Ääneseudun Asunnot Oy:n antolainojen korkosaamisten ja takauspalkkiosaamisten muuttaminen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP)

KH 02.11.2026 § 307

Äänekosken kaupunki omistaa 100 % Ääneseudun Asunnot Oy:n osakekannasta. Yhtiö on kaupungin määräysvaltaan kuuluva tytäryhtiö, joka omistaa ja hallinnoi valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja Äänekosken kaupungin alueella.

Yhtiön taloudellisen aseman vakauttamiseksi ja tervehdyttämisohjelman tukemiseksi sekä taserakenteen vahvistamiseksi on valmisteltu tasejärjestelyä, jossa kaupungin erääntyneet ja kertyneet korko- ja takauspalkkiosaatavat pääomitetaan sijoitukseksi yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP-rahasto). Pääomitettavat saatavat ovat kertyneet vuosilta 2024 - 2026, ja niiden suuruus on yhteensä 155 113,11 euroa. Saatavat jakautuvat seuraavasti:

- Korkosaatavat: 48 995,00 euroa
- Takauspalkkiosaatavat: 106 118,11 euroa

Järjestelyllä parannetaan yhtiön omavaraisuusastetta ja maksuvalmiutta poistamalla taseesta erääntynyttä vierasta pääomaa ilman, että kaupunki siirtää yhtiöön uutta likvidiä rahavirtaa. Samalla rahoituskulujen poistuminen tukee yhtiön vuokranmääritystä pitkällä aikavälillä ARA-lainsäädännön mukaisen omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Pääomitus toteutettaisiin kaupungin ja yhtiön välisellä kirjallisella sopimuksella. Sopimuksessa yksilöidään pääomitettavat saatavat, niiden perusteet ja syntymisajankohdat sekä sovitaan saatavien lakkaamisesta ja vastaavan määrän kirjaamisesta yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Sijoitus ei muodosta kaupungille takaisinmaksettavaa lainasaamista eikä oikeutta ennalta määrättyyn tuottoon.

Lisäksi esitetään, ettei yhtiöltä peritä kaupungin takaamien Kuntarahoitus Oyj:n myöntämien lainojen takauspalkkioita ajalta 1.1.2026–31.12.2031. Vapautus rajataan päätöshetkellä voimassa oleviin lainoihin ja takauksiin. Se ei koske uusia tulevia lainoja tai takauksia eikä ohjelmakauden ulkopuolisia palkkioita.

Takauspalkkiovapautus merkitsee määräaikaista poikkeamista valtuuston hyväksymistä rahoituksen ja sijoitustoiminnan perusteista sekä kyseisiä takauksia koskevista palkkioehdoista. Poikkeaminen saatetaan valtuuston nimenomaisesti hyväksyttäväksi. Muilta osin perusteet ja takausehdot säilyvät ennallaan.

Antolainojen korkosaamisten ja takauspalkkiosaamisten muuttaminen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtäväksi sijoitukseksi on kaupungin omistajaohjauksellinen toimenpide, jonka tavoitteena on tukea yhtiön talouden tervehdyttämisohjelmaa, kiinteistökannan sopeuttamista ja kaupungin omistuksen arvon

turvaamista. Kaupunki asettaa järjestelylle tavoitteet ja seuraa niiden toteutumista osana konserniohjausta.

Kirjanpidollinen arviointi

Kaupungin saatavat koostuvat antolainoihin liittyvistä korkosaamisista sekä takauspalkkiosaamisista, jotka ovat kaupungin taseessa olevia saamisia. Saatavat muunnetaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtäväksi pääomasijoitukseksi. Saatavien yhteismäärä on 155.113,11 euroa.

Järjestelyssä kaupungin taseessa olevat korko- ja takauspalkkiosaatavat poistuvat saamisista ja niiden tilalle muodostuu vastaavan suuruinen sijoitus kaupungin kokonaan omistamaan tytäryhtiöön. Kyse ei ole uuden rahoituksen myöntämisestä, vaan kaupungin olemassa olevan saamisen muuttamisesta oman pääoman ehtoiseksi sijoitukseksi.

Saatavien pääomituksella ei synny kaupungille uutta saatavaa, vaan aiemman korko- ja takauspalkkiosaatavan oikeudellinen luonne muuttuu oman pääoman ehtoiseksi sijoitukseksi yhtiöön.

Järjestelyn kirjanpitokäsittely toteutetaan kirjanpitolain, kuntalain sekä kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaisesti. Koska kyse on korko- ja takauspalkkiosaatavien muuttamisesta omaksi pääomaksi tehtäväksi sijoitukseksi, järjestelyn taloudellinen sisältö vastaa saatavien pääomitusta.

Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdan mukaan valtiontueksi katsotaan jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Koska kyseessä on yleishyödyllinen ARA-vuokrataloyhtiö, kunnan tekemää pääomitusta on arvioitu suhteessa Euroopan unionin valtiontukisääntelyyn ja sosiaalista asuntotuotantoa koskevaan poikkeussääntelyyn seuraavin perustein:

1. SGEI-asema (Yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvät palvelut): Yhtiön harjoittama valtion tukema ARA-vuokra-asuntotoiminta on sosiaalista asuntotuotantoa, joka kuuluu Euroopan komission SGEI-päätöksen (2012/21/EU) soveltamisalaan. Kyseessä on lakisääteisen sosiaalisen asuntopolitiikan ja kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen, jota ei toteuteta vapailla markkinoilla markkinaehtoisin ehdoin.

2. Ei markkinavaikutusta tai kilpailun vääristymistä: Yhtiön asukasvalinta, vuokranmääritys ja varojen käyttö on tarkasti lailla säänneltyä (ARA-rajoitukset). Koska yhtiö noudattaa vuokranmäärityksessään omakustannusperiaatetta,

pääomitus siirtyy suoraan asukkaiden vuokrien nousun hillitsemiseen tai alentamiseen. Toimenpiteellä ei tavoitella taloudellista etua vapailla markkinoilla toimivien yksityisten vuokranantajien haitaksi.

3. Ylikompensaation valvonta: Pääomitus ei johda SGEI-päätöksen vastaiseen ylikompensaatioon. Järjestelyllä ainoastaan katetaan sosiaalisen asuntotuotannon järjestämisestä aiheutuneita ja kertyneitä rahoituksellisia rasitteita yhtiön toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi. Kunta ei tule saamaan SVOP-sijoitukselle sellaista tuottoa, joka ylittäisi ARA-lainsäädännön salliman kohtuullisen tuoton rajan.

Edellä mainitun arvioinnin perusteella kaupungin korko- ja takauspalkkiosaatavien pääomittaminen yhtiön SVOP-rahastoon ei muodosta SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaista sääntöjenvastaista tai kiellettyä valtiontukea, vaan se on SGEI-päätöksen puitteissa sallittu sisäinen tasejärjestely sosiaalisen asuntotuotannon yleishyödyllisen tehtävän täyttämiseksi.

Kuntalain 129 §:n mukainen tarkastelu

Kuntalain 129 §:n 1 kohdan mukaan kunnan myöntämä laina, tuki tai muu takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Saman kuntalain pykälän 2 kohdan mukaan kunta ei saa myöntää takausta tai muuta vakuutta kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yksityisen yrityksen taloudellisen toiminnan riskistä.

Kunnan suorittamaa tasejärjestelyä on arvioitu kuntalain 129 §:n valossa seuraavasti:

1. Kunnan taloudellisen toimintakyvyn turvaaminen (129 § 1 mom.): Kyseessä on kunnan jo olemassa olevien, aiempina vuosina kertyneiden saatavien tasejärjestely. Järjestelyssä ei siirretä uutta likvidiä rahaa kunnan kassasta tytäryhtiölle, eikä se siten heikennä kunnan vallitsevaa maksuvalmiutta tai vaaranna kunnan kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistään. Saatavien muuttaminen omaksi pääomaksi turvaa pitkällä aikavälillä kunnan konsernitasetta, sillä se ehkäisee tytäryhtiön ajautumisen selvitystilaan tai konkurssiin, mikä aiheuttaisi kunnalle merkittävästi suuremmat taloudelliset vahingot ja takausvastuiden laukeamisen.

2. Toiminta markkinoilla ja kilpailun vääristäminen (129 § 2 mom.): Ääneseudun Asunnot Oy on yhtiö, joka toimii omakustannusperiaatteella eikä sen tarkoituksena ole tuottaa voittoa. Yhtiö ei toimi vapailla markkinoilla kilpailutilanteessa, vaan se täyttää kunnan lakisääteistä asuntopoliittista tehtävää. Järjestelyyn ei näin ollen liity kuntalain 129 §:n 2 momentissa tarkoitettua kiellettyä markkinariskien kattamista.

3. Kuntakonsernin riskienhallinta: Pääomittamisen myötä yhtiön tasetta pyritään tervehdyttämään. Tämä vähentää kaupunkiin kohdistuvaa välillistä luottoriskiä ja turvaa kaupungin aiempia yhtiölle antamia omavelkaisia takauksia, kun yhtiön toimintaedellytykset vakautetaan.

Taloudelliset vaikutukset ja riskit

Pääomituksen tavoitteena on vahvistaa yhtiön omaa pääomaa 155 113,11 eurolla ja vähentää vastaavasti yhtiön velkoja kaupungille. Pääomitus ei edellytä toteutushetkellä kaupungilta rahasuoritusta, mutta kaupunki luopuu yksilöityihin saataviin perustuvasta maksunsaantioikeudestaan ja kantaa sijoitukseen liittyvän omistajariskin. Sijoituksen arvo voi alentua osittain tai kokonaan.

Takauspalkkiovapautus vähentäisi kaupungin rahoitustuottoja ja rahakertymiä vuosina 2027–2031 verrattuna palkkioiden perimiseen. Palkkioista luopuminen ei vähennä kaupungin vastuuta lainanantajalle eikä muuta takausvastuiden ehtoja.

Yhtiöltä saatavien takauspalkkioiden pienentyminen on huomioitu kaupungin vuoden 2027 talousarviovalmistelussa. Talousarvio- ja taloussuunnitelmavaikutukset täsmennetään lopullisen ratkaisun mukaisiksi.

Pääomitusta varten esitetään vuoden 2026 talousarvion investointiosaan 155 114 euron määrärahalisäystä kohtaan osakkeet ja osuudet. Määräraha kattaa 155 113,11 euron suuruisen pääomituksen.

Valmistelija — Talousjohtaja Tapani Hämäläinen, puh. 0400 115 256

Esittelijä — Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus — Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää:

1) merkitä tiedoksi valtiontukiarvioinnin ja kuntalain 129 §:n mukaisen tarkastelun sekä todeta, että järjestelyyn ei liity sääntöjenvastaisen valtiontuen tai kuntalain vastaisen taloudellisen riskin ottamisen riskiä;

2) hyväksyä kaupungin Ääneseudun Asunnot Oy:ltä olevien antolainojen korkosaamisten 48 995,00 euroa ja takauspalkkiosaamisten 106 118,11 euroa, yhteensä 155 113,11 euroa, muuttamisen yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtäväksi pääomasijoitukseksi. Päätös ei koske antolainojen pääomia, muita saatavia eikä uusia rahasuorituksia;

3) hyväksyä pääomituksen toteuttamisen kaupungin ja yhtiön välisellä kirjallisella sopimuksella, jossa yksilöidään saatavat ja sovitaan niiden lakkaamisesta sekä vastaavan määrän kirjaamisesta yhtiön sijoitetun vapaan oman

pääoman rahastoon. Pääomitus edellyttää yhtiön erillisen päätöksen SVOP-sijoituksen vastaanottamisesta;

4) hyväksyä määräaikaisen poikkeamisen valtuuston hyväksymistä rahoituksen ja sijoitustoiminnan perusteista sekä yksilöityjen takausten palkkioehdoista siten, ettei yhtiöltä peritä kyseisten Kuntarahoitus Oyj:n myöntämien lainojen takauspalkkioita ajalta 1.1.2026–31.12.2031. Vapautus ei koske uusia lainoja tai takauksia, muita palkkioita eikä ohjelmakauden ulkopuolisia ajanjaksoja. Muilta osin perusteet ja takausehdot säilyvät ennallaan;

5) myöntää vuoden 2026 talousarvion investointiosaan kohtaan osakkeet ja osuudet 155 114 euron määrärahalisäyksen 155 113,11 euron pääomituksen toteuttamiseksi;

6) edellyttää, että saatavien pääomitus käsitellään voimassa olevien kirjanpitosäännösten mukaisesti ja että palkkiovapautuksen vaikutukset sisällytetään kaupungin vuoden 2027 talousarvioon ja taloussuunnitelmaan vuosille 2028–2029;

7) edellyttää, että yhtiön talouden tervehdyttämisohjelman toteutumisesta, kaupungin omistaja- ja takausriskeistä sekä järjestelyn vaikutuksista raportoidaan kaupunginhallitukselle vuosittain osana konserniseurantaa; ja

8) valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan yhdessä allekirjoittamaan päätöksen mukaiset sopimukset ja muut toteuttamisasiakirjat sekä tekemään niihin teknisiä ja vähäisiä muutoksia. Valtuutus ei oikeuta muuttamaan pääomituksen määrää, palkkiovapautuksen kohdetta tai kestoa, eikä muita olennaisia ehtoja.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

KVALT 09.11.2026
482/02.04.06/2026

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Valtuusto päättää:

1) merkitä tiedoksi valtiontukiarvioinnin ja kuntalain 129 §:n mukaisen tarkastelun sekä todeta, että järjestelyyn ei liity sääntöjenvastaisen valtiontuen tai kuntalain vastaisen taloudellisen riskin ottamisen riskiä;

2) hyväksyä kaupungin Ääneseudun Asunnot Oy:ltä olevien antolainojen korkosaamisten 48 995,00 euroa ja takauspalkkiosaamisten 106 118,11 euroa, yhteensä 155 113,11 euroa, muuttamisen yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtäväksi pääomasijoitukseksi. Päätös ei koske antolainojen pääomia, muita saatavia eikä uusia rahasuorituksia;

3) hyväksyä pääomituksen toteuttamisen kaupungin ja yhtiön välisellä kirjallisella sopimuksella, jossa yksilöidään saatavat ja sovitaan niiden lakkaamisesta sekä vastaavan määrän kirjaamisesta yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Pääomitus edellyttää yhtiön erillisen päätöksen SVOP-sijoituksen vastaanottamisesta;

4) hyväksyä määräaikaisen poikkeamisen valtuuston hyväksymistä rahoituksen ja sijoitustoiminnan perusteista sekä yksilöityjen takausten palkkioehdoista siten, ettei yhtiöltä peritä kyseisten Kuntarahoitus Oyj:n myöntämien lainojen takauspalkkioita ajalta 1.1.2026–31.12.2031. Vapautus ei koske uusia lainoja tai takauksia, muita palkkioita eikä ohjelmakauden ulkopuolisia ajanjaksoja. Muilta osin perusteet ja takausehdot säilyvät ennallaan;

5) myöntää vuoden 2026 talousarvion investointiosaan kohtaan osakkeet ja osuudet 155 114 euron määrärahalisäyksen 155 113,11 euron pääomituksen toteuttamiseksi;

6) edellyttää, että saatavien pääomitus käsitellään voimassa olevien kirjanpitosäännösten mukaisesti ja että palkkiovapautuksen vaikutukset sisällytetään kaupungin vuoden 2027 talousarvioon ja taloussuunnitelmaan vuosille 2028–2029;

7) edellyttää, että yhtiön talouden tervehdyttämisohjelman toteutumisesta, kaupungin omistaja- ja takausriskeistä sekä järjestelyn vaikutuksista raportoidaan kaupunginhallitukselle vuosittain osana konserniseurantaa; ja

8) valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan yhdessä allekirjoittamaan päätöksen mukaiset sopimukset ja muut toteuttamisasiakirjat sekä tekemään niihin teknisiä ja vähäisiä muutoksia. Valtuutus ei oikeuta muuttamaan pääomituksen määrää, palkkiovapautuksen kohdetta tai kestoa, eikä muita olennaisia ehtoja.

Päätös