

Rautalammin kunnan Asunnonhankinta Oy:n rahoitusratkaisun selvitys

Noin 3,5 miljoonan euron rahoitustarpeen vaihtoehdot kunnan ja yhtiön näkökulmasta

Päätöksenteon valmistelua varten • 26.8.2026

Keskeinen johtopäätös

Ensisijainen tavoite tulisi olla yhtiön oma ulkoinen rahoitus, tarvittaessa kunnan rajatulla takauksella, jos yhtiö täyttää rahoittajan ja kuntalain edellytykset. Kunnan oma 3,5 milj. euron lainanotto ja varojen edelleen lainaaminen yhtiölle siirtäisi korko- ja jälleenrahoitusriskin suoraan kunnalle ja kasvattaisi kunnan bruttovelkaa noin 46 %. Jos tervehdyttämissuunnitelma estää yhtiötä maksamasta kunnalle korkoa tai rahoituskuluja ennen vuotta 2030, kunnan suorassa edelleenlainauksessa syntyy lisäksi merkittävä rahoituskustannus ja valtiontukiarvioinnin tarve.

1. Tiivistelmä

Rautalammin kunnan Asunnonhankinta Oy:n vuoden 2025 tilinpäätös osoittaa yhtiön talouden vahvistuneen, mutta rahoituskyky on edelleen rajallinen suhteessa noin 3,5 miljoonan euron uuteen velkaan. Yhtiön liikevaihto oli 845 577,84 euroa, tilikauden voitto 160 425,58 euroa ja oma pääoma 1 442 932,29 euroa. Pitkäaikaisia lainoja oli 651 230,07 euroa ja lyhytaikaista vierasta pääomaa 184 924,43 euroa. Taloudellinen käyttöaste oli 91,8 %.

Yhtiön tulos sisältää kuitenkin 106 900 euron asuintalovarauksen tuloutuksen, eikä vuonna 2025 toteutettu laajoja peruskorjauksia. Toimintakertomuksen mukaan kulurakenteen keveyden ei arvioida jatkuvan pysyvänä, jos rakennuskannan korjaus- ja uudistamistarpeita toteutetaan suunnitellusti. Tämä on olennainen huomio arvioitaessa uuden lainan hoitokykyä.

Suosittelava etenemisjärjestys

1) kilpailutetaan yhtiön oma rahoitus ja selvitetään ARA/Valtiokonttori- tai muu erityisrahoitus, 2) arvioidaan mahdollinen kunnan takaus erillisenä päätöksenä ja markkinaehtoisesti, 3) vasta jos nämä eivät ole toteuttamiskelpoisia, arvioidaan kunnan oma lainanotto ja edelleenrahoitus. Ennen päätöstä on oltava kirjallinen kassavirtalaskelma vähintään vuosille 2026–2035 sekä vahvistettu selvitys tervehdyttämissuunnitelman rajoituksista.

2. Lähtötilanne 31.12.2025

Tunnusluku	2025	Huomio
Liikevaihto	845 577,84 €	Vuokrat ja käyttökorvaukset
Tilikauden voitto	160 425,58 €	Sisältää 106 900 € asuintalovarauksen tuloutuksen
Liikevoitto	56 096,99 €	Ennen rahoituseriä ja tilinpäätössiirtoja
Suunnitelman mukaiset poistot	88 770,99 €	Rakennukset, koneet ja kalusto
Rahat ja pankkisaamiset	335 922,16 €	Maksuvalmius on silti kuvattu heikohkoksi
Oma pääoma	1 442 932,29 €	58,4 % taseen loppusummasta
Vieras pääoma yhteensä	836 154,50 €	Pitkäaikainen 651 230,07 €, lyhytaikainen 184 924,43 €
Taseen loppusumma	2 470 157,76 €	Ennen uutta investointia
Taloudellinen käyttöaste	91,8 %	Vuonna 2024 90,0 %
Asuntoja	156 kpl	12 kiinteistössä, yhteensä 8 296 m ²

Tilinpäätöksen mukaan yhtiön maksuvalmius on ollut heikohko ja heikentynyt fuusion jälkeen suurten lainanhoitokulujen vuoksi, vaikka lyhennykset on hoidettu ajallaan eikä uusia maksurästejä ole syntynyt.

Yhtiö on tilikauden päättymisen jälkeen tilannut talouden tasapainotussuunnitelman ja jatkanut uusien asuntohankkeiden rahoituksen ja kustannusten suunnittelua.

3. Mitä 3,5 miljoonan euron uusi rahoitus tarkoittaisi?

Alla oleva tarkastelu on suuntaa-antava. Se ei korvaa hankekohtaista rahoitustarjousta eikä yhtiön kassavirtalaskelmaa.

Erä	Arvio	Merkitys
Nykyinen yhtiön vieras pääoma	0,84 M€	31.12.2025
Uusi rahoitus	3,50 M€	Oletus
Vieras pääoma uuden rahoituksen jälkeen	noin 4,34 M€	Jos koko 3,5 M€ kirjautuu velaksi
Taseen loppusumma investoinnin jälkeen	noin 5,97 M€	Jos investointi aktivoituu täysimääräisesti
Oman pääoman osuus taseesta	noin 24 %	Nykyisellä omalla pääomalla
Uuden rahoituksen korko 3,0 %	105 000 €/v	Ennen lyhennyksiä ja kuluja
Uuden rahoituksen korko 4,0 %	140 000 €/v	Ennen lyhennyksiä ja kuluja
Uuden rahoituksen korko 5,0 %	175 000 €/v	Ennen lyhennyksiä ja kuluja

Tulkinta: uuden lainan vuosittainen korko yksinään olisi 3–5 prosentin korkotasolla noin 105 000–175 000 euroa. Yhtiön vuoden 2025 liikevoitto oli 56 097 euroa ja liikevoitto lisättynä poistoilla noin 144 868 euroa. Ilman uuden hankkeen tuottamaa merkittävää lisäkassavirtaa 3,5 miljoonan euron lainan korko ja lyhennykset eivät siten mahdu nykyiseen tulorakenteeseen turvallisella marginaalilla.

4. Vaihtoehto A: kunta ottaa lainan ja edelleenrahoittaa yhtiötä

4.1 Taloudelliset vaikutukset kunnalle

Jos kunta ottaa 3,5 miljoonan euron lainan omaan taseeseensa, kunnan vuoden 2025 noin 7,64 miljoonan euron lainakanta kasvaisi laskennallisesti noin 11,14 miljoonaan euroon. Lisäys olisi noin 45,8 %. Vaikka varat edelleen lainattaisiin yhtiölle ja kunnalle syntyisi vastaava saaminen, kunnan bruttovelka, korkoriski, jälleenrahoitusriski ja maksuvalmiusvastuu kasvavat.

- Kunta vastaa ulkopuoliselle rahoittajalle lainasta riippumatta siitä, pystyykö yhtiö maksamaan kunnalle sovitusti.
- Jos yhtiö ei tervehdyttämissuunnitelman vuoksi voi maksaa kunnalle korkoa tai rahoituskuluja ennen vuotta 2030, kunta joutuu kattamaan omasta taloudestaan lainan korot ja kulut tämän jakson ajan.
- Esimerkiksi 3,5 milj. euron pääomalle 3–4 %:n korko tarkoittaa noin 105 000–140 000 euroa vuodessa ennen järjestelykuluja. Neljän vuoden jaksolla kustannus olisi yksinkertaistettuna noin 420 000–560 000 euroa, jos korkoa ei voida periä yhtiöltä eikä pääoma lyhene.

- Kunnan oma lainanotto voi kaventaa liikkumavaraa muissa investoinneissa ja heikentää tunnuslukuja tilanteessa, jossa vuoden 2026 talouskehitys on olennaisesti vuotta 2025 heikompi.

4.2 Oikeudelliset reunaehdot

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä hoitaa lakisääteisiä tehtäviään, siihen ei saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä ja kunnan edut on turvattava riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Pääomalaina on vakuusvaatimuksesta poikkeus, mutta ei poista velvollisuutta arvioida kunnan riskinkantokykyä.

Lisäksi EU:n valtiontukisäännökset on arvioitava. Jos kunta rahoittaa yhtiötä markkinaehtoja edullisemmin esimerkiksi korottomana tai ilman markkinaehtoista riskilisää, syntyy lähtökohtaisesti taloudellinen etu, joka voi olla valtiontukea. Vuokratalotoiminnan erityispiirteet, ARA-rajoitukset ja mahdollinen palveluvelvoite voivat vaikuttaa arvioon, mutta asia on dokumentoitava ennen päätöstä.

4.3 Tervehdyttämissuunnitelman vaikutus

Tilinpäätöksen liitetiedoissa todetaan, että Rautalammin kunnan vuonna 2021 myöntämästä 272 284,51 euron pääomalainasta ei peritä korkoa vuosina 2021–2030. Tilinpäätös ei kuitenkaan sellaisenaan osoita, että sama korko- tai kulurajoitus koskisi automaattisesti uutta 3,5 miljoonan euron rahoitusta. Valmistelussa on siksi erotettava toisistaan nykyisen pääomalainan ehdot ja tervehdyttämissuunnitelman mahdolliset laajemmat rajoitukset.

Varmistettava ennen päätöstä

Käyttäjän ilmoittaman tiedon mukaan tervehdyttämissuunnitelma ei mahdollista korkojen tai muiden rahoituskulujen perimistä yhtiöltä ennen vuotta 2030. Tämä on erittäin olennainen ehto, mutta se tulee varmistaa tervehdyttämissuunnitelman, Valtiokonttorin/ARA:n päätöksen ja mahdollisten avustusehtojen alkuperäisistä asiakirjoista ennen rahoituspäätöstä.

5. Vaihtoehto B: Asunnonhankinta Oy ottaa rahoituksen itse

Yhtiön oma rahoitus pitää velan siinä yhtiössä, jonka investointiin ja vuokratuottoihin rahoitus suoraan liittyy. Konsernin kokonaisriski ei poistu, mutta kunnan oman taseen suora velkaantuminen vältetään.

5.1 Edut

- Velka ja investoinnin kassavirta kohdistuvat samaan yhtiöön, mikä parantaa taloudellista läpinäkyvyyttä.
- Kunnan bruttolainakanta ei kasva 3,5 miljoonalla eurolla pelkästään hankkeen vuoksi.
- Rahoittaja arvioi yhtiön hankkeen, vakuudet ja takaisinmaksukyvyyn markkinaehtoisesti, mikä antaa kunnalle riippumattoman testin hankkeen taloudellisesta realismista.
- Mahdollinen kunnan takaus voidaan rajata euromäärältään ja ajallisesti sekä hinnoitella markkinaehtoisesti.

5.2 Haasteet

- Yhtiön nykyinen tulorahoitus ja tase ovat pienet suhteessa 3,5 miljoonan euron lainaan.
- Yhtiöllä on ARA-rajoitusten alaisia kohteita ja Valtiokonttorin lainaa; rahoituksen ja vakuuksien järjestäminen edellyttää rajoitusten tarkistamista kohdekohtaisesti.
- Pankki voi edellyttää kunnan takausta, lisävakuutta, omarahoitusosuutta tai vahvempaa kassavirtanäyttöä.
- Jos yhtiö on valtiontukisääntelyn tarkoittamalla tavalla vaikeuksissa oleva yritys, takaus- ja tukijärjestelyihin liittyy lisärajoituksia. Tämä on arvioitava erikseen ajantasaisista tiedoista.

5.3 Kunnan takaus yhtiön lainalle

Koska Asunnonhankinta Oy kuuluu kuntakonserniin, kuntalaki ei lähtökohtaisesti estä takauksen antamista. Kuntalain 129 §:n riskikriteerit ja EU:n valtiontukisäännökset koskevat kuitenkin myös takausta. Käytännössä päätöksessä tulisi määritellä ainakin takauksen enimmäismäärä, voimassaoloaika, vastavakuudet ja markkinaehtoinen takausprovisio sekä arvio siitä, ettei takaus vaaranna kunnan tehtävien hoitoa.

6. Vaihtoehtojen vertailu

Arviointikriteeri	Kunta ottaa lainan	Yhtiö ottaa lainan
Kunnan bruttovelka	Kasvaa noin 3,5 M€	Ei kasva lainan pääomalla, ellei kunta itse ota rahoitusta
Korkoriski	Suoraan kunnalla	Ensisijaisesti yhtiöllä; takaus tuo kunnalle ehdollisen riskin
Maksuvalmiusriski	Suoraan kunnalla	Ensisijaisesti yhtiöllä

Arviointikriteeri	Kunta ottaa lainan	Yhtiö ottaa lainan
Tervehdyttämissuunnitelman korkorajoitus	Kriittinen: kunta voi joutua kantamaan koron 2030 saakka	Voi vaikeuttaa yhtiön rahoitusehtoja, mutta ei siirrä korkoa automaattisesti kunnan budjettiin
Valtiontukiarvio	Korostuu, jos edelleenlaina ei ole markkinaehtoinen	Korostuu etenkin kunnan takauksessa/tukielementissä
Rahoituksen läpinäkyvyys	Heikompi: velka kunnalla, investointi yhtiössä	Parempi: velka ja investointi samassa yhtiössä
Rahoittajan markkinatesti	Kunta voi saada edullisemman hinnan, mutta kantaa riskin	Rahoittaja testaa yhtiön takaisinmaksukyvyyn
Kokonaisarvio	Toissijainen vaihtoehto	Ensisijaisesti selvítettävä

7. Suositus päätöksenteon pohjaksi

Suositus: kunnan ei tulisi tässä vaiheessa sitoutua ottamaan koko noin 3,5 miljoonan euron rahoitusta omaan taseeseensa ja edelleen lainaamaan sitä Asunnonhankinta Oy:lle. Ensin tulee selvittää yhtiön oma rahoitusratkaisu ja siihen mahdollisesti liitettävä rajattu kunnan takaus.

Perustelut ovat erityisesti seuraavat:

- 3,5 miljoonan euron lisävelka on erittäin suuri suhteessa sekä yhtiön nykyiseen taseeseen että nykyiseen tulorahoitukseen.
- Kunnan oma lainakanta kasvaisi laskennallisesti noin 46 %, mikä lisää korko-, maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä.
- Jos yhtiö ei voi maksaa kunnalle korkoa tai rahoituskuluja ennen vuotta 2030, kunta subventoi rahoitusta usean vuoden ajan ja kantaa samalla ulkoisen rahoituksen kustannuksen.
- Markkinaehtoisuuden poikkeamat edellyttävät huolellista EU-valtiontukiarviointia.
- Yhtiön oma rahoitus pakottaa hankkeen takaisinmaksukyvyyn ja vuokratassavirran todelliseen rahoittajatestiin ennen sitovaa päätöstä.

Mahdollinen kompromissimalli

Yhtiö kilpailuttaa 3,5 M€ rahoituksen. Kunta voi harkita rajattua takausta vain tarpeelliselle osalle edellyttäen vastavakuuksia, markkinaehtoista takausprovisiota ja dokumentoitua valtiontukiarviota. Kunnan suora laina on viimesijainen ratkaisu.

8. Ennen sitovaa rahoituspäätöstä tarvittavat selvitykset

1. Yhtiön kassavirtalaskelma 2026–2035: vuokratuotot, käyttöaste, ylläpito, korjaukset, korko, lyhennykset ja investoinnin vaikutus.
2. Investoinnin tarkka sisältö, kustannusarvio, mahdollinen avustus ja omarahoitusosuus.
3. Vähintään 2–3 rahoittajan tarjoukset yhtiölle ja vaihtoehtoisesti kunnalle, samoilla vertailuehdoilla.
4. Tervehdyttämissuunnitelma ja Valtiokonttorin/ARA:n päätökset: mitä korkoja, kuluja, lyhennyksiä, vakuuksia ja uutta velkaa koskevia ehtoja sovelletaan vuoteen 2030 asti.
5. Kohdekohtainen ARA-rajoitusten ja vakuuskelpoisuuden selvitys.

6. Kuntalain 129 §:n mukainen kirjallinen riskiarvio kunnan maksuvalmiudesta, velkakantokyvystä ja lakisäästeiden tehtävien turvaamisesta.
7. EU-valtiontukiarvio: markkinaehtoisuus, takausprovisio/lainamarginaali, mahdollinen SGEI- tai muu hyväksyttävä tukiperusta.
8. Konsernivaikutus: kunnan ja konsernin lainakanta, vuosikate, lainanhoitokate ja korkoherkkyys vähintään kolmella korkoskenaariolla.

9. Ehdotus kunnanhallituksen linjaukseksi

Linjauseesitys

Kunnanhallitus merkitsee rahoitusselvityksen tiedoksi ja linjaa, että Rautalammin kunnan Asunnonhankinta Oy:n noin 3,5 miljoonan euron rahoitustarve valmistellaan ensisijaisesti yhtiön omana ulkoisena rahoituksena. Yhtiötä pyydetään kilpailuttamaan rahoitus ja toimittamaan kunnalle hankekohtainen kassavirtalaskelma, rahoitustarjoukset, vakuusselvitys sekä selvitys tervehdyttämissuunnitelman ja ARA/Valtiokonttorin ehtojen vaikutuksista. Mahdollinen kunnan takaus tai muu rahoitusratkaisu tuodaan erikseen päätettäväksi kuntalain 129 §:n mukaisen riskiarvion ja EU-valtiontukiarviointin jälkeen. Kunnan omaan taseeseen otettavaa 3,5 miljoonan euron edelleenlainoitusta ei valmistella ensisijaisena vaihtoehtona.

10. Lähteet ja keskeiset oikeusperusteet

- Rautalammin kunnan Asunnonhankinta Oy, Tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1.–31.12.2025, erityisesti s. 3–14.
- Kuntalaki 410/2015, 129 §: lainan, takauksen tai muun vakuuden antaminen.
- Osakeyhtiölaki 624/2006, 12 luku: pääomalaina.
- Kuntaliitto: Valtiontuki, päivitetty 25.3.2026.
- Valtiokonttori/ARA:n tervehdyttämis- ja rajoitusehdot: hankekohtaiset päätökset ja tervehdyttämissuunnitelma tarkistettava ennen päätöstä.