

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2017

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2017

Sisällys

- 3 Toimitusjohtajan katsaus
- 4 Säätiön tehtävä
- 4 Säätiön hallinto
- 5 Säätiön toiminta 2017
- 8 Henkilöstö
 - Taloudellinen asema
- 9 Arvot ja vastuullisuus
- 10 Riskienhallinta
 - Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen ja tulevaisuuden näkymät
- 11 Y-Säätiön hallinto
- 12 Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä
- 13 Tilinpäätös

Toimitusjohtajan katsaus



Vuosi 2017 oli Y-Säätiölle kansainvälinen vuosi. Kiinnostus Suomen asunto ensin -mallia ja Y-Säätiön toimintaa kohtaan sai välillä hämmentäviäkin mittasuhteita ulkomaalaisten vierailijoiden, haastattelujen ja luentopyyntöjen muodossa. Kansainvälisessä vuorovaikutuksessa on hahmottunut Suomen mallin ainutlaatuisuus. Se perustuu paitsi Asunto ensin -periaatteen soveltamiseen, myös kokonaisvaltaiseen integroituun strategiaan, jota toteutetaan laaja-alaisessa valtion, kuntien ja järjestöjen kumppanuudessa. Tähän toimintamalliin sisältyy merkittävä sosiaalinen pääoma, jota ei ole varaa hukata minkään hallinnollisen uudistuksen syövereihin.

Erityisesti sote-uudistuksesta aiheutuva kotimaisen toimintaympäristön epävarmuus on vain lisännyt yhteistyön ja kumppanuuden tarvetta. Y-Säätiö hakee aktiivisesti yhteistyökumppaneita, jotka jakavat samat tavoitteet ja arvot, oli sitten kyse asunnottomuuden poistamisesta tai kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämisestä. Esimerkkinä uudesta yhteistyöavauksesta on useiden ammattiliittojen kanssa solmittu yhteistyösopimus, joka tähtää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen merkittävään uudistuotantoon 10-vuotisella korkotukilainoituksella.

Kansainvälinen vuorovaikutus on konkreettisella tavalla osoittanut kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen keskeisen merkityksen myös asunnottomuuden vähentämisessä. Useissa Euroopassa, erityisesti Iso-Britanniassa ja Irlannissa, suoranainen katuasunnottomuus on räjähtänyt käsiin ja keskeisenä syynä kehitykselle on kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen riittämätön tarjonta, joka on johtunut sekä riittämättömästä uudistuotannosta että asuntojen myynnistä vapaille markkinoille. Markkinat eivät näytä ratkaisevan sen enempää asunnottomuutta kuin kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan riittävyttäkään. Tilanteelle kuvaavaa on, että jopa useat USA:n kaupungit etsivät verotuksellisia keinoja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän merkittävään lisäämiseen.

Asunnottomuuden ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan yhteys osoittaa, että Y-Säätiön strateginen tavoite kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen merkittävästä uudistuotannosta on tärkeä myös säätiön perustehtävän, asunnottomuuden poistamisen, toteuttamiseksi. Myönteisistä puheista huolimatta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotanto etenee nihkeästi

ja määrälliset tuotantotavoitteet eivät toimintavuonna toteutuneet.

Keskeisinä syinä uudistuotannon käynnistymisen ongelmiin olivat tonttitarjonnan niukkuus sekä viranomaistoiminnasta johtuneet viivästykset. Y-Säätiöllä on valmius panostaa merkittävästi vuokra-asuntotuotantoon myös taloudellisesti ja haluamme osaltamme varmistaa, ettei yksikään ARA-tontti kasvukeskuksissa jää rakentamatta rakennuttajien puutteen vuoksi.

Vuosi 2017 oli myös Y-Säätiölle ensimmäinen täysi toimintavuosi suurten asuntokauppojen ja niihin liittyneiden toiminnallisten muutosten jälkeen. Sisäisesti vuosi tarjosi siten mahdollisuuden ottaa tuntuja edistysaskeleita niin prosessien kehittämisessä kuin toiminnanohjausjärjestelmien käyttöönotossa.

Oman toiminnan jatkuvan kehittämisen lisäksi säätiö panosti erityisesti työllistämiseen liittyvään kokeilutoimintaan. Kokeilutoiminta työllistämiseksi ja uudisrakentamisen konseptikehittämisessä sekä niitä tukeva tutkimustoiminta ovat myös jatkossa säätiön tärkeitä painopisteitä.

Säätiön perustehtävän eli asunnottomuuden poistamisen osalta kehitys on jatkunut edelleen myönteisenä ja asunnottomuus on vähentynyt, mutta työtä riittää tehtäväksi edelleen. Myönteinen kehitys osoittaa, että tehty työ on ollut merkityksellistä ja vaikuttavaa. Siitä kiitos kuuluu yhtä lailla niin säätiön arvoihin sitoutuneelle motivoituneelle henkilöstölle kuin ainutlaatuiselle kumppaniverkostollemme.

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 vuokrauksesta 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 kohdassa Y-Säätiön hallinto.

Säätiö muodostaa tytäryhtiöineen Y-Säätiö-konsernin, jossa suurimpana vuokraustoimintaa harjoittavana yksikkönä on Kiinteistö Oy M2-Kodit. Kiinteistöihin kohdistuvaa palvelutoimintaa on sijoitettu Y-Säätiön palvelut -osakeyhtiöön. Konsernin hallinnon yksinkertaistamiseksi jatkettiin yhtiöiden fuusioimista 2017. Rakennejärjestelyssä

konsernin emon Y-Säätiön suoraan omistukseen jäivät kaikki erityisryhmäkohteet. Kiinteistö Oy M2-Kotien alle keskitettiin kaikki aravakohteet.

Tilintarkastajana vuonna 2017 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. 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. Olennaiset lähipiiritöimet esitetään lähipiiritaulukossa.



Säätiön toiminta 2017

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 toteutemiseksi 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 ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaan 2016–2019 (AUNE).

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

Y-Säätiön asunnoista 5 388 kappaletta on Y-Koteja, jotka ovat itsenäiseen asumiseen tarkoitettuja huoneistoja asunto-osakeyhtiöissä. Niistä 4 455 asunnon hankintaan on saatu STEAn (aiemmin RAY:n) ja 933 asuntoon ARAn investointiavustus. Asunnoista suoravuokrauksessa on noin 1 300 asuntoa, loput on jälleenvuokrattu yhteistyökumppaneille. Lisäksi erityisryhmille tarkoitettuja asuin-yhteisöihin sijoitettavia jälleenvuokrattuja asuntoja on 595 kappaletta, keskikooltaan 37,5 m².

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 tarkoitettut kiinteistöt ovat jälleenvuokrattu sosiaali- ja terveyspalvelutoimintaa harjoittaville yhteisöille. Järvenpään valmisteltiin 95 asunnon Wärttinä II -hanketta, palveluasuntojen ja -tilojen osalta yhteistyössä Helsingin Diakonissalaitoksen kanssa. Espooseen suunniteltiin nuorille kohdennettavaa 57 asunnon kokonaisuutta. Fleminginkadulla Helsingissä valmistui kohdennettuun asuinkäyttöön suunniteltu peruskorjaus.

Espoon kaupungin kanssa toteutettu välivuokrausmallin pilottihanke päättyi, Tampereen kanssa

välivuokrauspilottia jatketaan vuodelle 2018. 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 29 paikkakunnalla. Uutena kohteena valmistui Helsingin Jätkäsaareen 74 vuokra-asunnon Jallukka. Asunnoista 49 valmistui M2-Kotien ja 25 Elmu rs:n omistukseen. Nokialla rakennutettiin 51 asunnon kiinteistö, jonka vastaanotto oli tammiukuussa 2018. Urakkavaiheeseen valmisteltiin 119 asunnon kiinteistö Vantaan Martinlaaksoon, 45 asuntoa Espoon Holmanpuistoon, 63 asuntoa Tampereen Härmälänrantaan ja 94 asuntoa Helsingin Kruunuvuorenrantaan.

Tunnuslukuja vuodelta 2017

	M2-Kodit	Y-Säätiö	Konserni
Asuntoja eri paikkakunnilla (kaupungit ja kunnat)	29	54	54
Asuntojen määrä, kpl	10 152	6 528	16 680
Keskivuokrat €/m²/kk	13,24	11,92	12,81
Taloudellinen käyttöaste %	97,6	99,5	98,2
Vaihtuvuus %	22,99	2,92	15,01
Vuokratuotot M€	90,2	36,1	127,4
Korjauskustannukset M€	15,0	3,1	18,8
Lämmitys, vesi ja sähkö M€	12,5		13,8

Säätiö toimii ARAn tukemien asuntojen osalta omakustannusperiaatteella ja tavoittelee markkinavuokria edullisempaa hintatasoa. Vuoden 2017 aikana konserni pystyi pidättäytymään vuokrien korotuksista ja sopimaan uusia vuokrasopimuksia ilman vuokravakuutta.

Säätiön kiinteistöissä sijaitsevien asuinhuoneistojen kokonaisvaltaista kunnostusohjelmaa jatkettiin Koti kuntoon -korjauksin. Kuudessa kohdekiinteistössä, arviolta peruskorjausjakson puolessavälissä uusittiin asuntojen kaikki pinnat ja kalusteet sekä laitteet ja varusteet. Ohjelmalla pyritään vastaamaan asiakkaiden odotuksiin vuokra-asuntojen korkeasta laatusasta ja vähentämään yksittäin tehtävien asuntokorjausten korkeita kustannuksia.

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

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

Oman isännöinnin osuutta kasvatettiin vuonna 2017 edelleen. Isännöintiä ostetaan enää Rovaniemellä, Salossa ja Turussa, joista myös Rovaniemi siirtyy omaan isännöintiin keväällä 2018. Kiinteistöhuollossa kokeiltiin pääkaupunkiseudulla uudenlaista talkkarimallia, jossa kiinteistöhuolto ja siivous ostetaan yhdeltä palveluntuottajalta. Kiin-

teistöjen pelastussuunnitelmien uusiminen käynnistettiin ja jatkossa kaikki pelastussuunnitelmat ylläpidetään sähköisessä muodossa Turvakohde.fi-palvelussa.

Vuosi 2017 oli M2-Kotien asukasneuvoston ja 12 alueryhmän ensimmäinen toimintavuosi. Vuoden asukastoiminnan teemoiksi valikoitui ympäristö- ja kierrätys, pelastus- ja turvallisuus sekä luonto, retkeily ja hyvinvointi. Vuoden aikana järjestettiin kaikenikäisille soveltuvia luonto- ja retkeilyjä yhdeksällä eri paikkakunnalla, tapahtumiin osallistui noin 700 asukasta. Alueelliset kierrätys- ja ympäristötapahtumat järjestettiin Helsingissä ja Lahdessa, osallistujia oli 250. Turvallisuuskoulutusta sai 100 pääkaupunkiseudun ja Turun asukasta. Sekä Y-Säätiön että M2-Kotien nuoret pääsivät osallistumaan neljälle erilaiselle Purjelaivasäätiön järjestämälle purjehdukselle.

Vuokralaisten taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi

M2-Kotien asukkailla 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. Kuntien hyvinvointistrategiat tukivat asukastoimintaa ja alueilla olevia palveluita hyödynnettiin tehokkaasti.

Asumisneuvonta jatkui vuokralaisten sosiaalisen ja taloudellisen hyvinvoinnin edistämiseksi sekä asunnottomuuden vähentämiseksi. Osana asumisneuvontaa toteutui ARAn osarahoituksella M2-Kotien asumisneuvonnan kehittämishanke vuosille 2016–2019. Asumisneuvonta laajeni

vuoden 2017 aikana kattamaan koko maan, vaikka asumisneuvonnan tarve painottui kasvukeskuksiin. Vuokranmaksua ja taloudenhallintaa sekä asumisvalmiuksien vahvistamista tuettiin ensisijaisesti Helsingin, Tampereen ja Lahden alueilla. Verkostotyöskentelyä erityisryhmille suunnattujen asuntojen yhteistyökumppaneiden kanssa syvennettiin ja kehitettiin ennakoivaa työtettä. Asumisneuvojat antoivat ohjausta noin 230 asukkaalle, joista joka neljäs oli 18–29-vuotias nuori. Asumisneuvonnalla pystyttiin estämään 25 nuoren mahdollinen häätö. Samalla vuokranantaja säästi keskimäärin 150 000 euroa kuluja, joita vuokravelkojen perimisestä ja häätöjen toimeenpanemisesta olisi seurannut.

Säätiön Uuras-työllistämistoiminnan pääpaino oli edellisenä vuonna käynnistettyjen oman työn pilottien muokkaamisessa, niistä oppimisessa ja uusien kokeilujen käynnistämisessä yhteistyössä asukastoiminnan kanssa. Vuoden loppuun mennessä Uuras-toiminta oli tarjonnut työtä tai työsuoritteita yli 70 hengelle, joista yli 60 on konsernin asukkaita. Tehtäviä olivat muun muassa pääkaupunkiseudulla toteutettu siivoustyön pilottikokeilu ja nurmikonleikkuu kesätyöntekijöiden voimin. Työtalkkaripilotissa käynnistettiin remonttiryhmä pienkorjauksiin. Tarkoituksena 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 ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaan (AUNE) 2016–2019, johon liittyvää Verkostokehittäjä-kumppanuushanketta säätiö koordinoi STEAn avustuksen turvin. Hankekumppanit ovat Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö,

Sininauhäsäätiö, Rauman seudun katulähetys ry ja Vailla vakinaista asuntoa ry. Tilaisuuksiin osallistui 553 eri henkilöä, osallistumiskertoja on lähes tuhat.

AUNE-ohjelman yhteiskehittämisen alustana toimivassa hankkeessa levitettiin aiemmin kehitettyä ja testattua arviointimenetelmää asunnottomien palveluissa. Asumissosiaalisen työn sisällöllinen yhteiskehittäminen jatkui valtakunnallisesti. Laajassa verkostossa laadittiin ja julkaistiin suomalaiset Asunto ensin -suositukset. Verkostokehittäjät on vastannut myös asunnottomuustyön tiedotuksesta säätiön ylläpitämällä www.asuntoensin.fi -sivuilla.

STEA avusti myös Y-Säätiön koordinoimaa, usean järjestön yhteistä Toimekas-hanketta. Sen tavoitteena on arjen mielekkään toiminnan kehittäminen sekä jäsenyteen sosiaalisen kuntoutuksen toiminnallisen kokonaisuuden luominen asunnottomien asumispalveluihin. Arjen mielekkäillä toiminnoilla kyetään ennaltaehkäisemään asunnottomuutta ja torjumaan asunnottomuuden uusiutumista. Samalla kartoitettiin kannustinloukkuja ja mahdollisia ratkaisuja niihin. Hankkeessa ovat mukana Helsingin Diakonissalaitos, Helsingin Vieraskoti ry, Suomen Pelastusarmeijan Säätiö, Sininauhäsäätiö, Työterapinen yhdistys ry ja VVA ry. Toimintaan osallistui 551 asunnottomien asumispalveluissa asuvaa asukasta, käyntimäärä oli 1 271.

Loppuvuonna saatiin tieto, että STEA puoltaa rahoitusta myös uusille nuorten purjehdustoimintaa tarjoavalle Meriheimo-hankkeelle ja naisten asunnottomuuden poistamiseen pyrkivälle hankkeelle.

Housing First Europe Hubin lähes 20 kumppanin verkostossa työskenteli kaksi ohjelmakoordinaattoria, toinen Y-Säätiössä Helsingissä ja toinen FEANTSA:ssa Brysselissä. Lisäksi säätiön toinen tutkija osallistuu merkittävästi Hubin tehtäviin.

Hubin toiminnan teemoja ovat muun muassa palvelut nuorille, kaupunkikohtainen työ, kouluttajakoulutus, tutkimus sekä yliopistotasaisen opetuksen suunnittelu. Toimintavuoden 2017 keskeisiä tapahtumia ovat olleet Hubin johtoryhmän kokous maaliskuussa Y-Säätiöllä ja Housing First for Youth -koulutus Budapestissa. Lisäksi Hub oli esillä Feantsan konferenssissa Gdanskissa. Hubilla oli esitys myös Amsterdamissa Social Housing Festivalissa. Y-säätiö/Hub oli mittavasti tukemassa Liverpoolissa Crisis-organisaation tekemää tutkimusta, jonka tulosten perusteella on valmisteilla työkaluja Asunto ensin -periaatteen levittämiseen ja toteuttamiseen Euroopassa.

Housing First for Youth -pilottiprojekti käynnistyi, samoin kuin Asunto ensin -periaatteen kouluttajien koulutus, jonka ensimmäinen koulutus oli Milanossa joulukuussa. Valmisteilla on työkaluja Asunto ensin -periaatteen levittämiseen, toteuttamiseen ja tutkimukseen Euroopassa. Myös Housing First Guide on käännetty tšekiksi ja saksaksi, lisäksi Y-Säätiön ylläpitämät Hubin nettisivut avattiin housingfirsteurope.eu.

Y-Säätiö julkaisi käsikirjan A Home of Your Own – Housing First and ending Homelessness in Finland. Kirja julkaistiin vastaamaan lukuisiin kysymyksiin, joita Y-Säätiölle esitetään jatkuvasti suomalaisen asunnottomuuden poistamisen onnistumisista. Kirjassa kerrotaan yksityiskohtaisesti keinoista, joilla Suomesta on tullut ainoa Euroopan maa, jossa asunnottomuus on vähentynyt. Kirja on vapaasti ladattavissa Y-Säätiön verkkosivuilta.

Kansainvälinen näkyvyys on ollut mittavaa. Y-Säätiöön ja Suomen asunnottomuustyöhön on käynyt tutustumassa vierailijoita toimintavuoden aikana 24 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. Vierailijat ovat tulleet

Ranskasta, Englannista, Alankomaista, Ruotsista, Sveitsistä, Australiasta, Irlannista, Skotlannista, Tšekistä, Japanista ja Etelä-Koreasta. Toimitusjohtaja on ollut näkyvästi esillä eri maiden medioissa, ja siten Y-Säätiö ja Suomen asunto ensin -periaate on saanut laajasti kansainvälistä näkyvyyttä.

Y-Säätiö palkkasi toimintavuonna kaksi tutkijaa vahvistamaan Y-Säätiön omana toimintana tehtävää tutkimusta. Alkaneessa tutkimustoiminnassa pääpaino on ollut tutkimuksen ja kyselyiden suunnittelussa organisaation oman toiminnan kehittämiseksi. Säätiö voitti tarjouksellaan myös ARAn asunnottomuusselvityksen 2017 teon, jota alettiin työstää loppuvuodesta.

Vaikuttamistyössä hyödynnetään nykyisiä yhteistyösuhteita. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen osalta säätiö osallistui KOVA ry:n toimintaan sekä RAKLI ry:n toimintaan. Arvoliitto ry:n kautta säätiö osallistui yhteiskunnallisten yritysten toimintaedellytysten parantamiseen. Y-Säätiö on mukana myös ME-säätiön käynnistämässä säätiöverkostossa, jonka tavoitteena on yhdistää säätiöiden voimavaroja merkittävien yhteiskunnallisten ongelmien ratkaisemiseksi. Kansainvälisen yhteistyön keskeisenä kanavana toimivat Housing First Europe Hub sekä FEANTSA.

Säätiö osallistui yhteiskunnalliseen keskusteluun syrjäytymisen ja asunnottomuuden teemoista. Yksi keskeisistä haasteista konsernin rakennuttamistoiminnalle on uudisrakentamiseen soveltuvien tonttien saaminen hyviltä sijainneilta. Tätä tuettiin muun muassa viestimällä uudisrakennushankkeista.

Henkilöstö

Y-Säätiö-konsernin henkilöstömäärä jatkoi kasvua ja oli vuoden lopussa 130 (118) työntekijää. Heistä määräaikaisia oli 15 (10). Määräaikaisuudet perustuivat hanketoimintaan ja sijaisuuksiin. Osa-aikaisessa työsuhteessa oli viisi työntekijää.

Henkilöstömäärän kasvu johtui hankittujen palveluiden ottamisesta omaksi työksi sekä strategian mukaisista uusista tehtävistä sekä työllistämistoinnista. Lisäys kohdistui lähinnä M2-Koteihin, jossa työskentelee 95 työntekijää. Alueoimistoissa työskentelee yhteensä 26 työntekijää. Pääosa henkilöstöstä työskentelee Pitkäsillanrannan toimistossa Hakaniemessä. Henkilöstön keski-ikä laski 46,3:een (48,2). Naisia oli 67 prosenttia, miehiä 33 prosenttia työntekijöistä.

Henkilöstön vaihtuvuus oli 15 prosenttia. Sairauspoissaoloprosentti on 3,2. Tapaturmailmoituksia tehtiin kymmenen. Vaarallisinta työssä oli liukastuminen ja kaatuminen, joita ennalta ehkäistiin muun muassa siten, että työnantaja osallistui työntekijöiden nastakenkien hankintakustannuksiin.

Henkilöstön tunnuslukuja

1000 €	2017 Konserni	2017 Emo	2016 Konserni	2016 Emo	2015 Konserni	2015 Emo
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	6 430	1 860	4 877	1 710	1 556	1 274
Luontaisedun raha-arvo	-175	-71	-161	-62	-107	-80
Eläkekulut	1 215	382	970	351	295	234
Lakisääteiset sosiaalikulut	121	54	167	64	59	47
Yhteensä	7 592	2 225	5 852	2 063	1 803	1 474
Keskimääräinen henkilöstö	135	32	113	32	34	26
Keskimääräinen ikä	46,3	47,3	48,2	48,4	48,9	48,1

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 50 prosenttia, mikä mahdollistaa lähivuosien investoinnit.

Taloushallinnon ja raportoinnin uusien järjestelmien (Sonet, Basware, Pandia) käyttöönotto vietiin suurelta osalta päätökseen 2017 aikana. Toiminnanohjausjärjestelmän (Tampuuri) käyttöönotto laajennettiin koskemaan myös Y-Säätiön yksittäisiä huoneistoja. Toiminnanohjausjärjestelmän tuki ja ylläpito jatkuvat omana toimintana yhteistyössä Talokeskuksen kanssa.

Y-Säätiön konsernin talous kasvoi erittäin voimakkaasti 2017. Liikevaihto oli 127,4 (97,9) miljoonaa euroa, kasvua oli 30,1 prosenttia. Konsernitasoon loppusumma oli yli 1,1 (1,1) miljardia euroa.

Säätiö käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn korkotukilainaa ja avustuk-

Avainluvut

	2017	2016
Liikevaihto	127,4 M€	97,9 M€
Vuokrauskate	31,9 %	33,8 %
Hallintokulut netto	5,6 %	3,6 %
Rahavarat	27,2 M€	28,9 M€
Omavaraisuusaste		
kirjanpitoarvoin	30,1 %	28,6 %
käyvin arvoin	50,0 %	49,7 %

sia uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointien rahoittamiseen. Konsernitasolla investoinnit olivat 43,6 (574,2) miljoonaa euroa. Korjauksiin käytettiin vuositasolla 18,8 (12,8) miljoonaa euroa.

Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus STEAn avustuksia saatiin edelleen. Avustukset on tarkoitettu yksittäisten tukiasuntojen hankintaan ja avustusosuus on 50 prosenttia. Säätiö sai STEAn avustuksia investointeihin noin 4,0 (6,5) miljoonaa euroa.

Säätiö investoi vuoden aikana noin 7,7 (12,4) 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 2017. Lainoja nostettiin asuntojen hankintaan ja rakennusinvestointeihin 23,3 (115,7) miljoonaa euroa. Lainoja lyhennettiin tilivuonna 28,0 (42,6) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen laina-aika oli 22,7 (22,9) vuotta ja keskiporko 1,6 (1,6) prosenttia.

Arvot ja vastuullisuus

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 huomattavasti vuoteen 2016 verrattuna ja olivat yli 127,4 (97,9) miljoonaa euroa. Vuokrausaste oli konsernitasolla 98,2 (98,0) prosenttia. Hallinnon nettokulut olivat 5,6 (3,6) prosenttia vuokratuotoista. Oman toiminnan tuottoylijäämä oli 22,2 (20,1) miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasema on kohtuullinen ja konsernitaseen omavaraisuusaste nousi 30,1 (28,6) prosenttiin, mikä mahdollistaa säätiön investoinnit myös tulevaisuudessa. Käyvin arvoin laskettaessa omavaraisuusaste on noin 50,0 (49,7) 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.

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 oikeudenmukaisesti 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 päätessä 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.

Yhteiskuntavastuumme 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. Puutumme 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 korkosuojuuksin.

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 vuokra- ja asumisneuvonnan keinoin. Vuoden 2017 aikana kehitettiin raportoinnin työvälineitä, mikä auttaa muun muassa vuokraustoiminnan riskien ennaltaehkäisyssä. Esimerkiksi kasvukeskusten ulkopuolisten kiinteistöjen vuokrausastetta seurataan aktiivisesti ja haasteisiin reagoidaan muun muassa markkinoinnin keinoin.

Säätiön strategiset riskit liittyvät toimintaympäristön muutoksiin. Väestön kasaantuminen kasvukeskuksiin ja siitä seuraavat haasteet tontivarannossa 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.

Olellaiset tapahtumat tilikauden jälkeen ja tulevaisuuden näkymät

Y-Säätiö on tammikuussa solmitulla kaupalla hankkinut omistukseensa Tampereelta Kiinteistö Oy Martinuskodit -nimisen yhtiön koko osakekannan ARAn määrittelemällä luovutuskorvauksella. Yhtiöllä on kaksi kiinteistöä, joissa on yhteensä 86 asuntoa, molemmat kiinteistöt ovat Tampereen kaupungin käytössä.

Säätiön toimintaympäristöön liittyy tällä hetkellä paljon epävarmuustekijöitä. Kiinteistöalan toimintaedellytyksiin vaikuttavat sekä verotuslain säädännön että asuntopoliittisen tukijärjestelmän mahdolliset muutokset, säätiön keskeisten yhteistyökumppaneiden eli kuntien ja järjestöjen toimintaan taas heijastuu sote-uudistukseen liittyvä epätietoisuus.

Toimintaympäristön epävarmuustekijöistä huolimatta säätiön toiminnan näkymät sekä lyhyellä että pitkäjänteisellä aikavälillä ovat positiiviset. Säätiön perustehtävän, asunnottomuuden poistamisen, osalta kehitys on jatkunut myönteisenä myös viime vuonna. Professori **Juho Saaren** eriarvoisuustyöryhmän ehdotuksissa myös kohtuuhintaisella asumisella ja asunnottomuuden puolittamisella on vahva painoarvo. Y-Säätiön työlle on edelleen olemassa vahva yhteiskunnallinen tilaus.

Säätiön vakavarainen talous ja monipuolinen rahoitus tarjoavat hyvät edellytykset strategisten tavoitteiden toteuttamiselle. Myös säätiön yhteistyöverkosto sekä kansallisesti että kansainvälisesti on vahvistunut ja aktiivinen vuorovaikutus lisääntynyt. Haasteita liittyy edelleen esimerkiksi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotannon määrällisten tavoitteiden toteutumiseen lähinnä tonttipulasta johtuen. Uudistuotannossa tavoitteena on pitkäjänteisten yhteistyösuhteiden luomi-

nen ja toiminnan selkeämpi alueellinen, tarvepohjainen fokusointi.

Vaikka kiinteistötoimiala on pitkäsyklisiä, on toimintaympäristön muutoksiin reagoitava ennakoivasti ja nopeasti, mikä edellyttää seuranta- ja toiminnanohjausjärjestelmien jatkuvaa kehittämistä ja toimintaympäristön muutoksiin liittyvän tiedon analysointia sekä tulevaisuuden ennakointityökalujen kehittämistä.

Lähivuosina Y-Säätiön kiinteistökanta kasvaa maltillisesti. Toimintojen kehittämisessä korostuu vaikuttavuuden lisääminen, mihin olennaisesti liittyy myös asumisen laadun ja uusien asumiskonseptien kehittäminen.

Y-Säätiön hallinto

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

Hallitus

Säätiön hallituksen toimikausi on kaksivuotinen. Toimikausi on alkanut vuosikokouksesta 21.4.2016 ja päättyy vuosikokoukseen 26.4.2018. Tilivuoden aikana hallituksesta erosi Riitta Simoila. Hänen tilalleen vuosikokous valitsi Mari Randellin.

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

Simoila Riitta,
Helsingin kaupunki, 20.4.2017 asti

Randell Mari,
Helsingin kaupunki, 20.4.2017 alkaen

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 poikkea ulkopuolisiin noudatettavista ehdoista. Säätiö ei tee lähipiirin kanssa mitään 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 poikkea 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

Toimet tai taloudelliset edut (€)	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	417 601	578 889	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki	-	-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	80 284 592	-	-	-	-

Selitykset taulukkoon

1. Y-Säätiön perustajajäsenet ja niiden tytäryhteisöt ja -säätiöt, Y-Säätiö-konserniyhtiöt
2. Y-Säätiön tai 1-kohdassa mainitun organisaation hallituksen ja hallituneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja
3. Y-Säätiön johtoryhmä
4. 1-3-kohdassa tarkoitettujen 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 vuokramistaan säätiön omistamista asunnoista käypää vuokraa.

1D. Y-Säätiö on antanut lainaa tytäryhtiöilleen säätiön tarkoituksen mukaiseen käyttöön tulevien asuintalojen rakentamiseen sekä asuin kiinteistöjen hankintaan.

2A. Y-Säätiön hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja tämän sijaisen sekä tilintarkastajan palkat tai palkkiot.

3A. Y-Säätiön johtoryhmän palkat.

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2017 Konserni	1.1.-31.12.2016 Konserni	1.1.-31.12.2017 Emo	1.1.-31.12.2016 Emo
Varsinainen toiminta				
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuotot	126 982 253,91	96 644 547,00	36 046 762,72	35 120 451,12
Käyttökorvaustuotot	415 132,08	297 407,74	29 455,85	
Muut tuotot	8 578,19	963 807,74	5 229,22	
Myyntivoitot	1 515,80			
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	127 407 479,98	97 905 762,48	36 081 447,79	35 120 451,12
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-5 395 100,93	-3 898 685,08		
Poistot	-13 790 998,61	-8 895 886,57		
Vuokra- ja vastikekulut	-20 305 390,26	-18 771 260,72	-19 763 185,37	-19 716 737,53
Muut hoitokulut	-46 864 131,46	-33 233 647,50	-3 283 175,43	-3 629 968,57
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-86 355 621,26	-64 799 479,87	-23 046 360,80	-23 346 706,10
Rakennuttamisen kulut	-408 437,09			
Vuokraustoiminta yhteensä	40 643 421,63	33 106 282,61	13 035 086,99	11 773 745,02
Keskushallinto ja muu toiminta				
Tuotot	1 034 899,33	552 802,00	796 845,32	552 802,00
Kulut				
Henkilöstökulut	-2 266 958,72	-2 062 968,74	-2 266 958,72	-2 062 968,74
Poistot	-271 405,66	-241 325,72	-271 405,66	-241 325,72
Muut kulut	-5 673 259,94	-1 740 007,10	-2 437 025,00	-1 512 482,00
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-7 176 724,99	-3 491 499,56	-4 178 544,06	-3 263 974,46
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	815 909,23	387 223,94		
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	34 282 605,87	30 002 006,99	8 856 542,93	8 509 770,56
Sijoitus- ja rahoitustoiminta				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	136 792,27	33 411,86	3 379 564,94	3 268 822,16
Muut tuotot	553 584,47	193 102,16	75 059,15	83 550,61
Tuotot yhteensä	690 376,74	226 514,02	3 454 624,09	3 352 372,77
Arvonlennut pysyvien vastaavien sijoituks	-26 357,34	-36 216,62	-26 357,34	-36 216,62
Kulut				
Korkokulut	-12 196 723,14	-9 508 170,94	-2 512 327,91	-2 416 742,69
Muut kulut	-566 781,89	-561 737,90	-2 635 921,21	-1 785 013,21
Kulut yhteensä	-12 763 505,03	-10 069 908,84	-5 148 249,12	-4 201 755,90
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-12 099 485,63	-9 879 611,44	-1 719 982,37	-885 599,75
Tuottojäämä	22 183 120,24	20 122 395,55	7 136 560,56	7 624 170,81
Yleisavustukset				
Investointiavustukset STEA	4 023 088,00	6 532 790,00	4 023 088,00	6 532 790,00
Muut investointiavustukset	109 000,00	109 000,00	109 000,00	109 000,00
Muut avustukset	647 028,22	537 802,00	647 028,22	537 802,00
Siirrot				
Siirto menojen katteeksi	-647 028,22	-537 802,00	-647 028,22	-537 802,00
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-4 023 088,00	-6 532 790,00	-4 023 088,00	-6 532 790,00
Siirto käyttörahastoon	-109 000,00	-109 000,00	-109 000,00	-109 000,00
Yleisavustukset yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00
Välittömät verot				
Tuloverot	-10 628,83			
Laskennalliset verot	-2 853 197,17	-2 247 330,56		
Vähemmistöosuus	-36 606,35			
Tilikauden yli- / alijäämä	19 282 687,89	17 875 064,99	7 136 560,56	7 624 170,81

Tase
Vastaavaa

	31.12.2017 Konserni	31.12.2016 Konserni	31.12.2017 Emo	31.12.2016 Emo
Vastaavaa				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	3 252 684,48	3 324 662,15		
Liikearvo	301 200,00	376 500,00		
Muut pitkävaikutteiset menot	1 504 255,52	1 335 523,05	1 488 061,47	1 304 653,60
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 058 140,00	5 036 685,20	1 488 061,47	1 304 653,60
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	63 847 160,74	63 238 460,38		
Liittymismaksut	8 978 301,68	8 921 804,88		
Rakennukset ja rakennelmat	642 734 084,94	642 917 177,56		
Koneet ja kalusto	1 251 469,56	1 373 319,80	67 147,86	126 427,09
Muut aineelliset hyödykkeet	1 566 151,19	1 766 022,45	4 650,00	4 650,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	25 823 850,44	3 949 134,73		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	744 201 018,55	722 165 919,80	71 797,86	131 077,09
Sijoitukset				
Asunto-osakkeet	329 322 973,68	322 667 824,87	329 322 973,68	322 667 824,87
Tytäryhtiöt			14 350 089,29	14 581 470,08
Osuudet osakkuusyhtiöissä	6 698 397,51	5 882 488,28	3 578 789,60	3 578 789,60
Muut osakkeet	1 108 452,36	1 108 452,36	3 315,75	3 315,75
Sijoitukset yhteensä	337 129 823,55	329 658 765,51	347 255 168,32	340 831 400,30
Pysyvät vastaavat	1 086 388 982,10	1 056 861 370,51	348 815 027,65	342 267 130,99
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	3 754 125,16	981 783,38	79 125,16	981 783,38
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			76 524 893,28	79 580 780,82
Saamiset osakkuusyrityksiltä	19 795,72	87 392,44		67 596,72
Muut saamiset	44 038,31	28 298,76	27 499,00	3 660,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	3 817 959,19	1 097 474,58	76 631 517,44	80 633 820,92
Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	1 648 440,88	1 910 402,41	110 741,58	144 219,55
Lainasaamiset	400 000,00			
Siirtosaamiset	701 557,13	715 325,20	295 353,00	196 660,39
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			4 108 108,41	4 388 621,95
Saamiset osakkuusyrityksiltä	4 520,89	10 617,34		10 617,34
Muut saamiset	1 114 056,84	1 215 702,49	68 426,24	129 117,83
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 868 575,74	3 852 047,44	4 582 629,23	4 869 237,06
Rahoitusarvopaperit	4 002 678,13	1 999 891,10	4 002 678,13	1 999 891,10
Rahat ja pankkisaamiset	23 201 997,92	26 927 647,80	6 084 924,36	9 008 069,91
Vaihtuvat vastaavat	34 891 210,98	33 877 060,92	91 301 749,16	96 511 018,99
Vastaavaa	1 121 280 193,08	1 090 738 431,43	440 116 776,81	438 778 149,98

Tase
Vastattavaa

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Vastattavaa				
Oma pääoma				
Peruspääoma	20 182,55	20 182,55	20 182,55	20 182,55
Asuntojen hankintarahasto	175 745 059,54	172 110 870,30	175 745 059,54	172 110 870,30
Muut rahastot	10 200 032,71	10 120 428,68	10 120 428,68	10 120 428,68
Käyttörahaso	33 269 064,10	32 921 742,87	33 269 064,10	32 921 742,87
Lainanlyhennysrahasto	54 283 662,63	48 273 338,36	54 277 498,36	48 273 338,36
Investointirahasto	30 932 010,64	29 311 999,83	30 932 010,64	29 311 999,83
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	11 142 821,93	891 927,75	256 557,26	256 557,26
Tilikauden yli- / alijäämä	19 282 687,89	17 875 064,99	7 136 560,56	7 624 170,81
Oma pääoma yhteensä	334 875 521,99	311 525 555,33	311 757 361,69	300 639 290,66
Vähemmistöosuus	2 116 359,24			
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomalainat	76 391,25			
Lainat rahoituslaitoksilta	730 504 613,01	733 409 468,84	117 396 626,72	125 963 343,49
Saadut ennakot	1 693 281,82	1 399 382,13	316 181,58	
Muut velat	4 382 220,42	379 863,03		371 795,03
Siirtovelat	30 867,00	332 970,00		
Laskennallinen verovelka	6 743 678,67	3 862 530,49		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	743 431 052,17	739 384 214,49	117 712 808,30	126 335 138,52
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	28 022 061,66	25 913 168,63	8 778 697,87	8 413 092,42
Saadut ennakot	1 533 033,27	1 556 474,02	127 578,70	130 307,94
Ostovelat	5 836 796,37	4 952 604,95	499 364,20	295 067,11
Muut velat saman konsernin yrityksille			39 024,92	368,03
Muut velat	787 692,01	834 131,28	59 457,76	51 182,65
Siirtovelat	4 677 676,37	6 572 282,73	1 142 483,37	2 913 702,65
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	40 857 259,68	39 828 661,61	10 646 606,82	11 803 720,80
Vieras pääoma yhteensä	784 288 311,85	779 212 876,10	128 359 415,12	138 138 859,32
Vastattavaa	1 121 280 193,08	1 090 738 431,43	440 116 776,81	438 778 149,98

Rahoituslaskelma

	2017 Konserni	2017 Emo		2016 Konserni	2016 Emo
Liiketoiminnan rahavirta			Toiminnan rahavirta		
Tilikauden voitto/tappio	19 282 687,89	7 136 560,56	Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	30 000 106,65	6 847 698,02
Oikaisut:			Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	14 062 404,27	271 405,66	Poistot ja arvonalentumiset	9 137 212,27	241 325,72
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	350 968,81	352 484,61	Avustukset	-537 802,00	-537 802,00
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-815 909,23		Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-385 323,60	
Rahoitustuotot ja -kulut	11 747 001,02	1 367 497,76	Rahoitustuotot ja -kulut	-7 723 497,18	813 199,27
Tuloverot	2 853 826,00		Omatoiminen kulujäämä	30 490 696,14	7 364 421,01
Vähemmistöosuudet	36 606,35		Avustukset toimintaan	537 802,00	537 802,00
Muut oikaisut	-3 093 512,43		Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	31 028 498,14	7 902 223,01
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	44 434 072,68	9 127 948,59			
Käyttöpääoman muutos			Käyttöpääoman muutos		
Saamisten muutokset	1 448 914,00	1 024 751,79	Saamisten muutokset	3 865 316,87	197 765,24
Velkojen muutokset	-2 947 831,71	-1 678 090,14	Velkojen muutokset	8 955 994,55	1 789 273,41
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	42 935 154,97	8 474 610,24	Käyttöpääoman muutos	12 821 311,42	1 987 038,65
			Toiminnan nettorahavirta	43 849 809,56	9 889 261,66
Maksetut korot	-11 930 643,45	-2 454 398,53	Investointien rahavirta		
Saadut osingot	2 830,50	2 830,50	Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-13 023 489,36	-12 438 997,66
Saadut korot	131 378,32	3 430 905,72	Muut pysyvät vastaavat	-104 627 155,24	-741 864,70
Muut rahoituserät	339 287,19	-2 208 377,45	Asunto-osakkeiden myynti	478 223,54	478 223,54
Maksetut verot	81 882,24	41 827,88	Stein investointilavustukset	6 281 366,00	6 281 366,00
Myönnettyt lainat	-400 000,00		Palautettavat avustukset	-32 105,91	-32 105,91
Liiketoiminnan nettorahavirta	31 159 889,77	7 287 398,36	Muut investointilavustukset	360 424,00	360 424,00
Investointien rahavirta			Lainat omille kiinteistöyhtiöille		-56 651 916,13
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-25 453 394,88	-395 534,30	Omien yhtiöiden lyhennykset		10 388 127,98
Pysyvien vastaavien luovutustulot	-4 784,84	-161 037,54	Investointien nettorahavirta	-110 562 736,97	-52 356 742,88
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-7 688 263,28	-7 688 263,28			
Asunto-osakkeiden myynti	1 006 757,13	1 006 757,13	Rahoituksen rahavirta		
Myödyt tytäryhtiöosakkeet		189 933,72	Rahoitusarvopaperit	-1 999 891,10	-1 999 891,10
Stein investointilavustukset	4 023 088,00	4 023 088,00	Lainojen lyhennyksiin	-42 645 603,57	-24 038 525,92
Palautettavat avustukset	-150 577,53	-150 577,53	Lainojen nostot	115 663 854,50	62 290 000,00
Muut investointilavustukset	109 000,00	109 000,00	Rahoituksen nettorahavirta	71 018 359,83	36 251 582,98
Lainat omille kiinteistöyhtiöille		-2 879 200,00			
Omien yhtiöiden lyhennykset		5 936 401,21	Rahavarojen muutos	4 305 432,42	-6 215 898,24
Investointien nettorahavirta	-28 158 175,40	-9 432,59	Rahavarat 1.1	22 622 215,40	15 223 968,15
Rahoituksen rahavirta			Rahavarat 31.12	26 927 647,82	9 008 069,91
Rahoitusarvopaperit	-2 000 000,00	-2 000 000,00			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	23 315 952,00				
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-28 043 316,25	-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	-6 727 364,25	-10 201 111,32			
Rahavarojen muutos	-3 725 649,88	-2 923 145,55			
Rahavarat 1.1	26 927 647,80	9 008 069,91			
Rahavarat 31.12	23 201 997,92	6 084 924,36			

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

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 eränä.

Konserniin kuuluvat osaomistusyhtiöt, joissa

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

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

Tilivuoden aikana on otettu käyttöön uudet taloushallinnon järjestelmät ja aiempaa selkeämpi tilikartta. Tämän myötä vertailuvuoden tiedot ovat hieman täsmentyneet.

Konsernin tuloslaskelma

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

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

Konsernin tase

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

Konsernin rahoituslaskelma

Konsernin rahoituslaskelma on laadittu tuloslaskelman ja taseen perusteella ottaen soveltuvin osin huomioon konsernierät. Vertailuvuosi on laadittu käyttäen emosaatiön rahoituslaskelma-kaavaa.

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, 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 hankintamenuon 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 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 Stea:n avustuksen kohteena olevassa hankintahinnassa määritelty. Vuoden 2015 alusta alkaen hankintakorjaukset on kirjattu taseeseen pitkävaikutteisiin menoihin ja ne poistetaan 10 vuodessa.

Yleisavustusten käsittely emosaatiössä:

- 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.
- Käyttörahaan kirjataan kuntien ja seurakuntien avustukset. Käyttöoikeusrajoituksista vapautuneet myytyihin asuntoihin saadut avustukset siirretään käyttörahaan.
- Oman pääoman sisäisinä siirtoina lainanlyhennysrahastoon siirretään edellisenä tilivuotena lyhennettyjen lainojen määrä edellisen tilikauden ylijäämästä.

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

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

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

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

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 2017	Konserni 2016	Emo 2017	Emo 2016
Vuokraustoiminnan tuotot	127 407 479,98	97 905 762,48	36 081 447,79	35 120 451,12
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	6 429 946,52	4 876 585,68	1 860 201,38	1 709 806,78
Luontaisedun raha-arvo	-174 593,83	-160 792,18	-70 943,96	-62 293,83
Eläkekulut	1 215 290,12	969 764,99	381 952,74	351 318,77
Lakisääteiset sosiaalikulut	121 216,84	166 845,84	53 948,56	64 137,02
Yhteensä	7 591 859,65	5 852 404,33	2 225 158,72	2 062 968,74
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	135	113	32	32
Tilintarkastajille maksetut palkkiot	207 313,75	93 203,54	80 844,59	33 835,57
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	45 000,00	30 100,00	41 000,00	30 100,00
Poistot				
Tilikauden aikana tehdyt poistot	14 062 404,27	9 137 212,29	271 405,66	241 325,72
Konserniin on kirjattu erillisyyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja 2,3 miljoonaa.				
Rahoitustuotot- ja kulut				
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	136 792,27	33 411,86	12 621,42	117 822,40
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä			3 366 943,52	3 150 999,76
Muut rahoitustuotot	553 584,47	193 102,16	75 059,15	83 550,61
Rahoitustuotot yhteensä	690 376,74	226 514,02	3 454 624,09	3 352 372,77
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-26 357,34	-36 216,62	-26 357,34	-36 216,62
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-12 196 723,14	-9 508 170,94	-2 512 327,91	-2 416 742,69
Muut rahoituskulut	-566 781,89	-561 737,90	-2 635 921,21	-1 785 013,21
Rahoituskulut yhteensä	-12 763 505,03	-10 069 908,84	-5 148 249,12	-4 201 755,90
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12 099 485,63	-9 879 611,44	-1 719 982,37	-885 599,75
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-10 628,83			
Laskennallisten verojen muutos	-2 853 197,17	-2 247 330,56		

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot	Konserni 2017	Konserni 2016	Emo 2017	Emo 2016		Konserni 2017	Konserni 2016	Emo 2017	Emo 2016
Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta					Maa- ja vesialueet				
					Saldo 1.1.	63 238 460,38	22 163 146,51		
					Lisäykset	301 196,01	41 080 133,65		
					Vähennykset	-80 335,65			
Asuinrakennuksen hankintameno on luettu rakennusaikaisia korkoja.					Siirrot erien välillä	387 840,00	-4 819,78		
Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:					Saldo 31.12.	63 847 160,74	63 238 460,38		
					Liittymismaksut				
Tilikaudella aktivoitu	101 460,80	157 836,29			Saldo 1.1.	8 921 804,88	1 337 726,12		
Edellisellä tilikaudella aktivoituja	616 632,46	458 796,17			Lisäykset	31 278,65	7 551 889,81		
Poistettu	-173 706,53	-90 644,16			Myydyt kohteet	-5 817,08			
Poistamaton erä 31.12.	544 386,73	525 988,30			Vähennykset	-15 012,07	-13 228,08		
					Siirrot erien välillä	46 047,30	45 417,03		
					Saldo 31.12.	8 978 301,68	8 921 804,88		
					Rakennukset ja rakennelmat				
					Saldo 1.1.	657 611 221,57	153 557 181,09		
					Avustukset	605 149,00			
					Lisäykset	4 163 299,35	503 649 344,83		
					Myydyt kohteet	-333 870,33			
					Vähennykset	-6 875 410,18	-1 970 157,92		
					Siirrot erien välillä	15 770 785,34	2 374 853,57		
					Saldo 31.12.	670 941 174,75	657 611 221,57		
					Tilikauden poisto	-13 301 095,15	-8 311 394,95		
					Kertyneet poistot 1.1.	-14 694 044,01	-6 382 649,06		
					Kertyneiden lisäykset	-209 087,86			
					Kertyneet siirrot erien välillä	-2 862,79			
					Kertyneet 31.12.	-28 207 089,81	-14 694 044,01		
					Menojäänös 31.12.	642 734 084,94	642 917 177,56		
					Koneet ja kalusto				
Aineettomat oikeudet					Saldo 1.1.	1 954 482,14	1 254 074,56	253 901,53	179 627,78
Saldo 1.1.	3 397 023,02				Lisäykset	50 485,48	666 622,58	1 512,80	74 273,75
Uudet kohteet		3 336 242,73			Myydyt kohteet	-40 207,02			
Lisäykset		60 780,29			Vähennykset		-1 215,00		
Vähennykset	-60 780,29				Siirrot erien välillä	21 117,51	35 000,00		
Siirrot erien välillä	94 379,33				Saldo 31.12.	1 985 878,11	1 954 482,14	255 414,33	253 901,53
Saldo 31.12.	3 430 622,06	3 397 023,02			Tilikauden poisto	-158 486,46	-417 308,04	-60 792,03	-70 114,24
Tilikauden poisto	-105 576,71	-72 360,87			Kertyneet poistot 1.1.	-581 162,34	-163 854,30	-127 474,44	-57 360,20
Kertyneet poistot 1.1.	-72 360,87				Kertyneiden lisäykset	-181,81			
Kertyneet 31.12.	-177 937,58	-72 360,87			Myydyt kohteet	5 422,06			
Menojäänös 31.12.	3 252 684,48	3 324 662,15			Kertyneet 31.12.	-734 408,55	-581 162,34	-188 266,47	-127 474,44
					Menojäänös 31.12.	1 251 469,56	1 373 319,80	67 147,86	126 427,09
					Muut aineelliset hyödykkeet				
Liikearvo					Saldo 1.1.	2 175 664,31	305 778,13	4 650,00	4 650,00
Saldo 1.1.	376 500,00				Lisäykset	564,77	1 834 886,18		
Uudet kohteet		376 500,00			Siirrot erien välillä	9 890,00	35 000,00		
Saldo 31.12.	376 500,00	376 500,00			Saldo 31.12.	2 186 119,08	2 175 664,31	4 650,00	4 650,00
Tilikauden poisto	-75 300,00				Tilikauden poisto	-211 332,32	-163 306,31		
Kertyneet 31.12.	-75 300,00				Kertyneet poistot 1.1.	-409 641,86	-246 335,55		
Menojäänös 31.12.	301 200,00	376 500,00			Kertyneiden lisäykset	-225,90			
					Kertyneet siirrot erien välillä	1 232,19			
					Kertyneet 31.12.	-619 967,89	-409 641,86	0,00	0,00
					Menojäänös 31.12.	1 566 151,19	1 766 022,45	4 650,00	4 650,00
					Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
					Saldo 1.1.	3 949 134,73	3 237 514,19		
					Lisäykset	38 222 336,34	3 933 876,88		
					Myydyt kohteet	-33 867,15			
					Siirrot erien välillä	-16 313 753,48	-3 222 256,34		
					Saldo 31.12.	25 823 850,44	3 949 134,73		
					Aineelliset hyödykkeet yhteensä	744 201 018,55	722 165 919,80	71 797,86	131 077,09

Asunto-osakkeet				
Saldo 1.1.	322 667 824,87	310 743 777,23	322 667 824,87	310 743 777,23
Lisäykset	7 707 331,64	11 924 047,64	7 707 331,64	11 924 047,64
Myydyt kohteet	-1 006 757,13		-1 006 757,13	
Vähennykset	-45 425,70		-45 425,70	
Saldo 31.12.	329 322 973,68	322 667 824,87	329 322 973,68	322 667 824,87
Tytärtyhtiöosakkeet				
Saldo 1.1.			14 581 470,08	14 120 381,91
Lisäykset			150 000,00	461 088,17
Myydyt kohteet			-381 380,79	
Saldo 31.12.			14 350 089,29	14 581 470,08
Osakkuusyhtiöosakkeet				
Saldo 1.1.	5 882 488,28	4 406 057,06	3 578 789,60	3 578 789,60
Uudet kohteet		1 102 012,37		
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	815 909,23	374 418,85		
Saldo 31.12.	6 698 397,51	5 882 488,28	3 578 789,60	3 578 789,60
Muut osakkeet ja osuudet				
Saldo 1.1.	1 108 452,36	843 252,36	3 315,75	3 315,75
Uudet kohteet		265 200,00		
Saldo 31.12.	1 108 452,36	1 108 452,36	3 315,75	3 315,75
Sijoitukset	337 129 823,55	329 658 765,51	347 255 168,32	340 831 400,30

Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet

	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
Konserniyritysosakkeet			
Tytärtyhtiöt			
Kiinteistö Oy Keiteleentie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Yypari	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Kara	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Pienasunnot	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Enon Havupuisto	Joensuu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylöjärven Kuusistontie 9	Ylöjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Keuruun Juurikkaniemi	Keuruu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Hiittenhovi	Harjavalta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy 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
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-Vuokrakodit	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	75,55
Asunto Oy Nokian Rantahelmi 1	Nokia	100,00	100,00
Osakkuusyhtiöt			
Asunto Oy Satotaival	Kerava	34,65	34,65
Kiinteistö Oy Salpalohi	Kerava	33,33	33,33
As. Oy Järvenpään Jampapaju	Järvenpää	41,35	41,35
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	20,63
Kiinteistö Oy Tampereen Tajjan Parkki	Tampere	49,17	49,17
Kiinteistö Oy Vantaan Puunhaltijankujan Parkki	Vantaa	44,62	44,62
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	26,51
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	37,50	37,50
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85
Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50

Oma pääoma	Konserni 2017	Konserni 2016	Emo 2017	Emo 2016
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.	172 110 870,30	165 761 814,54	172 110 870,30	165 761 814,54
Avustusten siirto	4 023 088,00	6 532 790,00	4 023 088,00	6 532 790,00
Vähennykset	-388 898,76	-183 734,24	-388 898,76	-183 734,24
Asuntojen hankintarahasto 31.12.	175 745 059,54	172 110 870,30	175 745 059,54	172 110 870,30
Rakennusrahasto 1.1.	8 523 690,23	9 359 121,77	8 523 690,23	8 523 690,23
Oikaisut	79 604,03	-835 431,54		
Rakennusrahasto 31.12.	8 603 294,26	8 523 690,23	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
Asunnottomiensa syrjäytymisrahasto 1.1.	3 466,35	3 466,35	3 466,35	3 466,35
Asunnottomiensa syrjäytymisrahasto 31.12.	3 466,35	3 466,35	3 466,35	3 466,35
Käyttörahoitus 1.1.	32 921 742,87	32 661 114,54	32 921 742,87	32 661 114,54
Siirto hankintarahastosta	238 321,23	151 628,33	238 321,23	151 628,33
Muiden investointilavustusten siirrot	109 000,00	109 000,00	109 000,00	109 000,00
Käyttörahoitus 31.12.	33 269 064,10	32 921 742,87	33 269 064,10	32 921 742,87
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	48 273 338,36	41 997 066,34	48 273 338,36	41 997 066,34
Kartutettu	6 010 324,27	6 276 272,02	6 004 160,00	6 276 272,02
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	54 283 662,63	48 273 338,36	54 277 498,36	48 273 338,36
Investointirahasto 1.1.	29 311 999,83	28 879 447,43	29 311 999,83	28 879 447,43
Kartutettu	1 620 010,81	432 552,40	1 620 010,81	432 552,40
Investointirahasto 31.12.	30 932 010,64	29 311 999,83	30 932 010,64	29 311 999,83
Edellisten tilikauden yli/alijaama	11 142 821,93	891 927,75	256 557,26	256 557,26
Tilikauden voitto	19 282 687,89	17 875 064,99	7 136 560,56	7 624 170,81
Oma pääoma yhteensä	334 875 521,99	311 525 555,33	311 757 361,69	300 639 290,66
Vähemmistöosuus 1.1.				
Tytäryhtiöomistuksen lisäys	2 079 752,89			
Tilikauden voitto/tappio	36 606,35			
Vähemmistöosuus 31.12.	2 116 359,24			
Rahoituslainat				
Pääomalainat	76 391,25			
Valtiokonttorilainat	222 975 698,04	235 126 108,45	23 360 104,59	25 696 056,84
Kuntarahoituslainat	320 509 008,40	305 130 626,92		
Rahoituslaitokset	215 041 968,23	219 065 902,10	102 815 220,00	108 680 379,07
Yhteensä	758 603 065,92	759 322 637,47	126 175 324,59	134 376 435,91
Konsernitilinpäätöksen lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus on 5,9 miljoonaa.				
	Konserni 2017	Konserni 2016	Emo 2017	Emo 2016
Rahoituslainsäädännön myöntämisen myöhästyminen viiden vuoden kuluttua				
Valtiokonttori	152 254 634,30	168 841 855,97	13 093 002,04	13 677 575,73
Kuntarahoitus Oyj	328 175 802,54	291 649 079,22		
Rahoituslaitokset	161 416 878,25	152 195 872,54	58 543 500,00	58 543 500,00
Yhteensä	641 847 315,09	612 686 807,73	71 636 502,04	72 221 075,73
Myönnetty, mutta nostamattomat avustukset				
Stea	476 912,00	169 852,00	476 912,00	169 852,00

Vakuudet ja vastuusitoumukset	Konserni 2017	Konserni 2016	Emo 2017	Emo 2016
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia				
Lainat	758 603 065,92	759 322 637,47	126 175 324,59	134 376 435,91
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 076 298 393,66	1 009 671 929,66		
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	32 124 815,66	4 693 815,66	0,00	279 670,00
Sitoumukset				
Y-Säätiön omavalkoiset takaukset				
veloitteet	3 200 000,00	1 700 000,00	3 200 000,00	1 700 000,00
Leasing-vastuut				
Leasingvastuu, emosaatiö	192 109,50	98 940,45	87 594,00	186 534,45
Leasingvastuu, konserni	388 171,50	210 144,08	170 279,56	380 423,64
Yhteensä	580 281,00	309 084,53	257 873,56	566 958,09
Johdannaiset konserni				
Y-Säätiö käyttää korkojohdannaisia rahavirran suojaukseen markkinakoron nousun varalta.				
Johdannaissojien nimellisarvot	201 494 416,29	152 305 178,00	101 856 678,48	118 180 178,00
Markkina-arvot	-364 080,00	-3 648 747,00	-1 885 539,00	-3 140 849,00
korko-optiot ei suojauslaskennassa	100 462 861,00	77 640 956,00	20 877 282,00	
Markkina-arvot	-2 043 240,00	1 057 060,00	-2 629 348,00	
Nimellisarvon ja käyvän arvon erotus on kirjattu tulosvaikutteisesti kuluksi	-29 847,00	-331 950,00		
Rahoituslimiitti				
Säätiöllä on 2 000 000,00 euron luottolimiitti Danskebankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Säätiöllä on 5 000 000,00 euron rahoituslimiitti Handelsbankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Palautusehdon alainen omaisuus				
Tase-arvo	Konserni 2017	Konserni 2016	Emo 2017	Emo 2016
Asunto-osakkeet	183 431 572,91	181 621 172,97	183 431 572,91	181 621 172,97
Kiinteistöosakkeet	7 070 318,00	7 070 318,00	7 070 318,00	7 070 318,00
Yhteensä	190 501 890,91	188 691 490,97	190 501 890,91	188 691 490,97
josta avustuksilla katettu	113 489 298,20	113 194 308,77	113 489 298,20	113 194 308,77
Muu Stean tukema toiminta				
Asumisen tukitoiminta, Aune-ohjelma, Toimekashanke ja Asumisneuvonta				
Stea avustukset	647 028,22	537 802,00	647 028,22	537 802,00
toiminnan kulut	-647 640,31	-544 221,33	-647 640,31	-544 221,33
Stea avustuksen toiminnan kulut sisältyvät keskuhallinnon kuluihin.				
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet	Konserni 2017	Konserni 2016	Emo 2017	Emo 2016
Valtiokonttori	47 776 011,52	48 092 489,00	47 776 011,52	48 092 489,00
rahalaitokset kirjainpitoarvo	135 962 206,00	135 962 206,00	135 962 206,00	135 962 206,00
pannina käyvästä arvosta	217 294 693,00	217 294 693,00	217 294 693,00	217 294 693,00



Y-SÄÄTIÖ

JOTTA JOKAISELLA OLISI KOTI

