

Puolivuotiskatsaus Tammikuu-kesäkuu 2018

Puolivuotiskatsaus Tammikuu-kesäkuu 2018

Sisällys

- 3 Toimitusjohtajan katsaus
- 4 Säätiön tehtävä
Säätiön hallinto
- 5 Säätiön toiminta alkuvuonna 2018
- 8 Henkilöstö
Taloudellinen asema
- 9 Arvot ja vastuullisuus
Riskienhallinta
Tulevaisuuden näkymät
- 11 Y-Säätiön hallinto
- 12 Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä
- 13 Puolivuotiskatsaus



Toimitusjohtajan katsaus



Säätiön alkuvuosi 2018 sujui suunnitelmallisesti. Vahva ja hyvin ennakoitavissa oleva talouden kasvu mahdollisti toiminnan laajentamisen strategian mukaisesti.

Säätiön asuntomäärä kasvoi katsauskaudella 81 asunnolla, joista 51 on M2-Kotien uudiskohdeessa Nokialla ja loput 30 yksittäistä asuntoa eri puolilla Suomea.

Talouden noususuhdanne näkyi säätiön toiminnassa sekä kohonneissa urakkahinnoissa, että vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntymisen myötä kiristyneessä kilpailuissa. Markkinatilanteen muutoksiin reagoitiin tarvittaessa asunto- ja kohdekohtaisilla vuokratarkistuksilla. Säätiön talouden kannalta keskeinen asuntojen taloudellinen käyttöaste onkin pystytty pitämään hyvällä 97,6 prosentin tasolla.

Säätiön toiminnan luonteeseen kuuluu, että sekä asukkaista että kiinteistöistä pidetään hyvää

huolta. Kiinteistöjen systemaattista korjaustointia jatkettiin mittavalla huoneistokorjauksiin perustuvalla Koti kuntoon -ohjelmalla.

Vastaavasti asukkaiden viihtyvyyteen ja hyvinvointiin liittyen järjestettiin monipuolista asukastoimintaa sekä asumisneuvontaa. Asumisneuvonnan on todettu tuottavan hyviä tuloksia häättöjen ehkäisemisessä.

Myös säätiön omaa tutkimustoimintaa kehitettiin laaditun tutkimusstrategian mukaisesti. Siinä keskeisenä tavoitteena on asukas-/asiakaskokemusymmärryksen lisääminen sekä palvelujen kehittäminen.

Y-Säätiön toiminnan vaikuttavuus perustuu laaja-alaiseen kumppanuuteen. Perinteisten kumppanien, kuten kuntien, lisäksi uusia kumppanuuksia on syntynyt esimerkiksi kiinteistökehityshankkeissa sekä palvelujen ja asumiskonseptien kehittämisessä. Säätiön strategian mukaisia tavoitteita tukevien

kumppanuuksien hakua jatketaan aktiivisesti.

Kansainvälinen kiinnostus säätiön toimintaan ja Suomen asunto ensin -malliin on jatkunut herkeämättömänä. Alkuvuoden aikana Y-Säätiön toimintaa esitteleviä juttuja eri medioissa on ollut 28 kertaa 14 eri maassa. Kansainvälinen kiinnostus on lisännyt vuorovaikutusta, mikä on tuottanut hyödyllisiä impulsseja myös säätiön omaan kehittämistoimintaan niin asunnottomien palvelujen kuin kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kehittämisen osalta.

Juha Kaakinen

Juha Kaakinen
toimitusjohtaja

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.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö hankkii ja rakennuttaa vuokra-asuntoja, joiden vuok- rauksesta ja ylläpidosta se huolehtii. 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. Rakennuttamistoimintaa on sijoitettu Y-Säätiön palvelut -osakeyhtiöön.

Tilintarkastajana vuonna 2018 jatkaa 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. 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 kohtuullisia, eivätkä poikkea tavanomaisesta.

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

Säätiön toiminta alkuvuonna 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 toteutukseksi ja tuottaa ratkaisuja ja tietoa rakentamiseen, asumiseen ja hyvinvointiin liittyvissä asioissa.

Asunnottomuuden vähentäminen

Asunnottomuutta vähennetään hankkimalla ja rakennuttamalla vuokra-asuntoja erityisryhmien tarpeisiin. Lisäksi säätiö osallistuu aktiivisesti kansalliseen Asunnottomuuden ennaltaehkäisytoimenpideohjelmaan 2016–2019 (AUNE).

Säätiön omistuksessa olevista yksittäisistä huoneistoista asunto-osakeyhtiöissä pääosa on jälleenvuokrattu säätiön yhteistyökumppaneille. Asunnot on hankittu STEAn (aiemmin RAY:n) ja ARAn avustuksella ja ne on tarkoitettu henkilöille, joilla on vaikeuksia saada asunto vuokramarkkinoilta. Hankinnat keskittyvät kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle, missä erityisryhmien asunnoille on suurin tarve. Alkuvuonna on hankittu 31 ja myyty 16 huoneistoa.

Y-Säätiön asunnoista 5 403 kappaletta on Y-Koteja, jotka ovat itsenäiseen asumiseen tarkoitettuja huoneistoja asunto-osakeyhtiöissä. Niistä lähes tuhanteen on saatu ARAn investointiavustusta, muihin on saatu STEAn (aiemmin RAY:n) investointiavustus. Asunnoista suoravuokrauksessa on noin 1 300 asuntoa, loput ovat jälleenvuokrattu yhteistyökumppaneille. Lisäksi erityisryhmille tarkoitettuja

asuin-yhteisöihin sijoittuvia jälleenvuokrattuja asuntoja on 595 kappaletta.

Asumisen onnistumista suunnitellaan ja tuetaan yhteistyössä jälleenvuokrakumppaneiden kanssa. Hyvin suunniteltu asuminen sekä nopea reagointi asumisen ongelmatilanteisiin mahdollistavat onnistuneen asumisen niin asukkaana kuin naapurustonkin kannalta. Yhteistyöverkoston ja kumppanuuksien avulla turvataan asukkaille riittävät tukitoimet sekä mahdollistetaan itsenäinen asuminen. Säätiö omistamat asumispalvelukäyttöön tarkoitetut kiinteistöt ovat jälleenvuokrattu sosiaali- ja terveystalustoimintaa harjoittaville yhteisöille.

Katsauskauden aikana jatkettiin Järvenpään 95 asunnon Wärttinä II -hankkeen valmistelua. Hanke toteutetaan palveluasuntojen ja -tilojen osalta yhteistyössä Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy:n kanssa. Helmikuussa 2018 aloitettiin nuorille kohdennettavan 57 asunnon kokonaisuuden rakennuttaminen Espooseen. Väli vuokra-

usmallia jatketaan Tampereen kaupungin kanssa vuoden 2018 loppuun. Tammikuussa säätiö hankki Tampereelta Kiinteistö Oy Martinuskotien osakekannan ARAn määrittelemällä luovutus-korvauksella. Yhtiöllä on 86 asuntoa Tampereen kaupungin käytössä. Muita asunnottomuuden vähentämistoimia kuvataan lisää osana kehittämistoimintaa.

Kohtuuhintainen asuminen

Säätiön kohtuuhintainen asuntotuotanto ja -tarjonta ovat tärkeä tekijä asunnottomuuden torjunnassa. M2-Kotien omistuksessa on vuokra-asuntoja 30 paikkakunnalla. Uutena kohteena valmistui tammikuussa Nokialle 51 asunnon kiinteistö. Katsauskauden aikana säätiöllä oli rakenteilla 409 vuokra-asuntoa. Vantaan Martinlaaksossa on jatkunut 119 asunnon kohteen rakennuttaminen, lisäksi rakenteilla ovat 45 asuntoa

Tunnuslukuja H1/2018

	M2-Kodit	Y-Säätiö	Konserni
Asuntoja eri paikkakunnilla (kaupungit ja kunnat)	30	45	54
Asuntojen määrä, kpl	10 205	6 629	16 834
Keskivuokrat €/m2/kk	13,43	12,09	12,91
Taloudellinen käyttöaste %	96,9	99,5	97,6
Vaihtuvuus %	22,94	2,40	15,10
Vuokratuotot M€	45,8	18,4	64,6
Korjauskustannukset M€	7,0	1,2	8,6
Lämmitys, vesi ja sähkö M€	6,8		7,6

Espoon Holmanpuistoon, 63 asuntoa Tampereen Härmälänrantaan, ja 94 asuntoa Helsingin Kruunuvoorenrantaan. Katsauskaudella käynnistettiin 88 vuokra-asunnon rakennuttaminen. Espooseen käynnistyi 57 vuokra-asuntokohde ja Uudessakaupungissa käynnistyi säätiön ensimmäinen ARAn 10-vuotislainalla toteutettava 31 vuokra-asunnon kohde.

Vuokraustoiminta

Asiakaskokemuksen parantamiseksi otettiin alkuvuonna 2018 käyttöön uusi puhelinjärjestelmä. Valmistelut sen hyödyntämiseksi aloitettiin alkuvuonna 2018. Pääkaupunkiseudun vuokraustoiminta siirtyi keväällä 2018 Ympyrätalosta Pitkänsilänrannan toimistoon muun pääkaupunkiseudun toiminnan yhteyteen.

Säätiö toimii omakustannusperiaatteella ja tavoittelee markkinavuokria edullisempaa hintatasoa. Säätiön kiinteistöissä sijaitsevien asuinhuoneistojen kokonaisvaltaista kunnostusohjelmaa jatkettiin Koti kuntoon -korjauksin. Niissä uusitaan asuntojen pinnat, kalusteet, laitteet ja varusteet, arviolta peruskorjausjakson puolessavälissä. Ohjelmalla vastataan asiakkaiden odotuksiin vuokra-asuntojen korkeasta laatutasosta ja vähennetään yksittäin tehtävien asuntokorjausten korkeita kustannuksia.

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 energia-

käytöstä. Energiatehokkuustoimenpiteistä raportoidaan vuosittain.

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

Oman isännöinnin osuutta on kasvatettu määrätietoisesti. Rovaniemen kohteet siirtyivät omaan isännöintiin keväällä 2018. Isännöintiä ostetaan enää Salossa ja Turussa.

Pääkaupunkiseudun kiinteistönhuolto kilpailutettiin katsauskauden lopussa tarkoituksena hajauttaa palvelu alueellisiksi kokonaisuuksiksi laatutason nostamiseksi. Viidessä Helsingissä ja Vantaalla sijaitsevassa kohteessa aloitetaan kiinteistöpalveluiden tuottaminen omana työnä. Niissä ja muissakin pääkaupunkiseudun kohteissa toimii uusi sisäisiä palveluja tuottava moniammatillinen tiimi M2-Kiinteistöpalvelut. Se tuottaa konsernin omissa kiinteistöissä, asunnoissa ja toimitiloissa tarvittavia viherhoidon, siivouksen, kiinteistöhuollon ja pienkorjausten palveluja. Se tukee myös säätiön työllistämistavoitteita ja toimii oppimisalustana työharjoittelijoille ja oppisopimuskoulutettaville.

Vuokralaisten taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi

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

M2-Kotien asukkaille järjestettiin yhteistyössä asukasedustajien kanssa laajaa asukastoimintaa. Asukastyötä tehtiin talotoimikunnissa, alueellisissa koordinaatioryhmissä, asukasneuvostossa ja M2-Kotien hallituksessa. Toimintaa keskitettiin alueellisesti ja aktiviteetteja eri teemoilla järjestettiin ikäkaaren mukaisesti nuorille, lapsiperheille ja työikäisille sekä senioreille.

Asumisneuvontaa on jatkettu vuokralaisten sosiaalisen ja taloudellisen hyvinvoinnin edistämiseksi sekä asunnottomuuden vähentämiseksi. Osana asumisneuvontaa jatkettiin ARAn osarahoituksella M2-Kotien asumisneuvonnan kehittämishanketta vuosille 2016–2019. Alkuvuonna toimintaprosesseja on täsmennetty, palveluiden saatavuutta parannettu ja asukkaiden tavoittelua vuokravelkatilanteissa lisätty. Asumisvalmennusryhmiä on aloitettu yhdyskuntaseuraamuslaitoksen nuorille ja Silta-Valmennuksen asukkaille. Asumisneuvonnalla pystyttiin estämään 20 nuoren mahdollinen häätö. Samalla vuokranantaja säästi keskimäärin 120 000 euroa kuluja, joita vuokravelkojen perimisestä ja häätöjen toimeenpanemisesta olisi seurannut.

Säätiön Uuras-työllistämistoiminnan tuloksia on vakiinnutettu osaksi kiinteistöyksikön toimintaa. Nurmikonleikkuuta ja vihertyötä on tehty kausityöntekijöiden voimin. Työtalkkaripilotissa on jatkettu remonttiryhmällä pienkorjauksia. Tarkoi-

tuksena on tehdä omana työnä sellaisia tehtäviä, jotka muutoin hankittaisiin ulkopuolisina palveluina.

Vaikuttaminen ja kehittäminen

Säätiön mittavaa kehittämistyötä katetaan avustuksilla ja omalla rahoituksella. Säätiö osallistuu Asunnottomuuden ennaltaehkäisytoimenpideohjelmaan (AUNE) 2016–2019, johon liittyvää Verkostokehittäjä-kumppanuushanketta säätiö koordinoi STEAn avustuksen turvin. Hankekumppanit ovat Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö, Sininauhasäätiö, Rauman seudun katulähetys ry ja Vailla vakinaista asuntoa ry.

STEA avustaa edelleen Y-Säätiön koordinoimaa usean järjestön yhteistä Toimekas-hanketta. Sen tavoitteena on arjen mielekkään toiminnan kehittäminen sekä jäsenyteen sosiaalisen kuntoutuksen toiminnallisen kokonaisuuden luominen asunnottomien asumispalveluihin.

STEA:n avustuksella käynnistettiin kaksi uutta kumppanuushanketta, NEA Nais erityisyys asunnottomuustyössä ja Meriheimo – nuorten oma väylä purjehdushanke.

Housing First Europe Hubin toiminnan painopisteitä ovat olleet kouluttajien koulutuksen toteuttaminen, tutkimustoiminnan käynnistäminen ja Housing First for Youth -hankkeen jatkaminen. Koulutukseen on osallistunut kolmisenkymmentä kouluttajaa ja tukitoiminnan toteuttajaa Hubin jäsenmaista sekä yksi Hubin ulkopuolelta.

Kansainvälinen näkyvyys on jatkunut mittavana. Y-Säätiöön ja Suomen asunnottomuustyöhön on käynyt tutustumassa vierailijoita alkuvuonna 16 kertaa. Vierailijoita on tullut pääosin ryhmissä, osa

on ollut poliittista tai virkamiesjohtoa, osa taas asunnottomuustyön ammattilaisia eri organisaatioista. Lisäksi kävijöinä on ollut lehdistön ja tv-yhtiöiden edustajia.

Tutkimustoiminnassa pääpaino on ollut tutkimuksen ja kyselyiden valmistelussa organisaation oman toiminnan kehittämiseksi. Säätiö voitti tarjouksellaan myös ARAn asunnottomuusselvityksen 2017 teon, joka valmistui alkuvuodesta.

Säätiön tutkimusstrategia on laadittu ja uusien Y-Kotien asukkaiden haastattelututkimus on käynnistymässä. Asukkaiden vuokravelkojen ja velkaantumiseen liittyvää selvitystä on aloitettu vuokrausyksikön kanssa. Säätiön sidosryhmäkysely on pilotoitu alkuvuodesta. Säätiön vaikuttamiskeinoja on valmisteltu, keskiössä asunnottomuustyön tulevaisuus eduskuntavaaleissa ja hallitusohjelmassa.

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen osalta säätiö osallistui KOVA ry:n toimintaan sekä RAKLI ry:n toimintaan. Arvolitto 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 osallistui yhteiskunnalliseen keskusteluun syrjäytymisen ja asunnottomuuden teemoista. Yksi keskeisistä haasteista on edelleen uudisrakentamiseen soveltuvien tonttien saaminen hyviltä sijainneilta.

Henkilöstö

Y-Säätiö-konsernin henkilöstömäärä jatkoi kasvua ja oli katsauskauden lopussa 161 (130) työntekijää. Heistä määräaikaisia oli 35 (15). Määräaikaisuudet perustuivat hanketoimintaan ja sijaisuuksiin. Osa-aikaisessa työsuhteessa oli 3 (5) työntekijää.

Henkilöstömäärän kasvu johtui kausiluonteisesta työvoiman tarpeesta, hankittujen palveluiden ottamisesta omaksi työksi sekä strategian mukaisista uusista tehtävistä sekä työllistämistoiminnasta. Lisäys kohdistui lähinnä M2-Koteihin, jossa työskentelee kausityöntekijät mukaan lukien 119 (95) työntekijää. Aluetoimistoissa työskentelee yhteensä 30 (26) työntekijää. Pääosa henkilöstöstä työskentelee Pitkäsillanrannan toimistossa Hakaniemessä. Naisia oli 68 prosenttia, miehiä 32 prosenttia työntekijöistä.

Konserni kuuluu EK:n alaiseen Kiinteistötyöntantajiin, 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, rahoituslaitoslainoilla, valtion korkotukilainoilla, investointiavustuksilla sekä osittain Y-Säätiön omalla rahoituksella. Säätiön omavaraisuusasteen tavoite on 30 prosenttia, käyvin arvoin laskettaessa 40 prosenttia, mikä mahdollistaa lähivuosien investoinnit.

Y-Säätiön konsernin talous kasvoi suunnitelmien mukaan alkuvuonna. Liikevaihto oli 64,6

(127,4) miljoonaa euroa. Konsernitaseen loppusumma oli yli 1,1 (1,1) miljardia euroa.

Säätiö käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn korkotukilainaa ja avustuksia uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointien rahoittamiseen. Konsernitasolla investoinnit olivat 50,9 (43,6) miljoonaa euroa. Korjauksiin käytettiin katsauskaudella 8,6 (18,8) miljoonaa euroa.

Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskasutus STEAn avustuksia saatiin edelleen. Avustukset on tarkoitettu yksittäisten tukiasuntojen hankintaan ja avustussuus on 50 prosenttia. Säätiö sai STEAn avustuksia investointeihin noin 1,7 (4,0) miljoonaa euroa.

Säätiö investoi alkuvuoden aikana noin 3,9 (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 17,1 (23,3) miljoonaa euroa. Lainoja lyhennettiin 12,3 (28,0) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen laina-aika oli 22,6 (22,7) vuotta ja keskimääräinen korko 1,5 (1,6) prosenttia.

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

Vuokratuotot kasvoivat vuoteen 2017 verrattuna ja olivat yli 64,6 (127,4) miljoonaa euroa. Vuok-

Avainluvut

	H1/2018	2017
Liikevaihto	64,6 M€	127,4 M€
Vuokrauskate	31,2 %	31,9 %
Hallintokulut netto	5,5 %	5,6 %
Rahavarat	26,8 M€	27,2 M€
Omavaraisuusaste		
kirjanpitoarvoin	30,5 %	30,1 %
käyvin arvoin	42,5 %	41,7 %

rausaste oli konsernitasolla 97,6 (98,2) prosenttia. Hallinnon nettokulut olivat 5,5 (5,6) prosenttia vuokratuotoista. Oman toiminnan tuottoylijäämä oli 11,1 (22,2) miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasema on kohtuullinen ja konsernitaseen omavaraisuusaste nousi 30,5 (30,1) prosenttiin, mikä mahdollistaa säätiön investoinnit myös tulevaisuudessa. Käyvin arvoin laskettaessa omavaraisuusaste on noin 42,5 (41,7) prosenttia.

Arava- ja korkotukilainoitettujen asuntojen vuokranmäärityksessä noudatetaan aravalain säännöksiä. Muiden kuin aravalainoitettujen asuntojen vuokrat on sidottu pääosin kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Asuntojen vuokrataso pidetään edelleen paikkakunnan yleiseen vuokratasoon nähden kohtuullisena. Vuonna 2017 konserni ei tehnyt yleisiä vuokrankorotuksia, mikä heikensi konsernin tulosta laskennallisesti noin 3 miljoonaa euroa verrattuna siihen, jos olisimme tehneet tavanomaiset korotukset.

Arvot ja vastuullisuus

Y-Säätiö-konsernissa toteutamme 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 kestävää kehitystä. Käytämme säätiön konsernin varoja vastuullisesti ja yksinomaan perustehtävämme mukaiseen tarkoitukseen. Emme hyväksy lainvastaista tai vilpillistä toimintaa omassa työssämme emmekä yhteistyökumppaneiltamme.

Yhteiskuntavastuuumme 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. Vähennämme 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.

Riskienhallinta

Säätiö toteutti vuonna 2017 kattavan taloudellisten ja strategisten riskien kartoituksen. Yhtenä merkittävimmistä riskeistä on toimialalle tyypillinen riski korkotason noususta. Säätiö on varautunut muutoksiin korkosuojauksin.

Muina talouden riskeinä tunnistettiin muun muassa rakennuskohteiden aikataulujen mahdollisten viivästymisten seuraamukset ja niistä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Myös taantuvien paikkakuntien kiinteistökannan peruskorjaustarve suhteessa asuntojen kysyntään saattaa lisätä kustannusriskejä. Luottotappioriskit ovat olleet toimintavuonna matalat, ja niitä hallitaan vuokraaluvonnan ja asumisneuvonnan keinoin. Alkuvuoden 2018 aikana jatkettiin raportoinnin työvälineiden kehittämistä, mikä auttaa muun muassa vuokraus-

toiminnan 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 kaavaillut 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 pitemmällä 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 yhteis-

työverkosto sekä kansallisesti että kansainvälisesti on vahvistunut ja aktiivinen vuorovaikutus lisääntynyt. Haasteita liittyy edelleen esimerkiksi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistustannon tonttipulaan. Vaikka kiinteistötoimiala on pitkäsyklistä, on toimintaympäristön muutoksiin reagoitava ennakoivasti ja nopeasti. Se edellyttää seuranta- ja toiminnanohjausjärjestelmien jatkuvaa kehittämistä ja toimintaympäristön muutoksiin liittyvän tiedon analysointia sekä tulevaisuuden ennakointityökalujen kehittämistä.

Lähivuosina Y-Säätiön kiinteistökanta kasvaa maltillisesti. Säätiöllä on kuitenkin valmius tarvittaessa kasvattaa asuntokantaa nopeammassakin tahdissa. Toiminnan merkittävä laajentuminen edellyttää myös uusien rahoitusmahdollisuuksien selvittämistä. Toimintojen kehittämisessä korostuu vaikuttavuuden lisääminen, mihin olennaisesti liittyy myös asumisen laadun ja uusien asumiskonseptien kehittäminen.

Y-Säätiön hallinto

Hallitus

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

Harjuniemi Matti, Rakennusliitto ry,
puheenjohtaja
Kankkonen Stig, Espoon kaupunki
Kämäräinen Leena, Suomen Punainen Risti,
varapuheenjohtaja
Lallinaho Jari, Suomen Mielenterveysseura ry
Pipatti Tarmo, Rakennusteollisuus RT ry
Sellman Erkki, Turun kaupunki
Randell Mari, Helsingin kaupunki

Hallitus 26.4.2018 alkaen

Harjuniemi Matti, Rakennusliitto ry,
puheenjohtaja
Kämäräinen Leena, Suomen Punainen Risti,
varapuheenjohtaja
Lallinaho Jari, Suomen Mielenterveysseura ry
Mäki Tiina, Helsingin kaupunki
Närhi Maritta, Tampereen kaupunki
Randell Aleksi, Rakennusteollisuus RT ry
Salminen Jukka T, Vantaan kaupunki

Vuosikokous

Y-Säätiön sääntöjen mukaiset vuosikokoukseen osallistuvat perustajajäsenet ovat:

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

Johtoryhmä

Säätiön johtoryhmään kuuluu kahdeksan jäsentä.

Kaakinen Juha,
toimitusjohtaja
Kampman Pekka,
rakennuttamisjohtaja
Komu Kari,
talousjohtaja
Mutalahti Timo,
konsernilakimies
Niskanen Juha,
kiinteistöjohtaja
Tammisalo Eeva,
vuokraustoiminnan johtaja
Tikkanen Sari,
ts. viestintäpäällikkö
Timonen Sari,
kehittämispäällikkö

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 kuulualle, 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 poikkeu ulkopuolisiin noudatettavista ehdoista. Säätiö ei tee lähipiirin kanssa mitakaan tavanomaisista poikkeavia lähipiiritoimia. Säätiön kiinteistöjä tai asuntoja vuokrataan lähipiiriin kuulualle 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 poikkeu tavanomaisesta.

Säätiön konserniyhtiöiden kanssa tehtävät lähipiiritoimet arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon määrittelyssä tukeudutaan omaan asiantuntemukseen, tilintarkastajien näkemykseen, markkinatilanteen selvitykseen ja tarvittaes-

sa 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.

Lähipiiritaulukko

	Lähipiirisuhteen luonne				
Toimet tai taloudelliset edut (€)	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	215 580	295 744	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki	-	-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	85 935 426	-	-	-	-

Selitykset taulukkoon

1. Y-Säätiön perustajajäsenet ja niiden tytäryhteisöt ja -säätiöt, Y-Säätiö-konserniyhtiöt
 2. Y-Säätiön tai 1-kohdassa mainitun organisaation hallituksen ja hallintoneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja
 3. Y-Säätiön johtoryhmä
 4. 1-3-kohdassa tarkoitettun henkilön perheenjäsen
 5. 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.

Puolivuotiskatsaus

Tuloslaskelma

	1.1. - 30.6.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 30.6.2018	1.1. - 31.12.2017
	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Varsinainen toiminta				
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuotot	64 369 788,24	126 982 253,91	18 336 185,93	36 046 762,72
Käyttökorvaustuotot	218 297,96	415 132,08	21 669,85	29 455,85
Muut tuotot		8 578,19		5 229,22
Myyntivoitot		1 515,80		
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	64 588 086,20	127 407 479,98	18 357 855,78	36 081 447,79
Isännöinnin tuotot	4 838,70			
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-2 899 588,81	-5 395 100,93		
Poistot	-7 215 206,66	-13 790 998,61		
Vuokra- ja vastikekulut	-10 213 661,82	-20 305 390,26	-10 359 268,16	-19 763 185,37
Muut hoitokulut	-23 676 883,23	-46 864 131,46	-1 290 037,45	-3 283 175,43
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-44 005 340,52	-86 355 621,26	-11 649 305,61	-23 046 360,80
Rakennuttamisen kulut	-424 151,90	-408 437,09		
Vuokraustoiminta yhteensä	20 163 432,48	40 643 421,63	6 708 550,17	13 035 086,99
Keskushallinto ja muu toiminta				
Tuotot	996 666,42	1 034 899,33	816 821,34	796 845,32
Kulut				
Henkilöstökulut	-1 267 866,10	-2 266 958,72	-1 267 866,10	-2 266 958,72
Poistot	-135 974,22	-271 405,66	-135 974,22	-271 405,66
Muut kulut	-3 175 243,39	-5 673 259,94	-1 558 182,96	-2 437 025,00
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-3 582 417,29	-7 176 724,99	-2 145 201,94	-4 178 544,06
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	251 663,87	815 909,23		
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	16 832 679,06	34 282 605,87	4 563 348,23	8 856 542,93
Sijoitus- ja rahoitustoiminta				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	48 661,64	136 792,27	1 549 349,00	3 379 564,94
Muut tuotot	158 603,01	553 584,47	58 942,36	75 059,15
Tuotot yhteensä	207 264,65	690 376,74	1 608 291,36	3 454 624,09
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	3 757,54	-26 357,34	3 757,54	-26 357,34
Kulut				
Korkokulut	-5 672 609,49	-12 196 723,14	-1 164 896,00	-2 512 327,91
Muut kulut	-297 154,15	-566 781,89	-1 151 484,21	-2 635 921,21
Kulut yhteensä	-5 969 763,64	-12 763 505,03	-2 316 380,21	-5 148 249,12
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-5 758 741,45	-12 099 485,63	-704 331,31	-1 719 982,37
Tuottojäämä	11 073 937,61	22 183 120,24	3 859 016,92	7 136 560,56
Yleisavustukset				
Investointiavustukset STEA	1 680 735,00	4 023 088,00	1 680 735,00	4 023 088,00
Muut investointiavustukset	54 500,00	109 000,00	54 500,00	109 000,00
Muut avustukset	732 299,78	647 028,22	732 299,78	647 028,22
Siirrot				
Siirto menojen katteeksi	-732 299,78	-647 028,22	-732 299,78	-647 028,22
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-1 680 735,00	-4 023 088,00	-1 680 735,00	-4 023 088,00
Siirto käyttörahastoon	-54 500,00	-109 000,00	-54 500,00	-109 000,00
Yleisavustukset yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00
Välittömät verot				
Tuloverot		-10 628,83		
Laskennalliset verot	-1 509 161,81	-2 853 197,17		
Vähemmistöosuus	-30 684,21	-36 606,35		
Tilikauden yli- / alijäämä	9 534 091,59	19 282 687,89	3 859 016,92	7 136 560,56

Tase
Vastaavaa

	30.6.2018	31.12.2017	30.6.2018	31.12.2017
Vastaavaa	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	3 087 145,40	3 252 684,48		
Liikearvo	301 200,00	301 200,00		
Muut pitkävaikuttiset menot	1 593 282,78	1 504 255,52	1 577 088,73	1 488 061,47
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	4 981 628,18	5 058 140,00	1 577 088,73	1 488 061,47
 Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	64 833 105,70	63 847 160,74		
Liittymismaksut	9 087 377,84	8 978 301,68		
Rakennukset ja rakennelmat	644 823 196,02	642 734 084,94		
Koneet ja kalusto	1 196 667,94	1 251 469,56	43 236,34	67 147,86
Muut aineelliset hyödykkeet	1 408 441,43	1 566 151,19	4 650,00	4 650,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	43 090 286,97	25 823 850,44		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	764 439 075,90	744 201 018,55	47 886,34	71 797,86
 Sijoitukset				
Asunto-osakkeet	332 614 013,40	329 322 973,68	332 614 013,40	329 322 973,68
Tytäryhtiöt			14 404 563,01	14 350 089,29
Osuudet osakkuusyhtiöissä	6 948 977,45	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	340 672 527,14	337 129 823,55	350 600 681,76	347 255 168,32
 Pysyvät vastaavat	1 110 093 231,22	1 086 388 982,10	352 225 656,83	348 815 027,65
 Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	2 434 710,16	3 754 125,16	79 125,16	79 125,16
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			76 949 759,49	76 524 893,28
Saamiset osakkuusyrityksiltä	19 795,72	19 795,72		
Muut saamiset	44 038,31	44 038,31	27 499,00	27 499,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	2 498 544,19	3 817 959,19	77 056 383,65	76 631 517,44
 Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	1 785 327,43	1 648 440,88	128 150,90	110 741,58
Lainasaamiset	416 309,64	400 000,00		
Siirtosaamiset	1 528 523,56	701 557,13	75 674,21	295 353,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			6 822 213,18	4 108 108,41
Saamiset osakkuusyrityksiltä		4 520,89		
Muut saamiset	339 878,50	1 114 056,84		68 426,24
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 070 039,13	3 868 575,74	7 026 038,29	4 582 629,23
 Rahoitusarvopaperit	1 981 116,06	4 002 678,13	1 981 116,06	4 002 678,13
Rahat ja pankkisaamiset	24 851 864,93	23 201 997,92	3 631 757,71	6 084 924,36
 Vaihtuvat vastaavat	33 401 564,31	34 891 210,98	89 695 295,71	91 301 749,16
 Vastaavaa	1 143 494 795,53	1 121 280 193,08	441 920 952,54	440 116 776,81

Tase
Vastattavaa

	30.6.2018	31.12.2017	30.6.2018	31.12.2017
	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Vastattavaa				
Oma pääoma				
Peruspääoma	20 182,55	20 182,55	20 182,55	20 182,55
Asuntojen hankintarahasto	177 101 960,45	175 745 059,54	177 101 960,45	175 745 059,54
Muut rahastot	10 200 032,71	10 200 032,71	10 120 428,68	10 120 428,68
Käyttörahas	33 647 398,19	33 269 064,10	33 647 398,19	33 269 064,10
Lainanlyhennysrahas	61 420 223,19	54 283 662,63	61 414 058,92	54 277 498,36
Investointirahas	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	9 534 091,59	19 282 687,89	3 859 016,92	7 136 560,56
Oma pääoma yhteensä	346 144 848,57	334 875 521,99	317 351 613,61	311 757 361,69
Vähemmistöosuus	2 151 943,45	2 116 359,24		
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomalainat		76 391,25		
Lainat rahoituslaitoksilta	733 247 405,19	730 504 613,01	108 342 351,79	117 396 626,72
Saadut ennakot	1 662 310,81	1 693 281,82	329 771,06	316 181,58
Muut velat	3 062 805,42	4 382 220,42		
Siirtovelat	4 843,00	30 867,00		
Laskennallinen verovelka	8 268 047,13	6 743 678,67		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	746 245 411,55	743 431 052,17	108 672 122,85	117 712 808,30
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	33 982 906,21	28 022 061,66	14 132 425,69	8 778 697,87
Saadut ennakot	1 667 925,83	1 533 033,27	161 689,18	127 578,70
Ostovelat	7 039 262,52	5 836 796,37	303 378,81	499 364,20
Muut velat saman konsernin yrityksille			2 809,78	39 024,92
Velat osakkuusyrityksille	6,90		6,90	
Muut velat	246 840,88	787 692,01	91 372,81	59 457,76
Siirtovelat	6 015 649,61	4 677 676,37	1 205 532,91	1 142 483,37
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	48 952 591,95	40 857 259,68	15 897 216,08	10 646 606,82
Vieras pääoma yhteensä	795 198 003,50	784 288 311,85	124 569 338,93	128 359 415,12
Vastattavaa	1 143 494 795,53	1 121 280 193,08	441 920 952,54	440 116 776,81

Rahoituslaskelma

	1-6/2018 Konserni	2017 Konserni	1-6/2018 Emo	2017 Emo
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto/tappio	9 534 091,59	19 282 687,89	3 859 016,92	7 136 560,56
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	7 351 180,88	14 062 404,27	135 974,22	271 405,66
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	132 531,99	350 968,81	132 531,99	352 484,61
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-251 663,87	-815 909,23		
Rahoitustuotot ja -kulut	5 626 209,46	11 747 001,02	571 799,32	1 367 497,76
Tuloverot	1 509 161,81	2 863 826,00		
Vähemmistöosuudet	30 684,21	36 606,35		
Muut oikaisut		-3 093 512,43		
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	23 932 196,07	44 434 072,68	4 699 322,45	9 127 948,59
Käyttö pääoman muutos				
Saamisten muutokset	-1 130 317,42	1 448 914,00	-691 815,69	1 024 751,79
Velkojen muutokset	972 807,22	-2 947 831,71	-81 420,05	-1 678 090,14
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	23 774 685,87	42 935 154,97	3 926 086,71	8 474 610,24
Maksetut korot	-5 794 189,74	-11 930 643,45	-1 163 082,35	-2 454 398,53
Saadut osingot	3 113,55	2 830,50	3 113,55	2 830,50
Saadut korot	43 454,65	131 378,32	1 319 442,08	3 430 905,72
Muut rahoituserät	-6 019,15	339 287,19	-960 009,86	-2 208 377,45
Maksetut verot	-6 764,81	81 882,24	-9 922,68	41 827,88
Myönnettyt lainat		-400 000,00		
Liiketoiminnan nettorahavirta	18 014 280,37	31 159 889,77	3 115 627,45	7 287 398,36
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-23 938 742,44	-25 453 394,88	-201 089,96	-395 534,30
Pysyvien vastaavien luovutustulot	466 792,07	-4 784,84	-132 531,99	-161 037,54
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-3 936 131,18	-7 688 263,28	-3 936 131,18	-7 688 263,28
Asunto-osakkeiden myynti	648 849,00	1 006 757,13	648 849,00	1 006 757,13
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	486 997,64		-54 473,72	
Myödyt tytäryhtiöosakkeet				189 933,72
Staan investointiavustukset	1 680 735,00	4 023 088,00	1 680 735,00	4 023 088,00
Palautettavat avustukset		-150 577,53		-150 577,53
Muut investointiavustukset	54 500,00	109 000,00	54 500,00	109 000,00
Lainat omille kiinteistöyhtiöille	-615 585,00		-3 934 093,96	-2 879 200,00
Omien yhtiöiden lyhennykset	1 935 000,00		1 984 427,75	5 936 401,21
Investointien nettorahavirta	-23 217 584,91	-28 158 175,40	-3 889 809,06	-9 432,59
Rahoituksen rahavirta				
Rahoitusarvopaperit	2 021 562,07	-2 000 000,00	2 021 562,07	-2 000 000,00
Vähemmistön pääomasijoitus	4 900,00			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	17 078 000,00	23 315 952,00		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-12 251 290,52	-28 043 316,25	-3 700 547,11	-8 201 111,32
Lyhytaikaisten lainojen nostot		2 000 000,00		2 000 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-2 000 000,00		-2 000 000,00
Rahoituksen nettorahavirta	6 853 171,55	-6 727 364,25	-1 678 985,04	-10 201 111,32
Rahavarojen muutos	1 649 867,01	-3 725 649,88	-2 453 166,65	-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	24 851 864,93	23 201 997,92	3 631 757,71	6 084 924,36

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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

Konsernitilinpäätökseen liittyvät yhdistelyperiaatteet

Yleistä

Konserniyhtiöiden erillistilinpäätöksissä on sovellettu yhtenäisesti konsernin tilinpäätösperiaatteita. Konsernitilinpäätös on laadittu erillisyyhtiöiden 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 emosäätiöllä on yli 50 %:n, mutta alle 100 %:n

omistusosuus, on yhdistelty konsernituloslaskelmaan merkitsemällä omistusosuudesta poikkeava tulos omaksi eräkseen. Taseessa vastaavien yritysten osuus omasta pääomasta on merkitty omaksi eräkseen.

Konsernitilinpäätöksen lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus on huomioitu laskettaessa tunnuslukuja. Vertailutiedoissa nämä yhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen suhteellista yhdistelytapaa noudattaen.

Osakkuusyrietykset ovat konserniin kuulumattomia yhtiöitä, joissa emosäätiöllä 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. Syntynyt ja kirjaamaton konsernireservi tuloutetaan kymmenessä vuodessa.

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 emosäätiön 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, edellisen tilikaudien yli-/alijäämä sekä tilikauden yli-/alijäämä. Konsernieliminoitien jälkeen jäljelle jäävä pääoma koostuu säätiön peruspääomasta ja rahastoista. Asuntojen hankintarahasto sisältää saadut avustukset, avustuksiin liittyvät palautusehdot.

Konsernin omavaraisuusaste katsauskaudella kirjanpitoarvoin oli 30,5 % (30,1 % tilinpäätöksessä 2017) ja käyvin arvoin laskettuna 42,5 % (41,7 % tilinpäätöksessä 2017).

Konsernin rahoituslaskelma

Konsernin rahoituslaskelma on laadittu tuloslaskelman ja taseen perusteella ottaen soveltuvin 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. Konsernitasees-

sa 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 hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalennuksilla tavanomaisien tytäryhtiöiden osalta. Keskinäisissä yhtiöissä poistoissa noudatetaan EVL maksimipoistoja siten, että ellei yhtiöllä ole vahvistettuja tappioita niin tulos tehdään nolliin. Konsernitilinpäätöksessä on kirjattu ne suunnitelmanmukaiset poistot rakennusten osalta, jotka erillisyyhtiöissä jäivät kirjaamatta. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset vähennetään tytäryhtiöissä hyödykkeen hankintamenoa ja niissä avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana.

Emosäätiön omistamien huoneisto-osakkeiden arvoon on kirjattu hankintahinnan ja varainsiirtoveron lisäksi hankinnan yhteydessä suoritettut kor-

jaus-, lainaosuus- ja muut kulut, jotka ovat Stea:n 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 Stea:n myöntämät avustukset asuntojen hankintaan. Palautusvelvollisuusehtojen alaisten myytyjen asuntojen avustukset siirretään siirtovelkoihin ja uudelleen käytetyt avustukset palautetaan rahastoon.
- Rakennusrahastoon sisältyy Stea:n ja Asunto-rahaston investointiavustukset kiinteistöyhtiöiden oman pääoman sijoituksiin.
- Käyttörahastoon kirjataan kuntien ja seurakuntien avustukset. Käyttöoikeusrajoituksista vapautuneet 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 omahoitusosuus edellisen vuoden ylijäämästä, mikäli mahdollista.

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista

Hyödyke	vuodet / prosentti	Poistomenetelmä
Pitkävaikutteiset menot	4 vuotta	tasapoisto
Rakennukset	67 vuotta	tasapoisto
Irtain käyttöomaisuus (koneet ja kalusto)	25 %	menojäännöspoisto
Osakehuoneistoihin ostovuotena tehdyt korjaukset	10 vuotta	tasapoisto

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

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista (taulukko).

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 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 6/2018	Konserni 2017	Emo 6/2018	Emo 2017
Vuokraustoiminnan tuotot	64 588 086,20	127 407 479,98	18 357 855,78	36 081 447,79
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	3 477 867,46	6 429 946,52	1 046 996,23	1 860 201,38
Luontaisedun raha-arvo	-79 352,09	-174 593,83	-35 473,83	-70 943,96
Eläkekulut	658 304,92	1 215 290,12	199 221,16	381 952,74
Lakisääteiset sosiaalikulut	64 694,62	121 216,84	21 382,54	53 948,56
Yhteensä	4 121 514,91	7 591 859,65	1 232 126,10	2 225 158,72
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	144	135	34	32
Tilintarkastajille maksetut palkkiot	64 132,81	207 313,75	38 619,80	80 844,59
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	31 500,00	45 000,00	29 000,00	41 000,00
Poistot				
Tilikauden aikana tehdyt poistot	7 351 180,88	14 062 404,27	135 974,22	271 405,66
Konserniin on kirjattu erillisyyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja 1,3 miljoonaa.				
Rahoitustuotot- ja kulut				
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	48 661,64	136 792,27	4 246,43	12 621,42
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä			1 545 102,57	3 366 943,52
Muut rahoitustuotot	158 603,01	553 584,47	58 942,36	75 059,15
Rahoitustuotot yhteensä	207 264,65	690 376,74	1 608 291,36	3 454 624,09
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	3 757,54	-26 357,34	3 757,54	-26 357,34
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-5 672 609,49	-12 196 723,14	-1 164 896,00	-2 512 327,91
Muut rahoituskulut	-297 154,15	-566 781,89	-1 151 484,21	-2 635 921,21
Rahoituskulut yhteensä	-5 969 763,64	-12 763 505,03	-2 316 380,21	-5 148 249,12
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 758 741,45	-12 099 485,63	-704 331,31	-1 719 982,37
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		-10 628,83		
Laskennallisten verojen muutos	-1 509 161,81	-2 853 197,17		

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot	Konserni 6/2018	Konserni 2017	Emo 6/2018	Emo 2017		Konserni 6/2018	Konserni 2017	Emo 6/2018	Emo 2017
Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta					Rakennukset ja rakennelmat				
Asuinrakennuksen hankintameno on luettu rakennusaikaisia korkoja.					Saldo 1.1.	670 941 174,75	657 611 221,57		
Aktiivitoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:					Avustukset		605 149,00		
					Uudet kohteet	3 262 359,89			
Tilikaudella aktivoitu		101 460,80			Lisäykset	5 688 492,91	4 163 299,35		
Edellisellä tilikaudella aktivoituja	718 093,26	616 632,46			Myydyt kohteet		-333 870,33		
Poistettu	-215 315,66	-173 706,53			Vähennykset	-41 534,06	-6 875 410,18		
Poistamaton erä 31.12.	502 777,60	544 386,73			Siirrot erien välillä	-57 617,24	15 770 785,34		
					Saldo 31.12.	679 792 876,25	670 941 174,75		
					Tilikauden poisto	-6 820 207,66	-13 301 095,15		
					Kertyneet poistot 1.1.	-28 207 089,81	-14 694 044,01		
					Kertyneiden lisäykset		-209 087,86		
Aineettomat oikeudet					Kertyneet siirrot erien välillä	57 617,24	-2 862,79		
Saldo 1.1.	3 430 622,06	3 397 023,02			Kertyneet 31.12.	-34 969 680,23	-28 207 089,81		
Uudet kohteet					Menojäännös 31.12.	644 823 196,02	642 734 084,94		
Lisäykset									
Vähennykset		-60 780,29			Koneet ja kalusto				
Siirrot erien välillä		94 379,33			Saldo 1.1.	1 985 878,11	1 954 482,14	255 414,33	253 901,53
Saldo 31.12.	3 430 622,06	3 430 622,06			Uudet kohteet	9 583,54			
Tilikauden poisto	-165 539,08	-105 576,71			Lisäykset	4 455,00	50 485,48		1 512,80
Kertyneet poistot 1.1.	-177 937,58	-72 360,87			Myydyt kohteet		-40 207,02		
Kertyneet 31.12.	-343 476,66	-177 937,58			Vähennykset				
Menojäännös 31.12.	3 087 145,40	3 252 684,48			Siirrot erien välillä		21 117,51		
					Saldo 31.12.	1 999 916,65	1 985 878,11	255 414,33	255 414,33
Liikearvo					Tilikauden poisto	-68 840,16	-158 486,46	-23 911,52	-60 792,03
Saldo 1.1.	376 500,00	376 500,00			Kertyneet poistot 1.1.	-734 408,55	-581 162,34	-188 266,47	-127 474,44
Uudet kohteet					Kertyneiden lisäykset		-181,81		
Saldo 31.12.	376 500,00	376 500,00			Myydyt kohteet		5 422,06		
Tilikauden poisto		-75 300,00			Kertyneet 31.12.	-803 248,71	-734 408,55	-212 177,99	-188 266,47
Kertyneet 31.12.	-75 300,00	-75 300,00			Menojäännös 31.12.	1 196 667,94	1 251 469,56	43 236,34	67 147,86
Menojäännös 31.12.	301 200,00	301 200,00							
					Muut aineelliset hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot					Saldo 1.1.	2 186 119,08	2 175 664,31	4 650,00	4 650,00
Saldo 1.1.	1 984 870,85	1 607 155,35	1 968 676,80	1 574 655,30	Uudet kohteet	11 021,52			
Lisäykset	201 089,96	394 021,50	201 089,96	394 021,50	Lisäykset	15 800,00	564,77		
Siirrot erien välillä		-16 306,00			Siirrot erien välillä		9 890,00		
Saldo 31.12.	2 185 960,81	1 984 870,85	2 169 766,76	1 968 676,80	Saldo 31.12.	2 212 940,60	2 186 119,08	4 650,00	4 650,00
Tilikauden poisto	-112 062,70	-210 613,63	-112 062,70	-210 613,63	Tilikauden poisto	-184 531,28	-211 332,32		
Kertyneet poistot 1.1.	-480 615,33	-271 632,30	-480 615,33	-270 001,70	Kertyneet poistot 1.1.	-619 967,89	-409 641,86		
Kertyneet siirrot erien välillä		1 630,60			Kertyneiden lisäykset		-225,90		
Kertyneet 31.12.	-592 678,03	-480 615,33	-592 678,03	-480 615,33	Kertyneet siirrot erien välillä		1 232,19		
Menojäännös 31.12.	1 593 282,78	1 504 255,52	1 577 088,73	1 488 061,47	Kertyneet 31.12.	-804 499,17	-619 967,89	0,00	0,00
					Menojäännös 31.12.	1 408 441,43	1 566 151,19	4 650,00	4 650,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	4 981 628,18	5 058 140,00	1 577 088,73	1 488 061,47					
					Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
					Saldo 1.1.	25 823 850,44	3 949 134,73		
Maa- ja vesialueet					Lisäykset	17 824 226,53	38 222 336,34		
Saldo 1.1.	63 847 160,74	63 238 460,38			Myydyt kohteet		-33 867,15		
Lisäykset	985 944,96	301 196,01			Vähennykset	-557 790,00			
Vähennykset		-80 335,65			Siirrot erien välillä		-16 313 753,48		
Siirrot erien välillä		387 840,00			Saldo 31.12.	43 090 286,97	25 823 850,44		
Saldo 31.12.	64 833 105,70	63 847 160,74							
					Aineelliset hyödykkeet yhteensä	764 439 075,90	744 201 018,55	47 886,34	71 797,86
Liittymismaksut									
Saldo 1.1.	8 978 301,68	8 921 804,88							
Uudet kohteet	50 878,96								
Lisäykset	58 197,20	31 278,65							
Myydyt kohteet		-5 817,08							
Vähennykset		-15 012,07							
Siirrot erien välillä		46 047,30							
Saldo 31.12.	9 087 377,84	8 978 301,68							

	Konserni 6/2018	Konserni 2017	Emo 6/2018	Emo 2017
Asunto-osakkeet				
Saldo 1.1.	329 322 973,68	322 667 824,87	329 322 973,68	322 667 824,87
Lisäykset	3 978 279,44	7 707 331,64	3 978 279,44	7 707 331,64
Myydyt kohteet	-648 849,00	-1 006 757,13	-648 849,00	-1 006 757,13
Vähennykset	-38 390,72	-45 425,70	-38 390,72	-45 425,70
Saldo 31.12.	332 614 013,40	329 322 973,68	332 614 013,40	329 322 973,68
Tytär-yhtiösakkeet				
Saldo 1.1.			14 350 089,29	14 581 470,08
Uudet kohteet			54 473,72	
Lisäykset				150 000,00
Myydyt kohteet				-381 380,79
Saldo 31.12.			14 404 563,01	14 350 089,29
Osakkuusyhtiösakkeet				
Saldo 1.1.	6 698 397,51	5 882 488,28	3 578 789,60	3 578 789,60
Uudet kohteet				
Siirrot erien välillä	-1 083,93			
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	251 663,87	815 909,23		
Saldo 31.12.	6 948 977,45	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
Uudet kohteet				
Siirrot erien välillä	1 083,93			
Saldo 31.12.	1 109 536,29	1 108 452,36	3 315,75	3 315,75
Sijoitukset	340 672 527,14	337 129 823,55	350 600 681,76	347 255 168,32

Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet

		Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
Konserniyritysosakkeet	Kotipaikka		
Tytär-yhtiöt			
Kiinteistö Oy Keiteleentie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Yypäri	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 Kotkan Tietotalo	Kotka	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Joensuun Senioriparkki	Joensuu	51,60	51,60
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	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 Satotalval	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 Taijan 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 6/2018	Konserni 2017	Emo 6/2018	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	1 680 735,00	4 023 088,00	1 680 735,00	4 023 088,00
Vähennykset	-323 834,09	-388 898,76	-323 834,09	-388 898,76
Asuntojen hankintarahasto 31.12.	177 101 960,45	175 745 059,54	177 101 960,45	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
Käyttöraho 1.1.	33 269 064,10	32 921 742,87	33 269 064,10	32 921 742,87
Siirto hankintarahastosta	323 834,09	238 321,23	323 834,09	238 321,23
Muiden investointiavustusten siirrot	54 500,00	109 000,00	54 500,00	109 000,00
Käyttöraho 31.12.	33 647 398,19	33 269 064,10	33 647 398,19	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 tilikauden yli/alijäämä	23 288 949,26	11 142 821,93	256 557,26	256 557,26
Tilikauden voitto	9 534 091,59	19 282 687,89	3 859 016,92	7 136 560,56
Oma pääoma yhteensä	346 144 848,57	334 875 521,99	317 351 613,61	311 757 361,69
Vähemmistöosuus 1.1.	2 116 359,24			
Uusmerkintä	4 900,00			
Tytäryhtiöomistuksen lisäys		2 079 752,89		
Tilikauden voitto/tappio	30 684,21	36 606,35		
Vähemmistöosuus 31.12.	2 151 943,45	2 116 359,24		
Rahoituslainat				
Pääomailainat		76 391,25		
Valtiokonttorilainat	216 338 341,43	222 975 698,04	22 255 387,48	23 360 104,59
Kuntarahoituslainat	333 691 112,58	320 509 008,40		
Rahoituslaitokset	217 200 857,39	215 041 968,23	100 219 390,00	102 815 220,00
Yhteensä	767 230 311,40	758 603 065,92	122 474 777,48	126 175 324,59
Konsernitiilin päätöksen lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus on 5,8 miljoonaa.				
	Konserni 6/2018	Konserni 2017	Emo 6/2018	Emo 2017
Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluessa				
Valtiokonttori	145 766 372,16	152 254 634,30	12 298 212,57	13 093 002,04
Kuntarahoitus Oyj	344 516 099,14	328 175 802,54	0,00	
Rahoituslaitokset	159 736 455,80	161 416 878,25	56 138 000,00	58 543 500,00
Yhteensä	650 018 927,10	641 847 315,09	68 436 212,57	71 636 502,04
Myönnetty, mutta nostamattomat avustukset				
Stea	4 587 988,00	476 912,00	4 587 988,00	476 912,00

Vakuudet ja vastuusitoumukset	Konserni 6/2018	Konserni 2017	Emo 6/2018	Emo 2017
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia				
Lainat	767 230 311,40	758 603 065,92	122 474 777,48	126 175 324,59
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 079 103 487,70	1 076 298 393,66	0,00	
Asunto-osakeyhtiöiden 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
Johdannaiset konserni				
Y-Säätiö käyttää korkojohdannaisia rahavirran suojaukseen markkinakoron nousun varalta.				
Johdannaissopimusten nimellisarvot	197 563 763,23	201 494 416,29	98 851 178,48	101 856 678,48
Markkina-arvot	-3 091 333,00	-364 080,00	-2 632 149,00	-1 885 539,00
korko-optiot ei suojauslaskennassa	101 575 751,00	100 462 861,00	20 877 282,00	20 877 282,00
Markkina-arvot	-2 358 990,00	-2 043 240,00	-493 449,00	-2 629 348,00
Nimellisarvon ja käyvän arvon erotus on kirjattu tulosalvauksella kuluksi	-4 683,00	-29 847,00		
Rahoitusliimitti				
Säätiöllä on 2 000 000,00 euron luottoliimitti 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 rahoitusliimitti 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 6/2018	Konserni 2017	Emo 6/2018	Emo 2017
Asunto-osakkeet	186 553 168,57	183 431 572,91	186 553 168,57	183 431 572,91
Kiinteistöosakkeet	7 070 318,00	7 070 318,00	7 070 318,00	7 070 318,00
Yhteensä	193 623 486,57	190 501 890,91	193 623 486,57	190 501 890,91
josta avustuksilla katettu	115 050 096,03	113 489 298,20	115 050 096,03	113 489 298,20
Muu Stean tukema toiminta				
Asumisen tukitoiminta, Aune-ohjelma, Toimekashanke ja Asumisneuvonta				
Stea avustukset	732 299,78	647 028,22	732 299,78	647 028,22
toiminnan kulut	-617 973,85	-647 640,31	-617 973,85	-647 640,31
Stea avustusten toiminnan kulut sisältyvät keskuhallinnon kuluihin.				
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet	Konserni 6/2018	Konserni 2017	Emo 6/2018	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
panninta käyvästä arvosta	217 294 693,00	214 294 693,00	217 294 693,00	217 294 693,00



Y-SÄÄTIÖ

JOTTA JOKAISELLA OLISI KOTI

