Ääneseudun Asunnot Oy:n pääomalainojen muuttaminen SVOP-sijoitukseksi

KH 02.11.2026 § 306

Ääneseudun Asunnot Oy:n hallitus on 1.9.2026 käsitellyt yhtiön taloudellista tilannetta ja toimittanut kaupungille vuosia 2026–2031 koskevan tervehdyttämisohjelman omistajaohjauksellista arviointia varten. Ääneseudun Asunnot Oy esittää kaupungin 2 818 342,40 euron pääomalainasaamisten muuntamista sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP). Järjestelyllä tuetaan yhtiön vuosien 2026–2031 tervehdyttämisohjelmaa, kiinteistökannan sopeuttamista ja vuokra-asumisen edellytyksiä sekä tavoitellaan kaupungin omistuksen arvon säilyttämistä. Yhtiön käyttöaste oli 31.7.2026 yhteensä 65,5 prosenttia ja tulos ennen poistoja elokuun lopussa 575 080 euroa alijäämäinen.

Muunto koskee 2 818 342,40 euron pääomalainasaamisia: kaupunginhallituksen 3.6.2024 §:ssä 151 tarkoitettuja lainoja 2012620020 (200 000 euroa) ja 2012630020 (800 000 euroa) sekä kaupunginvaltuuston 16.2.2026 §:ssä 7 tarkoitettuja, velkakirjassa yksilöityjä 26 lainaa (1 818 342,40 euroa). Muunnossa kaupunki luopuu lainapääoman takaisinmaksuvaateesta. Sijoituksen palauttaminen edellyttää erillistä päätöstä ja osakeyhtiölain mukaisten varojenjakoedellytysten täyttymistä. Muunto ei tuo yhtiölle uusia rahavaroja, lisää kaupungin ulkoista velkaa eikä sisällä lisärahoitussitoumusta.

Kaupunginvaltuuston 11.12.2023 §:ssä 85 hyväksymän Rahoituksen ja sijoitustoiminnan perusteet -ohjeen kohdassa 3.2 SVOP-sijoitus tunnistetaan toimialasijoittamisen muodoksi. Ohje edellyttää sijoituskohteen riskikartoitusta ja sijoituksen tuottotavoitteen määrittelyä. Sijoituksen reaaliarvon säilyttämistä pidetään yleensä vähimmäistavoitteena. Esitetty järjestely liittyy ohjeen mukaiseen toimialasijoittamiseen kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita toteuttavassa tytäryhtiössä.

Järjestelyn keskeiset riskit liittyvät vajaakäyttöön, tappiollisuuden jatkumiseen, kiinteistökannan sopeuttamiskustannuksiin ja rahoituksen riittävyyteen. Sijoitettu pääoma voidaan menettää kokonaan. Myös nykyisiin pääomalainoihin liittyy viimesijaisuus- ja takaisinmaksuriski. Kaupungin kokonaisvastuu muodostuu sijoituksen lisäksi muusta omistuksesta, lainasaamisista ja takausvastuista. Muunto ei yksin ratkaise yhtiön kannattavuus- tai maksuvalmiusongelmia.

Pääomalainojen muuntaminen SVOP-sijoitukseksi on kaupungin omistajaohjauksellinen toimenpide, jonka tavoitteena on tukea yhtiön tervehdyttämisohjelmaa, kiinteistökannan sopeuttamista ja kaupungin omistuksen arvon turvaamista. Kaupunki asettaa järjestelylle tavoitteet ja seuraa niiden toteutumista osana konserniohjausta.

Lisäksi muutoksen tavoitteena on saattaa rahoituksen kirjanpidollinen käsittely vastaamaan sen oikeudellista ja

taloudellista luonnetta. Pääomalainat muutetaan SVOP-sijoitukseksi, jolloin rahoitus muuttuu yhtiön velasta oman pääoman ehtoiseksi sijoitukseksi. Järjestely vahvistaa yhtiön oman pääoman rakennetta eikä siihen liity kassavaikutusta. Kaupungin kirjanpidossa saamisen muuttuminen sijoitukseksi ja sijoituksen arvostus käsitellään erikseen sovellettavien kirjanpitosäännösten mukaisesti.

Valmistelija — Talousjohtaja Tapani Hämäläinen, puh. 0400 115 256

Esittelijä — Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus — Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että valtuusto:

1) hyväksyy selostusosassa yksilöityjen, yhteensä 2 818 342,40 euron pääomalainasaamisten muuntamisen sijoitukseksi Ääneseudun Asunnot Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP). Muunto tulee voimaan sitä koskevan sopimuksen mukaisesti sen jälkeen, kun päätös on saanut lainvoiman ja yhtiön toimivaltainen toimielin on hyväksynyt järjestelyn;

2) vahvistaa järjestelyn omistajapoliittisiksi tavoitteiksi vuosien 2026–2031 tervehdyttämisohjelman toteuttamisen tukemisen, asuntokannan sopeuttamisen kysyntään, käyttöasteen ja toiminnan kannattavuuden parantamisen sekä kaupungin omistuksen arvon ja kuntakonsernin kokonaisedun turvaamisen. Sijoitukselle ei aseteta vuosittaista tuloutusvaatimusta ohjelmakaudella. Sijoituksen reaaliarvon säilyminen asetetaan pitkän aikavälin tavoitteeksi;

3) velvoittaa kaupunginhallituksen huolehtimaan omistajaohjauksella siitä, että tervehdyttämisohjelmaa päivitetään aina vuosittain. Lisäksi ohjelmaan lisätään vuosittaiset mitattavat tavoitteet aikataulutetuiksi toimenpiteiksi. Tavoitteet saatetaan yhtiön toimielinten käsiteltäviksi konserniohjeen ja yhtiöoikeudellisten menettelyjen mukaisesti. Yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan lakisääteinen vastuu säilyy ennallaan;

4) edellyttää omistajaohjauksen kautta yhtiön hallitukselta neljännesvuosittaista raportointia tavoitteiden toteutumisesta, taloudesta, rahoitustarpeesta ja riskeistä. Raporttiin sisällytetään vähintään 12 kuukauden maksuvalmiusennuste sekä poikkeamien korjaavat toimenpiteet. Olennaisista poikkeamista ilmoitetaan viipymättä. Kaupunginhallitus antaa tarvittavan omistajaohjauksen ja raportoi valtuustolle kaksi kertaa vuodessa;

5) myöntää vuoden 2026 talousarvion investointiosaan 2 818 342 miljoonan euron määrärahalisäyksen (osakkeet ja osuudet) toimenpiteen toteuttamiseksi; ja

6) valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan allekirjoittamaan päätöksen täytäntöönpanon edellyttämät asiakirjat sekä tekemään niihin teknisluonteiset tarkistukset edellyttäen, etteivät päätöksen olennaiset ehdot muutu.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

KVALT 09.11.2026
482/02.04.06/2026

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Valtuusto:

1) hyväksyy selostusosassa yksilöityjen, yhteensä 2 818 342,40 euron pääomalainasaamisten muuntamisen sijoitukseksi Ääneseudun Asunnot Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP). Muunto tulee voimaan sitä koskevan sopimuksen mukaisesti sen jälkeen, kun päätös on saanut lainvoiman ja yhtiön toimivaltainen toimielin on hyväksynyt järjestelyn;

2) vahvistaa järjestelyn omistajapoliittisiksi tavoitteiksi vuosien 2026–2031 tervehdyttämisohjelman toteuttamisen tukemisen, asuntokannan sopeuttamisen kysyntään, käyttöasteen ja toiminnan kannattavuuden parantamisen sekä kaupungin omistuksen arvon ja kuntakonsernin kokonaisedun turvaamisen. Sijoitukselle ei aseteta vuosittaista tuloutusvaatimusta ohjelmakaudella. Sijoituksen reaaliarvon säilyminen asetetaan pitkän aikavälin tavoitteeksi;

3) velvoittaa kaupunginhallituksen huolehtimaan omistajaohjauksella siitä, että tervehdyttämisohjelmaa päivitetään aina vuosittain. Lisäksi ohjelmaan lisätään vuosittaiset mitattavat tavoitteet aikataulutetuiksi toimenpiteiksi. Tavoitteet saatetaan yhtiön toimielinten käsiteltäviksi konserniohjeen ja yhtiöoikeudellisten menettelyjen mukaisesti. Yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan lakisääteinen vastuu säilyy ennallaan;

4) edellyttää omistajaohjauksen kautta yhtiön hallitukselta neljännesvuosittaista raportointia tavoitteiden toteutumisesta, taloudesta, rahoitustarpeesta ja riskeistä. Raporttiin sisällytetään vähintään 12 kuukauden maksuvalmiusennuste sekä poikkeamien korjaavat toimenpiteet. Olennaisista poikkeamista ilmoitetaan viipymättä. Kaupunginhallitus antaa tarvittavan omistajaohjauksen ja raportoi valtuustolle kaksi kertaa vuodessa;

5) myöntää vuoden 2026 talousarvion investointiosaan 2 818 342 miljoonan euron määrärahalisäyksen (osakkeet ja osuudet) toimenpiteen toteuttamiseksi; ja

6) valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan allekirjoittamaan päätöksen täytäntöönpanon edellyttämät asiakirjat sekä tekemään niihin teknisluonteiset tarkistukset edellyttäen, etteivät päätöksen olennaiset ehdot muutu.

Päätös