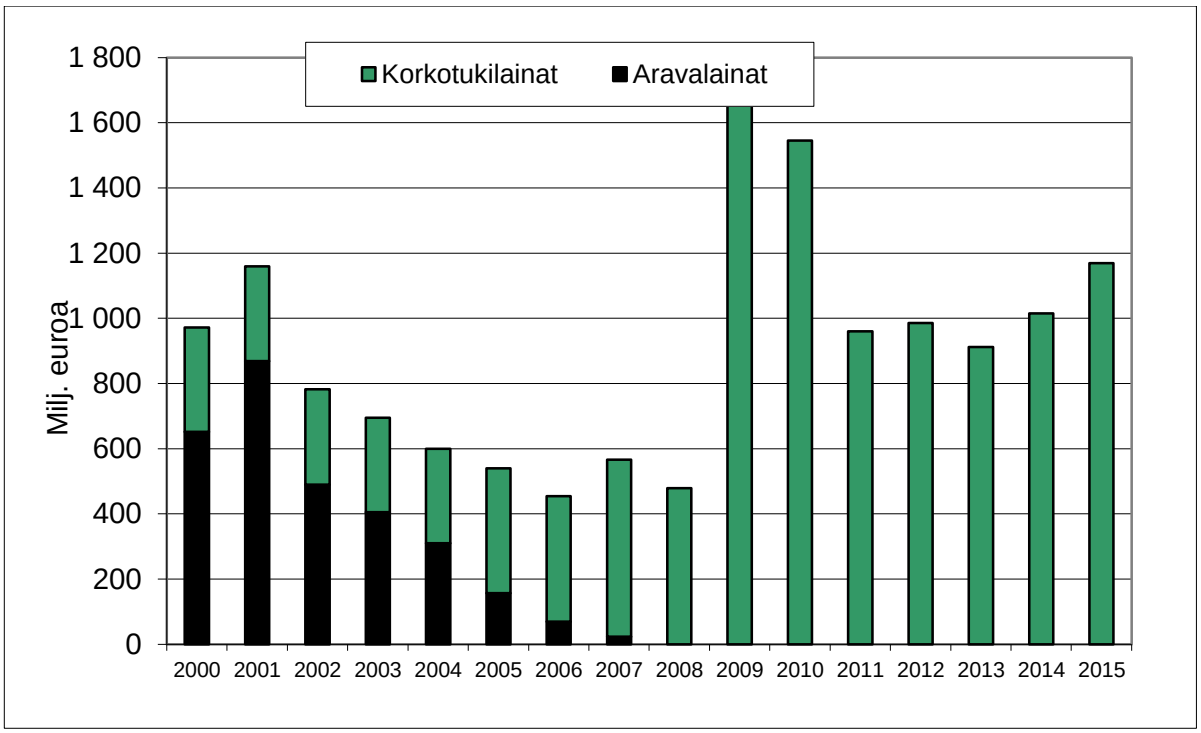
Takauslainapäätökset tehtiin 836 asunnolle.

Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	2013	**2014**	**2015**
Korkotukilainavaltuus	1 040	1 040	1 175*
Valtuutta käytettiin	912	1 015	1 167
Valtuuden käyttö (%)	88 %	98 %	99 %
Takauslainavaltuus	285	285	285
Valtuutta käytettiin	21	121	114
Valtuuden käyttö (%)	7 %	42 %	40 %

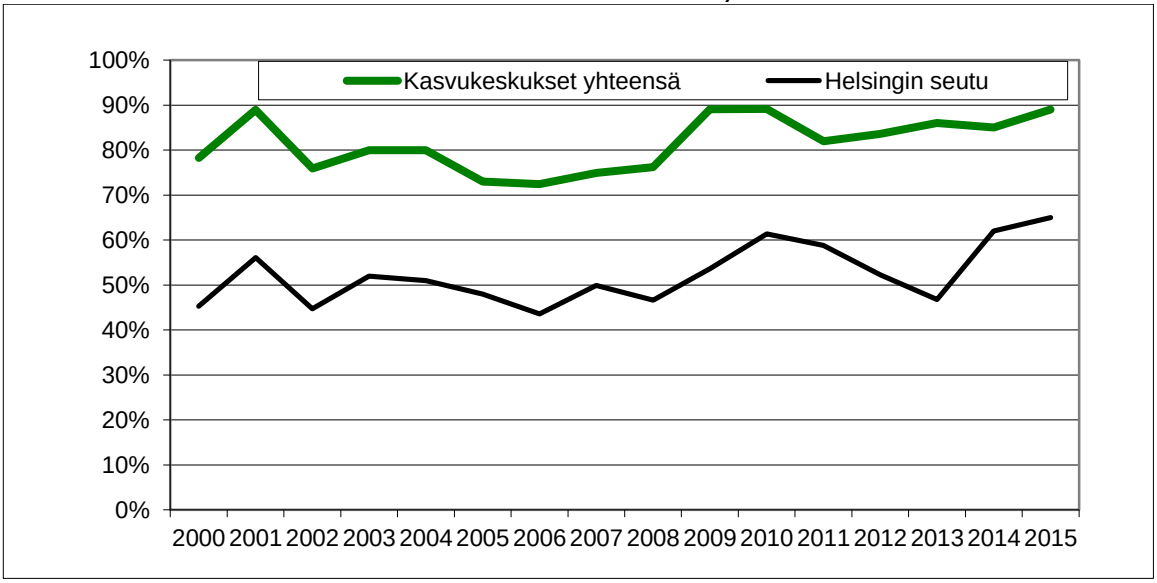
*=sisältää 1. lisätalouarvion 5 milj. euron valtuuden liittyen as. oy. perusparannuslainojen oikaisuihin

Kuvio 1. Uudet arava- ja korkotukilainat vuosina 2000 - 2015, milj. euroa



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotukilainojen koskevan käyttösuunnitelman sekä ARA ja ympäristöministeriön solmiman tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA –uustuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 65 **%** ja kasvukeskusten osuus yhteensä 89 %.

Kuvio 2: Kasvukeskusten osuus lainoituksessa, % lainoista



1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään erityisryhmien investointiavustukset, käynnistysavustukset, avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset, korjausavustukset sekä avustukset asuinalueiden kehittämiseen ja asumisneuvojatoimintaan. Lisäksi rahaston varoista maksetaan kehittämisrahalla tehtävät tutkimus- ja kehittämistoiminnan hankinnat. Avustukset ja kehittämisrahoituksen hankinnat maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämisavustuksista ja lainojen anteeksiannosta luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa oikeutettiin vuonna 2015 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 210,4 miljoonaa euroa (313,9 milj. euroa vuonna 2014). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksianto- ja myönnettiin yhteensä 197,5 miljoonaa euroa (296,3 milj. euroa vuonna 2014).

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

	2013		2014		2015	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Erityisryhmien investointiavustukset	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	119,9
Korjaus- ja energiavustukset			10,0	4,1	40,0	39,5
Uustuotannon käynnistysavustukset	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Perusparannuksen käynnistysavustukset	15,0	15,0	140,0	140,0	0,0	0,0
Takauslainojen käynnistysavustukset			2,5	2,5	3,0	1,2
Käyttötarkoituksen muutosavustus					2,0	2,0
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	13,5
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,5	0,3	3,5	0,4	3,5	0,4
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	3,0	0,3	3,0	1,0	3,0	0,1
Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,1	2,6	0,4	2,6	0,1
Purkuavustus	2,0	0,7	2,0	0,3	2,0	1,1
Avustukset asuinalueiden kehittämiseen	8,0	8,0	4,0	4,0	8,0	8,0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,6	0,5	0,6	0,5	0,6	1,0
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Yhteensä	**180,4**	**170,6**	**313,9**	**298,9**	**210,4**	**197,5**

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 niihin liittyvät takauskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 16 241 (14 652 vuonna 2014) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 5,8 miljoonaa euroa (5,5 milj. euroa vuonna 2014). Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,63 miljoonaa euroa (0,15 milj. euroa vuonna 2014).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 143,2 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 4,0 miljoonaa euroa, joka on 2,4 % kerätyistä takausmaksuista.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 045,9 miljoonaa euroa. Valtionvastuu kasvoi 21,4 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 6,8 % (6,6 % v. 2014).

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 252,0 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 620,2 miljoonaa euroa.

Vuoden 2015 talousarvion mukaan Valtion asuntorahastolla sai olla kerrallaan lainaa yhteensä enintään 500 miljoonaa euroa

Rahaston maksuvalmiutta ja varainhankintatarvetta vuodelle 2015 käsiteltiin johtokunnan kokouksessa 9.12.2014. Rahaston varainhankinnalle ei ollut tarvetta.

1.2.5. Saatavien turvaaminen

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

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

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 valtiolle syntyvien tappioiden minimointi.

Vuonna 2015 aravalainakannan hallinnoinnissa korostuivat vuokrataloyhteisöjen lisääntyneet maksuviiveet ja kasvaneet tarpeet ongelmaluottoasiakkaiden rahoitusjärjestelyihin ja muihin tervehdyttämistoimiin. Erityisesti väestöltään vähenevien alueiden käyttöasteongelmien lisääntyminen on lisännyt lainoihin liittyviä maksuviiveitä. Yleisesti voidaan arvioida yleisen heikon talouskehityksen Suomessa lisänneen myös yksityishenkilöiden maksuvaikeuksia, mikä on osaltaan vuokraviiveiden kautta heijastunut myös vuokrataloyhteisöjen maksukykyyn.

Ongelmaluottokannan kasvu lisäsi asuntorahoitukseen liittyviä erityistehtäviä. 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 vuokrataloyhteisöjen 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 vuokrataloyhteisön toimintaympäristöstä ja siihen liittyvistä ulkoisista riskeistä.

Vuoden 2015 aikana saatiin kolme konkurssia päätökseen ja yksi uusi konkurssi alkoi. Päättyneistä konkursseista kirjataan vuoden 2016 alkupuoliskolla 1,0 miljoonan euron luottotappiot.

Vuoden aikana yhden valtion takaaman yhteisölle myönnetyn korkotukilainan maksuviiveiden johdosta toteutui vakuuden myynti ja lainan osittain maksaminen rahoituslaitokselle valtiontakauksen nojalla.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana valtiovelkojan roolissa valtion etua useissa sulautumis- ja jakautumismenettelyissä.

Vuonna 2015 nuorten asuntosäästäjien ASP-lainajärjestelmän mukaisten uusien talletustilien määrä pankeissa kasvoi. Uusia tilejä avattiin 35 694 kappaletta, joka oli 7,2 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. ASP-lainakanta kasvoi 1,6 miljardista eurosta 2 miljardiin euroon. Yksityishenkilöiden valtiontakauksiin ja ASP-talletuksiin ja lainoihin liittyvä hallinnointi- ja asiakasneuvontatyö lisääntyi 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 kokonaiskan-

nan kehitystä että asiakaskohtaisia riskejä ja toimenpiteitä. Vuoden 2015 aikana riskienhallintaa on parannettu myös tietojärjestelmäteknisin ratkaisuin.

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 asuntolainoja ja takauksia käsittelevän 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 koordinoida riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

Työryhmä valmisteli johtokunnassa toukokuussa ja joulukuussa 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

Johtokunta on kannustanut ARAa ja Valtiokonttoria toimimaan aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Virastot pitivät kaksi yhteistä seminaaria liittyen kiinteistökannan kehittämiseen ja lainariskien vähentämiseen riskialueille. Lisäksi tehtiin neljä kiinteistönpidon ohjauskäyntiä ja kuusi käyntiä liittyen kuntien asumisen suunnitteluun.

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

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 3 655 asuntoa (2 115 asuntoa vuonna 2014). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 23 miljoonaa euroa.

1.2.5.4. Talousvaikeuksissa olevien yhteisöjen tervehdyttämistoimet

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

	2012	2013	2014	2015
Tervehdyttämisavustukset (milj.euroa)				
Lainasaajien lkm	5	4	4	4
Lainojen pääoma (milj.euroa)	16,6	2,2	17,4	6,5
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,4	0,11	0,4	0,1
Lainaehtomuutokset				
Lainasaajien lkm	2	0	13	7
-joista sai myös tervehdyttämisavustusta (lkm)	0	0	2	4
Lainojen pääoma (milj.euroa)	7,9	0	50,5	18,2
Alennettu korko lainoissa (%)	2,00 %	0	2,85	2,00
Viivästyskorkohelpotukset				
Lainasaajien lkm	8	7	3	4
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,12	0,08	0,03	0,06
Vuosimaksun alentaminen				
Lainansaajien lkm	2	2	0	1
Lainojen pääoma (milj.euroa)	64	63,3	0	23
Alentamisen määrä (milj. euroa)	0,39	0,32	0	0,11
Anteeksiannetun koron määrä (milj. euroa)	0	0	0	0
Purkuakordit				
Lainasaajien lkm	3	2	3	3
Akordin määrä, milj. euroa	0,2	0,27	0,5	0,5
Purkuavustukset				
Lainasaajien lkm	6	8	8	
Avustuksen määrä, milj. euroa	0,55	0,72	0,293	
Rajoitusakordit				
Lainasaajien lkm	3	1	5	4
Akordin määrä, milj. euroa	0,4	0,3	1	0,5
Käynnistetyt vapaaehtoiset yrityssaneeraukset				
Lainasaajien lkm	2	1	0	0
Lainansaajien aravalainojen pääoma, milj. euroa	1,2	0,9	0	0

1.2.5.5. 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 31.12.2015 oli yhteensä 77,2 miljoonaa euroa (vuoden 2014 tilinpäätöksen mukaan 68,6 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 1,3 % aravalainakannasta. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä 212 kappaletta (218 kappaletta v. 2014). Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 8,1 miljoonaa euroa (6,2 milj. euroa vuoden 2014 lopussa).

1.2.5.6. 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 kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 637 447,13 euroa (67 871,73 euroa vuonna 2014).

Vuokra- ja asumisoikeustalojen aravalainoista ei kirjattu luottotappioita (0 euroa vuonna 2014).

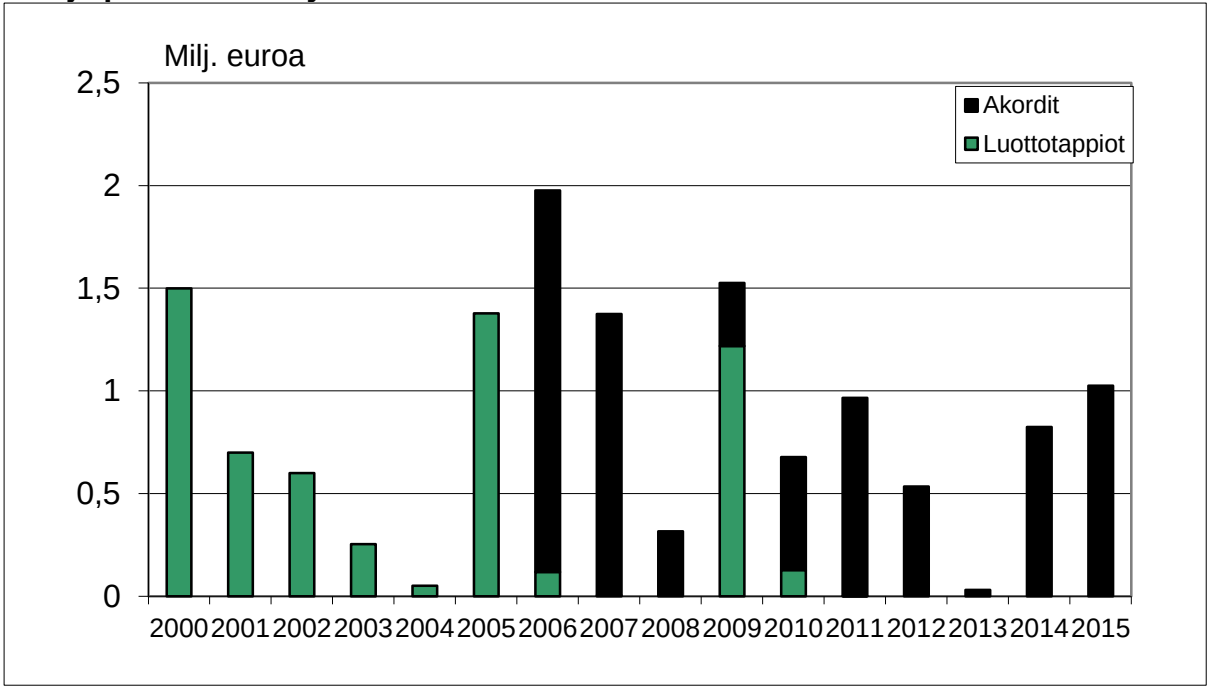
Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 10 948,67 euroa (19 506,28 euroa vuonna 2014). Erä pienentyi liittyen henkilökohtaisten aravalainojen määrän pienenemiseen.

Lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi euroa 1 024 875,65 euroa (824 494,08 euroa v. 2014).

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 627 638,24 euroa (114 476,72 euroa vuonna 2014).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2014).

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

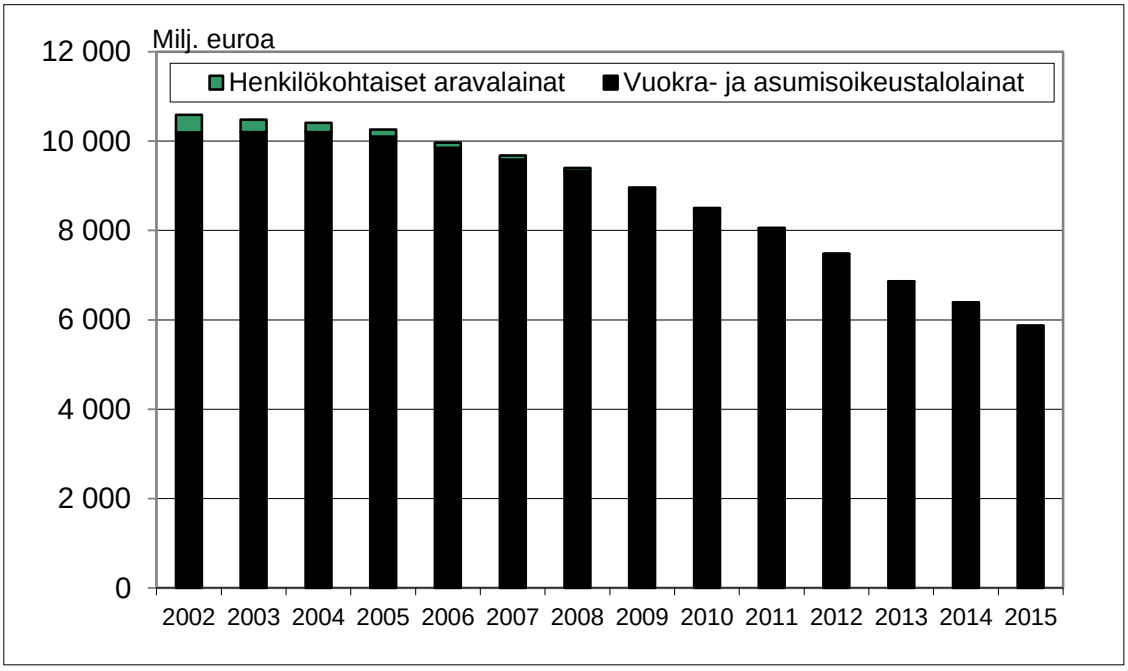


1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 5 876,8 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 5 875,5 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 1,2 miljoonaa euroa.

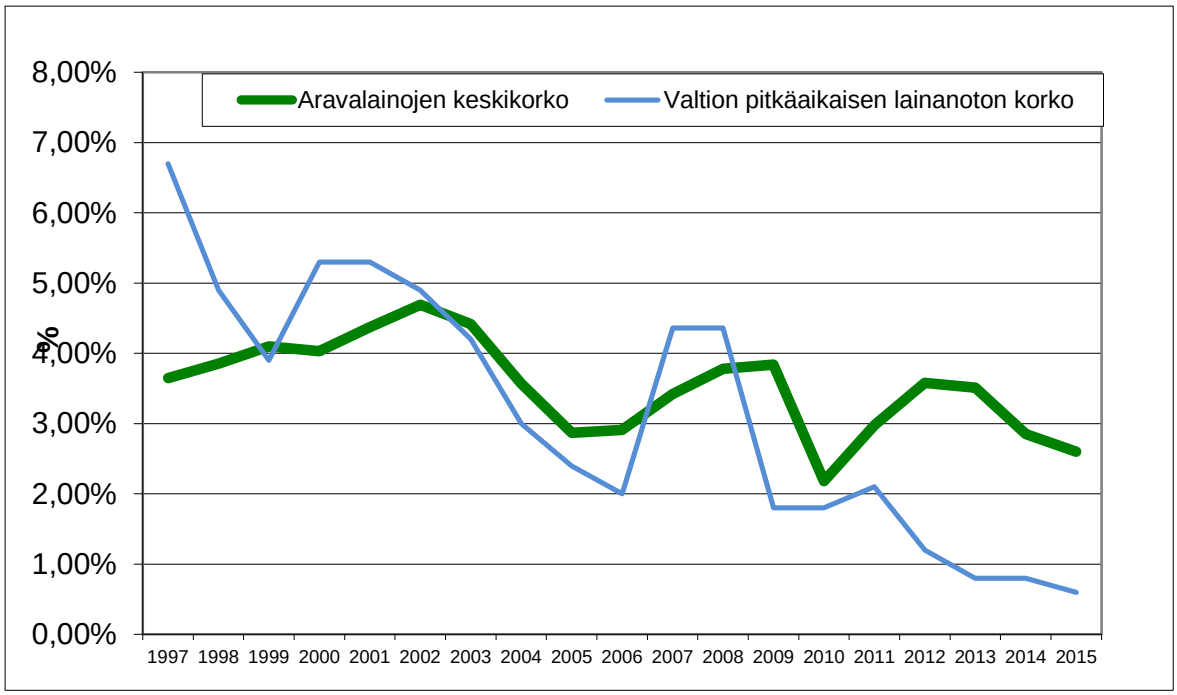
Kuvio 4: Aravalainakanta



Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 506 miljoonaa euroa (473 milj. euroa vuonna 2014). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi lainoja maksettiin takaisin ennenaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 132,1 miljoonaa euroa (104,4 milj. euroa vuonna 2014). Aravalainoja konvertoitiin pankkilainoiksi valtion takauksella 49 miljoonan euron edestä. Rajoituksista vapautettujen talojen osalta ennenaikaisesti takaisinmaksettava lainapääoma on 23 miljoonaa euroa.

Aravalainakannan keskikorko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2015 oli 2,60 % (2,85 % vuonna 2014).

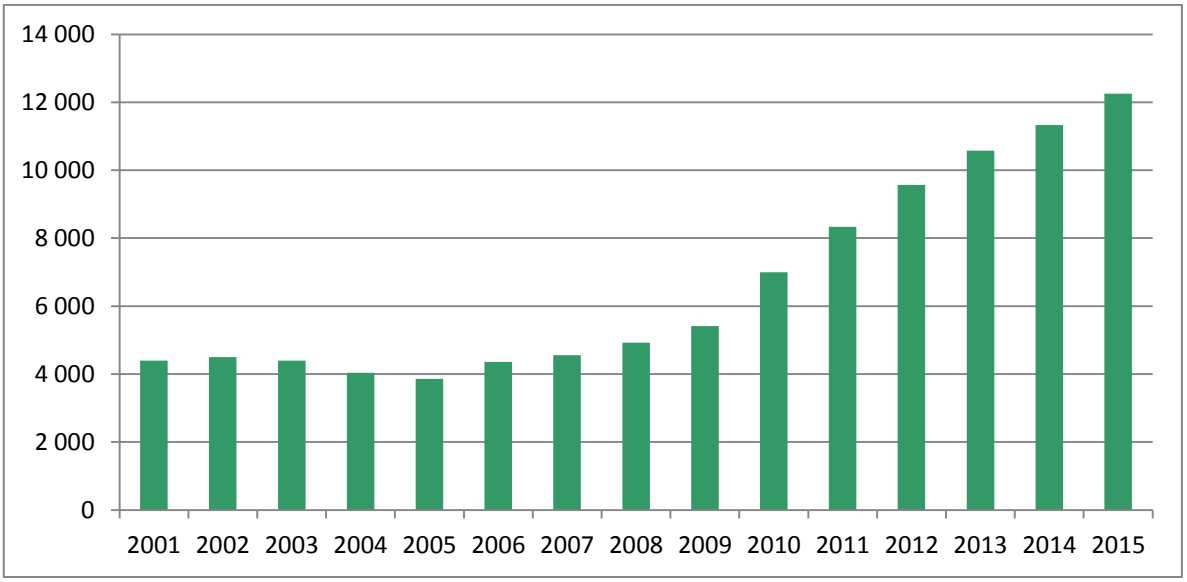
Kuvio 5. Aravalainojen keskikorko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus



Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 12 253 miljoonaa euroa (11 330 miljoonaa euroa vuonna 2014). Lainakanta kasvoi 923 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna.

Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2015 (milj. euroa)



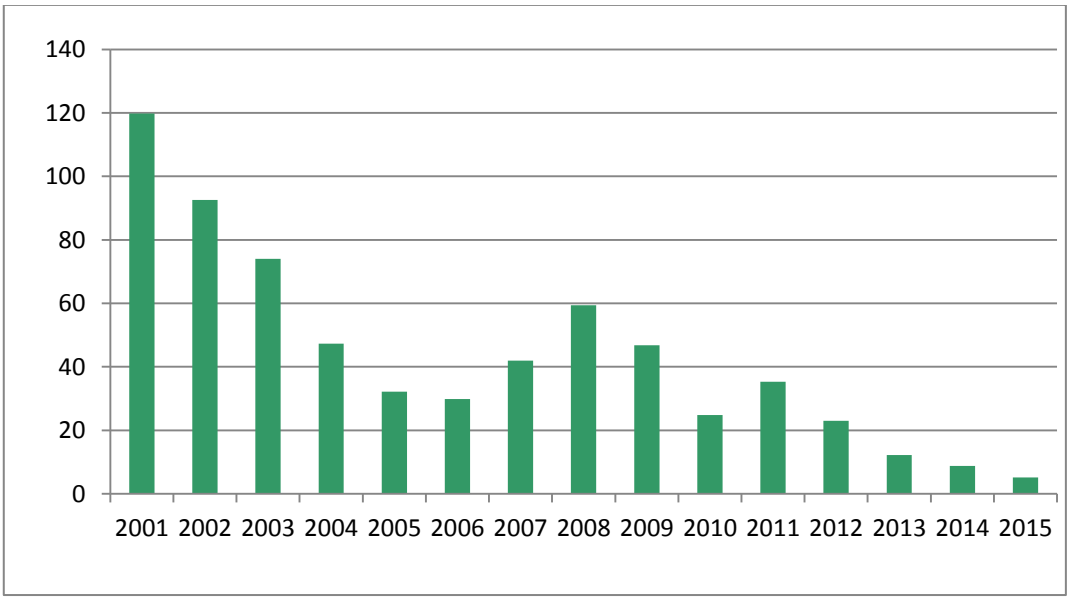
Korkotukilainoista 63 % on vuokratalojen lainoja ja 17 % asumisoikeustalolaino-ja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetakaus.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin 31.12.2015

Vuokra-asuntolainat	7 775,4
Asumisoikeustalolainat	2 057,7
Omistusasuntolainat (ASP+muut)	2 078,9
Asunto-osakeyhtiötalolainat	340,9
Yhteensä	**12 252,8**

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 5,2 miljoonaa euroa (vuonna 2014 yhteensä 8,7 miljoonaa euroa).

Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2015 (milj. euroa)



1.4. Tilinpäätösanalyysi

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

1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu

1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut

Rahaston toiminnan tuotot koostuvat omistus- ja vuokra-asuntolainojen takauksista saaduista maksuista sekä aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 6,6 miljoonaa euroa (6,4 milj. euroa vuonna 2014). Tuottojen kasvu johtui takauksista saatujen maksujen määrän kasvusta.

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi toimintatuottoina rahastoon 5,8 miljoonaa euroa (5,5 milj. euroa vuonna 2014).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 0,6 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2014).

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen myynneistä rahastoon kertyi luovutuskorvauksia 0,1 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa vuonna 2014).

Rahaston toimintakulut olivat 125 755,85 euroa (208 560,12 euroa vuonna 2014). Toimintakuluista kohdistui 84 326,57 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 153,4 miljoonaa euroa (173,8 milj. euroa vuonna 2014). Korkotuottojen määrää pienensi aravalainakannan väheneminen ja lainojen koron aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 1,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa vuonna 2014).

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 kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 0,64 miljoonaa euroa (0,07 milj. euroa v. 2014).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 0,01 miljoonaa euroa (0,02 milj. euroa vuonna 2014). Lisäksi vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 1,0 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa vuonna 2014).

Rahoituksen ylijäämäksi[3] muodostui 152,0 miljoonaa euroa (172,9 milj. euroa vuonna 2014). 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 235,7 miljoonaa euroa (168,7 milj. euroa vuonna 2014).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 5,2 miljoonaa euroa (8,7 milj. euroa vuonna 2013). Korkotukimaksujen pieneneminen johtui korkotason alenemisesta. Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea.

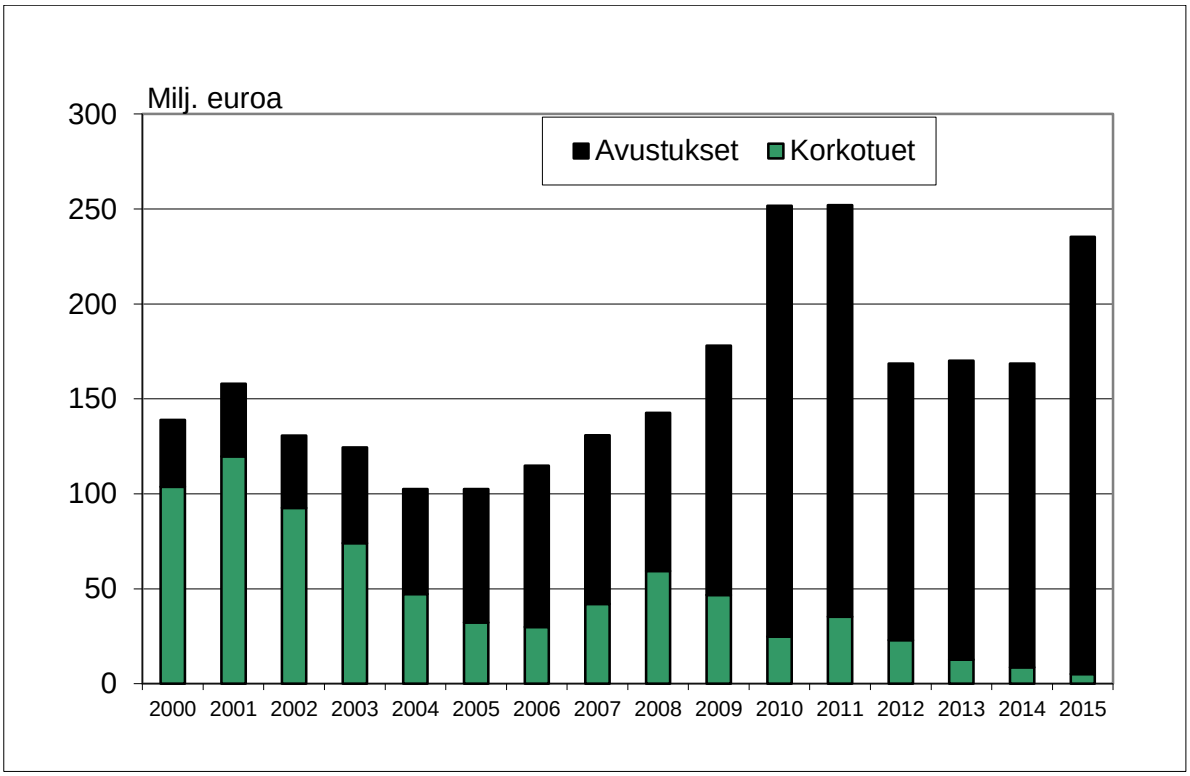
Avustuksia maksettiin yhteensä miljoonaa euroa 230,1 (159,6 milj. euroa vuonna 2014). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 120,5 miljoonaa euroa (133,6 milj. euroa vuonna 2014). Perusparannuksen käynnistysavustuksia maksettiin 74,9 miljoonaa euroa (9,0 milj. euroa vuonna 2014). Uustuotannon käynnistysavustuksia maksettiin 17,1 miljoonaa euroa (6,8 milj. euroa vuonna 2014).

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

	2013	**2014**	**2015**
Korkotukia	12,7	8,7	5,2
Erit. ryhmien investointiavustukset	138,2	133,6	120,5
Uustuotannon käynnistysavustukset	6,8	6,8	17,1
Korjaus- ja energia-avustukset	0,0	0,4	6,0
Kunnallistekniikka-avustukset	9,8	7,1	1,9
Perusparannuksen käynnistysavustukset		9,0	74,9
Muut avustukset	2,6	3,1	9,8
Yhteensä	**170,2**	**168,7**	**235,3**

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.

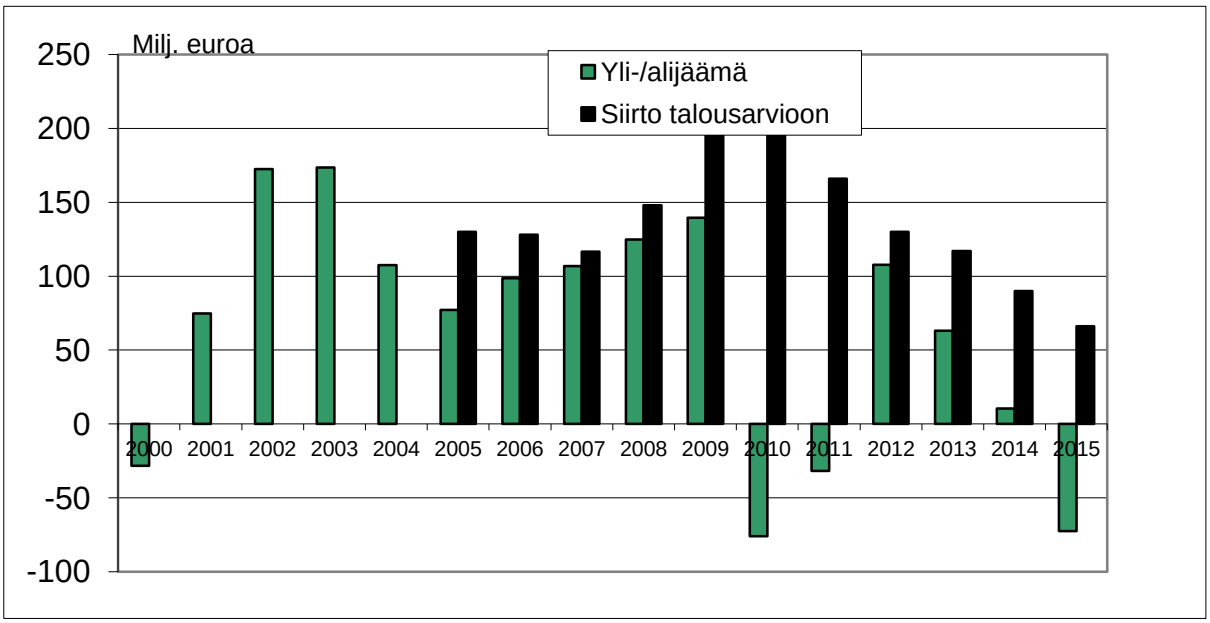
Kuvio 9. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2015



1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 77,2 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna ylijäämä oli 10,5 miljoonaa euroa. Tilikauden ylijäämä muuttui alijäämäksi rahoitusylijäämän supistumisen ja siirtotalouden kulujen kasvun seurauksena.

Kuvio 10. Valtion asuntorahaston tilikauden tuotto ja siirto talousarvioon



1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2015 oli 6 549,2 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 143,2 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta lainasaamisten määrä oli 5 878,3 miljoonaa euroa. Lainasaamisten määrä pieneni 506,4 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 252,0 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 620,3 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman[4] määrä oli 6 549,2 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 77,2 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 66 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 143,2 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa (1,83 euroa v. 2014).

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 168,8 miljoonaa euroa (194,3 milj. euroa v. 2013). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,3 miljoonaa euroa vuonna 2014).

Siirtotalouden menot avustuksien ja korkotukien maksuista olivat 235,7 miljoonaa euroa (168,7 milj. euroa v. 2014).

Investointien osalta annettuja lainoja oli koostuen luottotappioista ja akordeista yhteensä 1,0 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa v. 2014) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 506,8 miljoonaa euroa (473,2 milj. euroa v. 2014).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 66 miljoonaa euroa (90,0 milj. euroa v. 2014).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 620,3 miljoonaa euroa (252,0 milj. euroa v. 2014).

1.5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahasto -rahastolla ei ole omaa henkilökuntaa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus sekä Valtiokonttori ovat kumpikin omien toimintojensa osalta järjestäneet sisäisen valvonnan sekä ris-

4 Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

kienhallinnan menettelytavat. Virastot arvioivat onnistumistaan toimintakertomuksissaan valtioneuvoston asettaman sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan neuvottelukunnan suositusten mukaisesti.

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

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

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

Johtokunta on kannustanut ARAa ja Valtiokonttoria toimimaan aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Tavoitteena on ollut vaikuttaa vuokrataloyhtiöihin siten, että ne toimisivat ennakoivasti ja aktiivisesti siten ettei asuntoja jää tyhjilleen ja aiheuta taloudellisia vaikeuksia yhtiöille. Vuoden 2015 aikana Valtiokonttorin kanssa järjestettiin kaksi alueellista seminaaria kunnille ja vuokrataloyhteisöille aiheena ARA-asuntokannan sopeuttaminen kysyntään ja kehittäminen. Lisäksi on tehty kuntiin ja kuntayhtiöihin yhteensä 7 ohjauskäyntiä. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa ja vuokrissa tuleviin korjauksiin ja kohoaviin lainojen lyhennyksiin.

Uusien lainojen korkotukilainojen myöntämisen osalta ARA varmistaa, että hankkeet ovat taloudellisesti kestävällä 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. - 31.12.2015		1.1. - 31.12.2014	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		6 582 876,39		6 434 855,59
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	-125 755,85		-208 348,67	
Muut kulut	0,00	-125 755,85	-211,45	-208 560,12
JÄÄMÄ I		6 457 120,54		6 226 295,47
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	153 664 280,32		173 830 723,70	
Rahoituskulut	-1 673 271,45	151 991 008,87	-895 888,11	172 934 835,59
JÄÄMÄ II		158 448 129,41		179 161 131,06
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Kunnille	9 749 414,69		9 033 014,47	
Elinkeinoelämälle	1 564 678,83		352 427,26	
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	0,00		2 120,67	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	218 365 902,43		158 667 708,20	
Kotitalouksille	6 014 489,46	235 694 485,41	604 774,04	168 660 044,64
JÄÄMÄ III		-77 246 356,00		10 501 086,42
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		-77 246 356,00		10 501 086,42

3. TASE

VASTAAVAA	**31.12.2015**		**31.12.2014**	
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET				
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET				
Lainasaamiset		5 414 760 998,19		6 007 684 760,42
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET YHTEENSÄ		5 414 760 998,19		6 007 684 760,42
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Euromääräiset lainasaamiset	463 515 067,63		376 999 694,60	
Siirtosaamiset	50 644 542,63	514 159 610,26	55 739 123,76	432 738 818,36
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT				
Yhdystilisaatava valtiolta		620 258 320,99		252 001 708,49
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		1 134 417 931,25		684 740 526,85
VASTAAVAA YHTEENSÄ		6 549 178 929,44		6 692 425 287,27

VASTATTAVAA	**31.12.2015**		**31.12.2014**	
OMA PÄÄOMA				
Rahaston pääoma	4 751 317 695,29		4 841 317 695,29	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 941 107 590,15		1 930 606 503,73	
Talousarviosiirrot	-66 000 000,00		-90 000 000,00	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-77 246 356,00	6 549 178 929,44	10 501 086,42	6 692 425 285,44
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Siirtovelat		0,00		1,83
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		0,00		1,83
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		6 549 178 929,44		6 692 425 287,27

4. RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2015	1.1. - 31.12.2014
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	6 582 876,39	6 434 855,59
Korkotulot ja voiton tuloutukset	158 758 861,45	187 831 963,38
Muut menot	-753 395,92	-323 035,01
Korkomenot	0,00	11 346,29
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	**164 588 341,92**	**193 955 130,25**
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot kunnille	-9 749 414,69	-9 033 014,47
Tulonsiirrot kotitalouksille	-6 014 489,46	-604 774,04
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-218 365 902,43	-158 669 828,87
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	**-235 694 485,41**	**-168 660 044,64**
INVESTOINNIT		
Annetut lainat *	-1 045 633,21	-797 395,37
Annettujen lainojen takaisinmaksut	506 408 389,20	473 201 086,84
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	**505 362 755,99**	**472 403 691,47**
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-66 000 000,00	-90 000 000,00
Velan muutos	0,00	-280 013 715,82
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	**-66 000 000,00**	**-370 013 715,82**
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	**368 256 612,50**	**127 685 061,26**
LIKVIDIT VARAT 1.1.	**252 001 708,49**	**124 316 647,23**
LIKVIDIT VARAT 31.12.	**620 258 320,99**	**252 001 708,49**

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

5. Tilinpäätöslaskelmien liitteenä annettavat tiedot

Rahaston liite 1: Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja vertailtavuus

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

   Valtion asuntorahastolla ei ole budjetointia koskevia muutoksia.

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

   Valtion asuntorahastolla ei ole ulkomaanrahanmääräisiä saamisia eikä velkoja.

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

   Ei kyseisiä eriä.

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

   Tiedot ovat vertailukelpoisia.

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

   Vuoden 2015 aikana saatiin kolme konkurssia päätökseen ja yksi uusi konkurssi alkoi. Päättyneistä konkursseista kirjataan vuoden 2016 alkupuoliskolla 1,0 miljoonan euron luottotappiot.

   Toukokuun 5 päivänä 2015 asetettiin omasta hakemuksestaan konkurssiin Pohjois-Suomessa sijaitseva kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiöllä on yksi aravalaina, jonka jäljellä oleva pääoma on 164 000 euroa. Konkurssipesän omaisuus tultaneen realisoimaan vuoden 2016 aikana.

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 1.1.2015	100 000 000	252 001 708,49	152 001 708,49
Tulot asuntolainoista	565 000 000	664 121 617,44	99 121 617,44
Tulot takausmaksuista	10 000 000	5 829 480,47	-4 170 519,53
Korkotuki- ja avustusmenot	250 000 000	235 694 485,41	-14 305 514,59
Siirto valtion talousarvioon	66 000 000	66 000 000,00	0,00
Saldo 31.12.2015	359 000 000	620 258 320,99	261 258 320,99

Vuoden 2015 valtion talousarviossa momentin 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon yhteydessä määritetyt korkotukilaina ja muut valtuudet (milj.euroa) sekä niiden käytön toteuma

	Talousarvion valtuus	**Valtuuden käytön toteuma vuonna 2015**	**% valtuudesta**
Korkotukilainat			
Korkotukilainat	1 170 000 000	1 167 311 266	100 %
As. oy. perusparannuksen korkotukilainat (1. LTAE)	5 000 000	1 856 800	37 %
Takauslainat			
Takauslainat vuokratalojen rakentamisen	285 000 000	114 227 889	40 %
Takauslainat as.oy talojen perusparantamiseen	100 000 000	0	0 %
Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun	1 000 000 000	49 067 153	5 %
Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2 500 000 000	2 045 882 415	82 %
Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	15 000	5 275	35 %
Purkuakordit	3 500 000	423 157	12 %
Rajoitusakordit	1 500 000	53 367	4 %
Avustukset			
Erityisryhmien investointiavustukset	120 000 000	119 894 992	100 %
Korkotukilainojen käynnistysavustukset	10 000 000	10 000 000	100 %
Korjaus- ja energia-avustukset	40 000 000	39 453 801	99 %
Avustukset käyttötarkoituksen muutokseen	2 000 000	2 000 000	100 %
Takauslainojen käynnistysavustukset	2 500 000	1 215 000	49 %
Tervehdyttämisavustukset	2 600 000	83 800	3 %
Kunnallisteknikniikan rakentamisavustukset	15 000 000	13 500 000	90 %
Purkuavustukset	2 000 000	1 145 837	57 %
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	900 000	898 571	100 %
Asuinalueiden kehittämisavustukset	8 000 000	8 000 000	100 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %

Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.

Valtioneuvoston 15.1.2015 vahvistaman muutetun korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2015 ja sen toteuma

Korkotukilainat, euroa

Lainalaji	**Valtuus**	**Valtuuden käyttö**
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	5 000 000	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	410 000 000	377 543 824
3.Muut vuokra-asuntolainat	420 000 000	487 947 744
4.Asumisoikeustalolainat	335 000 000	301 819 698
Yhteensä	**1 170 000 000**	**1 167 311 266**

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

Takauslainat	**285 000 000**	**114 227 889**

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			Muutos
	2015	2014	2015-2014
Korot euromääräisistä saamisista	153 407 891,54	173 830 723,70	-20 422 832,16
Muut rahoitustuotot	256 388,78	0,00	256 388,78
Rahoitustuotot yhteensä	**153 664 280,32**	**173 830 723,70**	**-20 166 443,38**

Rahoituskulut			Muutos
	2015	2014	2015-2014
Korot euromääräisistä veloista	0,00	-15 983,98	15 983,98
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	1 045 633,21	797 395,37	248 237,84
Muut rahoituskulut	627 638,24	114 476,72	513 161,52
Rahoituskulut yhteensä	**1 673 271,45**	**895 888,11**	**777 383,34**
Netto	**151 991 008,87**	**172 934 835,59**	**-20 943 826,72**

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2015	Lisäys 2015	Vähennys 2015	Lainapääoma 31.12.2014	Pääomamuutos 2015-2014
Yritykset	**5 653 994 840,58**	**144 294,26**	**483 274 749,52**	**6 131 141 870,47**	**-477 147 029,89**
Yritykset	125 868 759,43	0,00	12 691 683,90	161 461 784,94	-35 593 025,51
-Julkiset yritykset	54 944 276,19	0,00	4 670 449,93	78 806 023,43	-23 861 747,24
-Yksityiset yritykset	70 924 483,24	0,00	8 021 233,97	82 655 761,51	-11 731 278,27
Asuntoyhteisöt	5 528 126 081,15	144 294,26	470 583 065,62	5 969 680 085,53	-441 554 004,38
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	**36 996 566,41**	**0,00**	**5 061 168,94**	**40 824 391,03**	**-3 827 824,62**
Paikallishallinto	36 996 566,41	0,00	5 061 168,94	40 824 391,03	-3 827 824,62
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	**1 536 347,37**	**-270,24**	**1 022 472,70**	**2 558 820,07**	**-1 022 472,70**
Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	237 906,78	0,00	24 647,88	262 554,66	-24 647,88
-Maatilataloudenharjoittajien kotitaloudet	237 906,78	0,00	24 647,88	262 554,66	-24 647,88
-Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Palkansaajakotitaloudet	1 298 440,59	-270,24	997 824,82	2 296 265,41	-997 824,82
Omaisuustulojen 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	**185 748 311,46**	**0,00**	**17 194 292,30**	**210 159 373,45**	**-24 411 061,99**
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	185 748 311,46	0,00	17 194 292,30	210 159 373,45	-24 411 061,99
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	**5 878 276 065,82**	**144 024,02**	**506 552 683,46**	**6 384 684 455,02**	**-506 408 389,20**

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

31.12.2015	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	
Vastaavien rahoituserät							
Yhdystilisaatavat valtiolta	0,00	0,00	0,00	620 258 320,99	0,00	0,00	620 258 320,99
Yhteensä	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**620 258 320,99**	**0,00**	**0,00**	**620 258 320,99**

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

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Sektori	Voimassa 31.12.2015	Voimassa 31.12.2014	Voimassa Muutos 2015-2014	Käytettävissä enimmäismäärä 31.12.2015
Yritykset	**10 218 667 933,16**	**9 779 251 311,20**	**439 416 621,96**	**12 321 542 680,37**
Aravan ensisijaislainat Asuntotuotantolaki (247/1996) 13 a §, Aravalaki (1189/1993) 45.4 §	90 148 723,00	119 749 799,00	-29 601 076,00	90 148 723,00
Vuokra-asuntolainat Laki vuokra-asuntojen korkotuesta (867/1980) 9 §, Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 28 § ja 29 §, Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta (856/2008) 11 §, Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008) 10 §, Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (176/2009) 13 §	8 070 853 490,15	7 852 031 109,81	218 822 380,34	9 907 668 138,02
Asumisoikeustalolainat Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993) 10 §, Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 28 § ja 29 §	2 057 665 720,01	1 807 470 402,39	250 195 317,62	2 323 725 819,35
Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainat valtiontakauksesta (941/2014) 11 §	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	**2 045 882 415,37**	**2 024 466 921,34**	**21 415 494,03**	**2 610 404 781,66**
Omistusasuntolainat Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996) 7 §	2 045 882 415,37	2 024 466 921,34	21 415 494,03	2 610 404 781,66
Takaukset yhteensä	**12 264 550 348,53**	**11 803 718 232,54**	**460 832 115,99**	**14 931 947 462,03**

Voimassa olevat takuut ja takuiden käytettävissä oleva enimmäismäärä
Ei esitettävää tietoa

Voimassa olevat takaukset ja takuut valuutoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivä
	€	%	€
Euro	12 264 550 348,53	100,0	1,0000
Yhteensä	**12 264 550 348,53**	**100,0**	

Muut moniwuotiset vastuut
Ei esitettävää tietoa

Rahaston tilinpäätöksen liite 11: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyviä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 12: Taseeseen sisältymättömät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältymättömiä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 13: Velan muutokset

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

OMA PÄÄOMA	**2015**	**2014**
Rahaston pääoma	4 751 317 695,29	4 841 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarat 1.1.	1 930 606 503,73	1 867 596 440,19
Edellisen tilikauden voitto	10 501 086,42	63 010 063,54
Edellisten tilikausien voittovarat 31.12.	1 941 107 590,15	1 930 606 503,73
Talousarviosiirto	-66 000 000,00	-90 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-77 246 356,00	10 501 086,42
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 549 178 929,44	6 692 425 285,44

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 4.751.317.695,29 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 1.524.000.000,00 eur vuosilta 2005-2015.

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 31.12.2015 oli 5.199.300.218,50 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 6 549 178 929,44 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden valtiokonttorin laskemaa valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta, joka oli 0,6 %.

	1.1.2015-31.12.2015
Rahoitustuotot	153 664 280,32
Lainoihin liittyvät rahoituskulut	1 045 633,21
Rahoituskate	**152 618 647,11**
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	-39 295 073,58
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	**113 323 573,53**

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 1.11.2014 – 31.10.2018.

Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja	Esa Swanljung
Varapuheenjohtaja	Harri Hiltunen
Jäsenet	Anneli Nieminen
	Henna Helander
	Pasi Holm
	Anne Viita
	Hannu Ahola

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

Johtokunta ehdottaa, että rahaston alijäämä vuodelta 2015 katetaan omasta pääomasta.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Helsingissä 29. päivänä helmikuuta 2015.

Esa Swanljung

Harri Hiltunen

Anneli Nieminen

Henna Helander

Pasi Holm

Anne Viita

Hannu Ahola

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

Helsinki . päivänä kuuta 2015

KHT, JHTT Leif-Erik Forsberg

KHT, JHTT Jorma Nurkkala