

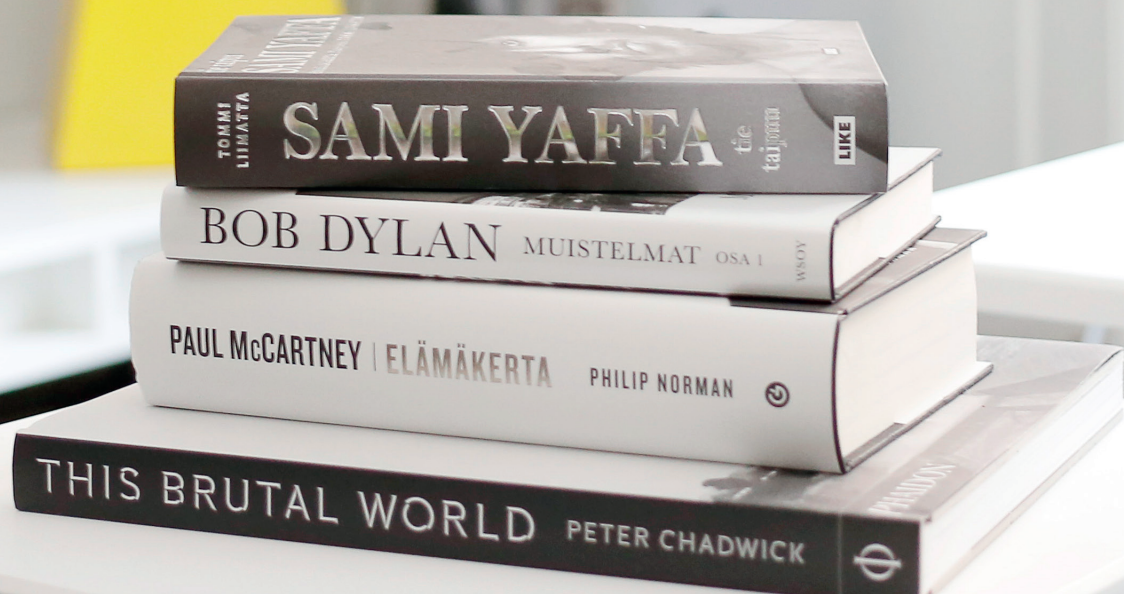


Y-SÄÄTIÖ

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2016

Sisällysluettelo

- 2 Toimitusjohtajan katsaus
- 3 Säätiön tehtävä ja hallinto
- 4 Lähipiiritaulukko
- 5 Asuntojen hankinta ja vuokraus
Kehittäminen ja verkostot
- 6 Konsernin talous
Emosäätiön talous
Henkilöstö
- 7 Riskienhallinta ja arvio
tulevasta kehityksestä
- 8 Tilinpäätös



Toimintakertomus

Toimitusjohtajan katsaus

Vuonna 2016 syntyi uusi Y-Säätiö-konserni. Kun säätiön asuntomäärä yli kaksinkertaistui ja henkilöstömäärä kolminkertaistui, on vaikea löytää tapaa tai yhtä sanaa, jolla muutoksen mittakaavaa ja merkitystä voisi kuvata.

Muutoksen alkusysäys oli loppuvuodesta 2015 WVO-konsernin kanssa tehty aiesopimus 8 631 korkotuetun asunnon ostosta ja 66 työntekijän siirtymisestä Y-Säätiön palvelukseen. Kaupan viranomaishyväksynnän pitkittyminen aiheutti käytännön toimintaa haitanneen välitilan, jonka aikana monia asioita jouduttiin improvisoimaan, käyttämään päällekkäisiä järjestelmiä, tekemään ylimääräistä työtä aiheuttaneita väliaikaisjärjestelyitä tai usein vain odottamaan. Toimintaa päästiin vakiinnuttamaan vasta kesäkuusta 2016 alkaen, kun kauppa saatiin lopulta päätökseen.

Y-Säätiön strategiassa on määritelty keskeisiksi perustehtäviksi asunnottomuuden vähentäminen ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän lisääminen. Kummassakin perustehtävässä asetetut tavoitteet ylittyivät. Tärkeimmät tulokset olivat kuitenkin enemmän laadullisia. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen osalta toimintaa kehitettiin asukas ensin -periaatteen mukaisesti, mikä konkreetisoitui muun muassa vuokran alennuksina ja aktiivisen asukastoiminnan kehittämisenä. Uuras-toiminnan avulla tarjottiin työmahdollisuuksia asukkaille.

Kohtuuhintainen vuokra-asuntokanta on nyt määrällisesti suurin Y-Säätiön tarjoamista asuinvaihtoehtojista ja se on merkittävästi lisännyt

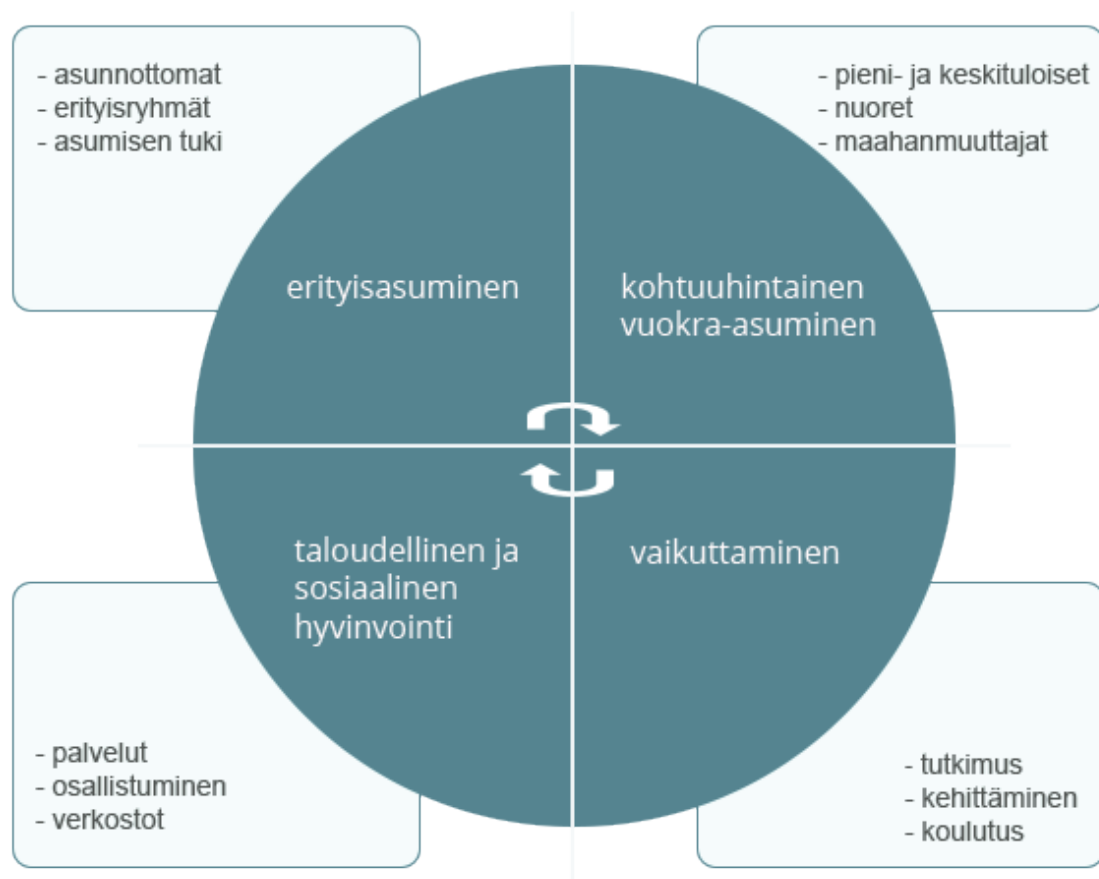
säätiön toimintamahdollisuuksia. Samalla Y-Säätiön alkuperäinen tehtävä, asuntojen tarjoaminen asuntovaikeuksissa oleville ihmisille, on kirkastunut ja saanut uuden tämän päivän yhteiskuntaan istuvan merkityksen.

Kansainvälinen kiinnostus Y-Säätiön työtä ja Suomen asunnottomuuden vähentämispolitiikkaa kohtaan lisääntyi entisestään. Y-Säätiö oli esillä BBC:n ja Ranskan TV 3:n esittämässä dokumenteissa, BBC:n ja Irlannin radion haastatteluissa sekä lukuisissa lehtiartikkeleissa erityisesti Isossa-Britanniassa. Kansainväliselle yhteistyölle haettiin myös aktiivisesti kiinteämpää rakennetta säätiön ja FEANTSAN yhteistyönä ja johdolla käynnistämässä Housing First Europe Hub -verkostossa.

Vuonna 2017 Y-Säätiö konsernina on merkittävä yhteiskunnallinen toimija, taloudellisesti vakaa, vastuullinen vuokranantaja ja organisaationa avoimen vuorovaikutukseen panostava, aktiivisesti kokeileva ja yhteistyöhakuinen.

Juha Kaakinen
toimitusjohtaja

Säätiön tehtävä ja hallinto



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

Säätiön alkuvuonna voimaan tulleella sääntömuutoksella lakkautettiin säätiön valtuuskunta. Jatkossa säätiön seitsemänjäsenisen hallituksen valitsee perustajajäsenten vuosikokous. Perustajajäsenet ja hallituksen jäsenet kerrotaan liitetiedoissa. Tilintarkastajana vuonna 2016 jatkoi KPMG Oy Ab, vastuullisina tilintarkastajina Kai Salli KHT sekä Heidi Vierros, KHT.

Y-Säätiön säätiölain tarkoittamaan lähipiiriin kuuluvat muun muassa säätiön perustajat, hallitus, säätiön johto ja tilintarkastajat perheenjäsenineen. Lähipiirille ei ole annettu avustuksia tai muita osittain tai kokonaan vastikkeettomia etuja. Hallituksen jäsenille ja varajäsenille maksetut palkkiot ja johdon palkkaus ovat kohtuullisia eivätkä poikkea tavanomaisesta. Säätiö ei ole tehnyt lähipiirin kanssa mitään tavanomaisista poikkeavia taloudellisia toimia. Säätiön kiinteistöjä tai asuntoja vuokrataan lähipiiriin kuuluville säätiön perustajakaupungeille ja niiden asukkaalle vastaavin ehdoin kuin muillekin tahoille. Säätiön konserniyhtiöiden väliset transaktiot on arvostettu käypään arvoon. Lähipiiritoimien euromäärät kuvataan lähipiiritaulukossa.

Lähipiiritaulukko

Lähipiiritaulukko	Lähipiirisuhteen luonne					
Toimet tai taloudelliset edut (€)	1a	1b	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset			337.469	517.163		
B. Sopimukset	*)					
C. Myönnetty tuki						
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset		86.633.423				

Selitykset numerointeihin

1a) säätiön perustaja ja säätiössä määräysvaltaa käyttävä sekä näiden tai säätiön tytäryhteisö ja säätiö; *) Säätiö maksaa perustajajäsenilleen kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä tavanomaisia maksuja, kuten kiinteistöveroja, katumaksuja ja rakennuslupia. Perustajajäsenet maksavat säätiölle hallinnassaan olevista säätiön omistamista asunnoista käypää vuokraa.

1b) säätiön tytäryhteisö; *) Säätiö on antanut lainaa tytäryhtiöilleen säätiön tarkoituksen mukaiseen käyttöön tulevien asuintalojen rakentamiseen tai asuinkiinteistöjen hankintaan.

2) säätiön ja 1 kohdassa tarkoitetun yhteisön ja säätiön hallituksen jäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen ja tilintarkastaja;

3) säätiön johtoryhmä;

4) 1—3 kohdassa tarkoitetun ihmisen perheenjäsen;

5) 1—5 kohdassa tarkoitetun ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö.

Asuntojen hankinta ja vuokraus

Säätiön perustehtävän mukaista asuntojen hankintaa rahoitetaan Raha-automaattiyhdistyksen avustuksilla, rahalaitoslainoilla, valtion korkotukilainoilla, investointiavustuksilla sekä osittain säätiön omalla rahoituksella. Yksittäisiä asuntoja hankittiin 87 ja myytiin 13 kappaletta. Hankintojen pääpaino oli edelleen kasvukeskuksissa, joissa asunnottomuustilanne on hankalin.

Toimintavuoden tärkein muutos tapahtui, kun säätiön tytäryhtiö Kiinteistö Oy M2-Kodit osti kaksi vaiheisella kiinteistökaupalla VVO Asunnot Oy:ltä 8 571 ARA-tuettua vuokra-asuntoa. Kaupan vuoksi konsernin asuntomäärä kaksinkertaistui ja työntekijämäärä kolminkertaistui. Henkilöstömäärän merkittävää lisääntymistä selittää isännöinnin ja vuokrauksen ottaminen pääosin omaksi tehtäväksi.

Vuoden aikana eriytettiin Y-Säätiön kaksi asumisen muotoa toisistaan brändäämällä ja viestimällä aktiivisesti myös kohtuuhintaisen vuokra-asumisen palveluista. Uusi M2-Kodit-brändi korvasi Y-Asunnot-nimen huhtikuussa. Uusi nimi ja ilme julkistettiin m2kodit.fi-verkkosivuston avaamisen yhteydessä. M2-Kotien tunnettuutta edistettiin markkinointikampanjoilla.

Vuoden aikana valmistui säätiön rakennuttamana 56 asunnon kohde Suoraman Helmi Kangasalla ja 29 asunnon kohde Ruoritie 11 Kotkassa. Rakenteilla vuoden lopussa oli Helsingin Jätkäsaarella Koy Helsingin Jallukka, johon valmistuu yhteensä 74 vuokra-asuntoa. Y-Säätiön ja konserniyhtiöiden kokonaan tai osittain omistamia kohteita oli vuoden lopussa 267 kappaletta ja niissä oli yhteensä 16 620 asuntoa.

Pääosa säätiön asunnoista on jälleenvuokrattu kaupungeille ja kunnille sekä niiden vuokralayhtiöille, seurakunnille ja järjestöille. Kohteiden asu-

kasvalinta ja vuokraus ovat pääsääntöisesti niiden tehtävänä, ja asuntojen tyhjäkäyttö ja vuokratapiot olivat edelleen vähäiset. Säätiön suoravuokrauksessa oli noin 1 300 asuntoa lähinnä suurissa kaupungeissa. Käyttöaste niissä säilyi hyvänä.

Säätiö jatkoi yleishyödyllistä tehtäväänsä analysoimalla asuntojen vuokratasoa sekä asukasprofiilia Kiinteistö Oy M2-Kodeilla. Arvioinnin perusteella ja osana kohtuuhintaista vuokra-asumista päätettiin luopua vakuusmaksusta uusissa vuokrasopimuksissa. Lisäksi päätettiin olla nostamatta vuokria konsernin asunnoissa vuonna 2017. Lisäksi päätettiin alentaa 1 800 M2-Kotien asunnon vuokraa. M2-Kotien taloudellinen käyttöaste oli 97 prosenttia. Käyttöastetta paransivat vuoden aikana toteutetut alueelliset markkinointikampanjat.

Vuoden lopussa säätiön yksittäisten asuntojen keskivuokra oli 11,60 €/m²/kk. Asuntojen keskikoko oli 38,4 m², joten vuokrataso on asuntojen keskikoko huomioiden kohtuullinen. Aravavuokra-asuntojen keskivuokra oli 12,57 €/m²/kk (keskikoko 48,3 m²) ja vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli 11,15 €/m²/kk (keskikoko 36,3 m²). Kiinteistö Oy M2-Kotien asuntojen keskivuokra oli 13,17 €/m²/kk ja asuntojen keskikoko oli 56,0 m².

Konsernin toiminnan ympäristövaikutuksissa huomioidaan kestävä kehitys. Käytännön toimina on sitoutuminen Vuokralojen Energiatohokkuussopimuksen (VAETS) sekä liittyminen Ekokompassi-verkostoon.

Säätiö tarjoaa yksittäisiä osakehuoneistoja vuokralle niille ihmisille, jotka ovat eri syistä syrjäytyneet asuntomarkkinoilta. Asumisen onnistumista suunnitellaan ja tuetaan yhteistyössä kumppanuusverkoston (järjestöt, kunnat ja eri palveluntuottajat) kanssa. Hyvin suunniteltu asuminen sekä nopea reagointi asumisen ongelmatilanteisiin mahdollistavat onnistuneen asumisen niin asukaan kuin naapurustonkin kannalta. Yhteistyöverkoston ja kumppanuuksien avulla turvataan

asukkaille riittävät tukitoimet sekä mahdollistetaan itsenäinen asuminen.

Vuokralaisten sosiaalista ja taloudellista hyvinvointia sekä asunnottomuutta vähentämään käynnistyi ARAn osarahoituksella M2-Kotien asumisneuvonnan kehittämishanke vuosille 2016–2019. Vuokranmaksua ja taloudenhallintaa sekä asumisvalmiuksien vahvistumista tuettiin ensisijaisesti Helsingin, Tampereen ja Lahden alueilla.

Kehittäminen ja verkostot

Säätiö on saanut avustuksia ja rahoittaa itse mittaavaa kehittämistyötään. Vuonna 2016 valmisteltiin usean järjestön yhteinen ja säätiön koordinoima Toimekas-kumppanuushanke arjen mielekkään toiminnan kehittämiseksi asumispalveluihin. Hankkeelle saadaan Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskuskuksen rahoitus. Säätiö koordinoi myös AUNE Verkostokehittäjät -kumppanuushanketta osana kansallista Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaa. Hankkeessa on järjestetty useita asiantuntijakoulutuksia, vierailuja ja muita tilaisuuksia.

Housing First European Hub käynnistyi Y-Säätiön johdolla yhteistyössä FEANTSan kanssa. Tavoitteena on saada aikaa pysyvä eurooppalainen kehittämis- ja yhteistyö rakenne innovatiivisten käytäntöjen luomiseksi ja levittämiseksi. Hubin kolme keskeistä toimialuetta ovat koulutus, tutkimus ja ohjelmatyö. Hubin jäseniksi on sitoutunut 15 organisaatiota, lisäksi muutama vielä selvittelee liittymismahdollisuutta. Verkosto aloitti nettisivujen laatimisen ja alatyöryhmien kokoamisen.

Välivuokrauspilotti käynnistyi osana hallituksen Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaa yhteistyössä ympäristöministeriön ja Espoon kaupungin kanssa. Pilotissa tavoitteena on saada yksityisestä asunto-omistuskannasta Y-Sää-

tiölle välivuokrattavaksi kohtuullisella vuokralla asuntoja, jotta voitaisi myös välivuokrausmallin kautta löytää helpotusta asuntopulaan.

Työn ja asumisen uusia muotoja hakeva konsepti sai nimen Uuras. Siihen rekrytoitiin työtalkkari, siivoustyönohjaaja sekä työntekijöitä tehtäviin, joiden suorittamiseen on aiemmin ostettu palveluita ulkopuolelta. Demos-yhteistyöllä haettiin tulevaisuuden signaaleja asumisen ja työn yhdistämisen teemoista. Järjestimme mm. pop-up Hoffice-kokeilun sekä maailman pienimmät uuden työn messut Jätkäsaareissa, Helsingissä. Lisää näkökulmaa saimme myös kesän Flow-Talks-tapahtumasta, jossa M2-Kodit toimi yhtenä päähyteistyökumppanina.

Konsernin talous

Konsernin investoinnit olivat 574,1 (56,4) miljoonaa euroa. Investointien kasvu oli merkittävä.

Liikevaihto oli 97,9 (41,8) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan voimakkaan lisääntymisen vuoksi liikevaihto kasvoi 134 prosenttia, noin 56 miljoonalla eurolla.

Tilikauden tulos oli 17,9 miljoonaa euroa. Konsernin tulos perustuu hyvään vuokrausasteeseen, alhaisiin rahoituskuluihin sekä kiinteistökulujen hyvään hallintaan. Taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvänä ja oli 98,5 prosenttia tilikauden lopussa.

Nettovuokratuotto oli 32,6 miljoonaa euroa, joka on 33,3 prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa nosti vuokra-asuntokannan voimakas kasvu.

Vuonna 2016 konsernin rahoitusasema pysyi hyvänä. Poistot olivat 9,1 (2,2) miljoonaa euroa. Taseen loppusumma oli 1.090,7 (522,1) miljoonaa euroa. Pitkäaikaiseen omistukseen tarkoitettujen

pysyvien vastaavien arvo oli 1.056,9 (491,8) miljoonaa euroa.

Vaihtuvat vastaavat olivat 33,9 (30,3) miljoonaa euroa. Rahoitusomaisuus oli 28,9 (22,6) miljoonaa euroa.

Konsernin oma pääoma sisältäen vähemmistöosuudet olivat 311,6 (287,9) miljoonaa euroa.

Konsernin vieras pääoma oli 779,1 (234,2) miljoonaa euroa. Lyhytaikaisen vieraan pääoman osuus oli 41,6 (16,4) miljoonaa euroa.

Emosäätiön talous

Y-Säätiön liikevaihto oli 35,1 (33,8) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi suunnitelmien mukaisesti asuntojen kasvun määrän johdosta. Kuluvana vuonna edellisen tilikauden ylijäämästä siirrettiin lainanlyhennys- ja investointirahastoon taseen sisäisinä siirtoina lainanlyhennysrahastoon 6,3 milj. euroa ja investointirahastoon 433 000 euroa.

Koska rahastosiirtoja ei näiltä osin ole tehty tilinpäätöksessä, omalla tulorahoituksella katettavat hankinnat ja lainanlyhennykset purkautuivat ylijäämäksi tuloslaskelmassa.

Tuloslaskelman näyttämä tilinpidollinen voitto 7,6 miljoonaa euroa ei kuitenkaan anna oikeaa kuvaa säätiön vastaisista velvoitteista. Tämä johtuu siitä, että säätiö hankkii pääasiassa asunto-osakkeita, jotka oikeuttavat yksittäisten asuntojen hallintaan. Asunto-osakkeista ei voida tehdä poistoja kuten kiinteistöistä. Tällöin ei voida tilinpidollisesti varautua myöskään tuleviin asuntojen välttämättömiin korjauksiin. Lisäksi ilman ylijäämää säätiö ei selviydy lainanhoitovelvoitteistaan, eikä voi kattaa investointien omarahoitusosuutta. Säätiö käyttää syntyneen ylijäämänsä yleishyödylliseen tarkoitukseen, sijoittamalla sen uusiin asuntoihin ja rakennushankkeisiin ja vanhojen lainojen lyhennyksiin.

Kertomusvuoden aikana uusia lainoja nostettiin 62,3 miljoonaa euroa. Vastaavasti vanhoja lainoja lyhennettiin 24,0 miljoonaa euroa.

Avustuksia asuntojen hankintaan saatiin Raaha-automaattiyhdistykseltä 6,5 miljoonaa euroa. Lisäksi säätiö sai avustusta kunnilta 109 000 euroa.

Asunto- ja kiinteistöosakkeiden hankintaan käytettiin vuoden aikana kaikkiaan 14,4 miljoonaa euroa. Asuntoja ja kiinteistöjä myytiin 478 000 euron tasearvosta. Asuntojen hankintarahastoon siirrettiin 7,6 miljoonaa euroa, käyttörahastoon siirrettiin 109 000 euroa.

Säätiö rahoittaa asuntojen hankintaa myös omalla tulorahoituksella.

Vuoden lopussa säätiön taseen loppusumma oli 438,8 miljoonaa euroa ja kasvua edellisvuodesta tuli 13,3 prosenttia. Korollinen vieras pääoma oli 134,4 miljoonaa euroa.

Henkilöstö

Y-Säätiön konsernin henkilöstömäärä oli vuoden 2016 lopussa 118, joista määräaikaisia oli 10, keskimääräisen henkilöstömäärän ollessa 113. Keski-ikä oli 48,2 vuotta. Henkilöstön määrän monikertaistuminen edellisen vuoden loppuun verrattuna perustuu kiinteistökaupan lisäksi siihen, että merkittävä osa aiemmin ulkopuolelta ostetuista palveluista otettiin omaksi työksi.

Voimakkaan kasvun vuoksi tuettiin uuden työkalutuurin rakentumista. Eri henkilöstöryhmistä koottiin edustuksellinen kulttuuriryhmä, joka teki ehdotuksia henkilöstön kehittämiseksi. Metropolia-ammattikorkeakoululta hankittiin työkalutuurin muutosta tukevaa ja kehittävää kartoitusta. Lisäksi alkuvuonna toteutettiin esimiesvalmennus. Loppuvuodesta kaikkien tiimien kanssa luodattiin toiminnan eettisiä lähtökohtia. Näistä yhtenä

Talouden tunnuslukuja

1 000 €	2016	2016	2015	2015	2014	2014
	Konserni	Emo	Konserni	Emo	Konserni	Emo
Vuokraustoiminta €	97 906	35 120	41 835	33 822	37 253	32 871
Vuokrauskate €	32 637	9 870	13 635	9 446	11 977	9 034
Vuokrauskate- %	33,3	28,1	32,6	27,9	32,2	27,5
Tilikauden tulos €	17 950	7 624	6 998	6 709	5 795	5 769
Tuottojäämä %	18,3	21,7	16,7	19,8	15,6	17,6
Taseen loppusumma €	1 090 740	438 778	522 112	384 504	450 488	339 405

** Vuoden 2015 ja 2014 vertailuluvut poikkeavat edellisvuonna esitetyistä, koska satunnaisten erien ja poistojen tiliryhmän esityspaikka on muutettu tuloslaskelmassa.

Henkilöstön tunnuslukuja

	2016	2016	2015	2015	2014	2014
	Konserni	Emo	Konserni	Emo	Konserni	Emo
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	4 876 585,68	1 709 806,78	1 555 814,32	1 273 608,55	1 200 009,30	1 200 009,30
Luontaisedun raha-arvo	-160 762,18	-62 293,83	-107 142,43	-80 387,08	-86 496,36	-86 496,36
Eläkekulut	969 764,99	351 318,77	294 718,83	234 023,39	237 103,19	237 103,19
Lakisääteiset sosiaalikulut	166 845,84	64 137,02	59 418,86	47 058,10	51 797,50	51 797,50
Yhteensä	5 852 434,33	2 062 968,74	1 802 809,58	1 474 302,96	1 402 413,63	1 402 413,63
Keskimääräinen henkilöstö	113	32	34	26	24	24
Keskimääräinen ikä	48,2	48,4	48,9	48,1	48,9	48,9

keskeisenä havaintona oli, että henkilöstö arvosti säätiön yleishyödyllistä ja yhteiskunnallista tehtävää.

Konsernin työnantajayhtiöt järjestäytyivät Kiinteistötyönantajiin. Loppuvuodesta saatiin yhteistoimintaneuvottelussa yhteisymmärrys konsernin

henkilöstön siirtymisestä kiinteistöalan toimihenkilöitä koskevan työehtosopimuksen piiriin.

Muita henkilöstötyön keskeisiä tapahtumia olivat työterveyshuollon kilpailuttaminen sekä henkilötietojärjestelmän ja työajanseurantajärjestelmän käyttöönotot.

Riskienhallinta ja arvio tulevasta kehityksestä

Konsernin riskienhallinta perustuu hyvää hallintotapaa koskeviin ohjeisiin, strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvän systemaattisen taloudelliseen riskiarviointiin ulkopuolien tahon toimesta sekä tarpeen mukaan tehtyihin riskienhallinta- ja seurantatoimenpiteisiin.

Y-Säätiö konsernin toimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan Y-Säätiön hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. Markkinaehtoiset lainat on suojattu korkoriskiltä kiinteillä koroilla sekä koronvaihtosopimuksilla.

Omaisuuksiin liittyviin riskeihin on varauduttu vakuutuksin.

Konsernin asuntomäärän voimakas kasvu ja sen myötä perustehtävien otto omaan hoitoon vaatii edelleen toiminnan ja talouden ohjausjärjestelmien voimakasta kehittämistä. Säätiön talouden tila tulee pysymään vakaana. Investointien aiheuttamasta lainanotosta huolimatta säätiön oman pääoman taso säilyi hyvällä tasolla.

Vuonna 2017 rakentamisen volyymi on edelleen korkea. RAY:n, sittemmin STEA:n avustusprosentti asuntojen hankintainvestointeihin säilyy ennallaan, mutta avustuksen kokonaismäärä laskee. Säätiö tarvitsee rakentamiseen ja hankintoihin huomattavaa omarahoitusta, mikä on katettava osittain lisälainanotolla. Korkotason arvioidaan olevan matala vielä usean vuoden ajan, mikä omalta osaltaan tukee konsernin investointien rahoittamista lainoituksella.

Perustajajäsenet, valtuuskunta, hallitus ja johtoryhmä luetellaan liitetiedoissa.

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Varsinainen toiminta	1.1. - 31.12.2016 Konserni	1.1. - 31.12.2016 Emo	1.1. - 31.12.2015 Konserni	1.1. - 31.12.2015 Emo
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuet	96 644 547,00	35 120 451,12	41 698 758,27	33 822 405,05
Käyttökorvaustuotot	297 407,74		127 442,03	
Muut tuotot	963 807,75		8 394,30	
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	97 905 762,49	35 120 451,12	41 834 594,60	33 822 405,05
Vastike- ja muut vuokraustoiminnan kulut	-19 609 397,88	-25 008 778,64	-18 912 403,14	-24 220 438,73
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-3 898 685,08		-328 506,62	
Poistot	-9 137 212,27	-241 325,72	-2 192 258,37	-156 150,42
Muut kulut	-32 623 035,49		-6 766 235,45	
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-65 268 330,72	-25 250 104,36	-28 199 403,58	-24 376 589,15
Vuokraustoiminta yhteensä	32 637 431,77	9 870 346,76	13 635 191,02	9 445 815,90
Keskushallinto ja muu toiminta				
Tuotot	552 802,00	552 802,00	542 861,00	542 861,00
Kulut				
Henkilöstökulut	-2 062 968,74	-2 062 968,74	-1 474 302,96	-1 474 302,96
Muut kulut	-1 512 482,00	-1 512 482,00	-1 314 896,28	-1 314 896,28
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-3 022 648,74	-3 022 648,74	-2 246 338,24	-2 246 338,24
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	385 323,60		-57 244,90	
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	30 000 106,63	6 847 698,02	11 331 607,88	7 199 477,66
Sijoitus- ja rahoitustoiminta				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	27 790,21	3 268 822,16	174 078,17	990 468,79
Muut tuotot	198 723,81	83 550,61	214 988,77	383 301,86
Tuotot yhteensä	226 514,02	3 352 372,77	389 066,94	1 373 770,65
Arvonlukumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-36 216,62	-36 216,62		
Kulut				
Korkokulut	-9 508 170,93	-2 416 742,69	-4 276 867,46	-1 532 650,36
Muut kulut	-561 737,90	-122 940,67	-357 058,07	-356 754,53
Kulut yhteensä	-10 069 908,83	-2 539 683,36	-4 633 925,53	-1 889 404,89
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-9 879 611,43	776 472,79	-4 244 858,59	-515 634,24
Tuottojäämä	20 120 495,20	7 624 170,81	7 086 749,29	6 683 843,42
Yleisavustukset				
Investointiavustukset RAY	6 532 790,00	6 532 790,00	7 644 333,00	7 644 333,00
Muut investointiavustukset	109 000,00	109 000,00	109 000,00	109 000,00
Muut avustukset	537 802,00	537 802,00	542 861,00	542 861,00
Siirrot				
Siirto menojen katteeksi	-537 802,00	-537 802,00	-542 861,00	-542 861,00
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-6 532 790,00	-6 532 790,00	-7 619 352,00	-7 619 352,00
Siirto käyttörahastoon	-109 000,00	-109 000,00	-109 000,00	-109 000,00
Yleisavustukset yhteensä	0,00	0,00	24 981,00	24 981,00
Välittömät verot				
Laskennalliset verot	-2 170 645,06		-113 792,92	
Tilikauden yli- / alijäämä	17 949 850,14	7 624 170,81	6 997 937,37	6 708 824,42

Tase
Vastaavaa

	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
Vastaavaa	Konserni	Emo	Konserni	Emo
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	3 715 837,55			
Muut pitkävaikutteiset menot	1 320 847,65	1 304 653,60	824 468,18	808 274,13
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 036 685,20	1 304 653,60	824 468,18	808 274,13
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	63 238 460,38		22 163 146,51	
Liittymismaksut	8 921 804,88		1 337 726,12	
Rakennukset ja rakennelmat	643 659 135,08		147 174 532,03	
Koneet ja kalusto	1 668 532,96	126 427,09	1 090 220,26	122 267,58
Muut aineelliset hyödykkeet	1 470 809,28	4 650,00	59 442,58	4 650,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	3 943 982,73		3 237 514,19	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	722 902 725,31	131 077,09	175 062 581,69	126 917,58
Sijoitukset				
Asunto-osakkeet	321 931 019,35	324 305 376,57	310 842 402,93	312 381 328,93
Tytäryhtiöt		12 943 918,38		12 482 830,21
Osuudet osakkuusyhtiöissä	5 882 488,29	3 578 789,60	4 393 251,97	3 578 789,60
Muut osakkeet	1 108 452,36	3 315,75	699 032,36	3 315,75
Sijoitukset yhteensä	328 921 960,00	340 831 400,30	315 934 687,26	328 446 264,49
Pysyvät vastaavat	1 056 861 370,51	342 267 130,99	491 821 737,13	329 381 456,20
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	1 049 380,09	80 630 160,92	3 195 192,90	34 084 477,66
Siirtosaamiset	44 434,48		8 100,00	
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1 093 814,57	80 630 160,92	3 203 292,90	34 084 477,66
Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	1 867 967,87	147 879,55	220 703,99	112 190,41
Saamiset kiinteistön tuotoista	46 094,54		149 864,17	
Lainasaamiset		3 911 012,51	3 417 226,22	4 653 995,79
Siirtosaamiset	958 785,13	426 526,86	645 309,09	560 538,87
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		387 478,14		486 920,51
Muut saamiset	984 861,54		31 757,84	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 857 709,08	4 872 897,06	4 464 861,31	5 813 645,58
Rahoitusarvopaperit	1 999 891,10	1 999 891,10		
Rahat ja pankkisaamiset	26 927 647,82	9 008 069,91	22 622 215,40	15 223 968,15
Vaihtuvat vastaavat	33 879 062,57	96 511 018,99	30 290 369,61	55 122 091,39
Vastaavaa	1 090 740 433,08	438 778 149,98	522 112 106,74	384 503 547,59

Tase
Vastattavaa

	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
Vastattavaa	Konserni	Emo	Konserni	Emo
Oma pääoma				
Peruspääoma	20 182,55	20 182,55	20 182,55	20 182,55
Asuntojen hankintarahasto	172 110 870,30	172 110 870,30	165 761 814,54	165 761 814,54
Muut rahastot	10 120 428,68	10 120 428,68	10 955 860,22	10 120 428,68
Käyttörahassto	32 921 742,87	32 921 742,87	32 661 114,54	32 661 114,54
Lainanlyhennysrahasto	48 273 338,36	48 273 338,36	41 997 066,34	41 997 066,34
Investointirahasto	29 311 999,83	29 311 999,83	28 879 447,43	28 879 447,43
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	893 828,09	256 557,26	600 133,60	256 557,26
Tilikauden yli- / alijäämä	17 949 850,14	7 624 170,81	6 997 937,37	6 708 824,42
Oma pääoma yhteensä	311 602 240,82	300 639 290,66	287 873 556,59	286 405 435,76
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	733 416 466,97	125 963 343,49	217 499 873,39	87 904 516,00
Muut velat	341 037,97		1 925,00	
Laskennallinen verovelka	3 785 844,99		382 396,03	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	737 543 349,93	125 963 343,49	217 884 194,42	87 904 516,00
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	25 906 170,34	8 413 092,42	11 521 194,02	8 220 445,83
Saadut ennakot	1 815 112,42	371 795,03	535 906,12	391 975,62
Ostovelat	4 954 676,58	295 067,11	1 755 677,79	408 640,32
Muut velat saman konsernin yrityksille		368,03		26 363,11
Muut velat	2 294 949,81	55 967,52	577 400,59	57 137,86
Siirtovelat	6 623 933,18	3 039 225,72	1 964 177,21	1 089 033,09
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	41 594 842,33	12 175 515,83	16 354 355,73	10 193 595,83
Vieras pääoma yhteensä	779 138 192,26	138 138 859,32	234 238 550,15	98 098 111,83
Vastattavaa	1 090 740 433,08	438 778 149,98	522 112 106,74	384 503 547,59

Rahoituslaskelma

Y-SÄÄTIÖ konserni

	2016 Konserni	2016 Emo	2015 Konserni	2015 Emo
Toiminnan rahavirta				
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	30 000 106,65	6 847 698,02	11 132 607,18	7 199 477,66
Oikaistaan				
Poistot	9 137 212,27	241 325,72	2 192 258,37	156 150,42
Avustukset	-537 802,00	-537 802,00	-542 861,00	-542 861,00
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-385 323,60		57 244,90	
Sijoitus- ja rahoitustoiminnan nettokulut	-7 723 497,18	813 199,27	-4 244 858,59	-657 378,79
Omatoiminen kulujäämä	30 490 696,14	7 364 421,01	8 594 390,86	6 155 388,29
Avustukset toimintaan	537 802,00	537 802,00	542 861,00	542 861,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	31 028 498,14	7 902 223,01	9 137 251,86	6 698 249,29
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutokset	3 865 316,87	197 765,24	-4 305 176,82	389 832,11
Lyhytaikainen vieras pääoma	8 955 994,55	1 789 273,41	1 489 072,71	496 744,85
Käyttöpääoman muutos	12 821 311,42	1 987 038,65	-2 816 104,11	886 576,96
Toiminnan nettorahavirta	43 849 809,56	9 889 261,66	6 321 147,75	7 584 826,25
Investointien rahavirta				
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-13 023 489,36	-12 438 997,66	-14 792 374,70	-14 533 686,69
Muut pysyvät vastaavat	-104 627 155,24	-741 864,70	-43 101 115,58	-1 002 778,19
Asunto-osakkeiden myynti	478 223,54	478 223,54	1 635 612,20	1 635 612,20
RAY:n investointiavustukset	6 281 366,00	6 281 366,00	7 544 487,00	7 544 487,00
Palautettavat avustukset	-32 105,91	-32 105,91	-122 647,92	-122 647,92
Muut investointiavustukset	360 424,00	360 424,00	208 846,00	208 846,00
Lainat omille kiint.yhtiöille		-56 651 916,13		-22 795 338,55
Omien yhtiöiden lyhennykset		10 388 127,98		4 203 095,75
Investointien nettorahavirta	-110 562 736,97	-52 356 742,88	-48 627 193,00	-24 862 410,40
Rahoituksen rahavirta				
Rahoitusarvopaperit	-1 999 891,10	-1 999 891,10		
Lainojen lyhennyksiin	-42 645 603,57	-24 038 525,92	-8 734 373,22	-7 295 858,81
Lainojen nostot	115 663 854,50	62 290 000,00	63 933 055,60	37 583 302,23
Rahoituksen nettorahavirta	71 018 359,83	36 251 582,98	55 198 682,38	30 287 443,42
Rahavarojen muutos	4 305 432,42	-6 215 898,24	12 892 637,13	13 009 859,27
Rahavarat 1.1	22 622 215,40	15 223 968,15	9 729 578,27	2 214 108,88
Rahavarat 31.12	26 927 647,82	9 008 069,91	22 622 215,40	15 223 968,15

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konsernin emosaatiö Y-Säätiö 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

Säätiölain muutoksen johdosta vuoden 2015 konsernitilinpäätös oli emosaatiön ensimmäinen. Vuoden 2015 vertailuluvuissa on tehty tarkennuksia liitetietojen osalta.

Konsernitilinpäätös on laadittu tilinpäätösten yhdistelmänä ja se käsittää:

- 100 % omistettuja tytäryhtiöitä (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä ja osakeyhtiön)
- alle 50 % omistettuja osakkuusyhtiöitä (asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä)
- yli 50 %:sti omistettuja yhteisyrityksiä (asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä)

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 lakkauttamiseen saakka.

Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat sekä olennaiset sisäiset katteet on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Osakkuusyritykset 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. Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eräänään tuloslaskelmassa.

Yhteisyrityksinä on käsitelty ne osaomistusyhtiöt, joissa emosaatiöllä on yli 50 %:n, mutta alle 100 %:n omistusosuus, joita ohjataan yhdessä muiden omistajien kanssa. Nämä yhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen suhteellista yhdistelytapaa noudattaen.

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

Konsernin tuloslaskelma

Konsernitilinpäätöksen tuloslaskelma on laadittu emon, aatteellisen säätiön, tuloslaskelmakaavaa noudattaen. Tytäryhtiöiden ja yhteisyritysten, jotka ovat kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä, tuotot ja kulut on yhdistelty:

Kiinteistöjen tuottojen ja hoitokulujen on katsottu liittyvän läheisesti emosaatiön varsinaiseen toimintaan (vuokraustoiminta), minkä johdosta ne on yhdistelty osaksi vuokraustoiminnan tuottoja ja ku-

luja. 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. Oman pääomaan on yhdistetty säätiön peruspääoma ja muut pääoman erät, tytäryhtiöiden ja yhteisyritysten osakepääoma, rahastot, edellisen tilikauden 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 emosaatiön rahoituslaskelman kaavaa käyttäen, ottaen soveltuvien osin huomioon konsernierät.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovarauksista ja kertyneestä poistoerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisten ja verotuspoistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtona tuloslaskelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymänä taseessa.

Konsernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovarausten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennallisen verovelan muutokseen ja tilikauden tulokseen.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalennuksilla tavanomaisien tytäryhtiöiden osalta. Keskinäisissä yhtiöissä poistossa noudatetaan EVL maksimipoistoja siten, että ellei yhtiöllä ole vahvistettuja tappiota niin tulos tehdään nolliin.

Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset vähennetään tytäryhtiöissä hyödykkeen hankintamenusta ja niissä avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana.

Emosaatiön omistamien huoneisto-osakkeiden arvoon on kirjattu hankintahinnan ja varainsiirtoveron lisäksi hankinnan yhteydessä suoritettut korjaus-, lainaosuus- ja muut kulut, jotka ovat RAY:n avustuksen kohteena olevassa hankintahinnassa määritelty. Vuoden 2015 alusta alkaen hankintakorjaukset on kirjattu taseeseen pitkävaikutteisiin menoihin ja ne poistetaan 10 vuodessa.

Yleisavustusten käsittely emosaatiössä:

- Projektiaavustukset on siirretty asianomaisen projektin tuotoksi
- Asunnonhankintarahastoon kirjataan RAY:n investointiaavustus ja Asuntorahaston oman pääoman avustus osakehuoneistoihin. Pa-

lautusvelvollisuusehtojen alaisten myytyjen asuntojen avustukset siirretään siirtovelkoihin ja uudelleen käytetyt avustukset palautetaan rahastoon.

- Rakennuttamisrahastoon kirjataan RAY:n ja Asuntorahaston investointiaavustukset kiinteistöyhtiöiden oman pääoman sijoituksiin.
- Käyttörahaastoon kirjataan kuntien ja seurakuntien avustukset. Käyttöoikeusrajoituksista vapautuneet myytyihin asuntoihin saadut avustukset siirretään käyttörahaastoon.
- Oman pääoman sisäiset siirrot. 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 tytärien osalta arvioidun jäljellä olevan vaikutusajan kuluessa, mikä tässä tapauksessa on 40 vuotta.

Pysyvien vastaavien myyntivoitot on kirjattu sijoitustoiminnan muihin tuottoihin ja tappiot muihin kuluihin.

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista.

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista.

Hyödyke	vuodet / prosentti	Poistomenetelmä
Pitkävaikutteiset menot	4 vuotta	tasapoisto
Irtain käyttöomaisuus (koneet ja kalusto)	4 vuotta	tasapoisto
Osakehuoneistoihin ostovuotena tehdyt korjaukset	10 vuotta	tasapoisto

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

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu 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.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
Vuokraustoiminnan tuotot	97 905 762,49	35 120 451,12	41 834 594,60	33 822 405,05
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	4 876 585,68	1 709 806,78	1 555 814,32	1 273 608,55
Luontaisedun raha-arvo	-160 792,18	-62 293,83	-107 142,43	-80 387,08
Eläkekulut	969 764,99	351 318,77	294 718,83	234 023,39
Lakisääteiset sosiaalikulut	166 845,84	64 137,02	59 418,86	47 058,10
Yhteensä	5 852 404,33	2 062 968,74	1 802 809,58	1 474 302,96
Henkilöstön lukumäärä	113	32	34	26
Tilintarkastajille maksetut palkkiot	93 203,54	33 835,57	52 418,27	15 671,44
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	30 100,00	30 100,00	21 400,00	21 400,00
Poistot				
Tilikauden aikana tehdyt poistot	-9 137 212,27	-241 325,72	-2 192 258,37	-156 150,42
Rahoitustuotot- ja kulut				
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	27 790,21	117 822,40	174 078,17	165 216,76
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä		3 150 999,76		825 252,03
Muut rahoitustuotot	198 723,81	83 550,61	214 988,77	383 301,86
Rahoitustuotot yhteensä	226 514,02	3 352 372,77	389 066,94	1 373 770,65
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-36 216,62	-36 216,62		
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-9 508 170,93	-2 416 742,69	-4 276 867,46	-1 532 650,36
Muut rahoituskulut	-561 737,90	-122 940,67	-357 058,07	-356 754,53
Rahoituskulut yhteensä	-10 069 908,83	-2 539 683,36	-4 633 925,53	-1 889 404,89
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9 879 611,43	776 472,79	-4 244 858,59	-515 634,24

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta				
Rakennuksen hankintamenoon on luettu rakennusaikaisia korkoja.				
Aktivoitujen korkomenojen poistamatonta osaa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat"				
muodostuu seuraavasti:				
Tilikaudella aktivoitu	23 430,04		90 753,52	
Edellisillä tilikausilla aktivoituja	458 796,17		368 042,65	
Poistettu	-90 159,36		-25 544,42	
Poistamatonta erä 31.12.	392 066,85		433 251,75	
Käyttöomaisuuden hankintamenojen ja muiden pitkävaikutteisten menojen muutokset				
	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
Aineettomat oikeudet				
Saldo 1.1.				
Uudet kohteet	3 712 742,73			
Lisäykset	77 086,29			
Tilikauden poisto	-73 991,47			
Menojäännös 31.12.	3 715 837,55			
Muut pitkävaikutteisat menot				
Saldo 1.1.	923 258,40	907 064,35	35 985,74	19 791,69
Lisäykset	667 590,95	667 590,95	887 272,66	887 272,66
Tilikauden poisto	-171 211,48	-171 211,48	-92 192,99	-92 192,99
Kertyneet poistot	-98 790,22	-98 790,22	-6 597,23	-6 597,23
Menojäännös 31.12.	1 320 847,65	1 304 653,60	824 468,18	808 274,13
Aineelliset hyödykkeet yhteensä				
	5 036 685,20	1 304 653,60	824 468,18	808 274,13
	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
Maa- ja vesialueet				
Saldo 1.1.	22 163 146,51		17 797 642,59	
Lisäykset	41 080 133,65		4 463 574,46	
Vähennykset			-98 070,54	
Sirrot erien välillä	-4 819,78			
Menojäännös 31.12.	63 238 460,38		22 163 146,51	
Liittymismaksut				
Saldo 1.1.	1 337 726,12		1 309 614,79	
Lisäykset	7 551 889,81		28 111,33	
Vähennykset	-13 228,08			
Sirrot erien välillä	45 417,03			
Menojäännös 31.12.	8 921 804,88		1 337 726,12	

Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet

Konserniyritysosakkeet	Kotipaikka	Konsernin	Emoyhtiön
Tytäryhtiöt			
Kiinteistö Oy Keravan Länsituuli	Kerava	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Keiteleentie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Keravan Kalliotie 6	Kerava	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Yypäri	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Kara	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kajaanin Kopsa	Kajaani	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 Tuusulan Kievarintie 38	Tuusula	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 Rauman Eteläkatu 7	Rauma	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Linnantähti	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vaasan Kirvesmiehenkatu 11	Vaasa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Hiittenhovi	Harjavalta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tellervokoti	Porvoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vammalan Kätsä	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kullaantie 2	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Porin Vapaudenkatu 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Joensuun Kotikievari	Joensuu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kuusistonpolku	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Jokikievari	Joensuu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kotkan Tietotalo	Kotka	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Sotkankoti	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Joensuun Seniori	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Joensuun Senioriparkki	Joensuu	51,60	51,60
Kiinteistö Oy Pirkkalan Senioritalo	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Väinöläkoti	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Suoraman Helmi	Helsinki	100,00	100,00
As Oy Kotkan Koulukatu 23	Kotka	100,00	100,00
As Oy Kotkan Koulukatu 25	Kotka	100,00	100,00
Asunto Oy Fleminginkatu 9 a	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Pietiläntie 13	Helsinki	100,00	100,00
As. Oy Nummentie 59 Lohja	Lohja	100,00	100,00
Y-Säätiön Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Korkintie 1	Tuusula	80,14	80,14
Osakkuusyhtiöt			
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Helsinki	39,10	39,10
Kiinteistö Oy Rukki	Turku	48,01	48,01
Kiinteistö Oy Petäjäveden Ankuri	Petäjävesi	33,04	33,04
Asunto Oy Kolmas linja 25 Bostads Ab	Helsinki	49,23	49,23

Konserniyritysosakkeet	Kotipaikka	Konsernin	Emoyhtiön	
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 Kukkaropohja	Espoo	100,00	100,00	
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Helsinki	64,40	64,40	
Asunto Oy Kouvola Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00	
Asunto Oy Helsingin Soittajantie 2	Helsinki	100,00	100,00	
Asunto Oy Vantaan Kilterinmännikkö	Vantaa	100,00	100,00	
Asunto Oy Kuopion Papinkuja 7	Kuopio	100,00	100,00	
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 9	Espoo	100,00	100,00	
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 11	Espoo	100,00	100,00	
Asunto Oy Kuopion Papinkuja 3	Kuopio	100,00	100,00	
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 7	Espoo	100,00	100,00	
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86	
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,75	92,75	
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinhovi	Vantaa	100,00	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinkartano	Vantaa	100,00	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6	Vantaa	100,00	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinpiha	Vantaa	100,00	100,00	
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	75,55	
Kiinteistö Oy Espoon Lyhtykuja	Espoo	100,00	100,00	
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 Tajan 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	
Siirtosaamiset				
Korkosaamiset	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
		399 929,66		556 569,69
Asunnoista maksetut ennakot	32 140,00	32 140,00	246 161,35	246 161,35
Saaminen RAYltä	169 852,00	169 852,00	201 698,00	201 698,00
Muut siirtosaamiset	756 793,13	212 083,34	197 449,74	43 030,34
Siirtosaamiset yhteensä	958 785,13	814 005,00	645 309,09	1 047 459,38

Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana				
Oma pääoma	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
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.	165 761 814,54	165 761 814,54	158 638 024,18	158 638 024,18
Avustusten siirto	6 532 790,00	6 532 790,00	7 619 352,00	7 619 352,00
Vähennykset	-183 734,24	-183 734,24	-495 561,64	-495 561,64
Asuntojen hankintarahasto 31.12.	172 110 870,30	172 110 870,30	165 761 814,54	165 761 814,54
Rakennusrahasto 1.1.	9 359 121,77	8 523 690,23	9 359 121,77	8 523 690,23
Oikaisut	-835 431,54			
Rakennusrahasto 31.12.	8 523 690,23	8 523 690,23	9 359 121,77	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
Käyttörahasto 1.1.	32 661 114,54	32 661 114,54	32 179 200,82	32 179 200,82
Siirto hankintarahastosta	151 628,33	151 628,33	372 913,72	372 913,72
Muiden investointiavustusten siirrot	109 000,00	109 000,00	109 000,00	109 000,00
Käyttörahasto 31.12.	32 921 742,87	32 921 742,87	32 661 114,54	32 661 114,54
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	41 997 066,34	41 997 066,34	38 047 702,67	38 047 702,67
Kartutettu	6 276 272,02	6 276 272,02	3 949 363,67	3 949 363,67
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	48 273 338,36	48 273 338,36	41 997 066,34	41 997 066,34
Investointirahasto 1.1.	28 879 447,43	28 879 447,43	27 060 104,22	27 060 104,22
Kartutettu	432 552,40	432 552,40	1 819 343,21	1 819 343,21
Investointirahasto 31.12.	29 311 999,83	29 311 999,83	28 879 447,43	28 879 447,43
Asunottom. ja syrj. tutkimusrah. 1.1.	3 466,35	3 466,35	3 466,35	3 466,35
Asunottom. ja syrj. tutkimusrah. 31.12	3 466,35	3 466,35	3 466,35	3 466,35
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	893 828,09	256 557,26	600 133,60	256 557,26
Tilikauden voitto	17 949 850,14	7 624 170,81	6 997 937,37	6 708 824,42
Oma pääoma yhteensä	311 602 240,82	300 639 290,66	287 873 556,59	286 405 435,76

Siirtovelat	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
Korkovelat	3 036 088,91	456 998,76	1 123 391,74	380 879,89
Sosiaalihallitus/RAY	145 773,33	145 773,33	365 091,42	365 091,42
Muut siirtovelat	3 442 070,95	2 436 453,63	475 694,05	343 061,78
Siirtovelat yhteensä	6 623 933,19	3 039 225,72	1 964 177,21	1 089 033,09

Rahoituslainat (ulkopuoliset)				
Lainanantaja				
Valtiokonttori	-235 126 108,45	-25 696 056,84	-42 711 713,05	-27 995 036,12
Kuntarahoitus Oyj	-305 130 626,92		-107 532 874,24	
Rahoituslaitokset	-219 065 900,94	-108 680 380,00	-78 776 480,12	-68 129 925,71
Yhteensä	-759 322 636,31	-134 376 436,84	-229 021 067,41	-96 124 961,83

	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Valtiokonttori	168 841 855,97	13 677 575,73	28 352 357,70	17 165 187,62
Kuntarahoitus Oyj	291 649 079,22		94 421 909,81	
Rahoituslaitokset	152 195 872,54	58 543 500,00	22 162 487,52	32 166 773,48
Yhteensä	612 686 807,73	72 221 075,73	144 936 755,03	49 331 961,10

Myönnetty, mutta nostamattomat investointiavustukset				
Raha-automaattiyhdistys	169 852,00	169 852,00	738 981,00	738 981,00

Tuloveroja koskevat liitetiedot				
Laskennalliset verovelat	-2 170 645,06		-113 792,92	

Vakuudet ja vastuusitoumukset				
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
Lainat	759 322 636,31	134 376 436,84	229 021 067,41	96 124 961,83
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 009 671 929,66		221 520 699,38	
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	217 294 693,00	217 294 693	136 775 604,23	110 646 099,52

Muut annetut vakuudet				
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	4 693 815,66		279 670,00	

Sitoumukset				
Y-Säätiön omavelkaiset takaukset velvoitteet	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00

	Vuodet			
Leasing-vastuut	Vuonna 2016	Vuonna 2017	2018-2020	Yhteensä
Leasingvastuu, emosäätiö	126 638,93	88 027,59	104 081,91	192 109,50
Leasingvastuu, konserni	144 821,33	198 270,37	189 901,13	388 171,50
Yhteensä	271 460,26	286 297,96	293 983,04	580 281,00

Johdannaiset konserni

Y-Säätiö käyttää korkojohdannaisia rahavirran suojaukseen markkinakoron nousun varalta.

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Koronvaihtosopimukset rahavirran

suojaus	152 305 178,00	118 180 178,00	54 351 150,72	54 351 150,72
Markkina-arvot	-3 648 747,00	-3 140 849,00		
korko-optiot ei suojauslaskennassa	77 640 956,00			
Markkina-arvot	1 057 060,00			
Nimellisarvon ja käyvän arvon erotus on kirjattu tulosvaikutteisesti kuluksi	-331 950,00			

Rahoituslimiitti

Säätiöllä on 2.000.000,00 euron luottolimiitti Danskebankista

josta käyttämättä oli tilinpäätöshetkellä 2 000 000,00 2 000 000,00 83 302,23 83 302,23

Säätiöllä on 5.000.000,00 euron rahoituslimiitti Handelsbankista

josta käyttämättä oli tilinpäätöshetkellä 5 000 000,00 5 000 000,00 3 000 000,00 3 000 000,00

Palautusehdon alainen omaisuus

Tasearvo	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
Asunto-osakkeet	181 621 172,97	181 621 172,97	176 299 809,81	176 299 809,81
Kiinteistöosakkeet	7 070 318,00	7 070 318,00	7 070 318,00	7 070 318,00
Yhteensä	188 691 490,97	188 691 490,97	183 370 127,81	183 370 127,81
josta avustuksilla katettu	113 194 308,77	113 194 308,77	106 661 518,77	106 661 518,77

Muu RAY:n tukema toiminta

Asumisen tukitoiminta, paavo-ohjelma ja paikka-auki projekti

RAY:n avustukset	537 802,00	537 802,00	542 861,00	542 861,00
toiminnan kulut	-544 221,33	-544 221,33	593 818,46	-593 818,46

Ray avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskushallinnon kuluihin.

Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet	Konserni 2016	Emo 2016	Konserni 2015	Emo 2015
Valtiokonttori	48 092 489,00	48 092 489,00	48 313 897,00	48 313 897,89
rahalaitokset kirjanpitoarvo	135 962 206,00	135 962 206,34	88 462 206,00	88 462 206,34
panttina käyvästä arvosta	217 294 693,00	217 294 693,00	110 646 099,00	110 646 099,52

OMISTAJA:	Y-Säätiö sr	31.12.2016	
Asuinhuoneistojen lukumäärä:		940 kpl	
Huoneisto-ala (asm2):		44 785 m2	
YKSITTÄISTEN ARAVAVUOKRA-ASUNTOJEN OMAKUSTANNUSVUOKRALASKELMA JÄLKILASKELMA TILIKAUSI 1.1.-31.12.2016			
VUOKRAUSTOIMINTA	1.1.-31.12.2016	€/m2/kk	
VUOKRATUOTOT			
	Vuokratuotot	6 835 853,58	12,72
VUOKRATUOTOT YHTEENSÄ		6 835 853,58	12,72
HOITOKULUT			
	Säätiön hallintokulut	-294 528,00	-0,55
	Hoitovastikkeet	-2 157 244,73	-4,01
	Vesimaksut	-365 126,77	-0,68
	Asumisaikaiset rahoituslainat	-947 233,09	-1,76
	Yhtiökorjaukset	-69 194,10	-0,13
	Sähkömaksut	-13 355,46	-0,02
	Muut vastikeluonteiset menot	-100 186,04	-0,19
	Vuosikorjaukset	-752 485,37	-1,40
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-4 699 353,56	-8,74
VARSINAINEN TOIMINTA		2 136 500,02	3,98
PÄÄOMAMENOT			
	Korkotuotot	247,77	0,00
	Yhtenäislainojen korot	-500 627,84	-0,93
	Yhtenäislainojen lyhennykset	-2 105 730,28	-3,92
PÄÄOMAMENOT YHTEENSÄ		-2 606 110,35	-4,85
TILIKAUDEN TULOS		-469 610,33	-0,87
Vuokrien alijäämä/ylijäämä edellisiltä tilikausilta		-5 282 119,11	-9,83
Siirtyvä alijäämä/ylijäämä yhteensä		-5 751 729,44	-10,70

Y-Säätiön hallinto

Perustajajäsenet

- Espoon kaupunki
- Helsingin kaupunki
- Kirkkohallitus
- Rakennusliitto ry
- Rakennusteollisuus RT ry
- Suomen Kuntaliitto ry
- Suomen Mielenterveysseura ry
- Suomen Punainen Risti
- Tampereen kaupunki
- Turun kaupunki
- Vantaan kaupunki

Hallituksen jäsenet 2016

- Matti Harjuniemi, Rakennusliitto ry, hallituksen puheenjohtaja
- Leena Kämäräinen, Suomen Punainen Risti, hallituksen varapuheenjohtaja
- Stig Kankkonen, Espoon kaupunki
- Jari Lallinaho, Suomen Mielenterveysseura ry, 21.4.2016 alkaen
- Tarmo Pipatti, Rakennusteollisuus RT ry
- Erkki Sellman, Turun kaupunki
- Riitta Simoila, Helsingin kaupunki
- Sari Aalto-Matturi, Suomen Mielenterveysseura ry, 21.4.2016 asti
- Laura Hassi, Suomen Kuntaliitto ry, 21.4.2016 asti

Valtuuskunta lakkautti toimintansa päätöksellään 25.11.2015.

Johtoryhmä

- Toimitusjohtaja Juha Kaakinen
- Rakennuttamisjohtaja Pekka Kampman
- Talousjohtaja Kari Komu
- Konsernilakimies Timo Mutalahti
- Kiinteistöjohtaja Juha Niskanen
- Viestintäpäällikkö Laura Penttilä
- Vuokraustoiminnan johtaja Eeva Tammisalo
- Kehittämispäällikkö Sari Timonen



Y-SÄÄTIÖ

Enemmän yhdessä – vähemmän yksin.