



Y-SÄÄTIÖ

HALLITUKSEN
TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS

2018



Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2018 oli Y-Säätiölle monella tavalla onnistunut. Vahvistimme asemaamme asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn puolesta puhujana ja Suomen neljänneksi suurimpana vuokranantajana. Huomionosoituksena tekemästämme työstä saimme Asukasliitto ry:n jakaman tunnustuksen kohtuuhintaisen asumisen edistämisestä ja aidosta yleishyödyllisyydestä.

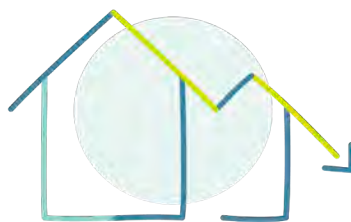
Y-Säätiö-konsernin vuokra-asuntojen kokonaismäärä ylitti 17 000 rajan. Asuntomäärää kasvattivat uudisrakentaminen ja yksittäisten asunto-osakkeiden ostot. Näkemyksemme mukaan asunnottomuus voidaan poistaa kahdessa hallituskaudessa rakentamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Laajensimme rahoituspohjaamme laskemalla onnistuneesti liikkeelle 75 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Saatuja varoja käytetään uusien vuokra-asuntojen rakennuttamiseen ja ostoihin.

Kansainvälinen kiinnostus Suomen Asunto ensin -mallia ja Y-Säätiötä kohtaan jatkui vilkkaana. Samalla Y-Säätiön asema kansainvälisesti tunnustettuna asunnottomuuden vähentämisen asiantuntijana vahvistui ja yhteistyöverkostomme laajeni myös uusiin ulkomaisiin toimijoihin.

Asunto ensin -malli ei ole kuitenkaan ainoa keino vähentää ihmisten eriarvoisuutta.

Säätiön periaatteiden mukaisesti haluamme tukea myös asukkaidemme taloudellista ja sosiaalista hyvinvointia. Tästä esimerkkinä vuonna 2018 käynnistynyt Uuras-työllistymisohjelma, jonka tavoitteena on luoda uusia työmahdollisuuksia asukkaillemme.



”Suomen asunto ensin -malli on kansainvälinen vientituote”.



Asumisneuvonta puolestaan on osoittanut merkityksellisyytensä häätöjen ja asukkaiden taloudellisten vaikeuksien ratkomisessa. Lisäksi järjestimme lukuisia asukastapahtumia vahvistaaksemme asukkaidemme yhteisöllisyyttä.

Y-Säätiön toiminnan vaikuttavuus perustuu sekä säätiön sisäiseen yhteistyöhön että laaja-alaisiin kumppanuuksiin. Perinteisten kumppanien, kuten kuntien, lisäksi uusia kumppanuuksia on syntynyt esimerkiksi kiinteistökehityshankkeissa sekä palvelujen ja asumiskonseptien kehittämisessä. Jatkamme aktiivisesti säätiön strategian mukaisia tavoitteita tukevien kumppanuuksien hakua.

Pidämme tunnustuksena työllemme myös sitä, että olemme Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen suurin avustuksensaaja vuonna 2019.

Juha Kaakinen
toimitusjohtaja

<https://ysaatio.fi/katsausvuoteen2018>

Sisällys

2	Toimitusjohtajan katsaus
3	Sisällys
4	Y-Säätiön tehtävä
5	Y-Säätiön hallinto
5	Säätiön toiminta 2018
5	Asunnottomuuden vähentäminen
	Y-Säätiön vuokra-asunnot
	M2-Kotien vuokra-asunnot
5	Vuokraustoiminta
6	Kiinteistöjen ylläpito
6	Vuokralaisten taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi
7	Vaikuttaminen ja kehittäminen
8	Henkilöstö
8	Taloudellinen asema
8	Arvot ja vastuullisuus
9	Riskienhallinta
9	Tulevaisuuden näkymät
10	Liite 1: Säätiön hallinto
11	Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä
13	Tilinpäätös



Säätiön tehtävä

Y-Säätiön sääntöjen mukaisena tarkoituksena on muun muassa sosiaali- ja terveydenhuollon tukemiseksi toimia ihmisarvoisten asuntojen saamiseksi asuntovaikeuksissa oleville normaaliin tai lähes normaaliin itsenäiseen asumiseen kykeneville ihmisille. Lisäksi säätiö voi muullakin tavalla osallistua heidän sosiaalisten ja taloudellisten elämän edellytysten parantamiseen. Säätiö voi myös tukea ja harjoittaa alan tutkimusta.

Säätiö hankkii ja rakennuttaa tarkoituksensa mukaan vuokra-asuntoja. Vuokrauksesta ja ylläpidosta huolehditaan itse. Sääntöjen mukaan tehtävänä on myös säätiön toimialan palveluiden järjestäminen ja kehittäminen.

Säätiön hallinto

Säätiön toimintaa johtaa hallitus ja toimitusjohtaja. Lisäksi säätiöllä on sääntöjen mukainen toimielin, perustajajäsenistä koostuva vuosikokous, joka valitsee seitsemänjäsenisen hallituksen kaksivuotiskausiksi. Perustajajäsenet, hallituksen jäsenet ja tiedot yhtiön johdosta kerrotaan liitetiedoissa.

Säätiö muodostaa tytäryhtiöineen Y-Säätiö-konsernin, jossa suurimpana vuokraustoimintaa harjoittavana yksikkönä on Kiinteistö Oy M2-Kodit. Rakennuttamistoiminta on sijoitettu Y-Säätiön palvelut -osakeyhtiöön. Tilintarkastajana vuonna 2018 jatkoi KPMG Oy Ab, vastuullisina tilintarkastajina KHT Kai Salli sekä KHT Heidi Vierros.

Y-Säätiön säätiölain tarkoittamaan lähipiiriin kuuluvat muun muassa säätiön perustajat, hallitus, säätiön johto ja tilintarkastajat perheenjäsenineen. Säätiölain tarkoittamalle suppealle lähipiirille ei ole annettu avustuksia tai muita osittain tai kokonaan vastikkeettomia etuja. Hallituksen jäsenille ja varajäsenille maksetut palkkiot ja johdon palkkaus ovat tavanomaisia.

Säätiö ei ole tehnyt lähipiirin kanssa muitakaan tavanomaisista poikkeavia taloudellisia toimia. Säätiön kiinteistöjä tai asuntoja vuokrataan lähipiiriin kuululle säätiön perustajakaupungeille ja niiden asukkaille vastaavin ehdoin kuin muillekin tahoille. Säätiön konserniyhtiöiden väliset transaktiot on arvostettu käypään arvoon ja ilmoitetaan tilinpäätöksen liitetiedoissa. Olennaiset lähipiiritoimet esitetään liitetietojen lähipiiritaulukossa.

Säätiön toiminta 2018

Säätiön hallitus on päättänyt vuoteen 2020 ulottuvassa strategiassa perustehtäväksi vähentää asunnottomuutta, lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrää ja parantaa säätiön vuokralaisten taloudellista ja sosiaalista hyvinvointia. Lisäksi tehtävänä on vaikuttaa päätöksentekijöihin tarvittavan yhteiskunnallisen kehityksen toteutumiseksi ja tuottaa ratkaisuja ja tietoa rakentamiseen, asumiseen ja hyvinvointiin liittyvissä asioissa.

Asunnottomuuden vähentäminen

Säätiö vähentää asunnottomuutta hankkimalla ja rakennuttamalla vuokra-asuntoja. Katsauskauden loppussa Y-Säätiö-konsernilla oli yhteensä 17 012 (16 680) vuokra-asuntoa. Niistä 10 346 (10 152) oli M2-Kotien ARA-vuokra-asuntoja ja 6 666 (6 528) erityisryhmille suunnattuja Y-Koteja. Rakenteilla konsernilla oli yhteensä 437 (372) asuntoa.

Y-Säätiön vuokra-asunnot

Säätiön omistuksessa olevista yksittäisistä huoneistoista asunto-osakeyhtiöissä pääosa on jälleenvuokrattu säätiön yhteistyökumppaneille. Asunnot on hankittu Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen STE-An (aiemmin Raha-automaattiyhdistyksen) ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn avustuksella. Y-Säätiön vuokra-asunnot on tarkoitettu henkilöille, joilla on vaikeuksia saada asunto. Hankinnat keskittyivät kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle, missä erityisryhmien asunnoille on suurin tarve. Vuoden aikana hankittiin 76 (56) ja myytiin 24 (30) huoneistoa.

Y-Säätiön erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja oli katsauskauden loppussa yhteensä 6 666 (6 528). Niistä 5 389 (5 337) on Y-Koteja, jotka ovat itsenäiseen asumiseen tarkoitettuja huoneistoja asunto-osakeyhtiöissä.

Vuoden 2018 aikana valmistui säätiölle yksi kohde Espooseen. Kohteeseen valmistui 45 vuokra-asuntoa, joiden asukasvalinnat tehdään yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Kohde on tarkoitettu mielenterveyskuntoutujille.

Vuoden 2018 aikana aloitettiin Järvenpäässä 91 vuokra-asunnon Wärttinä II -hankkeen rakennuttaminen. Hanke toteutetaan palveluasuntojen ja -tilojen osalta yhteistyössä Helsingin Diakonissalaitoksen Hoi-va Oy:n kanssa. Helmikuussa 2018 aloitettiin nuorille kohdennettavan 57 vuokra-asunnon kokonaisuuden rakennuttaminen Espooseen.

Säätiö hankki tammikuussa 2018 Tampereelta Kiinteistö Oy Martinuskotien osakekannan ARAn määrittelemällä luovutuskorvauksella. KOY Martinuskodeissa on 86 asuntoa, ne ovat Tampereen kaupungin käytössä.

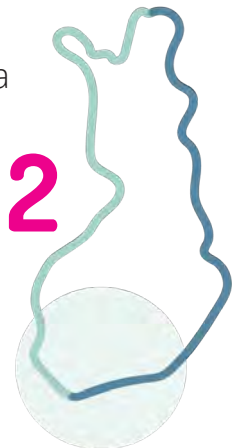
Y-Säätiö pyrki hankkimaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja myös muilla tavoin. Välivuokrauskokeilussa vuokrattiin yksityisiltä vuokranantajilta osakehuoneistoja, jotka jälleenvuokrattiin Tampereen kaupungin kanssa sovituille vuokralaisille. Hanke Tampereen kaupungin kanssa päättyi vuoden 2018 loppuun.

Muita asunnottomuuden vähentämistoimia kuvataan lisää osana kehittämistoimintaa.

Omistamme
54 paikkakunnalla

17 012

vuokra-asuntoa



Tunnuslukuja 2018

Asuntoja eri paikkakunnilla
(kaupungit ja kunnat)

Asuntojen määrä, kpl

Keskivuokrat €/m2/kk

Taloudellinen käyttöaste %

Vaihtuvuus %

Vuokratuotot M€

Korjauskustannukset M€

Lämmitys, vesi- ja sähkö M€

M2-Kodit

30

10 346

13,34

97,1

23,64

91,9

14,8

12,7

Y-Säätiö

51

6 666

12,08

99,2

3,75

36,7

2,5

Konserni

54

17 012

12,97

97,7

16,20

129,4

18,0

14,1

M2-Kotien vuokra-asunnot

Säätiön kohtuuhintainen asuntotuotanto ja -tarjonta ovat olennainen tekijä asunnottomuuden torjunnassa. M2-Kotien ARA-vuokra-asuntoja oli katsauskauden päättyessä 10 346 (10 152) kappaletta. M2-Koteja on ympäri Suomea, 30 (29) paikkakunnalla.

M2-Kodeille valmistui uusia ARA-vuokra-asuntoja vuoden 2018 aikana yhteensä 149 (49) kappaletta. Uutena kohteena valmistui tammikuussa 2018 Nokialle 51 vuokra-asunnon kiinteistö. Vantaan Martinlaaksoissa jatkui 119 asunnon kohteen rakennuttaminen, joista ensimmäinen 35 asunnon talo valmistui syyskuussa 2018 ja loput 84 asuntoa valmistuvat helmikuussa 2019. Lisäksi Tampereen Härmälänrantaan valmistui 63 vuokra-asunnon kiinteistö.

Helsingin Kruunuvuorenrannassa on rakenteilla 94 asuntoa. Uudessakaupungissa käynnistyi kesäkuussa 2018 Säätiön ensimmäinen ARA:n 10-vuotislainalla toteutettava 31 vuokra-asunnon kohde.

Vuokraustoiminta

Säätiö toimii omakustannusperiaatteella ja tavoittelee markkinavuokria edullisempaa hintatasoa. Vuokrantarkistukset pidettiin vuonna 2018 maltillisella tasolla, keskimääräinen vuokrantarkistus M2-Kotien asuntokannassa oli 1,5 prosenttia.

Y-Säätiö sai Asukasliitto ry:n jakaman tunnustuksen kiitokseksi kohtuuhintaisen asumisen edistämisestä ja aidosta yleishyödyllisyydestä.

Vuokraustoiminnassa odotettu muutos oli ARA-vuokra-asuntojen hakijoiden tulorajojen poistaminen pääkaupunkiseudulla. Rajojen poistuminen mahdollistaa vuokratalojen asukasrakenteen säilymisen monipuolisena ja ehkäisee segregatiota. Asuntoja voidaan tarjota joustavammin myös työssäkäyville keskituloisille hakijoille.

Parantaaksemme asiakaspalvelukokemusta, alkuvuonna 2018 otettiin käyttöön uusi puhelinjärjestelmä. Robottiikka otettiin käyttöön loppuvuonna 2018 autopaiikkavarauksjärjestelmässä.

Pääkaupunkiseudun vuokraustoiminta ja asiakaspalvelu siirtyi Ympyrätalosta Y-Säätiön Pitkäsillanrannan toimistoon.

Kiinteistöjen ylläpito

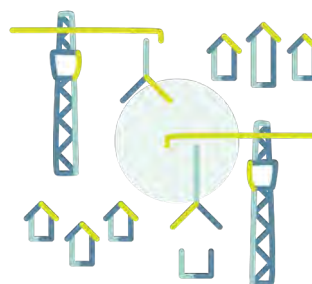
Haluamme pitää kiinteistöistämme hyvää huolta.

Säätiön omistamien vuokra-asuntojen kokonaisvaltaista kunnostusohjelmaa jatkettiin Koti kuntoon -korjauksin. Koti kuntoon -korjauksessa uusitaan asuntojen pinnat, kalusteet, laitteet ja varusteet. Korjaukset ajoitetaan kiinteistöjen arvioitujen peruskorjausjaksojen puoliväliin. Asuntojen kunnostusohjelmalla vastataan asiakkaiden odotuksiin vuokra-asuntojen korkeasta laatusasta. Samalla vähennetään yksittäin tehtävien asuntokorjausten korkeita kustannuksia. Oman isännöinnin osuutta on kasvatettu määrätietoisesti. Rovaniemen kohteet siirtyivät omaan Oulun aluetoimiston isännöintiin keväällä 2018. Isännöintiä ostetaan enää Salossa ja Turussa.

Kiinteistöhuolto kilpailutettiin vuoden 2018 aikana pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Järvenpäässä. Sopimusmalleissa huomioitiin uuden Kihla-laadunvalvontajärjestelmän käyttöönotto.

Viidessä Helsingissä ja Vantaalla sijaitsevassa kohteessa aloitettiin kiinteistöpalveluiden tuottaminen omana työnä. Niissä ja muissakin pääkaupunkiseudun kohteissa toimii uusi sisäisiä palveluja tuottava moniam-

Rakenteilla oli



437 vuokra-asuntoa

matillinen tiimi M2-kiinteistöpalvelut. Se tuottaa konsernin omista kiinteistöissä, asunnoissa ja toimiloissa tarvittavia viherhoidon, siivouksen, kiinteistöhuollon ja pienkorjausten palveluja. M2-kiinteistöpalvelut tukee myös säätiön työllistämistavoitteita ja toimii oppimisalustana työharjoittelijoille ja oppisopimuskoulutettaville.

Vuokralaisten taloudellinen sosiaalinen hyvinvointi

Y-Säätiön asuntokannassa periaatteisiimme kuuluu tiivis yhteistyö niin yhteistyökumppaneiden kuin asukkaidenkin kanssa. Suunnittelemme ja tuemme asukkaidemme asumisen onnistumista yhdessä jälleenvuokrakumppaneidemme kanssa. Nopea reagointi asumisen ongelmatilanteisiin mahdollistaa sujuvan asumisen niin asukkaan kuin naapurustonkin kannalta.

Yhteistyöverkoston ja kumppanuuksien avulla turvataan asukkaille riittävät tukitoimet sekä mahdollistetaan itsenäinen asuminen.

Asukasyhteistyö on tärkeä osa myös M2-Kotien arkea.

M2-Kotien asukkaille järjestettiin yhteistyössä asukasedustajien kanssa laajaa asukastoimintaa. Asukastyötä tehtiin talotoimikunnissa, alueellisissa koordinaatioryhmissä ja asukasneuvostossa. Toiminta keskitettiin alueellisesti ja aktiviteetteja eri teemoilla järjestettiin ikäkaaren mukaisesti nuorille, lapsiperheille ja työikäisille sekä senioreille. Asukaslähtöisesti suunniteltuihin alueellisiin tapahtumiin osallistui yhteensä noin 2 800 (yli 1000) M2-Kotien asukasta.

M2-Kodit järjesti kaikille talotoimikuntien puheenjohtajille tarkoitetun tutustumis- ja koulutuspäivän toukokuussa 2018 Helsingissä. Tapahtumaan osallistui lähes sata puheenjohtajaa ja asukasaktiivia ympäri maata. Tilaisuus uusitaan jatkossa kahden vuoden välein asukaskokouksia seuraavana keväänä.

Katsausvuonna jatkettiin asumisneuvontaa vuokralaisten sosiaalisen ja taloudellisen hyvinvoinnin edistämiseksi sekä asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Osana asumisneuvontaa jatkettiin ARAn

Asukastapahtumiin osallistui noin



M2-Kotien asukasta

osarahoituksella M2-Kotien asumisneuvonnan kehittämishanketta vuosille 2016–2019. Asumisneuvonnan toimintaprosesseja täsmennettiin, palveluiden saatavuutta parannettiin ja asukkaiden tavoittelua vuokralakitalanteissa lisättiin. Aloitimme asumisvalmennusryhmiä yhdyskuntaseuraamuslaitoksen nuorille ja Silta-Valmenuksen asiakkaille.

Asumisneuvonnan asiakkaila on usein pienituloisudesta johtuvia vuokranmaksun ongelmia ja vuokralakia. Niihin liittyy ajoittain myös maksuhäiriömerkintä, ylivelkaantuneisuus ja työttömyys. Asumisneuvonnalla on kuitenkin pystytty estämään ongelmien pahenemista ja välttämään häätöjä, mikä säästää sekä vuokralaisen että vuokranantajan kustannuksia. Asumisneuvonnan toimien laskennallinen säästö on ollut merkittävä, suunta-antavan arvion mukaan noin 800 000 euroa.

Säätiön Uuras-työllistämistoiminnan tuloksia on vakiinnutettu osaksi kiinteistöyksikön toimintaa. Nurmi-konleikkua ja vihertyötä on tehty kausityöntekijöiden voimin. Työtalkkaripilotissa on jatkettu remonttiryhmillä pienkorjauksia. Tarkoituksena on tehdä omana työnä sellaisia tehtäviä, jotka muutoin hankittaisiin ulkopuolisina palveluina.

Uuras-kehittämistyössä käynnistettiin myös yritysyhteistyötä, jonka tavoitteena on saada asukkaita työllistymispolkuihin yrityksiin. Työpankkitoimintaa laajennettiin valtakunnalliseksi Tremer-sovelluksen avulla.

Henkilöstön tunnuslukuja 1 000 €	2018		2017		2016	
	Konserni	Emo	Konserni	Emo	Konserni	Emo
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	6 872	2 030	6 430	1 860	4 877	1 710
Luontaisedun raha-arvo	-140	-73	-175	-71	-161	-62
Eläkekulut	1 331	421	1 215	382	970	351
Lakisääteiset sosiaalikulut	137	43	121	54	167	64
Yhteensä	8 201	2 421	7 592	2 225	5 852	2 063
Keskimääräinen henkilöstö	148	35	135	32	113	32
Keskimääräinen ikä	45,4	46,2	46,3	47,3	48,2	48,4

Vaikuttaminen ja kehittäminen

Säätiön mittavaa kehittämistyötä katetaan avustuksilla ja omalla rahoituksella. Säätiö osallistuu Asunnottomuuden ennaltaehkäisytoimenpideohjelmaan (AUNE) 2016–2019. Säätiö koordinoi AUNEen liittyvää Verkostokehittäjä-kumppanuushanketta STEAn avustuksen turvin. Hankekumppanit ovat Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö, Sininauhasäätiö, Rauman seudun katulähetys ry ja Vailla vakinaista asuntoa ry. Hankkeen 13 eri tilaisuudessa on ollut yhteensä 611 osallistujaa.

Säätiö on mukana lukuisissa AUNE-ohjelman kehittämishankkeiden ohjausryhmissä.

Lahden ammattikorkeakoulun kanssa toteutettavaa asumissosiaalisen työn e-kurssia valmisteltiin vuonna 2018. Kurssia valmistelivat Y-Säätiön Verkostokehittäjät, ARA ja AUNE-ohjelmajohtaja. Kurssi käynnistyi alkuvuonna 2019.

STEA avustaa edelleen Y-Säätiön koordinoimaa, usean järjestön yhteistä Toimekas-hanketta. Sen tavoitteena on arjen mielekkään toiminnan kehittäminen sekä jäsentyneen sosiaalisen kuntoutuksen toiminnallisen kokonaisuuden luominen asunnottomien asumispalveluihin. Toimintaan osallistui yhteensä 239 asukasta.

STEA:n avustuksella käynnistettiin kaksi uutta kumppanuushanketta, NEA Nais erityisyys asunnottomuustyössä ja Meriheimo – nuorten oma väylä purjehdushanke. NEA-hankkeessa kohdattiin 162 naista, jotka ovat asunnottomia, asunnottomuusuhan alla tai asunnottomuuden uusiutumisen riskissä. Ryhmätoiminnoissa oli mukana yli 70 henkilöä pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Säätiö osallistuu myös asunnottomille naisille kohdentuvaan eurooppalaiseen Erasmus+ -hankkeeseen.

Meriheimo -hankkeen puitteissa järjestettiin kahdeksan uusille purjehtijoille avointa purjehdusta ja yksi vertaisohjaajien koulutuspurjehdus (yhteensä 55 meripäivää). Purjehduksille osallistui yhteensä 50 nuorta aikuista. Purjehdusten kesto vaihteli kolmen ja yhden-toista vuorokauden välillä ja ne suuntautuivat Itämeren ja Pohjanmeren alueille. Kahden hanketyöntekijän lisäksi purjehduksia oli toteuttamassa noin 30 Suomen Purjelaivasäätiön ja Suomen Nuorisopurjehtijat ry:n kautta tullutta vapaaehtoista.

Y-Säätiön koordinoiman kansainvälisen asunnottomuustoimijoiden verkoston Housing First Europe Hubin toiminnan painopisteitä ovat olleet kouluttajien koulutuksen toteuttaminen, tutkimustoiminnan käynnistäminen ja Housing First for Youth -hankkeen jatkaminen. Koulutukseen on osallistunut verkostosta kolmisenkymmentä kouluttajaa ja tukitoiminnan. Kansainvälinen näkyvyys on jatkunut mittavana. Y-Säätiöön ja Suomen asunnottomuustyöhön on käynnynyt tutustumassa ulkomaalaisia asiantuntijoita ja poliitikkoja 20 kertaa sekä lukuisia toimittajia eri medioista. Säätiön tutkimusstrategian mukaan tutkimuksen keinoilla hankitaan muun muassa yleistä tietoa asiakastytyvyydestä (yhteiskysely KOVA ry:n jäsenten kanssa), asukkaiden hyvinvoinnista (Y-Kodeissa), vuokraveloista ja kohtuuhintaisen asumisen ratkaisusta. Säätiö toteutti ARA:n asunnottomuusselvityksen 2017 ja teki ARA:lle selvityksen tilastoinnin kehittämistarpeista.

Säätiö osallistuu KOVA ry:n ja RAKLI ry:n toimintaan. Arvoliitto ry:n kautta säätiö osallistui yhteiskunnallisten yritysten toimintaedellytysten parantamiseen. Y-Säätiö on mukana myös ME-säätiön käynnistämässä säätiöverkostossa, jonka tavoitteena on yhdistää säätiöiden voimavaroja merkittävien yhteiskunnallisten ongelmien ratkaisemiseksi. Kansainvälisen yhteistyön keskeisenä kanavana toimivat Housing First Europe Hub sekä FEANTSA. Säätiö on myös FIBS ry:n, SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry:n ja Helsingin seudun kauppakamarin jäsen. Asuntorakentamisen ja asuntojen perusparannuksen kehittämistyötä on tehty yhdessä Metropolia Ammattikorkeakoulun, Aalto-yliopiston, SPR:n ja NAL Asunnot Oy:n kanssa.

Säätiö osallistuu aktiivisesti yhteiskunnalliseen keskusteluun syrjäytymisen ja asunnottomuuden teemoista. Yksi keskeisistä haasteista on uudisrakentamiseen soveltuvien tonttien saaminen hyviltä sijainneilta. Säätiön vaikuttamistavoitteena on turvata asunnottomuustyön tulevaisuus eduskuntavaalien jälkeisessä hallitusohjelmassa.

Y-Säätiö tuki myös asunnottomuuspolitiikan murroksen kokoamista kirjoiksi. Julkaisu **Yömajasta omaan asuntoon** kertoo ongelman selättämisestä ja asunto ensin -mallin synnystä. Into Kustannuksen kustantaman kirjan toimitti pitkänlinjan asunnottomuusasiantuntija Peter Fredriksson. Säätiö otti jo toisen painoksen kansainväliselle yleisölle suunnatusta kirjastaan **A Home of Your Own** ja aloitti uuden asiantuntijaesseisiin perustuvan kirjan **Homelessness in 2030** valmistelun.

Henkilöstö

Y-Säätiö-konsernin henkilöstömäärä jatkoi kasvua ja oli vuoden 2018 lopussa 149 (130) työntekijää. Heistä määräaikaisia oli 15 (15). Määräaikaisuudet perustuvat hanketoimintaan ja sijaisuuksiin. Osa-aikaisessa työsuhteessa oli 5 (5) työntekijää.

Henkilöstömäärän kasvu johtui hankittavien palveluiden ottamisesta omaksi työksi sekä strategian mukaisista uusista tehtävistä sekä työllistämistoiminnasta. Lisäys kohdistui lähinnä M2-Koteihin, jossa työskentelee 107 (94) työntekijää. Y-Säätiön henkilöstömäärä kasvoi 37:ään (31) uusien STEAn avustamien hankkeiden myötä. Aluetoimistoissa työskentelee yhteensä 29 (24) työntekijää. Pääosa henkilöstöstä työskentelee Pitkäsillanrannan toimistossa Hakaniemessä. Naisia oli noin 70 prosenttia, miehiä noin 30 prosenttia työntekijöistä.

Konserni kuuluu EK:n alaiseen Kiinteistötyönantajiin, ja konsernissa sovelletaan sekä kiinteistöalan toimihenkilöitä että työntekijöitä koskevia työehtosopimuksia. Alkuvuonna jatkettiin kasvavan organisaation toimintakulttuurin ja toimintaprosessien systemaattista kehittämistä.

Taloudellinen asema

Säätiön perustehtävän mukaista asuntojen hankintaa rahoitetaan STEAn avustuksilla, rahalaitoslainoilla, valtion korkotukilainoilla, investointiavustuksilla sekä osittain Y-Säätiön omalla rahoituksella. Säätiön omavaraisuusasteen tavoite on 30 prosenttia, käyvin

Avainluvut

	2018	2017
Liikevaihto	129,4 M€	127,4 M€
Vuokrauskate	29,6 %	31,9 %
Hallintokulut netto	5,4 %	5,6 %
Rahavarat	99,7 M€	27,2 M€
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin / käyvin arvoin	29,0 % / 40,5 %	30,1 % / 41,7 %

arvoin laskettaessa 40 prosenttia, mikä mahdollistaa lähivuosien investoinnit.

Y-Säätiön konsernin talous kasvoi suunnitelmien mukaan tilikaudella 2018. Liikevaihto oli 129,4 (127,4) miljoonaa euroa. Konsernitaseen loppusumma oli yli 1,2 (1,1) miljardia euroa.

Säätiö käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn korkotukilainaa ja avustuksia uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointien rahoittamiseen. Konsernitaseella investoinnit olivat 61,2 (43,6) miljoonaa euroa. Korjauksiin käytettiin katsauskaudella 18,0 (18,8) miljoonaa euroa.

Sosiaali- ja terveystieteiden avustuskeskus STEAn avustuksia saatiin edelleen. Avustukset on tarkoitettu yksittäisten tukiasuntojen hankintaan ja avustusosuus on 50 prosenttia. Säätiö sai STEAn avustuksia investointeihin noin 5,2 (4,0) miljoonaa euroa.

Säätiö investoi tilikauden aikana noin 9,8 (7,7) miljoonaa euroa asuntojen hankintaan.

STEAn ja Aran rahoituksen lisäksi konserni käyttää omaa pääomaa investointien rahoitukseen. Hoito- ja korjauskustannusten, rakentamisen ja lainojen lyhentämisen vuoksi konserni lisäsi rahalaitoslainoituksen määrää myös vuonna 2018. Lainoja nostettiin asuntojen hankintaan ja rakennusinvestointeihin 116,8 (23,3) miljoonaa euroa. Lainoja lyhennettiin 28,5 (28,0) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen laina-aika oli 21,2 (22,7) vuotta ja keskiporkko 1,4 (1,6) prosenttia.

Säätiö laski ensimmäisenä Suomalaisena säätiönä vakuudettoman 75 miljoonan euromääräisen viisivuotisen joukkovelkakirjalainan markkinoille lokakuussa 2018. Emissio kiinnosti sijoittajia paljon ja myös pohjoismaiset sijoittajat merkkasivat bondia.

Säätiökonsernin talous kehittyi tasaisesti ja suunnitelmien mukaisesti. Korkotasoa pysyi edelleen alhaisena, mikä näkyy muun muassa aravalainojen korkotason laskuna edelliseen vuoteen verrattuna. Säätiö on suojelemaan valtaosan pankkilainoistaan koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojaustaan tullaan strategian mukaisesti pitämään 75 prosentin tuntumassa konsernin koko lainakannasta.

Vuokratuotot kasvoivat vuoteen 2017 verrattuna ja olivat yli 129,4 (127,4) miljoonaa euroa. Vuokrausaste oli konsernitaseella 97,7 (98,2) prosenttia. Hallinnon nettokulut olivat 5,4 (5,6) prosenttia vuokratuotoista. Oman toiminnan tuottoylijäämä oli 16,8 (22,2) miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasema on kohtuullinen ja konsernitaseen omavaraisuusaste 29,0 (30,1) pro-

senttia, mikä mahdollistaa säätiön investoinnit myös tulevaisuudessa. Käyvin arvoin laskettaessa omavaraisuusaste on 40,5 (41,7) prosenttia.

Arava- ja korkotukilainoitettujen asuntojen vuokranmäärityksessä noudatetaan aravalain säännöksiä. Muiden kuin aravalainoitettujen asuntojen vuokrat on sidottu pääosin kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Asuntojen vuokrataso pyritään edelleen pitämään paikkakunnan yleiseen vuokratason nähden kohtuullisena.

Arvot ja vastuullisuus

Toteutamme Y-Säätiö-konsernissa säätiön yleishyödyllisen tarkoituksen mukaista yhteiskuntavastuuta. Ehkäisemme ja vähennämme asunnottomuutta tarjoamalla vuokra-asuntoja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille.

Työmme päämääränä on asukkaan hyvä asuminen. Hyvä asuminen alkaa oikeudenmukaisesta asukasvalinnasta avoimilla ja yhdenvertaisilla valintakriteereillä. Hyvään asumiseen kuuluu, että suunnittelemme ja rakennutamme asunnot asukaslähtöisesti, huolehdimme asuntojen kunnosta ja viihtyisyydestä ammattitaitoisesti ja tarjoamme asukkaille asumisperusteisia osallistumismahdollisuuksia. Vuokranantajan päättäessä vuokrasuhdetta se tehdään laillisilla, asukkaan elämäntilanteen huomioivilla ja eettisesti kestäville perusteilla.

Arvomme ovat asukaskeskeisyys, aidosti yleishyödyllinen ja ratkaisukeskeisyys. Hyvän asumisen päämäärä ohjaa arkipäivän työskentelyämme. Kohtelemme oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti kaikkia toimintamme piirissä olevia ihmisiä: työntekijöitä, asukkaita, asiakkaita, yhteistyökumppaneita. Tämä perustuu kaikkien ihmisten yhtäläiseen ihmisarvon kunnioittamiseen.

Varmistamme, että toimintakäytäntömme ja rakenteemme tukevat taloudellista ja tuottavaa työskentelyä sekä kestävä kehitystä. Käytämme säätiön konsernin varoja vastuullisesti ja yksinomaan perustehtävämme mukaiseen tarkoitukseen. Emme hyväksy lainvastaista tai vilpillistä toimintaa omassa työssämme emmekä yhteistyökumppaneiltamme.

Yhteiskuntavastuun perustuu ISO26000-standardin periaatteisiin. Huolehdimme siitä, että organisaation hallintotapa tukee vastuullisuutta ja käytäntömme ovat oikeudenmukaisia. Huomioimme kaikkien vaikutuspiirissämme olevien ihmisten yhtäläiset perus- ja ihmisoikeudet ja edistämme oikeutta asuntoon. Vähemmän toimintamme ympäristökuormitusta erityisesti kehittämällä kiinteistöjemme energiankäyttöä ja elinkaarihallintaa. Riskienhallinta on olennainen osa vastuullisuuttamme. Osallistumme asuinalueiden ja lähiyhteisöjen kehittämiseen. Jaamme osaamistamme ja kokemuksiamme yhteiskunnallisille päättäjille ja asunnottomuuden vähentämistä ja poistamista tavoitteleville organisaatioille.

Seuraamme laajasti toimintamme lainmukaisuutta, eettisyyttä, vastuullisuutta ja ohjeiden noudattamista. Puutemme välittömästi havaitsemiimme epäkohtiin. Edellytämme, että työntekijämme ja myös yhteistyökumppanimme toimivat vastuullisesti.

Säätiö jatkaa vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuusohjelmassa (VAETS) kaudella 2017–2025. Ohjelman mukaisesti säätiö on sitoutunut suorittamaan energiatehokkuustoimenpiteitä, joiden laskennallinen säästövaikutus on vuoteen 2020 mennessä 4 prosenttia ja vuoteen 2025 mennessä 7,5 prosenttia liittymishetken energiakäytöstä. Energiatehokkuustoimenpiteistä raportoidaan vuosittain.

Y-Säätiön ympäristöasioiden hallintaa ja johtamista helpottava Ekokompassi-ympäristöjärjestelmähankkeen ensimmäisen vaiheen tavoitteiksi on valittu jätemäärän vähentäminen ja energiansäästö lämmön, sähkön ja veden kulutuksien osalta. Hankkeen piiriin kuuluvat kymmenen pääkaupunkiseudulla sijaitsevaa pilottikiinteistöä sekä säätiön Helsingin toimitilat. Sertifikaatti saatiin lokakuussa 2018.

Ympäristön kuormituksen ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi säätiön kiinteistöissä hyödynnetään useita lämmönsäästöratkaisuja. Niitä ovat muun muassa Leanheat-palvelu, Ouman Lämpömasteripalvelu ja kolmessa kohteessa osana Kiradigiohjelmaa Enermixin älykäs lämmönsäätöjärjestelmä. Kaikki kiinteistöjen kulutusmittarit on vaihdettu etäluettaviksi ja kohteista yli 60 kpl on Vahanen Monitoring Services Oy:n etävalvonnassa. Toimilla on saatu laskua lämmönkulutukseen 2,7 prosenttia, vedenkulutukseen 1,1 prosenttia ja sähkönkulutukseen 1,1 prosenttia.

Riskienhallinta

Säätiö toteutti vuonna 2017 kattavan taloudellisten ja strategisten riskien kartoituksen. Joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskuun liittyen tehtiin kesällä 2018 sijoittajien päätöksentekoa varten kattava säätiön toiminnan ja toimintaympäristön riskien arviointi.

Yhtenä merkittävimmistä riskeistä on toimialalle tyypillinen riski korkotason noususta. Säätiö on varautunut muutoksiin korkosuojauksin. Talouden riskeinä tunnistettiin muun muassa rakennuskohteiden aikataulujen mahdollisten viivästymisten seuraamukset ja niistä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Myös taantuvien paikkakuntien kiinteistökannan peruskor-

jaustarve suhteessa asuntojen kysyntään saattaa lisätä kustannusriskejä. Luottotappioriskit ovat olleet toimintavuonna matalat, ja niitä hallitaan vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan keinoin. Alkuvuoden 2018 aikana jatkettiin raportoinnin työvälineiden kehittämistä, mikä auttaa muun muassa vuokraustoiminnan riskien ennaltaehkäisyssä. Esimerkiksi kasvukeskusten ulkopuolisten kiinteistöjen vuokrausastetta seurataan aktiivisesti ja haasteisiin reagoidaan muun muassa markkinoinnin keinoin.

Säätiön strategiset riskit liittyvät toimintaympäristön muutoksiin. Väestön kasaantuminen kasvukeskuksiin ja siitä seuraavat haasteet tonttivarannossa ja rakentamiskustannuksissa hankaloittavat uudisrakentamista. Sote-uudistuksen epämääräisyys vaikeuttaa toiminnan pitkäjänteistä suunnittelua ja saattaa muuttaa tulevaa yhteistyökumppaneiden verkostoa.

Vahinkoriskeihin säätiö on varautunut muun muassa kiinteistöjen täysarvovakuutuksin ja erilaisin toiminnan vakuutuksin.

Tulevaisuuden näkymät

Säätiön toimintaympäristöön liittyy tällä hetkellä muutamia epävarmuustekijöitä. Kiinteistöalan toimintaedellytyksiin vaikuttavat varsinkin verolainsäädäntöön kaavailut muutokset. Olennaisia tekijöitä ovat myös asuntopoliittisen tukijärjestelmän mahdolliset muutokset sekä kuntien ja järjestöjen toimintaan heijastuva sote-uudistuksen epätietoisuus.

Toimintaympäristön epävarmuustekijöistä huolimatta säätiön toiminnan näkymät sekä lyhyellä että pitkäjänteisellä aikavälillä ovat positiiviset. Asunnottomuuden poistamisen osalta kehitys on jatkunut myönteisenä. Y-Säätiön työlle on edelleen olemassa vahva yhteiskunnallinen tilaus.

Säätiön vakavarainen talous ja monipuolinen rahoitus tarjoavat hyvät edellytykset strategisten tavoitteiden toteuttamiselle. Myös säätiön yhteistyöverkosto sekä kansallisesti että kansainvälisesti on vahvistunut ja aktiivinen vuorovaikutus lisääntynyt. Haasteita liittyy edelleen esimerkiksi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotannon tonttipulaan. Vaikka kiinteistötoimiala on pitkäsyklisiä, on toimintaympäristön muutoksiin reagoitava ennakoivasti ja nopeasti. Se edellyttää seuranta- ja toiminnanohjausjärjestelmien jatkuvaa kehittämistä ja toimintaympäristön muutoksiin liittyvän tiedon analysointia sekä tulevaisuuden ennakointityökalujen kehittämistä.

Lähi vuosina Y-Säätiön kiinteistökanta kasvaa maltillisesti. Säätiöllä on kuitenkin valmius tarvittaessa kasvattaa asuntokantaa nopeammassakin tahdissa. Toimintojen kehittämisessä korostuu vaikuttavuuden lisääminen, mihin olennaisesti liittyy myös asumisen laadun ja uusien asumiskonseptien kehittäminen.

Liite 1. Säätiön hallinto

Y-Säätiön sääntöjen mukaiset vuosikokoukseen osallistuvat perustajajäsenet ovat:

1. Espoon kaupunki
2. Helsingin kaupunki
3. Kirkkohallitus
4. Rakennusliitto ry
5. Rakennusteollisuus RT ry
6. Suomen Kuntaliitto
7. Suomen Mielenterveysseura ry
8. Suomen Punainen Risti
9. Tampereen kaupunki
10. Turun kaupunki
11. Vantaan kaupunki

Säätiön hallituksen toimikausi on kaksivuotinen. Toimikausi on alkanut vuosikokouksesta 21.4.2016 ja päättyi vuosikokoukseen 26.4.2018. Helsingin kaupungin ja Rakennusteollisuus RT ry:n edustajat vaihtuivat, Espoon ja Vantaan edustajien tilalle valittiin rotaatiokäytännön mukaisesti Tampereen ja Turun edustajat.

Hallitus 26.4.2018 asti

1. Harjuniemi Matti, Rakennusliitto ry, puheenjohtaja
2. Kankkonen Stig, Espoon kaupunki
3. Kämäräinen Leena, Suomen Punainen Risti, varapuheenjohtaja
4. Lallinaho Jari, Suomen Mielenterveysseura ry
5. Pipatti Tarmo, Rakennusteollisuus RT ry
6. Sellman Erkki, Turun kaupunki
7. Randell Mari, Helsingin kaupunki

Hallitus 26.4.2018 alkaen vuosikokoukseen 2020 asti

1. Harjuniemi Matti, Rakennusliitto ry, puheenjohtaja
2. Kämäräinen Leena, Suomen Punainen Risti, varapuheenjohtaja
3. Lallinaho Jari, Suomen Mielenterveysseura ry
4. Mäki Tiina, Helsingin kaupunki
5. Närhi Maritta, Tampereen kaupunki
6. Randell Aleks, Rakennusteollisuus RT ry
7. Salminen Jukka T, Vantaan kaupunki

Säätiön johtoryhmään kuuluu kahdeksan jäsentä

1. Kaakinen Juha, toimitusjohtaja
2. Kampman Pekka, rakennuttamisjohtaja
3. Komu Kari, talousjohtaja
4. Mutalahti Timo, konsernilakimies
5. Niskanen Juha, kiinteistöjohtaja
6. Tammissalo Eeva, asiakkuusjohtaja
7. Tikkanen Sari, ts. viestintäpäällikkö
8. Timonen Sari, kehittämisspäällikkö

Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä

Y-Säätiö sr noudattaa säätiölain, sääntöjensä ja viranomaisohjeistuksen ohella Säätiöiden ja rahastojen neuvottelukunnan vuonna 2015 julkaisemaa ohjetta Säätiön hyvä hallinto. Niiden pohjalta säätiön hallitus on 14.4.2016 hyväksynyt lähipiiriohjeen. Säätiön lähipiiriin kuuluvat säätiölain 1:8 §:n mukaan muun muassa säätiön perustajat, hallitus, säätiön johto ja tilintarkastajat perheenjäsenineen. Säätiön johdolla tarkoitetaan Y-Säätiössä toimitusjohtajaa ja johtoryhmää.

Lähipiiritoimella tarkoitetaan lähipiiriin kuuluvien kanssa tehtyjä vastikkeellisia tai vastikkeettomia oikeustoimia niiden kohteista tai nimikkeistä riippumatta. Näitä voivat olla esimerkiksi palveluiden ostaminen lähipiiriin kuulualta, palvelun myyminen lähipiiriin kuuluvalle, lähipiirin saamat etuudet ja palkat sekä lainan tai avustuksen antaminen tai erilaiset sopimukset.

Y-Säätiössä lähipiirille ei anneta avustuksia tai muita osittain tai kokonaan vastikkeettomia etuja, ellei niiden antaminen ole osa säätiön tarkoituksen mukaista toimintaa ja niiden antamisen ehdot eivät poikkea ulkopuolisiin noudatettavista ehdoista. Säätiö ei tee lähipiirin kanssa mitään tavanomaisista poikkeavia lähipiiritoimia. Säätiön kiinteistöjä tai asuntoja vuokrataan lähipiiriin kuuluville säätiön perustajakaupungeille ja niiden asukkaille käyvän arvon mukaisesti ja vastaavin ehdoin kuin muillekin tahoille. Hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavat palkkiot ja johdon palkkaus ovat kohtuullisia eivätkä poikkea tavanomaisesta.

Lähipiiritaulukko	Lähipiirisuhteen luonne				
Toimet tai taloudelliset edut (€)	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	434 373	564 140	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki		-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	84 949 704	-	-	-	-
Selitykset taulukkoon					
<ol style="list-style-type: none"> Y-Säätiön perustajajäsenet ja niiden tytäryhteisöt ja -säätiöt, Y-Säätiö-konserniyhtiöt Y-Säätiön tai 1-kohdassa mainitun organisaation hallituksen ja hallintoneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja Y-Säätiön johtoryhmä 1-3-kohdassa tarkoitetun henkilön perheenjäsen 1-4-kohdassa tarkoitettujen henkilöiden määräysvallassa oleva yhteisö tai säätiö 					
1B. Y-Säätiö maksaa perustajajäsenilleen (Espoo, Helsinki, Tampere, Turku, Vantaa) kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä tavanomaisia maksuja, kuten kiinteistöveroja, katumaksuja ja rakennuslupia. Perustajajäsenet maksavat vuokraamistaan säätiön omistamista asunnoista käypää vuokraa. 1D. Y-Säätiö on antanut lainaa tytäryhtiöilleen säätiön tarkoituksen mukaiseen käyttöön tulevien asuintalojen rakentamiseen sekä asuinkiinteistöjen hankintaan. 2A. Y-Säätiön hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja tämän sijaisen sekä tilintarkastajan palkat tai palkkiot. 3A. Y-Säätiön johtoryhmän palkat.					

Säätiön konserniyhtiöiden kanssa tehtävät lähipiiritoimet arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon määrittelyssä tukeudutaan omaan asiantuntemukseen, tilintarkastajien näkemykseen, markkinatilanteen selvitykseen ja tarvittaessa ulkopuolisiin asiantuntijalausuntoihin. Mikäli säätiölain, sääntöjen, viranomaismääräysten tai lähipiiriohjeiden vastaisia lähipiiritoimia tapahtuu, ne peruutetaan. Säätiön edun mukaiset merkittävät, ohjeista poikkeavat lähipiiritoimet päättää hallitus tai toimitusjohtaja toimivaltansa puitteissa. Lähipiiritoimia seuraavat hallituksen ja toimitusjohtajan ohella tehtävänsä puolesta säätiön johto ja taloushallinto.

TILINPÄÄTÖS 2018

Sisällys

15	Tuloslaskelma
16	Tase
18	Rahoituslaskelma
19	Tilinpäätöksen liitetiedot

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2018 Konserni	1.1. - 31.12.2017 Konserni	1.1. - 31.12.2018 Emo	1.1. - 31.12.2017 Emo
Varsinainen toiminta				
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuotot	128 925 380,66	126 982 253,91	36 672 925,97	36 046 762,72
Käyttökorvaustuotot	458 318,58	415 132,08	53 404,21	29 455,85
Muut tuotot		8 578,19		5 229,22
Myyntivoitot		1 515,80		
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	129 383 699,24	127 407 479,98	36 726 330,18	36 081 447,79
Isännöinnin tuotot	38 077,20			
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-5 807 082,59	-5 395 100,93		
Poistot	-17 294 611,98	-13 790 998,61		
Vuokra- ja vastikekulut	-20 595 987,14	-20 305 390,26	-20 936 093,37	-19 763 185,37
Muut hoitokulut	-47 001 091,35	-46 864 131,46	-2 580 134,57	-3 283 175,43
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-90 698 773,06	-86 355 621,26	-23 516 227,94	-23 046 360,80
Rakennuttamisen kulut	-409 388,41	-408 437,09		
Vuokraustoiminta yhteensä	38 313 614,97	40 643 421,63	13 210 102,24	13 035 086,99
Keskushallinto ja muu toiminta				
Tuotot	2 067 587,22	1 034 899,33	1 616 399,91	796 845,32
Kulut				
Henkilöstökulut	-2 518 857,83	-2 266 958,72	-2 518 857,83	-2 266 958,72
Poistot	-298 495,62	-271 405,66	-298 495,62	-271 405,66
Muut kulut	-6 176 926,87	-5 673 259,94	-2 926 852,00	-2 437 025,00
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-6 926 693,10	-7 176 724,99	-4 127 805,54	-4 178 544,06
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-2 305 223,62	815 909,23		
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	29 081 698,25	34 282 605,87	9 082 296,70	8 856 542,93
Sijoitus- ja rahoitustoiminta				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	194 194,45	136 792,27	3 240 530,42	3 379 564,94
Muut tuotot	228 375,28	553 584,47	61 329,89	75 059,15
Tuotot yhteensä	422 569,73	690 376,74	3 301 860,31	3 454 624,09
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-39 026,42	-26 357,34	-39 026,42	-26 357,34
Kulut				
Korkokulut	-12 130 564,44	-12 196 723,14	-3 163 197,53	-2 512 327,91
Muut kulut	-542 617,95	-566 781,89	-2 687 977,43	-2 635 921,21
Kulut yhteensä	-12 673 182,39	-12 763 505,03	-5 851 174,96	-5 148 249,12
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-12 289 639,08	-12 099 485,63	-2 588 341,07	-1 719 982,37
Tuottojäämä	16 792 059,17	22 183 120,24	6 493 955,63	7 136 560,56
Yleisavustukset				
Investointiavustukset STEA	5 183 619,00	4 023 088,00	5 183 619,00	4 023 088,00
Muut investointiavustukset	109 000,00	109 000,00	109 000,00	109 000,00
Muut avustukset	1 292 645,10	647 028,22	1 292 645,10	647 028,22
Siirrot				
Siirto menojen katteeksi	-1 292 645,10	-647 028,22	-1 292 645,10	-647 028,22
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-5 183 619,00	-4 023 088,00	-5 183 619,00	-4 023 088,00
Siirto käyttörahastoon	-109 000,00	-109 000,00	-109 000,00	-109 000,00
Yleisavustukset yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00
Välittömät verot				
Tuloverot	-8 483,96	-10 628,83		
Laskennalliset verot	-2 669 581,68	-2 853 197,17		
Vähemmistöosuus	-32 357,42	-36 606,35		
Tilikauden yli- / alijäämä	14 081 636,11	19 282 687,89	6 493 955,63	7 136 560,56

TASE

Vastaavaa

	31.12.2018 Konserni	31.12.2017 Konserni	31.12.2018 Emo	31.12.2017 Emo
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	2 948 621,02	3 252 684,48		
Liikearvo	225 900,00	301 200,00		
Muut pitkävaikutteiset menot	1 705 129,22	1 504 255,52	1 703 951,90	1 488 061,47
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	4 879 650,24	5 058 140,00	1 703 951,90	1 488 061,47
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	64 833 105,70	63 847 160,74		
Liittymismaksut	9 489 477,79	8 978 301,68		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	146 846,65			
Rakennukset ja rakennelmat	678 166 597,59	642 734 084,94		
Koneet ja kalusto	1 355 439,53	1 251 469,56	19 324,79	67 147,86
Muut aineelliset hyödykkeet	963 062,99	1 566 151,19	4 650,00	4 650,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	26 531 253,10	25 823 850,44		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	781 485 783,35	744 201 018,55	23 974,79	71 797,86
Sijoitukset				
Asunto-osakkeet	338 136 370,74	329 322 973,68	338 136 370,74	329 322 973,68
Tytäryhtiöt			14 480 552,42	14 350 089,29
Osuudet osakkuusyhtiöissä	4 392 089,96	6 698 397,51	3 578 789,60	3 578 789,60
Muut osakkeet	1 109 536,29	1 108 452,36	3 315,75	3 315,75
Sijoitukset yhteensä	343 637 996,99	337 129 823,55	356 199 028,51	347 255 168,32
Pysyvät vastaavat	1 130 003 430,58	1 086 388 982,10	357 926 955,20	348 815 027,65
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	5 091,75	3 754 125,16	5 091,75	79 125,16
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			80 378 959,45	76 524 893,28
Saamiset osakkuusyrityksiltä	19 795,72	19 795,72		
Muut saamiset	60 533,31	44 038,31	28 552,00	27 499,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	85 420,78	3 817 959,19	80 412 603,20	76 631 517,44
Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	1 762 353,91	1 648 440,88	163 441,73	110 741,58
Lainasaamiset	416 309,64	400 000,00		
Siirtosaamiset	1 218 407,43	701 557,13	958 871,47	295 353,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			4 841 699,27	4 108 108,41
Saamiset osakkuusyrityksiltä	14 747,93	4 520,89	8 042,83	
Muut saamiset	712 935,04	1 114 056,84	41 844,00	68 426,24
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 124 753,95	3 868 575,74	6 013 899,30	4 582 629,23
Rahoitusarvopaperit	1 966 731,31	4 002 678,13	2 206 278,31	4 002 678,13
Rahat ja pankkisaamiset	97 753 827,50	23 201 997,92	72 262 212,98	6 084 924,36
Vaihtuvat vastaavat	103 930 733,54	34 891 210,98	160 894 993,79	91 301 749,16
Vastaavaa	1 233 934 164,12	1 121 280 193,08	518 821 948,99	440 116 776,81

TASE

Vastattavaa

Oma pääoma

	31.12.2018 Konserni	31.12.2017 Konserni	31.12.2018 Emo	31.12.2017 Emo
Peruspääoma	20 182,55	20 182,55	20 182,55	20 182,55
Asuntojen hankintarahasto	180 443 149,85	175 745 059,54	180 443 149,85	175 745 059,54
Muut rahastot	10 200 032,71	10 200 032,71	10 120 428,68	10 120 428,68
Käyttörahassto	33 863 592,79	33 269 064,10	33 863 592,79	33 269 064,10
Lainanlyhennysrahasto	61 420 223,19	54 283 662,63	61 414 058,92	54 277 498,36
Investointirahasto	30 932 010,64	30 932 010,64	30 932 010,64	30 932 010,64
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	23 288 949,26	11 142 821,93	256 557,26	256 557,26
Tilikauden yli- / alijäämä	14 081 636,11	19 282 687,89	6 493 955,63	7 136 560,56
Oma pääoma yhteensä	354 249 777,10	334 875 521,99	323 543 936,32	311 757 361,69

Vähemmistöosuus

2 153 616,66 **2 116 359,24**

Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomalainat		76 391,25		
Lainat rahoituslaitoksilta	817 036 645,76	730 504 613,01	178 375 349,93	117 396 626,72
Saadut ennakot	1 650 563,88	1 693 281,82	339 180,74	316 181,58
Muut velat	707 220,42	4 382 220,42		
Siirtovelat	160,00	30 867,00		
Laskennallinen verovelka	9 428 467,07	6 743 678,67		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	828 823 057,13	743 431 052,17	178 714 530,67	117 712 808,30

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	33 646 848,24	28 022 061,66	13 911 891,34	8 778 697,87
Saadut ennakot	1 848 199,74	1 533 033,27	232 775,41	127 578,70
Ostovelat	7 606 412,39	5 836 796,37	317 798,66	499 364,20
Muut velat saman konsernin yrityksille			14 624,87	39 024,92
Velat osakkuusyrityksille	1 475,00			
Muut velat	158 733,59	787 692,01	56 025,84	59 457,76
Siirtovelat	5 446 044,26	4 677 676,37	2 030 365,88	1 142 483,37
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	48 707 713,22	40 857 259,68	16 563 482,00	10 646 606,82

Vieras pääoma yhteensä

877 530 770,35 **784 288 311,85** **195 278 012,67** **128 359 415,12**

Vastattavaa

1 233 934 164,12 **1 121 280 193,08** **518 821 948,99** **440 116 776,81**

RAHOITUSLASKELMA

	2018	2017	2018	2017
Y-Säätiö-konserni	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto/tappio	14 081 636,11	19 282 687,89	6 493 955,63	7 136 560,56
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	17 593 107,60	14 062 404,27	298 495,62	271 405,66
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	176 663,65	350 968,81	176 663,65	352 484,61
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	2 305 223,62	-815 909,23		
Rahoitustuotot ja -kulut	12 112 975,43	11 747 001,02	2 411 677,42	1 367 497,76
Tuloverot	2 678 065,64	2 863 826,00		
Vähemmistöosuudet	32 357,42	36 606,35		
Muut oikaisut		-3 093 512,43		
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	48 980 029,47	44 434 072,68	9 380 792,32	9 127 948,59
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutokset	-1 199 297,14	1 448 914,00	-1 703 141,74	1 024 751,79
Velkojen muutokset	838 634,36	-2 947 831,71	124 915,94	-1 678 090,14
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	48 619 366,69	42 935 154,97	7 802 566,52	8 474 610,24
Maksetut korot	-11 631 818,22	-11 930 643,45	-2 481 553,22	-2 454 398,53
Saadut osingot	3 113,55	2 830,50	3 113,55	2 830,50
Saadut korot	186 757,36	131 378,32	3 371 257,68	3 430 905,72
Muut rahoituserät	-137 579,02	339 287,19	-2 449 983,89	-2 208 377,45
Maksetut verot	-40 507,79	81 882,24	120,62	41 827,88
Myönnettyt lainat		-400 000,00		
Liiketoiminnan nettorahavirta	36 999 332,57	31 159 889,77	6 245 521,26	7 287 398,36
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-49 680 482,94	-25 453 394,88	-466 562,98	-395 534,30
Pysyvien vastaavien luovutustulot	87 678,13	-4 784,84		-161 037,54
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-9 828 369,44	-7 688 263,28	-9 828 369,44	-7 688 263,28
Asunto-osakkeiden myynti	799 282,31	1 006 757,13	799 282,31	1 006 757,13
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	486 997,64		-130 463,13	
Mydyt tytäryhtiöosakkeet				189 933,72
STEAn investointiavustukset	5 183 619,00	4 023 088,00	5 183 619,00	4 023 088,00
Palautettavat avustukset		-150 577,53		-150 577,53
Muut investointiavustukset	109 000,00	109 000,00	109 000,00	109 000,00
Lainat omille kiinteistöyhtiöille			-11 813 136,96	-2 879 200,00
Omien yhtiöiden lyhennykset			8 096 048,65	5 936 401,21
Lainasaamisten takaisinmaksut	74 033,41		74 033,41	
Investointien nettorahavirta	-52 768 241,89	-28 158 175,40	-7 976 549,14	-9 432,59
Rahoituksen rahavirta				
Rahoitusarvopaperit	2 035 946,82	-2 000 000,00	1 796 399,82	-2 000 000,00
Vähemmistön pääomasijoitus	4 900,00			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	116 793 193,25	23 315 952,00	75 000 000,00	
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-28 513 301,17	-28 043 316,25	-8 888 083,32	-8 201 111,32
Lyhytaikaisten lainojen nostot	2 895 246,31	2 000 000,00	2 895 246,31	2 000 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-2 895 246,31	-2 000 000,00	-2 895 246,31	-2 000 000,00
Rahoituksen nettorahavirta	90 320 738,90	-6 727 364,25	67 908 316,50	-10 201 111,32
Rahavarojen muutos	74 551 829,58	-3 725 649,88	66 177 288,62	-2 923 145,55
Rahavarat 1.1	23 201 997,92	26 927 647,80	6 084 924,36	9 008 069,91
Rahavarat 31.12	97 753 827,50	23 201 997,92	72 262 212,98	6 084 924,36

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konsernin emosaatiö Y-Säätiö sr on yleishyödyllinen yhteisö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pitkäsillanranta 3 A, 00530 Helsinki. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa emosaatiön pääkonttorista.

Konsernitilinpäätökseen liittyvät yhdistelyperiaatteet

Yleistä

Konserniyhtiöiden erillistilinpäätöksissä on sovellettu yhtenäisesti konsernin tilinpäätösperiaatteita. Konsernitilinpäätös on laadittu erillisyhtiöiden tilinpäätösten yhdistelmänä ja siihen sisältyy yli 50-prosenttisesti omistettuja asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä sekä osakeyhtiöitä.

Sisäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero sekä siitä laskettu laskennallinen verovelka on kohdistettu rakennuksiin. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt sisältyvät konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta tai siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja myydyt tytäryritykset määräysvallan lakkaamiseen saakka.

Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat sekä olennaiset sisäiset katteet on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Tilikauden voiton jakautuminen emoyrityksen omistajille ja vähemmistölle esitetään tuloslaskelmassa, ja vähemmistölle kuuluva osuus omasta pääomasta esitetään taseessa omana eränään.

Konserniin kuuluvat osaomistusyhtiöt, joissa emosaatiöllä on yli 50 %:n, mutta alle 100 %:n omistusosuus, on yhdistelty konsernituloslaskelmaan merkitsemällä omistusosuudesta poikkeava tulos omaksi eräkseen, samoin ko. yritysten osuus omasta pääomasta on merkitty omaksi eräkseen taseessa. Konsernitilinpäätöksen lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus on huomioitu laskettaessa tunnuslukuja.

Osakkuusyrietykset ovat konserniin kuulumattomia yhtiöitä, joissa emosaatiöllä on suoraan tai välillisesti huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konserni omistaa vähintään 20 prosenttia yrityksen osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eränään tuloslaskelmassa.

Vuonna 2016 hankittiin osakkuusyhtiöitä, joiden omistusosuuden mukainen oma pääoma hankintahetkellä oli suurempi kuin hankintameno. Näiden yhtiöiden syntynyt ja kirjaamaton konsernireservi tuloutetaan kymmenessä vuodessa.

Konsernitilinpäätöksessä 2018 esitettävä osakkuusyhtiöiden tappio muodostuu pääosin asuintalovarausten purkamisesta, jotka on käytetty korjaustoimintaan.

Konsernin tuloslaskelma

Konsernitilinpäätöksen tuloslaskelma on laadittu emon, aatteellisen säätiön, tuloslaskelmakaavaa noudattaen. Konsernin kaikki tytär- ja yhteisyritykset, jotka ovat kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Kiinteistöjen tuottojen ja hoitokulujen on katsottu liittyvän läheisesti emosaatiön varsinaiseen toimintaan, joka on vuokraustoimintaa. Tämän johdosta kaikkien tytäryhtiöiden ja yhteisyritysten tuotot ja kulut on yhdistelty osaksi vuokraustoiminnan tuottoja ja kuluja. Rahoitustuotot ja -kulut on luonteensa mukaisesti esitetty osana sijoitus- ja rahoitustoimintaa.

Konsernin tase

Konsernitase on laadittu kirjanpitoasetuksen 1:6 §:n tasekaavaa käyttäen, joka on sama kaikille kirjanpitovelvollisille. Omaan pääomaan on yhdistelty säätiön peruspääoma ja muut pääoman erät, tytäryhtiöiden ja yhteisyritysten osakepääoma, rahastot, edellisten tilikausien yli-/alijäämä sekä tilikauden yli-/alijäämä. Konsernieliminoitien jälkeen jäljelle jäävä pääoma koostuu säätiön peruspääomasta ja rahastoista. Asuntojen hankintarahasto sisältää saadut avustukset, avustuksiin liittyy palautusehtoja.

Konsernin rahoituslaskelma

Konsernin rahoituslaskelma on laadittu tuloslaskelman ja taseen perusteella ottaen soveltuvin osin huomioon konsernierät.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovaruuksista ja kertyneestä poistoerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisten ja verotuspoistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtona tuloslaskelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymänä taseessa. Konsernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovarausten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennallisen verovelan muutokseen, vähemmistön osuuteen tilikauden tuloksesta ja tilikauden tulokseen.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalennuksilla tavanomaisten tytäryhtiöiden osalta. Keskinäiset yhtiöt eivät noudata ennalta laadittua poistosuunnitelmaa, vaan poistot kirjataan sen mukaisesti, mitä tulos sallii. Konsernitilinpäätöksessä on kirjattu ne suunnitelmanmukaiset poistot rakennusten osalta, jotka erillisyyhtiöissä jäivät kirjaamatta. Poistojen osuus tuloksesta on kasvanut merkittävästi vertailuvuoteen nähden. Tilivuoden aikana otettiin käyttöön käyttöomaisuushankintameno- ja pitoaikoja sekä poistosuunnitelmia täsmennettiin joiltakin osin. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset on vähennetty tytäryhtiöissä hyödykkeen hankintamenoista ja niissä avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana.

Emosäätiön omistamien huoneisto-osakkeiden arvoon on kirjattu hankintahinnan ja varainsiirtoveron lisäksi hankinnan yhteydessä suoritettavat korjaus- ja lainaosuuskulut sekä muut hankintakustannukset, jotka ovat STEAn avustuksen kohteena olevassa hankintahinnassa määritelty. Vuoden 2015 alusta alkaen hankintakorjaukset on kirjattu taseeseen pitkävaikutteisiin menoihin ja ne poistetaan 10 vuodessa.

Yleisavustusten käsittely emosäätiössä:

- Projektiavustukset on siirretty asianomaisen projektin tuotoksi
- Asuntojen hankintarahastoon kirjataan STEAn myöntämät avustukset asuntojen hankintaan. Palautusvelvollisuusehtojen alaisten myytyjen asuntojen avustukset siirretään siirtovelkoihin ja uudelleen käytetyt avustukset palautetaan rahastoon.
- Rakennusrahastoon sisältyy STEAn ja Asuntorahaston investointiavustukset kiinteistöyhtiöiden oman pääoman sijoituksiin.
- Käyttörahastoon kirjataan kuntien ja seurakuntien avustukset. Käyttöoikeusrajoituksista vapautuneisiin myytyihin asuntoihin saadut avustukset siirretään käyttörahastoon.
- Oman pääoman sisäisinä siirtoina lainanlyhennysrahastoon siirretään edellisenä tilivuotena lyhennettyjen lainojen määrä edellisen tilikauden ylijäämästä.

- Investointirahastoon siirretään edellisen vuoden investointien omarahoitusosuus edellisen vuoden ylijäämästä, mikäli mahdollista.

Rakennuksiin kohdistettu konserniliikearvo ja reservi poistetaan uusien kohteiden osalta 67 vuoden aikana ja ennen 1.1.2015 hankittujen tyttärien osalta arvioitua jäljellä olevan vaikutusajan kuluessa, mikä tässä tapauksessa on 40 vuotta.

Pienet käyttöomaisuushankinnat, joiden hankintameno on alle 1000 euroa, on kirjattu vuosikuluksi.

Myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi. Muut korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulospäätöksessä, kun ne ovat toteutuneet.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on kirjattu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Vuoden 2015 hankinnoista alkaen myös kohdennetuille konserniaktiivoille on laskettu laskennallinen verovelka, aikaisemmin tehdyistä hankinnoista velkaa ei ole kirjattu.

Varovaisuuden periaatetta noudattaen tytäryhtiöiden vahvistetuista tappioista ei ole laskettu laskennallista verosaamista.

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista

Hyödyke

Aineettomat hyödykkeet
Rakennukset
Rakennelmat
Rakennusten koneet ja laitteet
Koneet ja kalusto
Koneet ja kalusto
Muut aineelliset hyödykkeet

Vuodet / prosentti

4 - 10 vuotta
67 vuotta
25 - 40 vuotta
20 - 50 vuotta
25 %
4 vuotta
10 - 30 vuotta

Poistomenetelmä

tasapoisto
tasapoisto
tasapoisto
tasapoisto
menojäännöspoisto
tasapoisto
tasapoisto

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emo 2018	Emo 2017
Vuokraustoiminnan tuotot	129 383 699,24	127 407 479,98	36 726 330,18	36 081 447,79
Isännöinnin tuotot	38 077,20			
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	6 872 198,76	6 429 946,52	2 030 236,28	1 860 201,38
Luontaisedun raha-arvo	-140 021,79	-174 593,83	-73 194,49	-70 943,96
Eläkekulut	1 331 278,45	1 215 290,12	421 267,67	381 952,74
Lakisääteiset sosiaalikulut	137 415,00	121 216,84	42 598,37	53 948,56
Yhteensä	8 200 870,42	7 591 859,65	2 420 907,83	2 225 158,72
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	148	135	35	32
Tilintarkastajille maksetut palkkiot	93 347,21	207 313,75	56 289,80	80 844,59
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	54 000,00	45 000,00	49 500,00	41 000,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	17 593 107,60	14 062 404,27	298 495,62	271 405,66
Konserniin on kirjattu erillisyyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja 2,2 miljoonaa euroa.				
Tonttien vuokra-ajat ovat 0-60 vuotta ja vuonna 2018 tonttien vuokrat olivat 2,7 miljoonaa euroa.				
Rahoitustuotot- ja kulut				
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	194 194,45	136 792,27	17 094,29	12 621,42
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä			3 223 436,13	3 366 943,52
Muut rahoitustuotot	228 375,28	553 584,47	61 329,89	75 059,15
Rahoitustuotot yhteensä	422 569,73	690 376,74	3 301 860,31	3 454 624,09
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-39 026,42	-26 357,34	-39 026,42	-26 357,34
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-12 130 564,44	-12 196 723,14	-3 163 197,53	-2 512 327,91
Muut rahoituskulut	-542 617,95	-566 781,89	-2 687 977,43	-2 635 921,21
Rahoituskulut yhteensä	-12 673 182,39	-12 763 505,03	-5 851 174,96	-5 148 249,12
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12 289 639,08	-12 099 485,63	-2 588 341,07	-1 719 982,37
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-8 483,96	-10 628,83		
Laskennallisten verojen muutos	-2 669 581,68	-2 853 197,17		

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta

Asuinrakennuksen hankintameno on luettu rakennusaikaisia korkoja. Aktivoidujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emo 2018	Emo 2017
Tilikaudella aktivoitu	21 417,69	101 460,80		
Edellisellä tilikaudella aktivoituja	718 093,26	616 632,46		
Poistettu	-257 071,32	-173 706,53		
Poistamaton erä 31.12.	482 439,63	544 386,73		
	Konserni 2018	Konserni 2017	Emo 2018	Emo 2017
Aineettomat oikeudet				
Saldo 1.1.	3 430 622,06	3 397 023,02		
Vähennykset		-60 780,29		
Siirrot erien välillä	61 925,20	94 379,33		
Saldo 31.12.	3 492 547,26	3 430 622,06		
Tilikauden poisto	-351 592,20	-105 576,71		
Kertyneet poistot 1.1.	-177 937,58	-72 360,87		
Kertyneet siirrot erien välillä	-14 396,46			
Kertyneet 31.12.	-543 926,24	-177 937,58		
Menojäännös 31.12.	2 948 621,02	3 252 684,48		
Liikearvo				
Saldo 1.1.	376 500,00	376 500,00		
Saldo 31.12.	376 500,00	376 500,00		
Tilikauden poisto	-75 300,00	-75 300,00		
Kertyneet poistot 1.1.	-75 300,00			
Kertyneet 31.12.	-150 600,00	-75 300,00		
Menojäännös 31.12.	225 900,00	301 200,00		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Saldo 1.1.	1 984 870,85	1 607 155,35	1 968 676,80	1 574 655,30
Lisäykset	466 562,98	394 021,50	466 562,98	394 021,50
Siirrot erien välillä	-15 016,73	-16 306,00		
Saldo 31.12.	2 436 417,10	1 984 870,85	2 435 239,78	1 968 676,80
Tilikauden poisto	-250 672,55	-210 613,63	-250 672,55	-210 613,63
Kertyneet poistot 1.1.	-480 615,33	-271 632,30	-480 615,33	-270 001,70
Kertyneet siirrot erien välillä		1 630,60		
Kertyneet 31.12.	-731 287,88	-480 615,33	-731 287,88	-480 615,33
Menojäännös 31.12.	1 705 129,22	1 504 255,52	1 703 951,90	1 488 061,47
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	4 879 650,24	5 058 140,00	1 703 951,90	1 488 061,47

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emo 2018	Emo 2017
Maa- ja vesialueet				
Saldo 1.1.	63 847 160,74	63 238 460,38		
Lisäykset	985 944,96	301 196,01		
Vähennykset		-80 335,65		
Siirrot erien välillä		387 840,00		
Saldo 31.12.	64 833 105,70	63 847 160,74		
Liittymismaksut				
Saldo 1.1.	8 978 301,68	8 921 804,88		
Uudet kohteet	50 878,96			
Lisäykset	350 901,09	31 278,65		
Myydyt kohteet		-5 817,08		
Vähennykset		-15 012,07		
Siirrot erien välillä	109 396,06	46 047,30		
Saldo 31.12.	9 489 477,79	8 978 301,68		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet				
Saldo 1.1.	0,00			
Siirrot erien välillä	146 846,65			
Saldo 31.12.	146 846,65			
Rakennukset ja rakennelmat				
Saldo 1.1.	670 941 174,75	657 611 221,57		
Avustukset	-557 790,00	605 149,00		
Uudet kohteet	3 262 359,89			
Lisäykset	36 637 571,60	4 163 299,35		
Myydyt kohteet		-333 870,33		
Vähennykset	-19 853,56	-6 875 410,18		
Siirrot erien välillä	12 252 615,03	15 770 785,34		
Saldo 31.12.	722 516 077,71	670 941 174,75		
Tilikauden poisto	-15 219 438,41	-13 301 095,15		
Kertyneet poistot 1.1.	-28 207 089,81	-14 694 044,01		
Kertyneiden lisäykset		-209 087,86		
Kertyneet siirrot erien välillä	-58 264,05	-2 862,79		
Arvonalentumiset	-864 687,85			
Kertyneet 31.12.	-44 349 480,12	-28 207 089,81		
Menojäännös 31.12.	678 166 597,59	642 734 084,94		
Koneet ja kalusto				
Saldo 1.1.	1 985 878,11	1 954 482,14	255 414,33	253 901,53
Uudet kohteet	9 583,54			
Lisäykset	232 084,16	50 485,48		1 512,80
Myydyt kohteet		-40 207,02		
Siirrot erien välillä	186 077,45	21 117,51		
Saldo 31.12.	2 413 623,26	1 985 878,11	255 414,33	255 414,33
Tilikauden poisto	-415 497,22	-158 486,46	-47 823,07	-60 792,03
Kertyneet poistot 1.1.	-734 408,55	-581 162,34	-188 266,47	-127 474,44
Kertyneiden lisäykset		-181,81		
Myydyt kohteet		5 422,06		
Kertyneiden vähennykset	22 579,30			
Kertyneet siirrot erien välillä	69 469,44			
Arvonalentumiset	-326,70			
Kertyneet 31.12.	-1 058 183,73	-734 408,55	-236 089,54	-188 266,47
Menojäännös 31.12.	1 355 439,53	1 251 469,56	19 324,79	67 147,86

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emo 2018	Emo 2017
Muut aineelliset hyödykkeet				
Saldo 1.1.	2 186 119,08	2 175 664,31	4 650,00	4 650,00
Uudet kohteet	11 021,52			
Lisäykset	47 800,00	564,77		
Siirrot erien välillä	-385 444,87	9 890,00		
Saldo 31.12.	1 859 495,73	2 186 119,08	4 650,00	4 650,00
Tilikauden poisto	-415 592,60	-211 332,32		
Kertyneet poistot 1.1.	-619 967,89	-409 641,86		
Kertyneiden lisäykset		-225,90		
Kertyneet siirrot erien välillä	139 127,75	1 232,19		
Kertyneet 31.12.	-896 432,74	-619 967,89	0,00	0,00
Menojäännös 31.12.	963 062,99	1 566 151,19	4 650,00	4 650,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Saldo 1.1.	25 823 850,44	3 949 134,73		
Avustukset	-3 349 915,00			
Lisäykset	16 640 057,00	38 222 336,34		
Mydyt kohteet		-33 867,15		
Vähennykset	-90 403,87			
Siirrot erien välillä	-12 492 335,47	-16 313 753,48		
Saldo 31.12.	26 531 253,10	25 823 850,44		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	781 485 783,35	744 201 018,55	23 974,79	71 797,86
Asunto-osakkeet				
Saldo 1.1.	329 322 973,68	322 667 824,87	329 322 973,68	322 667 824,87
Lisäykset	9 870 517,70	7 707 331,64	9 870 517,70	7 707 331,64
Mydyt kohteet	-975 945,96	-1 006 757,13	-975 945,96	-1 006 757,13
Vähennykset	-81 174,68	-45 425,70	-81 174,68	-45 425,70
Saldo 31.12.	338 136 370,74	329 322 973,68	338 136 370,74	329 322 973,68
Tytäryhtiöosakkeet				
Saldo 1.1.			14 350 089,29	14 581 470,08
Uudet kohteet			54 473,72	
Lisäykset			75 989,41	150 000,00
Mydyt kohteet				-381 380,79
Saldo 31.12.			14 480 552,42	14 350 089,29
Osakkuusyhtiöosakkeet				
Saldo 1.1.	6 698 397,51	5 882 488,28	3 578 789,60	3 578 789,60
Siirrot erien välillä	-1 083,93			
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-2 305 223,62	815 909,23		
Saldo 31.12.	4 392 089,96	6 698 397,51	3 578 789,60	3 578 789,60
Muut osakkeet ja osuudet				
Saldo 1.1.	1 108 452,36	1 108 452,36	3 315,75	3 315,75
Siirrot erien välillä	1 083,93			
Saldo 31.12.	1 109 536,29	1 108 452,36	3 315,75	3 315,75
Sijoitukset	343 637 996,99	337 129 823,55	356 199 028,51	347 255 168,32

Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet

Konserniyritysosakkeet	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
Tytäryhtiöt			
Kiinteistö Oy Keiteleentie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Yypari	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Kara	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Pienasunnot	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Enon Havupuisto	Joensuu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylöjärven Kuusistontie 9	Ylöjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Keuruun Juurikkaniemi	Keuruu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Hiittenhovi	Harjavalta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Joensuun Senioriparkki	Joensuu	51,60	51,60
Kiinteistö Oy Kotkan Tietotalo	Kotka	100,00	100,00
Asunto Oy Fleminginkatu 9 a	Helsinki	100,00	100,00
Y-Säätiön Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Korkintie 1	Tuusula	80,14	80,14
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1	Helsinki	51,00	51,00
Osakkuusyhtiöt			
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Helsinki	39,10	39,10
Kiinteistö Oy Rukki	Turku	48,01	48,01
Kiinteistö Oy Petäjäveden Ankkuri	Petäjävesi	33,04	33,04
Asunto Oy Kolmas linja 25 Bostads Ab	Helsinki	49,23	49,23
Alakonserni, Y-Säätiön 100 % omistama			
Kiinteistö Oy M2-Kodit	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Helsinki	64,36	64,36
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Helsinki	64,40	64,40
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,75	92,75
Kiinteistö Oy M2-Vuokratodit	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	75,55
Asunto Oy Nokian Rantahelmi 1	Nokia	100,00	100,00
Osakkuusyhtiöt			
Asunto Oy Satotaival	Kerava	34,65	34,65
Kiinteistö Oy Salpalohi	Kerava	33,33	33,33
As. Oy Järvenpään Jampanpaju	Järvenpää	41,35	41,35
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	20,63
Kiinteistö Oy Tampereen Tajjan Parkki	Tampere	49,17	49,17
Kiinteistö Oy Vantaan Puunhaltijankujan Parkki	Vantaa	44,62	44,62
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	26,51
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	37,50	37,50
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85
Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50

Oma pääoma	Konserni 2018	Konserni 2017	Emo 2018	Emo 2017
Peruspääoma 1.1.	20 182,55	20 182,55	20 182,55	20 182,55
Peruspääoma 31.12.	20 182,55	20 182,55	20 182,55	20 182,55
Asuntojen hankintarahasto 1.1.	175 745 059,54	172 110 870,30	175 745 059,54	172 110 870,30
Avustusten siirto	5 183 619,00	4 023 088,00	5 183 619,00	4 023 088,00
Vähennykset	-485 528,69	-388 898,76	-485 528,69	-388 898,76
Asuntojen hankintarahasto 31.12.	180 443 149,85	175 745 059,54	180 443 149,85	175 745 059,54
Rakennusrahasto 1.1.	8 603 294,26	8 523 690,23	8 523 690,23	8 523 690,23
Oikaisut		79 604,03		
Rakennusrahasto 31.12.	8 603 294,26	8 603 294,26	8 523 690,23	8 523 690,23
Lahjoitusrahasto 1.1.	1 593 272,10	1 593 272,10	1 593 272,10	1 593 272,10
Lahjoitusrahasto 31.12.	1 593 272,10	1 593 272,10	1 593 272,10	1 593 272,10
Asunnottom.ja syrj.tutkimusrah. 1.1.	3 466,35	3 466,35	3 466,35	3 466,35
Asunnottom.ja syrj.tutkimusrah. 31.12.	3 466,35	3 466,35	3 466,35	3 466,35
Käyttörahassto 1.1.	33 269 064,10	32 921 742,87	33 269 064,10	32 921 742,87
Siirto hankintarahastosta	485 528,69	238 321,23	485 528,69	238 321,23
Muiden investointiavustusten siirrot	109 000,00	109 000,00	109 000,00	109 000,00
Käyttörahassto 31.12.	33 863 592,79	33 269 064,10	33 863 592,79	33 269 064,10
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	54 283 662,63	48 273 338,36	54 277 498,36	48 273 338,36
Kartutettu	7 136 560,56	6 010 324,27	7 136 560,56	6 004 160,00
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	61 420 223,19	54 283 662,63	61 414 058,92	54 277 498,36
Investointirahasto 1.1.	30 932 010,64	29 311 999,83	30 932 010,64	29 311 999,83
Kartutettu		1 620 010,81		1 620 010,81
Investointirahasto 31.12.	30 932 010,64	30 932 010,64	30 932 010,64	30 932 010,64
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	23 288 949,26	11 142 821,93	256 557,26	256 557,26
Tilikauden voitto	14 081 636,11	19 282 687,89	6 493 955,63	7 136 560,56
Oma pääoma yhteensä	354 249 777,10	334 875 521,99	323 543 936,32	311 757 361,69
Vähemmistöosuus 1.1.	2 116 359,24			
Uusmerkintä	4 900,00			
Tytäryhtiöomistuksen lisäys		2 079 752,89		
Tilikauden voitto/tappio	32 357,42	36 606,35		
Vähemmistöosuus 31.12.	2 153 616,66	2 116 359,24		
Laskennallinen verovelka 1.1.	6 743 678,67	3 862 530,48		
Muutokset	2 684 788,40	2 881 148,19		
Laskennallinen verovelka 31.12.	9 428 467,07	6 743 678,67		
Rahoituslainat				
Pääomalainat		76 391,25		
Valtiokonttorilainat	209 093 097,71	222 975 698,04	20 962 181,27	23 360 104,59
Kuntarahotuslainat	346 836 701,18	320 509 008,40		
Rahoituslaitokset	219 753 695,11	215 041 968,23	96 325 060,00	102 815 220,00
Bond lainat	75 000 000,00		75 000 000,00	
Yhteensä	850 683 494,00	758 603 065,92	192 287 241,27	126 175 324,59
Konsernitilinpäätöksen lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus on 7,3 miljoonaa.				

Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emo 2018	Emo 2017
Valtiokonttori	140 211 493,17	152 254 634,30	11 536 259,32	13 093 002,04
Kuntarahoitus Oyj	345 904 639,14	328 175 802,54		
Rahoituslaitokset	168 578 292,14	161 416 878,25	53 732 500,00	58 543 500,00
Bond lainat				
Yhteensä	654 694 424,45	641 847 315,09	65 268 759,32	71 636 502,04

Myönnetyt, mutta nostamattomat avustukset Stea	443 293,00	476 912,00	443 293,00	476 912,00
--	------------	------------	------------	------------

Vakuudet ja vastuusitoumukset

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emo 2018	Emo 2017
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia				
Lainat	850 683 494,00	758 603 065,92	192 287 241,27	126 175 324,59
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 106 323 412,89	1 076 298 393,66		
Asunto-osaakeyhtiöiden osakkeita	217 294 693,00	217 294 693,00	217 294 693,00	217 294 693,00

Muut annetut vakuudet

Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	32 541 840,17	32 124 815,66	0,00	0,00
--	---------------	---------------	------	------

Sitoumukset

Y-Säätiön omavelkaiset takaukset velvoitteet	3 200 000,00	3 200 000,00	3 200 000,00	3 200 000,00
--	--------------	--------------	--------------	--------------

Vuokravastuut

Vuokravastuu, emosäätiö	Vuonna 2018 186 534,45	Vuonna 2019 623 658,62	Vuodet 2020-2024 1 056 293,64	Yhteensä 1 679 952,26
Vuokravastuu, konserni	380 423,64	1 366 339,69	1 732 820,22	3 099 159,91

Johdannaiset konserni

Y-Säätiö käyttää korkojohdannaisia rahavirran suojaukseen markkinäkoron nousun varalta.

Johdannaispöytäkirjojen nimellisarvot	253 737 731,48	201 494 416,29	106 722 960,48	101 856 678,48
Markkina-arvot	-3 564 419,00	-364 080,00	-2 302 605,00	-1 885 539,00
korko-optiot ei suojauslaskennassa	92 486 967,59	100 462 861,00	10 000 000,00	20 877 282,00
Markkina-arvot	-2 521 388,00	-2 043 240,00	-228 563,00	-2 629 348,00
Nimellisarvon ja käyvän arvon erotus on kirjattu tulosvaikutteisesti kuluksi	0,00	-29 847,00		

Rahoituslimiitti

Säätiöllä on 2 000 000,00 euron luottolimiitti Danskebankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
--	--------------	--------------	--------------	--------------

Säätiöllä on 5 000 000,00 euron rahoituslimiitti Handelsbankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä

	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
--	--------------	--------------	--------------	--------------

Palautusehdon alainen omaisuus

Tase-arvo	Konserni 2018	Konserni 2017	Emo 2018	Emo 2017
Asunto-osakkeet	186 027 415,50	183 431 572,91	186 027 415,50	183 431 572,91
Kiinteistöosakkeet	7 070 318,00	7 070 318,00	7 070 318,00	7 070 318,00
Yhteensä	193 097 733,50	190 501 890,91	193 097 733,50	190 501 890,91
josta avustuksilla katettu	113 713 688,10	113 489 298,20	113 713 688,10	113 489 298,20
Muu Stean tukema toiminta				
Asumisneuvajat, Aune-Verkostokehittäjät, Aune-Toimekas, Meriheimo, Naisten asunnotto- muus Stean avustukset	1 292 645,10	647 028,22	1 292 645,10	647 028,22
toiminnan kulut	-1 301 039,40	-647 640,31	-1 301 039,40	-647 640,31
Stea-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät kes- kushallinnon kuluihin.				
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet	Konserni 2018	Konserni 2017	Emo 2018	Emo 2017
Valtiokonttori	47 776 011,52	47 776 011,52	47 776 011,52	47 776 011,52
rahalaitokset kirjanpitoarvo	135 962 206,00	135 962 206,00	135 962 206,00	135 962 206,00
panttina käyvästä arvosta	217 294 693,00	217 294 693,00	217 294 693,00	217 294 693,00





Y-Säätiö

PL 322 | Pitkäsillanranta 3A

00531 Helsinki

ysaatio.fi | m2kodit.fi

09 7742 5540

