



Y-SÄÄTIÖ

Hallituksen
toimintakertomus
ja tilinpäätös
2020





Sisällys

Y-Säätiö

Toimitusjohtajan katsaus	3
Y-Säätiö lyhyesti	4
Vuosi 2020 lyhyesti numeroina:	4
Strategia	4
Y-Säätiön merkitys yhteiskunnassa	5

Asunnot

Kiinteistöt	7
Rakennuttaminen	7
Kiinteistöjen ylläpito	7
Energiankulutus	8
Korjausrakentaminen	8
Vuokraus	9
Asukkaat	9
Asukkaiden taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi	9
Asukastoiminta	9
Työllistymisohjelma Uuras	9

Kehittäminen

Kehittäminen ja vaikuttaminen	11
Digitalisaatio	11
Tutkimustoiminta	11
Verkostotyö ja hankkeet	11

Henkilöstö

Henkilöstö	14
------------	----

Talous

Taloudellinen asema	16
Säätiön hallinto	16
Arvot ja vastuullisuus	17
Riskienhallinta	17
Tulevaisuuden näkymät	18
Liite 1: Y-Säätiön hallinto	19
Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä	20
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	36

Vuosi 2020 oli poikkeuksellinen ja se vaati joustavuutta meiltä kaikilta. Siitä huolimatta teimme töitä päivittäin missiomme mukaisesti: Jotta jokaisella on koti.

Toimitusjohtajan katsaus

Viime vuonna tuli kuluneeksi 35 vuotta Y-Säätiön perustamisesta. Juhlimme työn merkeissä, kuten sanonta kuuluu. Työn arki vain poikkesi suuresti totutusta. Koronaepidemia löi vahvasti leimansa myös säätiön toimintaan, mutta vaikutukset säätiön talouteen jäivät vähäisiksi.

Jo epidemian alkuvaiheessa päätimme, ettei Y-Säätiö lomauta tai irtisano henkilöstöään pandemian takia. Henkilöstölle korona tarkoitti siirtymistä pääosin etätöihin ja uusien digitaalisten työkalujen nopeaa omaksumista. On pitkälti henkilöstön sitoutumisen ja joustavuuden ansiota, että säätiön toiminta kaikilta osin jatkui keskeytyksittä. Poikkeustilanteesta huolimatta palkkasimme 31 kesätyöntekijää.

Vallinneesta koronatilanteesta huolimatta säätiön toiminta jatkui vakaana, mutta sovelletuin käytännöin. Jatkoimme keskeneräisiä korjaushankkeita, kuten Koti kuntoon -remontteja. Myös huoltotoiminnassa koronan tuomat rajoitukset vaikuttivat siten, että asuinhuoneistoissa hoidettiin vain kiireelliset huolto- ja korjaustehtävät. Asuntokäynneissä noudatettiin erityistä varovaisuutta ja mahdollisimman tarkasti hygieniasta ja fyysisestä etäisyydestä annettuja ohjeita.

Huomioimme liiketilavuokralaisten äkillisen vuokranmaksukyvyyn heikkenemisen

tekemällä tarvittaessa mukautetun maksusuunnitelman. Korona ohjasi myös asunnonhakijoiden ja nykyisten asukkaiden asiointikäyttäytymistä. Asiakaspalvelu hoidettiin pääasiassa sähköisissä asiointikanavissa tai ajanvarauksella. Asuntoesittelyjä tehtiin enenevässä määrin tyhjiissä ja vapaana olevissa asunnoissa, minkä vuoksi vuokrausprosessi ajoittain hidastui.

Pandemian aiheuttaman taloudellisen epävarmuuden heijastusvaikutukset näkyvät kuitenkin todennäköisesti selvemmin vuonna 2021.

Uudisrakentamisessa vuosi oli säätiölle ennätysellinen. Vuoteen sisältyi muun muassa säätiön historian suurin yksittäinen urakkasopimus, säätiön toistaiseksi korkeimman asuinkerrostalon rakennustöiden aloitus sekä suurin määrä rakenteilla olevia asuntoja, joita oli vuoden vaiheessa kaikkiaan 790.

Kansainvälinen kiinnostus säätiön toimintaa kohtaan jatkui edelleen vilkkaana painotuen nyt enemmän etäyhteyksiin. Säätiön työ ihmisarvoisen asumisen ja oikeudenmukaisen yhteiskunnan rakentamiseksi vastuullisesti yhdessä kotimaisen ja kansainvälisen kumppaniverkoston kanssa.

Toimintavuoden aikana laadimme säätiön uuden pitkän aikavälin strategian. Vuoteen 2030 ulottuvan strategian viitekehystenä



Kuvaaja: Lasse Lecklin

on YK:n kestävän kehityksen tavoitteet. Kunnianhimoisen strategian keskeiset tavoitteet ovat taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivat asukkaat, reilu siirtymä kohti hiili-neutraalia elämää sekä asunnottomuuden poistaminen Suomesta ja vähentäminen kansainvälisesti. Hallituksen hyväksymässä strategiassa näkyy vahvasti myös henkilöstön ja erityisesti nuorista työntekijöistä kootun haastajaryhmän kädenjälki.

35-vuotiaan Y-Säätiön missio on edelleen kirkas: Jotta jokaisella on koti.

Juha Kaakinen
toimitusjohtaja

Y-Säätiö lyhyesti

Y-Säätiö-konserni on Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja. Olemme yhteiskunnallinen toimija ja asunnottomuustyön asiantuntija. Emme tavoittele toiminnallamme voittoa ja olemme poliittisesti riippumaton. Haluamme, että jokaisella on Suomessa oma koti. Meillä on jo yli 17 000 vuokra-asuntoa 55 paikkakunnalla. Asuntoppe jakaantuvat M2-Kotien vuokra-asuntoihin ja Y-Koteihin. Vuokratodeissamme asuu 24 000 asukasta, joiden taloudellisesta ja sosiaalisesta hyvinvoinnista kannamme vastuuta.

Vuosi 2020 lyhyesti numeroina

Liikevaihto
135,7 M€
(133,2 M€)

Vuokrauskate
28,9 %
(25,3 %)

Omavaraisuusaste kirjapitoarvoin
30,7 %
(30,2 %)

Omavaraisuusaste käyvin arvoin
42,8 %
(41,8 %)

Taloudellinen käyttöaste
96,9 %
(97,2 %)

Vuokra-asuntoa Y-Säätiö-konsernin omistuksessa
17 374
(17 327)

Rakenteilla olevia asuntoja
790
(139)



Strategia

Y-Säätiö valmisteli ja hallitus vahvisti syksyllä 2020 uuden strategian. Strategia nojaa YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

Strategiakauden 2020–2030 aikana Y-Säätiössä keskitytään erityisesti kolmeen suureen tavoitteeseen:

1. Haluamme, että Y-Säätiö-konsernin asukkaat voivat hyvin taloudellisesti ja sosiaalisesti.
2. Teemme töitä, jotta asunnottomuus poistuisi Suomesta kokonaan ja vähentyisi kansainvälisesti. Teemme tiiviisti yhteistyötä kaupunkien, kuntien ja järjestöjen kanssa.
3. Tähtäämme reiluun siirtymään kohti hiilineutraalia elämää.

Haluamme olla hiilineutraali toimija vuonna 2035. Tuemme asukkaitamme kestävässä asumisessa.



Y-Säätiön merkitys yhteiskunnassa

Perustehtävämme on poistaa asunnottomuutta. Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen ARAn asunnottomuus selvityksen mukaan asunnottomuus väheni Suomessa 259 henkilöllä vuoden 2020 aikana. Yksin eläviä asunnottomia oli edelleen vuoden 2020 marraskuussa 4 341. Pitkäaikaisasunnottomien määrä lisääntyi 93 henkilöllä, ja oli yhteensä 1 054. Luvut antavat viitteellisen kuvan marraskuun laskenta-ajankohdan tilanteesta. Niiden valossa asunnottomuuden väheneminen näyttää olevan yhteydessä vuokra-asuntotilanteen ainakin tilapäiseen parantumiseen. Tämä ei kuitenkaan auta niitä ihmisiä, jotka tarvitsivat asumiseensa tukea. He jäivät edelleen asunnottomiksi.

Sanna Marinin hallituksen ohjelmassa luvataan asunnottomuuden poistaminen Suomesta kokonaan kahden hallituskauden aikana. Jo kahden vuoden päästä asunnottomien määrän pitäisi olla pudonnut puoleen vuoden 2019 luvuista.

Uuden valtakunnallisen asunnottomuusohjelman käynnistyminen on ollut verkkaista, eikä sen toimenpiteiden vaikutus juurikaan näy asunnottomuusluvussa. Hallitusohjelman tavoite ei toteudu ilman valtiovallan, kaupunkien ja järjestöjen yhteistyössä toteuttamia määrätietoisia ja uskottavia toimenpiteitä.

Erityisen huolestuttava piirre on myös vastustus, jota asunnottomille tarkoitetut asumisyksikköhankeet kokevat. Yksiköt ovat jo nykyiselläänkin harvassa. Poliittisten päättäjien esimerkillä on merkitystä, kun asumisyksiköiden sijainnista päätetään.

Suomen tapa ratkaista asunnottomuuden ongelmia on tarjonnut esimerkin vaikean asunnottomuustilanteen kanssa painiville maille. Muutamissa Euroopan maissa on jo ryhtytty kehittämään omia Asunto ensin -malliin pohjautuvia ratkaisuja. Muutos on kuitenkin hidasta, ja muualla Euroopassa asunnottomat ihmiset ohjataan edelleen useimmiten asuntoloihin ja pelkästään asunnottomia auttavien kolmannen sektorin järjestöjen piiriin.

A photograph of a desk setup. On the left, a white computer monitor sits on a wooden stand. To its right is a white keyboard. In the center, a gift box is wrapped in teal paper with white polka dots on top, and a red and teal striped paper on the sides. A yellow ribbon is tied around the box. To the left of the monitor is a small white fish figurine. The desk is in front of a window with white blinds. In the foreground, there are two pillows: one light blue with a white pattern and one yellow with a white pattern.

Asunnot

Kiinteistöt

Katsauskauden lopussa Y-Säätiö-konsernilla oli 17 374 (17 327) asuntoa. Ne jakautuvat M2-Kotien ja Y-Säätiön vuokra-asuntoihin. Vuokra-asunnoista 53,1 prosenttia painottuu Helsingin seudun metropolialueelle.

M2-Kodeilla on 10 524 (10 581) vuokra-asuntoa 30 (30) paikkakunnalla. Asunnot ovat kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, joita vuokrataan ARAn asukasvalintakriteereiden mukaisesti. M2-Kotien asuntomäärän vähenys johtuu siitä, että Vantaan Martinlaaksossa purettiin alkuvuonna kolme kerrostaloa. Näiden tilalle rakennetaan tulevaisuudessa uusia, paremmin kysyntään vastaavia asuntoja.

Y-Säätiön vuokra-asuntoja on 6 850 (6 746) kappaletta 52 (52) paikkakunnalla. Yksittäisten osakehuoneistojen asukasvalintakriteerit on määritellyt Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus STEA. Suurin osa osakehuoneistoista on jälleenvuokrattu yhteistyökumppaneillemme, erityisesti Helsingin kaupungille. Asunnot on hankittu STEAn (aiemmin Raha-automaattiyhdistyksen) ja ARAn avustuksin.

Rakennuttaminen

Uusia M2-Kotien asuntoja valmistui vuoden 2020 aikana 48 (235). Jyväskylän Palokkaan valmistui kaksi Suomen ensimmäistä täysmassiivipuukerrostaloa.

Järvenpään Pajalaan, Wärtsilänkatu 10:een valmistui Y-Säätiön Palvelutaloille alkuvuonna 91 vuokra-asunnon uudiskohde. Kiinteistöön valmistui 71 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa ja 20 tukiasuntoa. Lisäksi asunnottomille ja asunnottomuusuhan alla oleville hankittiin 51 (85) Y-Kotia. Y-Koteja myytiin 38 (21) paikkakunnilla, joilla asunnoille ei enää ollut tarvetta.

Tunnuslukuja vuodelta 2020

	M2-Kodit	Y-Säätiö	Konserni
Asuntoja eri paikkakunnilla (kaupungit ja kunnat)	30	52	55
Asuntojen määrä, kpl	10 524	6 850	17 374
Keskivuokrat €/m2/kk	13,66	12,90	13,45
Taloudellinen käyttöaste %	95,8	99,1	96,9
Vaihtuvuus %	23,44	4,29	15,82
Vuokratuotot M€	95,3	39,4	135,7
Korjauskustannukset M€	33,2	3,6	38,0
Lämmitys, vesi- ja sähkö M€	12,4		13,9

Konsernilla oli rakenteilla katsauskauden lopussa 790 (139) vuokra-asuntoa, joista 734 (48) on M2-Koteja. Uudiskohteita valmistuu lähivuosien aikana Helsinkiin (62 asuntoa), Vantaalle (192 asuntoa), Espooseen (178 asuntoa), Tuusulaan (89 asuntoa), Kuopioon (48 asuntoa), Tampereelle (39 asuntoa, joista 17 on yhteistyökumppani Elmu sr:n), Lempäälään (46 asuntoa), Nokialle (84 asuntoa) ja Jyväskylään (52 asuntoa).

Uudisrakentamisessa Y-Säätiön tavoitteena on kehittää ekologisia rakennusprosesseja ja ottaa käyttöön uusiutuvaa energiaa. Kesällä 2020 valmistuneessa uudiskohteessa Jyväskylässä otettiin ensimmäisenä Y-Säätiö-konsernin kiinteistönä käyttöön jäteveden lämmön talteenottomenetelmä.

Kiinteistöjen ylläpito

Säätiön kiinteistöjen isännöintiä hoitaa pääosin oma henkilökunta. Isännöinti on ostettu yhteistyökumppanilta Salossa, Turussa ja Uudessakaupungissa sijaitsevista kiinteistöissämme. Palveluntuottajana toimii Realia Management Oy. Säätiö tuottaa

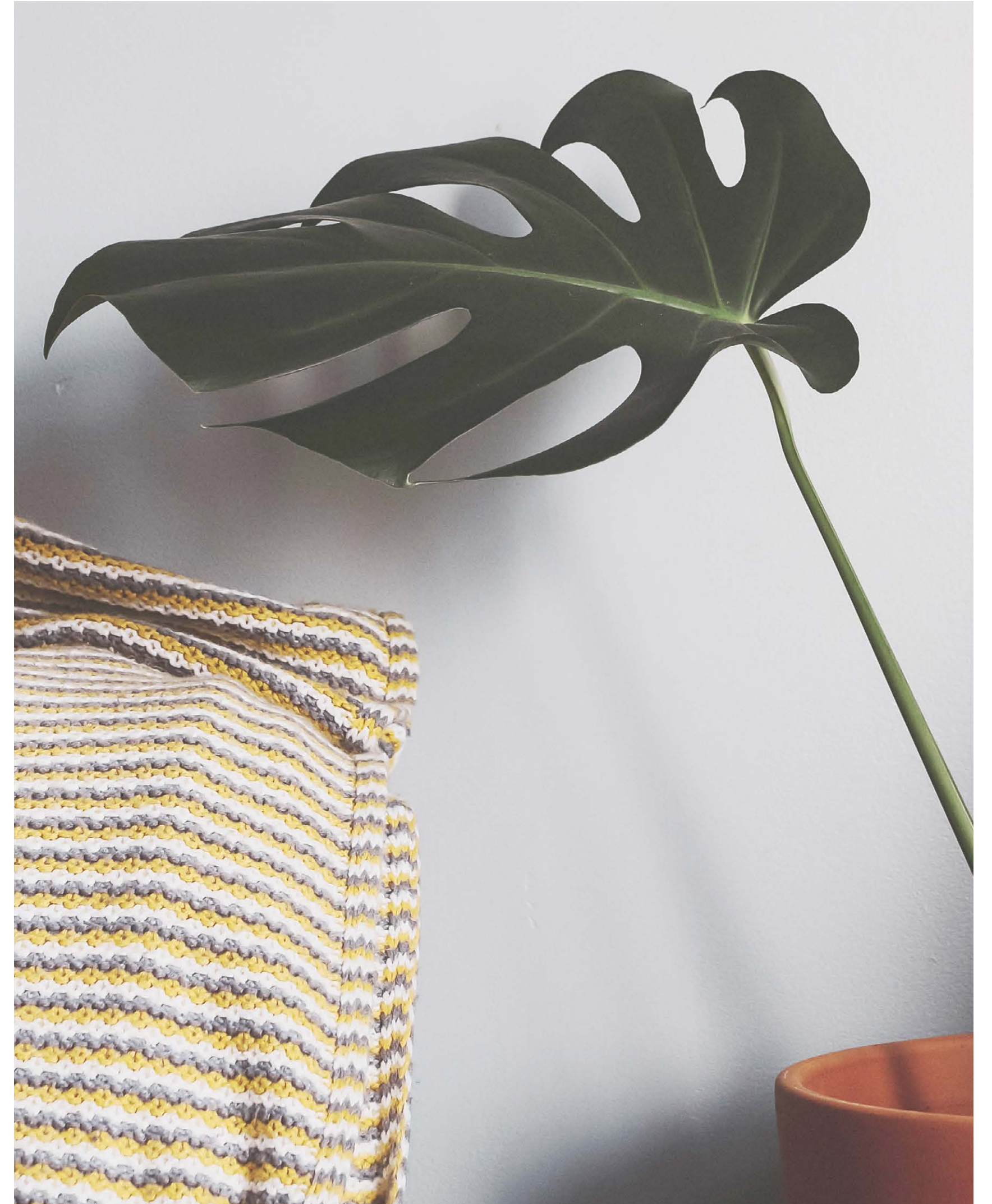
isännöintipalvelua Lilinkotisäätiön omistamalle KOy Niemikotitalolle.

Kiinteistöhuolto on pääosin ulkoistettu yhteistyökumppaneillemme. Pääkaupunkiseudun 30 (30) kohteessa kiinteistöjä huoltaa M2-Kotien oma kiinteistöhuolto, M2-kiinteistöpalvelut. M2-kiinteistöpalvelut tuottaa huolto-, siivous-, remontti- ja viherpalveluja Y-Säätiön asuntoihin sekä M2-Kotien kiinteistöihin ja toimitiloihin. M2-kiinteistöpalvelut tuottaa siivouspalveluja 44 (44) M2-Kotien kohteeseen.

Y-Säätiö-konsernin toimitilojen siisteydestä vastaa M2-siivouspalvelujen kokopäiväinen siivooja. Pääkaupunkiseudulla asuntosivoukset ja kiinteistöjen perussiivoukset hoidetaan pääasiassa M2-Kotien asukkaita työllistämällä eli Uuras-työllistymisohjelman kautta.

Pienremontteihin erikoistunut M2-remonttipalvelut huolehtii asuntojen pienkorjauksista ja remonteista asunnon uudelleenvuokrauksen yhteydessä.

M2-viherpalvelu huolehti kasvukaudella 2020 kaikkien Espoossa, Helsingissä, Kirkkonummella ja Vantaalla sijaitsevien





kiinteistöjen piha- ja istutusalueiden hoito- ja huoltotöistä. Viherpalvelu tekee myös pienimuotoisia viheralueiden kunnostus- ja rakennustöitä.

M2-Kotien kiinteistöjen nurmialueiden huollosta ja leikkauksesta kesällä 2020 huolehtivat nuoret kesätyöntekijät kolmen kiertävän tiimin voimin.

Kiinteistöhuollon ja siivouksen laatua seurataan sähköisen laadunhallintajärjestelmän avulla. Säännöllisesti suoritettaviin laatukieroksiin osallistuvat kohteiden isännöitsijät, siivoustyönohjaaja sekä teknisten järjestelmien osalta ulkopuolinen asiantuntijayritys.

Vuoden 2020 aikana kilpailutettiin koko kiinteistökannan hissihuolto. Ennakoiva täys- huoltosopimus astuu voimaan alkuvuonna 2021.

Myös M2-Kotien kiinteistövuokrat kilpailutettiin vuoden aikana. Uusi allrisk-vakuutus astui voimaan marraskuussa 2020.

Energiankulutus

Vuoden 2020 aikana otimme käyttöön Leanheat-järjestelmän suurimmassa osassa kiinteistöjämme. Tekoölä hyödyntävä järjestelmä ylläpitää asuntojen energiatehokasta lämpötilaa ja lisää asumismukavuutta. Järjestelmän avulla voimme saavuttaa merkittäviä säästöjä kiinteistöjemme lämmönkulutuksessa. Leanheat-järjestelmän käyttöönotto on osa Y-Säätiön tavoitetta parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta ja alentaa CO₂-päästöjä.

Säätiö on mukana vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuusohjelmassa (VAETS) kausille 2017–2025. Ohjelman mukaisesti säätiö on sitoutunut tekemään energiatehokkuustoimenpiteitä, joiden laskennallinen

säästövaikutus on vuoteen 2020 mennessä 4 prosenttia ja vuoteen 2025 mennessä 7,5 prosenttia liittymishetken energiankäytöstä (vuosi 2016). Vuoden 2019 loppuun mennessä 7,5 prosentin tavoitteesta oli saavutettu jo 82 prosenttia. Alustavan laskelman mukaan 7,5 prosentin tavoite ylitettiin vuoden 2020 aikana.

Kuluneiden kahden vuoden aikana vaihdomme kaasu- ja öljylämmitteisten kiinteistöjemme lämmitysmuodoksi maalämmön. Vuonna 2020 käynnistimme kartoituksen maalämmön hyödyntämiseksi laajemmin M2-Kotien kiinteistöissä.

Tilikauden aikana säätiön kiinteistöjen energiankulutus kehittyi myönteisesti. Kiinteistöjemme lämmönkulutus oli kuluneena vuonna 99 924 (106 586) MWh. Sähkön kulutus oli 14 391 (15 642) MWh. Kaikkiin säätiön kiinteistöihin ostetaan pohjoismaisella vesivoimalla tuotettua, hiilidioksidipäästötöntä sähköä.

Pandemiasta aiheutunut poikkeusvuosi nosti hieman konsernin kiinteistöjen veden kokonaiskulutusta 1 044 216 m³. Lisäystä edellisvuodesta oli 5,2 prosenttia.

Vedenkulutusta hillitsemme toimivilla vedensäästökalusteilla, joita huollamme säännöllisesti. Lisäksi moderneilla kulutussenseurantajärjestelmillä voimme reagoida nopeasti muutoksiin kulutuksessa. Vuonna 2020 otettiin käyttöön kulutussenseurantajärjestelmän automatisoitu energiakulutuksen hiilidioksidipäästöjen laskenta- ja raportointiominaisuus.

Korjausrakentaminen

Huolehdimme kiinteistöistämme koko niiden elinkaaren ajan. Tutkimme, onko ympäristöä

säästävämpää ja kustannustehokkaampaa korjata uutta vai rakennuttaa uusia kiinteistöjä purkavan täydennysrakentamisen mallilla. [Lue lisää](#)

Vuonna 2020 aloitettiin laaja peruskorjaus Helsingin Herttoniemessä. Peruskorjauksessa kiinnitetään huomiota ekologisuuteen ja energiatehokkuuteen. Peruskorjauksen yhteydessä kiinteistöön asennetaan aurinkopaneelit.

Julkisivuremontteja tehtiin vuoden 2020 aikana kuuteen konsernin kiinteistöön.

Lisäksi kunnostimme kiinteistöjämme ympäri Suomea Koti kuntoon -remonteilla. Remontin jälkeen 425 (521) huoneistoa on pintamateriaaleiltaan ja kodinkoneiltaan uutta vastaavia. Lisäksi Helsingin Malminkartanossa aloitettiin laajennettu Koti kuntoon -hanke, jossa isoja kaksioita jaetaan yksiöiksi. Kohde on valmis 2021.

Kaikissa Y-Säätiö-konsernin kiinteistö- ja huoneistoremonteissa kiinnitetään huomiota materiaalien, kalusteiden ja kodinkoneiden valinnassa elinkaarikestävyyteen.

Vuokraus

M2-Kotien vuokraus tapahtuu pääosin omana toimintana. Asuntojen vuokraus ostetaan ostopalveluna Kotkassa, Salossa, Rovaniemellä ja Joensuussa.

Y-Säätiö-konserni toimii omakustannusperiaatteella. Vuokria ei korotettu M2-Kotien asuntokannassa vuonna 2020, edellisenä vuonna vuokrankorotusprosentti oli 1,5. Y-Säätiön asuntokannassa vuokrat nousivat keskimäärin 2,6 (1,5) prosenttia.

Taloudellinen käyttöaste M2-Kodeilla oli 95,8 (96,5) prosenttia. Taloudellista käyttöastetta madalsivat Koti kuntoon -korjaushankkeista aiheutunut lyhytaikainen tyhjäkäyttö, koronaepidemiasta aiheutunut kysynnän lasku ja lisääntyneet vuokra-asuntotarjonta.

Asukkaat

M2-Kotien asiakastyytyvyyttä mitataan säännöllisesti. Saatujen vastausten perusteella asiakastyytyvyys M2-Koteihin on korkealla tasolla. Asuvien asukkaiden netto-suositeluindeksi oli 41,5. Asukaseduista eniten arvostetaan omaan talouteen vaikuttavia etuja. Saadun palautteen perusteella olemme kehittäneet toimenpiteitä ja pilottimalleja, joilla pyritään kasvattamaan asiakastyytyvyyttä ja kehittämään palvelujamme haluttuun suuntaan vuoden 2021 aikana.

Asukkaiden taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi

Y-Säätiö tukee sääntöjensä mukaisesti asukkaidensa taloudellista ja sosiaalista hyvinvointia.

Vallinnut pandemiatilanne vaikutti asukkaiden taloudelliseen tilanteeseen ja vuokranmaksukykyyn. Lisäsimme vuokranmaksun joustavuutta ja tarjosimme asukkaille

mahdollisuutta tehdä vuokravelasta kuluton maksusuunnitelma. Emme myöskään perineet maksumuistutuskuluja tai viivästyskorjoja vuonna 2020.

Asumis- ja talousneuvojat yhdessä isännöinnin ja vuokravalvonnan kanssa paneutuivat entistä tarkemmin häätöuhan alla olevien asukkaiden tilanteisiin. Tavoitteena oli mahdollisuuksien mukaan välttää häädöt korona-aikana. Jos asukkaat olivat motivoituneita selvittämään omaa tilannettaan, pystyttiin häätö yleensä välttämään tai vähintäänkin hoitamaan asukkaan poismuutto suunnitellusti ja hallitusti.

Vuoden aikana kokeilimme erilaisia kanavia asumis- ja talousneuvonnan tarpeessa olevien asukkaiden tavoittamiseksi. Keinoja olivat muun muassa chat, Instalive ja Youtubevideot verkko- ja asukaslehtiartikkelien lisäksi.

Asumisneuvontaa käyttäneiden asukkaiden määrät kasvoivat vuonna 2020 M2-Kodeilla 17 prosenttia ja Y-Kodeilla 30 prosenttia. Asumisneuvonnan pariin hakeuduttiin eniten vuokravelkojen, mutta myös muiden asumisen häiriöiden ja naapuririitojen vuoksi. Osalle myös omasta kodista huolehtiminen oli vaikeaa.

Pilotoimme vuoden aikana naapuruussovittelun mallia. Käynnistimme naapuruussovittelun koulutukset isännöitsijöille, asumisneuvojille ja lakihenkilöstölle. Lisäksi asumisneuvojat kehittivät yhdessä isännöitsijöiden kanssa mallin, jonka avulla voidaan puuttua asunnon kunnon laiminlyöntiin ja hoitaa erilaisia häiriötilanteita.

Katsauskautena käynnissä ollut talousneuvonnan kehittämishanke VelatOn jatkuu vuoden 2021 loppuun. Hankkeessa kehitettiin asukkaan tulotasoon sopivan asunnon malli.

Se tarkoittaa, että vuokravelkaantunut asukas saa moniammatillisen yhteistyön avulla tulotasoonsa sopivan hintaisen asunnon ja siten asumiskulut kestäväälle pohjalle. Lisäksi aloitettiin Lahden ja Hyvinkään alueilla pilotti, jonka tavoitteena on kehittää vuokravelkaantuneiden hakijoiden asukasvalintaa ja tukea asumisen onnistumisessa.

Vahvistimme vuoden 2020 aikana vuokranantajayhteistyötä alueellisten asumisen verkostojen kanssa. Kaupunkien koordinoimiin verkostoihin kuuluu alueen vuokranantaja ja sosiaalityön edustajia. Yhteistyön tavoitteena on kehittää toimintamalleja asumisen onnistumiseksi.

Asukastoiminta

M2-Kotien asukastoiminta perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. M2-Kotien asukashallinto muodostuu asukasneuvostosta, 12 alueryhmästä ja talotoimikunnista. Asukasneuvosto on asukastoiminnan ylin taso ja se koostuu alueryhmien puheenjohtajista. Asukasneuvoston puheenjohtaja on M2-Kotien hallituksen jäsen.

M2-Kotien alueryhmien ja asukasneuvoston toimikausi oli päättymässä syksyllä 2020. Vallinneesta poikkeustilanteesta johtuen sekä alueryhmien että asukasneuvoston toimikautta jatkettiin vuodella. Samalla päätettiin, että asukasneuvoston toimikausi on jatkossa kaksi vuotta.

Koronaepidemia vaikutti myös asukastahtumiin. Niitä järjestettiin kuluneen vuoden aikana vain kaksi: talotoimikuntien puheenjohtajille suunnattu M2-päivä helmikuussa ja striimattu joulukonsertti kaikille asukkaille joulukuussa. Talotoimikuntien toimintasuunnitelman mukaiset tapahtumat eivät toteutuneet koronatilan vuoksi. Yhteisen

Koronaepidemia vaikutti asukkaidemme vuokranmaksukykyyn. Tuimme strategiamme mukaisesti asukkaidemme taloudellista hyvinvointia muun muassa joustamalla vuokranmaksussa.

toiminnan peruunnuttua talotoimikunnat muistivat asukkaita pienillä muistamisilla.

Työllistymisohjelma Uuras

Uuras-työllistymisohjelman avulla olemme tarjonneet asukkaille työllistymismahdollisuuksia omistamissamme kiinteistöissä pääsääntöisesti pääkaupunkiseudulla.

Vuoden 2020 aikana Uuraan työpankin kautta tehtiin 2 043 (712) työkeikkaa säätiölle ja 131 (96) työtehtävää yhteistyökumppaneille. Uuras-toiminta on tarkoitus laajentaa tulevaisuudessa myös muualle Suomeen. Vuoden aikana käynnistettiin Uuras-toiminnassa muuttoapupilotti. Siinä tarjottiin Koti kuntoon -remonttien yhteydessä muuttoapua ja lainamuuttovälineitä asukkaille.

Muuttoapua testattiin kahdessa pääkaupunkiseudun ja yhdessä Tampereen kohteessa. Pilottia on tarkoitus jatkaa vuonna 2021.

Keväällä 2020 valmistuneessa Järvenpään Wärtsilänkatu 10:ssä M2-Kotien asukkaat ovat hoitaneet porrassiivouksen Uuras-ohjelman kautta. Rukkilan asumisyksikössä asukkaat työllistyivät Uuras-toiminnan kautta oman kohteen lumitöihin.

Uuras-työllistymisohjelma osallistui myös Arvo-liiton Vaikuttavuuskiihdyttämövalmennukseen, jonka tavoitteena on kehittää yhteiskunnallista toimintaa. Vuoden 2020 teemana oli työ, ja kohderyhmänä erityisesti ihmiset, joiden on vaikea päästä töihin.



Kehittäminen

Kehittäminen ja vaikuttaminen

Digitalisaatio

Y-Säätiö-konsernin ICT-järjestelmien kehittämistä jatkettiin vuoden 2020 aikana.

Toiminnanohjauksen järjestelmäkehityksen yhteishanke (Kenno) eteni suunnitelmien mukaisesti hyvässä yhteistyössä kumppaneiden ja toimittajan kanssa. Nykyisen toiminnanohjausjärjestelmän tuki ja ylläpito jatkui omana toimintana yhteistyössä toimittajan kanssa.

Ostolaskujen käsittelyjärjestelmä vaihdettiin alkuvuonna 2020. Power BI:n käyttöä tehostettiin ja laadittiin raportoinnin kehittämissuunnitelma.

Ohjelmistorobotiikan käyttö vakiintui irtisanomisten käsittelyssä. Myös uusia automaatiokohteita kartoitettiin aktiivisesti.

Syksyn aikana järjestettiin kilpailutus asiakaspalvelujärjestelmän uusimiseksi. Järjestelmän vaihto toteutetaan alkuvuonna 2021. Päätettiin, että samassa yhteydessä vaihdetaan myös konsernin puhelinjärjestelmä.

Asukkaiden itsepalvelukanava OmaM2 otettiin käyttöön keväällä 2020. Sen kehittämistyö jatkui syksyllä. Chat on vakiintunut ensimmäisen toimintavuotensa aikana asiakkaidemme asiointikanavaksi.

Tietotekniikan perusjärjestelmien ja infrastruktuurin ylläpidossa kumppaniyhteistyötä jatkettiin entisellä mallilla.

Vuonna 2020 kiinnitettiin erityistä huomiota tietoturvan käytännön toteutukseen. Syksyn aikana valmisteltiin laaja vanhentuvien työasemien vaihtoprojekti vuodelle 2021.

Tutkimustoiminta

Y-Säätiön tutkimustoiminta on monipuolista. Säätiöllä on vakituisessa työsuhteessa kaksi tutkijaa.

Tutkimustiimi on osallistunut sekä kansainväliseen että kansalliseen naisten asunnottomuustyön kehittämiseen. Säätiön tutkija koordinoi kansainvälistä Housing First Europe Hubin tutkimustyöryhmää. Lisäksi säätiön tutkija on ollut mukana naisten asunnottomuustyöhön keskittyvässä Erasmus+ Women and Homelessness -hankkeessa yhdessä NEA-hankkeen kanssa.

Vuonna 2020 käynnissä oli muun muassa naisten asumispolkuja käsittelevä laadullinen tutkimus. Tutkimuksesta valmistuu keväällä 2021 artikkeli kansainväliseen tieteelliseen julkaisuun. Lisäksi säätiön koordinoimien hankkeiden pohjalta on tekeillä

asumissosiaalista työtä käsittelevä teos ja useita artikkeleita.

Verkostotyö ja hankkeet

Vaikuttaminen ja kehittäminen ovat Y-Säätiön keskeisiä yleishyödyllisiä toimintoja, joita rahoitetaan sekä ulkopuolisin avustuksin että säätiön huomattavalla omalla rahoituksella.

Housing First Europe Hub

Kansainvälinen yhteistyö oli vilkasta, vaikka se suurimman osan vuotta tapahtuikin etäyhteyksien välityksellä. [Housing First Europe Hub](#) on Y-Säätiön ja Euroopan asunnottomuus-toimijoiden kattojärjestön FEANTSA:n koordinoima pysyvä oppimislusta asunnottomuustyön uudistamiseksi Euroopassa. Siinä on mukana yli 30 jäsentä.

Verkosto jatkoi kasvuaan. Housing First Europe Hub -alustaan liittyi uusia jäseniä kaupungeista sekä tutkimuksen alalta. Tutkimusta ja vaikuttamistyötä koskevat webinaarit ja erityisesti uusien työmuotojen kehittäminen nousivat vuoden keskeisiksi teemoiksi. Ulkomaisten toimijoiden kiinnostus Y-Säätiön työtä ja organisaatiota kohtaan lisääntyi entisestään.

Asunto ensin Verkostokehittäjät

Y-Säätiön koordinoimaan [Asunto ensin Verkostokehittäjät](#) -kumppanuustoimintaan saatiin STEAn kohdennettu toiminta-avustus hankekausien jatkoksi. Toiminnassa edistettiin kansallisesti Asunto ensin -periaatteen mukaisia käytäntöjä asunnottomuuden torjumiseksi. Vuonna 2020 käynnistettiin asunnottomuustyötä käsittelevät podcastit ja videot. Ensimmäinen podcast-kokonaisuus sisälsi 9 jaksoa, joilla oli kuuntelijoita 25 maasta.

Vuonna 2020 käynnistyi ensimmäinen Asunto ensin -valmentajavalmennus, joka päättyy keväällä 2021.

Verkostokehittäjät järjesti lokakuussa yhdessä ARAn ja Turun kaupungin kanssa perinteisen valtakunnallisen asunnottomuuspäivän seminaarin. Aiheena oli nuorten asunnottomuus.

Lahden ammattikorkeakoulu LAB toteutti ensimmäisen asumissosiaalisen työorientaation verkkokoulutuksen, jossa hyödynnetään asuntoensin.fi-verkkosivuilla olevaa materiaalia. Koulutus on kehitetty yhteistyössä AUNE-ohjelmajohdon, ARAn, Y-Säätiön ja LAB-ammattikorkeakoulun kanssa.

Verkostokehittäjien ja Nuorisotasuntoliiton (NAL) koostama asumisneuvontaselvitys

”Neuvokkaasti palveluiden piiriin – asumisneuvonta asumisen mahdollistajana” julkaistiin alkuvuonna 2020. Se toimitettiin asumisneuvonnan lakisääteistämistä valmistelevalle työryhmälle. Asunnottomuuden puolittamisohjelman tueksi valmistui laajassa kansallisessa yhteistyössä muutoslaboratoriotyöskentelynä toteutettu raportti ”Asunto ensin 2.0 – tehdään jokaiselle mahdollisuus”.

Meriheimo-hanke

Nuorten syrjäytymisen ehkäisyyn suunnatun STEAn avustaman, pääkaupunkiseudulle sijoittuvan Meriheimo - nuorten oma väylä -hanke (2018–2020) viimeinen toimintavuosi yhteistyössä Suomen Purjelaivasäätiön (STAF) kanssa toteutettiin koronan takia suunnitelmista poiketen. Suunnitellut STAFin organisoimat Sail Training -merivalmennukset peruttiin. Niiden tilalle suunniteltiin muita online- ja seikkailukasvatuksellisia toimintoja. Hankkeessa tuotettiin toimintamallin kuvaus ja ohjaajan opas kaikille, jotka haluavat hyödyntää Sail Training -menetelmää osana työskentelyään. Materiaalit ovat saatavilla Y-Säätiön sivuilla, ja lisäksi kuvaus toiminnasta materiaaleineen löytyy SOSTEn Innokylästä.



NEA – nais erityisyys asunnottomuustyössä

STEA:n avustama usean järjestön yhteishanke NEA – nais erityisyys asunnottomuustyössä (2018–2020) jatkui Säätiön koordinoimana ja kumppanien osahankkeissa. Tavoitteena on luoda uusia asumispolkuja sekä kehittää nais erityisiä työmenetelmiä asunnottomien ja asunnottomuusuhan alla olevien naisten auttamiseksi.

NEA-hankkeen viimeisen varsinaisen toimintavuoden pääpaino oli toimintamallien kuvaamisessa, materiaalin kokoamisessa sekä nais erityisten työmenetelmien juurruttamisessa koulutusten ja webinaarien avulla. Vuoden aikana julkaistiin artikkelikoelma Kohti kotia ja turvaa – nais erityisyys asunnottomuustyössä.

NEA on mukana Erasmus+ Women in Homelessness -hankkeessa, jossa kehitetään käytäntöjä Euroopan laajuisessa yhteistyössä. Tätä kansainvälistä hanketta koordinoivat Suomessa Y-Säätiö ja Vailla vakinaista asuntoa Vva ry.

NEA-hanke jatkuu osin keväälle 2021.

Yksi meistä -hanke

Vuonna 2020 käynnistyi Yksi meistä -hanke (2020–2022). Sen tavoitteena on yksinäisyyden ja eriarvoisuuden vähentäminen Lahdessa ja Itä-Helsingissä. Itä-Helsingissä kohderyhmänä ovat erityisesti miehet. Yksi meistä -hankkeella on lukuisia yhteistyökumppaneita, jotka tarjoavat erilaisia osallistumisen mahdollisuuksia. Koronaepidemian vuoksi alkuperäisiä suunnitelmia muutettiin hankkeen käynnistämiseksi ja toteutuksessa.

Hankkeessa koottiin paikalliset kumppanuusverkostot Itä-Helsinkiin ja Lahteen. Lisäksi kehitettiin yksilöllistä ohjausta

Y-Kotien asukkaille sekä uusia osallistavia toimintoja. Tällaisia ovat olleet Pro Lapinlahti mielenterveysseura ry:n kanssa toteutetut Kaverikävelyt, Lahden seurakuntayhtymän ja Lahden Sininauha ry:n kanssa kehitetty Äijäolkkari-toiminta sekä Diakonissalaitoksen Kontulan D-aseman ja Kriminaalihuollon Tukisäätiön Raittilan kanssa järjestetyt voimaannuttavat valokuvauspajat.

Yhteistyö

Y-Säätiö ja sen perustajakaupungit Helsinki, Espoo, Tampere, Turku ja Vantaa ovat halunneet vahvistaa asunnottomuuden puolittamistyötä. Hankkeeseen palkattiin säätiössä työskentelevä erityisasiantuntija, jonka tehtävänä on ollut edistää yhteistyötä valtiotalan kanssa. Hänen tehtävänä on ollut myös tukea kaupungeja niiden omissa asunnottomuuden vähentämissuunnitelmissa. Lisäksi suunniteltiin yhteistyötä Social Impact Bond -pilottimallin (SIB) kehittämiseksi. Työ jatkuu vuonna 2021.

Tekeillä oli Tampereen kaupungin ja yliopiston kanssa työpajasarja, josta syntyy asunnottomuusteemainen videokirjasto. Säätiön toiminnoista valmistui lisäksi useita opinnäytteitä.

Säätiön edustus on mukana vuoden 2020 alussa käynnistyneessä ja ympäristöministeriön koordinoimassa asunnottomuuden puolittamisen yhteistyöohjelman (2020–2023) johtoryhmässä, asumisneuvonnan lakisääteistämistä valmistelevassa työryhmässä ja sosiaaliturvauudistusta valmistelevan komitean asumisen jaostoon kuuluvan SOSTEn edustajan taustaryhmässä. Lisäksi säätiön edustajia on ollut lukuisissa asunnottomuusohjelmaan liittyvien hankkeiden ohjausryhmissä jäsenenä.

Y-Säätiö on jäsenenä seuraavissa järjestöissä:

- Arvoliiitto Arvo ry
- FEANTSA
- FIBS ry
- Helsingin seudun kauppakamari
- Isännöintiliitto ry
- Kiinteistöyönantajat ry
- Kova ry
- Kriminaalihuollon tukisäätiö sr (perustajajäsen)
- Rakli ry
- SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry
- Valo-Valmennusyhdistys ry



**Kehitämme
käytäntöjä asunnottomuuden torjumiseen
ja eriarvoisuuden vähentämiseen laajassa
verkostoyhteistyössä.**

A photograph of a person in a light blue shirt and dark belt pointing at a document on a table. The person is wearing a watch and holding a pen. The background is a bright, blurred office environment. A white circular overlay is centered on the image, containing the text 'Henkilöstö'.

Henkilöstö

Henkilöstö

Y-Säätiö-konsernin henkilöstömäärä oli katsauskauden lopussa 168 (159) työntekijää. Heistä määräaikaisia oli 21 (16). Määräaikaisuudet perustuivat hanketoimintaan ja sijaisuuksiin. Osa-aikaisessa työsuhteessa oli 1 (9) työntekijä.

Henkilöstömäärä kasvoi maltillisesti ja perustui toiminnan laajenemiseen. Lisäys kohdistui lähinnä M2-Koteihin, jossa työskentelee kausityöntekijät mukaan lukien 119 (115) työntekijää. Aluetoimistoissa työskentelee yhteensä 35 (30) työntekijää. Pääosa henkilöstöstä työskentelee Pitkäsillanrannan toimistossa Hakaniemessä, Helsingissä. Naisia oli 70 (72) prosenttia, miehiä 30 (28) prosenttia työntekijöistä.

M2-Kodit palkittiin toiseksi parhaana Vastuullisin kesäduuni -kampanjassa pienten ja keskisuurten organisaatioiden sarjassa. Vastuullisin kesäduuni -kilpailussa palkitaan vuosittain parhaat kesätyönantajat. Kilpailun tulokset perustuvat organisaation omien kesätyöntekijöiden arvioihin kesätyönantajastaan eli kesän aikana toteutettavaan Kesäduunitutkimukseen, joka selvittää nuorten kokemukset kesätyöstään.

Henkilöstön työssäjaksamista tuetaan kattavilla työterveyspalveluilla sekä työmatka-, liikunta- ja lounaseduilla. Koronaepidemian alettua uudistettiin konsernin etätyökäytännöt, joiden myönteisiä kokemuksia hyödynnetään epidemian jälkeenkin. Työssä

jaksamista ja yhteishenkeä kohottavia tiimien ja koko työyhteisön yhteisiä etäratkaisuja otettiin käyttöön.

Toimintavuonna tapahtui pieni määrä koronasta johtuvia altistuksia, mutta kokonaisuutena henkilöstö pysyi aiempia vuosia terveempänä. Sairauspoissaolojen määrä väheni, vaikka työterveyshuollon kuluissa näkyi hienoista nousua.

Konserni kuuluu Elinkeinoelämän keskusliiton alaiseen Kiinteistötyönantajat-järjestöön, ja konsernissa sovelletaan sekä kiinteistöalan toimihenkilöitä että työntekijöitä koskevia työehtosopimuksia.

M2-Kodit palkittiin toiseksi parhaana Vastuullisin kesäduuni -kampanjassa. Kesätyöntekijät arvostivat muun muassa saamaansa perehdytystä ja hakuprosessia.



Henkilöstön tunnuslukuja 1 000 €	2020		2019		2018	
	Konserni	Emo	Konserni	Emo	Konserni	Emo
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	9 457	2 807	7 494	2 164	6 872	2 030
Luontaisedun raha-arvo	-171	-90	-164	-85	-140	-73
Eläkekulut	1 321	433	1 376	423	1 331	421
Lakisääteiset sosiaalikulut	256	58	142	42	137	43
Yhteensä	10 863	3 208	8 847	2 545	8 201	2 421
Keskimääräinen henkilöstö	170	40	162	37	148	35
Keskimääräinen ikä	45,0	46,7	45,7	47,0	45,4	46,2

A close-up photograph of two hands assembling black plastic components. The hands are positioned on either side of a central white circle. The left hand is holding a small black piece, while the right hand is holding a larger black component. The background is a blurred grey surface. The word "Talous" is written in a blue, sans-serif font inside the white circle.

Talous

Taloudellinen asema

Säätiön perustehtävän mukaista asuntojen hankintaa rahoitetaan STEAn avustuksilla, rahalaitoslainoilla, valtion korkotukilainoilla, investointiavustuksilla sekä osittain Y-Säätiön omalla rahoituksella. Säätiön omavaraisuusasteen tavoite on 30 prosenttia, käyvin arvoin laskettaessa 40 prosenttia, mikä mahdollistaa tulevien vuosien investoinnit.

Y-Säätiö-konsernin talous kasvoi suunnitelmien mukaisesti tilikaudella 2020. Liikevaihto oli 135,7 (133,2) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 19,0 (13,6) miljoonaa euroa. Vertailuvuoteen nähden tulos ennen veroja parani 5,4 miljoonaa. Konsernitaseen loppusumma kasvoi vahvan rakennuttamistoinnin ansiosta 1 284 (1 240) miljoonaan euroon.

Säätiö käyttää ARAn korkotukilainaa ja avustuksia uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointien rahoittamiseen. Konsernitaseella bruttoinvestoinnit olivat 73,2 (59,4) miljoonaa euroa. Korjauksiin käytettiin katsauskaudella 38,0 (30,7) miljoonaa euroa. Korjausinvestointeja kasvattivat useat Koti kuntoon -hankkeet, joissa asunnot päivitetään nykyaikaisiksi.

Korollinen vieras pääoma oli joulukuun lopussa 856,1 (840,3) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 207,9 (206,9) miljoonaa euroa ja arava- ja korkotukilainojen määrä oli 648,2 (633,4). Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 1,4 (1,5) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -12,8 (-13,3) miljoonaa euroa. Lainakannan keskimaturiteetti oli 21,4 (21,6) vuotta.

STEAn avustuksia saatiin edelleen. Avustukset on tarkoitettu yksittäisten tukiasuntojen hankintaan. Avustusosuus on 50 prosenttia. Säätiö sai STEAn avustuksia investointeihin noin 3,2 (5,6) miljoonaa euroa. Kehittämishankkeisiin Säätiö sai Stealta 1,2 (1,4) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana uusia lainoja nostettiin 46,1 (29,5) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 30,3 (40,6) miljoonaa euroa.

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus kertomusvuonna näkyi Säätiön liiketoiminnassa taloudellisen käyttöasteen heikkenemisenä. Vuoden lopussa käyttöaste oli 96,9 prosenttia. Käyttöasteen heikkenemiseen vaikutti koronapandemiasta aiheutuneen yleisen epävarmuuden lisäksi lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta markkinoilla.

Avainluvut

	2020	2019	2018
Liikevaihto	135,7 M€	133,2 M€	129,4 M€
Vuokrauskate	28,9 %	25,3 %	29,6 %
Hallintokulut netto	5,8 %	5,8 %	5,4 %
Rahavarat	58,6 M€	70,2 M€	99,7 M€
Omavaraisuusaste			
kirjanpitoarvoin	30,7 %	30,2 %	29,0 %
käyvin arvoin	42,8 %	41,8 %	40,5 %

Säätiön hallinto

Y-Säätiön toimintaa johtavat seitsemänjäseninen hallitus ja toimitusjohtaja. Lisäksi säätiön perustajajäsenet kokoontuvat vuosittain vuosikokoukseen, joka valitsee joka toinen vuosi säätiön hallituksen kaksivuotiskaudeksi. Perustajajäsenet, hallituksen jäsenet ja tiedot yhtiön johdosta kerrotaan liitetiedoissa.

Tilintarkastajana jatkoi vuonna 2020 KPMG Oy Ab, vastuullisena tilintarkastajana KHT Mauri Eskelinen.

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

Säätiö ei ole tehnyt lähipiirin kanssa muitakaan tavanomaisista poikkeavia taloudellisia toimia. Säätiön kiinteistöjä tai asuntoja vuokrataan lähipiiriin kuuluville säätiön perustajakaupungeille ja niiden asukkaille vastaavin ehdoin kuin muillekin tahoille.

Säätiön konserniyhtiöiden väliset transaktiot on arvostettu käypään arvoon ja ilmoitetaan tilinpäätöksen liitetiedoissa. Olennaiset lähipiiritoimet esitetään liitetietojen lähipiiritaulukossa.

Arvot ja vastuullisuus

Y-Säätiön toiminta perustuu yhteiskuntavastuuseen. Säätiömuotoinen toiminta turvaa, että toiminnan tuotot käytetään perustetävän toteuttamiseen eli asunnottomuuden poistamiseen ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiseen. Säätiön säännöt velvoittavat toimimaan vastuullisesti sääntöjä ja säädöksiä noudattaen. Säätiön varallisuutta käytetään merkittävästi myös toimialan tutkimus- ja kehittämistoimintaan. Tehtävämme on säilyttää toimintamme yleishyödyllisenä niin verotuksen kuin avustusten myöntäjien näkökulmasta. Vuodelta 2020 teemme ensimmäisen kerran erillisen vastuullisuusraportin.

Toimimme Y-Säätiö-konsernissa yleishyödyllisen tarkoituksemme mukaisesti ja yhteiskuntavastuullisesti. Ehkäisemme ja vähennämme asunnottomuutta tarjoamalla vuokra-asuntoja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille. Yhteiskuntavastuumme perustuu ISO 26000 -standardin periaatteisiin.

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, asukka-
kaan elämäntilanteen huomioivilla ja eettisesti kestäväillä perusteilla.

Arvomme ovat rohkeus, luotettavuus ja ihmisarvoinen asuminen. Olemme rohkeasti

ihmisen puolella silloinkin, kun muut eivät ole. Näytämme suuntaa, teemme päätöksiä ja toteutamme suunnitelmiamme ennakkoluulottomasti. Teemme sen, mitä lupaamme. Asukkaamme voivat luottaa asumisen kohtuuhintaisuuteen, jatkuvuuteen ja turvallisuuteen. Työmme lähtökohtana on jakamaton ihmisarvo. Kohtelemme asukkaita yhdenvertaisesti. Tarjoamme kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Kaiken työmme lähtökohtana on Asunto ensin -periaate.

Varmistamme, että toimintakäytäntömme ja rakenteemme tukevat taloudellista ja tuotavaa työskentelyä sekä kestävää kehitystä. Käytämme konsernin varoja vastuullisesti ja yksinomaan perustehtävämme mukaiseen tarkoitukseen.

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

Riskienhallinta on olennainen osa vastuullisuuttamme. Osallistumme asuinalueiden ja lähiyhteisöjen kehittämiseen. Jaamme osaamistamme ja kokemuksiamme yhteiskunnallisille päättäjille ja asunnottomuuden vähentämistä ja poistamista tavoitteleville organisaatioille.

Riskienhallinta

Y-Säätiö-konsernin riskienhallinnalla turvaamme perustehtävämme sujuvaa jatkumista mahdollisissa oman toimintamme tai toimintaympäristömme olennaisissa ja epäedullisissa muutostilanteissa.

Merkittävimpiä riskejämme ovat rahoitusmarkkinoilla tapahtuvat muutokset, käyttöasteen alueelliset heikkenemiset, tietoturva- ja henkilötietojen käsittelyriskit ja maineriski.

Rahoituksemme keskeiset tekijät ovat rahalaitoslainat, joukkovelkakirjalaina, ARAn korkotuki sekä ARAn ja STEAn avustukset. Rahoituskokonaisuuden hallinnassa seuraamme aktiivisesti korkokehitystä, ja olemme varautuneet korkosuojauksiin mahdollisiin epäedullisiin muutoksiin. ARAn ja STEAn tukien ja avustusten jatkuvuutta turvaamme säännösten ja viranomaisohjauksen läpinäkyvällä noudattamisella ja tiiviillä yhteydenpidolla. Huolehdimme erityisesti omavaraisuusasteen myönteisestä kehityksestä.

Käyttöasteriski on vaikutuksiltaan ja todennäköisyydeltään merkityksellisin muuttotappioalueilla. Säätiön historiallisesta kehityksestä ja yhteiskunnallisesta tehtävästä johtuen konsernin asuntoja sijaitsee myös pienillä paikkakunnilla. Käyttöasteriskiä madallamme maltillisella vuokratasolla ja alueellisilla jälleenvuokrauksen yhteistyöverkostoilla. Uudisrakentamisemme keskittyy kasvukeskuksiin, joissa myös kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on suurinta.

Tietoturva- ja henkilötietojen käsittelyriskejä vältämme jatkuvan kehityksen menetelmin. Keskeisimmät keinot ovat tietojärjestelmien teknisen turvan ylläpito ja auditointi, henkilöstön kohdennettu koulutus ja riskien raportointikäytännöt. Riskeihin olemme varautuneet jatkuvuussuunnitelmilla ja ongelmatilanteiden toimintaohjeistuksilla.

Konsernin maineriskinä ovat ajoittain realisoituneet asunnottomien henkilöiden asuttamiseen liittyvät ennakkoluulot ja satunnaiset huonot kokemukset. Tämä saattaa joissakin tilanteissa hidastaa rakennusluvun saamista, vaikeuttaa rakentamisen aloittamista ja aiheuttaa kustannustason nousua. Riskiä hallitsemme avoimella neutraalilla viestinnällä, jolla tähdennämme asunnottomuuden poistamisen yhteiskunnallista hyötyä. Monimuotoisella asumisneuvonnalla ehkäisemme ennalta yksittäisiä asumisen ongelmia.

Edellisten lisäksi tunnistamme kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon varattujen tonttien rajallisen saatavuuden, rakentamisen toimialan suhdanneherkkyyden ja koronaepidemian vaikutukset rakennuttamisessa ja vuokraustoiminnassa. Muun muassa kiinteistövahinkoihin ja vastuuvahinkoihin olemme varautuneet vakuutusmeklarin kanssa kilpailutetuina vakuutuksin.

Tulevaisuuden näkymät

Vuoden 2020 toimintakertomusta laadittaessa tulevaisuuden näkymiä varjostaa edelleen koronaepidemian jatkuminen ja yhteiskunnan rajoitustoimet. Ne haastavat myös Y-Säätiötä tekemään voitavansa, että asukkaamme ja työntekijämme välttyisivät koronavirustartunnalta. Vuokranantajana suhtaudumme edelleen joustavasti epidemiasta johtuvien vuokratäristien maksusuunnitelmiin ja pyrimme talous- ja asumisneuvonnan keinoin ehkäisemään vuokratärististä johtuvia häätöjä. Tavoittelemme erityisesti käyttöasteiden ja saatavien suotuista kehittymistä, vaikka vaikeutena on epidemian kehityksen ennustamattomuus ennen toivottavan rokotuskattavuuden saavuttamista.

Sanna Marinin hallituksen ohjelman mukainen asunnottomuuden puolittaminen ja poistaminen ei tapahdu ilman laajaa yhteiskunnan eri toimijoiden yhteistyötä. Säätiön perustajajäseniä ovat muiden ohella Suomen viisi suurinta kaupunkia, joiden kanssa jatketaan konkreettisia toimia kohtuuhintaisen asuntotuotannon jatkamiseksi. STEAn investointiavustuksia tarvittaisiin jatkossakin erityisesti pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi osakehuoneistoja hankkimalla. Koronaepidemia on kuitenkin vähentänyt myös Veikkauksen tuottoja, mikä vaikuttaa STEAn käytettävissä oleviin avustusvaroihin.

Säätiön uudistuotannon alueelliset painopisteet ovat edelleen pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun talousalueilla,

joilla kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu edelleen. Muissa kasvukeskuksissa voimme käynnistää rakennushankkeita hyvien liikenneyhteyksien varrelle palvelujen läheisyyteen. Näillä alueilla tavoittelemme kaupunkien kanssa yhteistyössä kohdennettua asukasvalinnan hybridihankkeita.

Alkanutta vuotta ja vuosikymmentä leimaa uuden kunnianhimoisen strategian toteuttaminen vuosittaisin kärkihankkein. Jatkamme ilmastonmuutoksen torjuntaa vastuullisesti, koska näemme paikallisilla toimilla olevan myös globaalia merkitystä. Rakennuttamisen ja kiinteistöjen ylläpidon energiankäyttö on entistä tärkeämpi suunnittelua ohjaava lähtökohta.

Kunnianhimoisen strategiamme kärkihankkeet ohjaavat toimintaamme seuraavien vuosien ajan. Olemme jatkossakin asunnottomuuden poistamisen suunnannäyttäjä ja edistämme asukkaidemme hyvinvointia ja kestävää elämäntapaa.



Liite 1: Y-Säätiön hallinto

Y-Säätiön sääntöjen mukaiset vuosikokoukseen osallistuvat perustajajäsenet ovat:

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

Säätiön hallituksen toimikausi on kaksivuotinen. Hallitus vuosikokoukseen 29.4.2020 asti:

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

Hallitus 29.4.2020 alkaen:

1. **Harjuniemi Matti**,
Rakennusliitto ry, puheenjohtaja
2. **Viljanen Maria**,
Suomen Punainen Risti ry, terveyden ja hyvinvoinnin yksikön päällikkö, varapuheenjohtaja
3. **Ahlström Mari**,
Espoon kaupunki, perhe- ja sosiaalipalveluiden johtaja
4. **Forss Teppo**,
Turun kaupunki, TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja
5. **Mäki Tiina**,
Helsingin kaupunki, sosiaali- ja terveystoimialan hallintojohtaja
6. **Randell Aleks**,
Rakennusteollisuus RT ry, toimitusjohtaja
7. **Tähtinen Tapio**,
MIELI Suomen Mielenterveys ry, hallintojohtaja

Säätiön johtoryhmään kuuluu kahdeksan jäsentä:

1. **Kaakinen Juha**, toimitusjohtaja
2. **Kampman Pekka**, rakennuttamisjohtaja
3. **Komu Kari**, talousjohtaja
4. **Mutalahti Timo**, konsernilakimies
5. **Niskanen Juha**, kiinteistöjohtaja
6. **Penttilä Laura**, viestintä- ja markkinointipäällikkö
7. **Tammisalo Eeva**, asiakkuusjohtaja
8. **Timonen Sari**, kehittämisspäällikkö

Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä

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

Lähipiiritoimella tarkoitetaan lähipiiriin kuuluvien kanssa tehtyjä vastikkeellisia tai vastikkeettomia oikeustoimia niiden kohteista tai nimikkeistä riippumatta. Näitä voivat olla esimerkiksi palvelujen ostaminen lähipiiriin kuululta, palvelun myyminen lähipiiriin kuulvalle, lähipiiriin 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 sovellettavista ehdoista. Säätiö ei tee lähipiirin kanssa muitakaan tavanomaisista poikkeavia lähipiiritoimia. Säätiön kiinteistöjä tai asuntoja vuokrataan lähipiiriin kuuluville säätiön perustajakaupungeille ja niiden asukkaille käyvän arvon mukaisesti ja vastaavin ehdoin kuin muillekin tahoille. Hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavat palkkiot ja johdon palkkaus ovat kohtuullisia eivätkä poikkea tavanomaisesta.

Säätiön konserniyhtiöiden kanssa tehtävät lähipiiritoimet arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon määrittelyssä tukeudutaan omaan asiantuntemukseen, tilintarkastajien näkemykseen, markkinatilanteen selvitykseen ja tarvittaessa ulkopuolisiin asiantuntijalauseuntoihin. 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	-	471 590	634 834	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki	-	-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	119 149 789	-	-	-	-

Selitykset taulukkoon

- Y-Säätiön perustajajäsenet ja niiden tytäryhteisöt ja -säätiöt, Y-Säätiö-konserniyhtiöt
 - Y-Säätiön tai 1-kohdassa mainitun organisaation hallituksen ja hallintoneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja
 - Y-Säätiön johtoryhmä
 - 1–3-kohdassa tarkoitettujen henkilön perheenjäsen
 - 1–4-kohdassa tarkoitettujen henkilöiden määräysvallassa oleva yhteisö tai säätiö
- 1B. Y-Säätiö maksaa perustajajäsenilleen (Espoo, Helsinki, Tampere, Turku, Vantaa) kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä tavanomaisia maksuja, kuten kiinteistöveroja, katumaksuja ja rakennuslupia. Perustajajäsenet maksavat vuokraamistaan säätiön omistamista asunnoista käypää vuokraa.
- 1D. Y-Säätiö on antanut lainaa tytäryhtiöilleen säätiön tarkoituksen mukaiseen käyttöön tulevien asuintalojen rakentamiseen sekä asuinkiinteistöjen hankintaan.
- 2A. Y-Säätiön hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja tämän sijaisen sekä tilintarkastajan palkat tai palkkiot.
- 3A. Y-Säätiön johtoryhmän palkat.

Tilinpäätös



Sisällys

Tuloslaskelma	23
Tase	24
Rahoituslaskelma	26
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	27

TULOSLASKELMA

1000 €	1.1. - 31.12.2020 Konserni	1.1. - 31.12.2019 Konserni	1.1. - 31.12.2020 Emo	1.1. - 31.12.2019 Emo
Varsinainen toiminta				
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuotot	133 924	132 627	39 333	37 717
Käyttökorvaustuotot	565	547	63	51
Muut tuotot	50	30		
Myyntivoitot	1 133			
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	135 671	133 203	39 396	37 768
Isännöinnin tuotot	70	66		
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-6 669	-6 331		
Poistot ja arvonalentumiset	-18 553	-22 212		
Vuokra- ja vastikekulut	-21 624	-21 404	-22 368	-21 660
Muut hoitokulut	-48 261	-48 748	-3 106	-2 642
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-95 107	-98 695	-25 474	-24 302
Rakennuttamisen kulut	-1 459	-821	-100	-186
Vuokraustoiminta yhteensä	39 175	33 753	13 822	13 279
Keskushallinto ja muu toiminta				
Tuotot	1 660	1 949	1 407	1 547
Kulut				
Henkilöstökulut	-2 886	-2 590	-2 886	-2 590
Poistot	-368	-308	-368	-308
Muut kulut	-6 342	-6 714	-2 551	-2 864
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-7 936	-7 663	-4 397	-4 215
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	578	763		
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	31 817	26 852	9 424	9 064

1000 €	1.1. - 31.12.2020 Konserni	1.1. - 31.12.2019 Konserni	1.1. - 31.12.2020 Emo	1.1. - 31.12.2019 Emo
Sijoitus- ja rahoitustoiminta				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	116	194	4 158	3 617
Muut tuotot	321	406	169	267
Tuotot yhteensä	437	600	4 327	3 883
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-29	-6	-29	-6
Kulut				
Korkokulut	-12 175	-12 724	-4 303	-4 538
Muut kulut	-1 080	-1 139	-3 452	-3 200
Kulut yhteensä	-13 255	-13 863	-7 755	-7 738
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-12 847	-13 269	-3 457	-3 860
Tuottojäämä	18 971	13 583	5 967	5 204
Yleisavustukset				
Investointiavustukset STEA	3 156	5 590	3 156	5 590
Muut investointiavustukset	109	305	109	305
Muut STEA avustukset	1 208	1 363	1 208	1 363
Siirrot				
Siirto menojen katteeksi	-1 208	-1 363	-1 208	-1 363
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-3 156	-5 786	-3 156	-5 786
Siirto käyttörahastoon	-109	-109	-109	-109
Yleisavustukset yhteensä	0	0	0	0
Välittömät verot				
Tuloverot	-12	-10		
Laskennalliset verot	-2 782	-1 830		
Vähemmistöosuus	-19	-18		
Tilikauden yli- / alijäämä	16 157	11 725	5 967	5 204

TASE

1000 €	31.12.2020 Konserni	31.12.2019 Konserni	31.12.2020 Emo	31.12.2019 Emo
Vastaavaa				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	2 245	2 597		
Liikearvo	75	151		
Muut pitkävaikutteiset menot	3 174	2 353	2 274	2 187
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 494	5 101	2 274	2 187
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	77 113	71 708		
Liittymismaksut	9 943	9 769		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	147	147		
Rakennukset ja rakennelmat	716 888	700 318		
Koneet ja kalusto	1 138	1 327	2	3
Muut aineelliset hyödykkeet	1 882	766	170	5
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	46 969	21 765		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	854 081	805 800	172	8
Sijoitukset				
Asunto-osakkeet	351 895	347 699	351 895	347 699
Tytäryhtiöt			14 736	14 557
Osuudet osakkuusyhtiöissä	5 648	5 070	3 579	3 579
Muut osakkeet	3 958	3 175	3	3
Sijoitukset yhteensä	361 502	355 944	370 213	365 838
Pysyvät vastaavat	1 221 076	1 166 845	372 658	368 032

1000 €	31.12.2020 Konserni	31.12.2019 Konserni	31.12.2020 Emo	31.12.2019 Emo
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	5	5	5	5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			112 332	93 385
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	20	20		
Muut saamiset	232	56	201	29
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	257	81	112 538	93 419
Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	1 510	1 605	142	159
Siirtosaamiset	1 379	758	879	541
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			7 005	5 491
Muut saamiset	946	922	75	26
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 835	3 286	8 102	6 216
Rahoitusarvopaperit	6 953	4 882	7 192	5 122
Rahat ja pankkisaamiset	51 599	65 358	26 730	43 109
Vaihtuvat vastaavat	62 644	73 607	154 562	147 865
Vastaavaa	1 283 720	1 240 452	527 221	515 897

TASE

1000 €	31.12.2020 Konserni	31.12.2019 Konserni	31.12.2020 Emo	31.12.2019 Emo
Vastattavaa				
Oma pääoma				
Peruspääoma	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	187 835	185 520	187 835	185 520
Muut rahastot	10 200	10 200	10 120	10 120
Käyttörahassto	35 547	34 600	35 547	34 600
Lainanlyhennysrahasto	73 118	67 914	73 112	67 908
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	37 398	30 877	257	257
Tilikauden yli- / alijäämä	16 157	11 725	5 967	5 204
Oma pääoma yhteensä	391 207	371 788	343 790	334 561
Vähemmistöosuus	2 123	2 179		
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomalainat	147			
Lainat rahoituslaitoksilta	824 201	800 425	170 627	160 809
Saadut ennakot	1 644	1 644	344	355
Muut velat	769	769		
Siirtovelat	167	206	167	206
Laskennallinen verovelka	14 158	11 348		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	841 085	814 392	171 138	161 370

1000 €	31.12.2020 Konserni	31.12.2019 Konserni	31.12.2020 Emo	31.12.2019 Emo
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	31 037	39 143	9 491	17 447
Saadut ennakot	2 243	1 879	491	200
Ostovelat	10 094	5 679	339	304
Muut velat saman konsernin yrityksille			53	123
Muut velat	187	154	74	60
Siirtovelat	5 745	5 238	1 844	1 832
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	49 306	52 093	12 293	19 966
Vieras pääoma yhteensä	890 391	866 485	183 431	181 337
Vastattavaa	1 283 720	1 240 452	527 221	515 897

RAHOITUSLASKELMA

1000 €	2020 Konserni	2019 Konserni	2020 Emo	2019 Emo
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto/tappio	16 157	11 725	5 967	5 204
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	18 921	22 520	368	308
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	-624	315	508	315
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-578	-763		
Rahoitustuotot ja -kulut	12 339	12 954	2 949	3 545
Tuloverot	2 794	1 840		
Vähemmistöosuudet	19	18		
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	49 028	48 610	9 792	9 372
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutokset	-675	3 320	-478	1 385
Velkojen muutokset	5 951	-2 791	352	71
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	54 304	49 138	9 667	10 828
Maksetut korot	-12 378	-12 879	-4 427	-4 568
Saadut osingot	3	3	3	3
Saadut korot	114	195	4 169	3 626
Muut rahoituserät	-250	-418	-2 775	-2 619
Maksetut verot	145	86		-33
Liiketoiminnan nettorahavirta	41 938	36 126	6 638	7 237

1000 €	2020 Konserni	2019 Konserni	2020 Emo	2019 Emo
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-67 166	-46 407	-619	-775
Pysyvien vastaavien luovutustulot	1 140			
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-6 048	-10 926	-6 048	-10 926
Asunto-osakkeiden myynti	1 315	1 042	1 315	1 042
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-1 933	-4 102	-179	-76
Investoinnit muihin sijoituksiin	-15			
STEA:n investointiavustukset	3 156	5 590	3 156	5 590
Muut investointiavustukset	109	305	109	305
Lainat omille kiinteistöyhtiöille			-41 975	-27 309
Omien yhtiöiden lyhennykset			21 433	12 703
Investointien nettorahavirta	-69 443	-54 497	-22 809	-19 444
Rahoituksen rahavirta				
Rahoitusarvopaperit	-2 071	-2 916	-2 071	-2 916
Vähemmistön pääomasijoitus		7		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	46 119	29 525	10 000	
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-30 303	-40 641	-8 138	-14 031
Rahoituksen nettorahavirta	13 746	-14 024	-208	-16 946
Rahavarojen muutos	-13 759	-32 396	-16 379	-29 153
Rahavarat kauden alussa	65 358	97 754	43 109	72 262
Rahavarat kauden lopussa	51 599	65 358	26 730	43 109

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konsernin emosäätiö Y-Säätiö sr 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 erillisyhtiöiden tilinpäätösten yhdistelmänä ja siihen sisältyy yli 50-prosenttisesti omistettuja asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä sekä osakeyhtiöitä.

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

Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat sekä olennaiset sisäiset katteet on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Tilikauden voiton jakautuminen emoyrityksen omistajille ja vähemmistölle esitetään tuloslaskelmassa, ja vähemmistölle kuuluva osuus omasta pääomasta esitetään taseessa omana eränään. Konserniin kuuluvat osaomistusyhtiöt, joissa emosäätiöllä on yli 50 %:n, mutta alle 100 %:n omistusosuus,

on yhdistelty konsernituloslaskelmaan merkitsemällä omistusosuudesta poikkeava tulos omaksi eräkseen, samoin ko. yritysten osuus omasta pääomasta on merkitty omaksi eräkseen taseessa. Konsernitilinpäätöksen lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus on huomioitu laskettaessa tunnuslukuja.

Osakkuusyrietykset ovat konserniin kuulumattomia yhtiöitä, joissa 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. Näiden yhtiöiden syntynyt ja kirjaamaton konsernireservi tuloutetaan kymmenessä vuodessa.

Osa konsernin osakkuusyrietyksistä on pysäköintiyrityksiä. Tilivuoden aikana

aloitettiin yhden uuden pysäköintiyrityksen rakentaminen. Rakentamisesta aiheutuvat kulut on kirjattu emoyhtiön keskeneräisiin hankintoihin taseeseen. Kohteen valmistuessa nämä rakennusajan kulut kirjataan osakkuusyhtiöhankinnaksi.

Konsernin tuloslaskelma

Konsernitilinpäätöksen tuloslaskelma on laadittu emon, aatteellisen säätiön, tuloslaskelmakaavaa noudattaen. Konsernin kaikki tytär- ja yhteisyrietykset, 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 yhteisyrietysten 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 yhteisyrietysten osakepääoma, rahastot, edellisten tilikausien yli-/alijäämä sekä tilikauden yli-/alijäämä. Konsernieliminoitien jälkeen jäljelle jäävä pääoma koostuu säätiön peruspääomasta ja rahastoista. Asuntojen hankintarahasto sisältää saadut avustukset, avustuksiin liittyy palautusehtoja.

Konsernin rahoituslaskelma

Konsernin rahoituslaskelma on laadittu konsernituloslaskelman ja taseen sekä niitä täydentävien tietojen perusteella.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

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

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalennuksilla. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset on vähennetty hyödykkeen hankintamenosta ja niissä avustukset tuloutetaan pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Konsernitilinpäätöksessä on kirjattu ne suunnitelmanmukaiset poistot rakennusten osalta, jotka erillisyhtiöissä jäivät kirjaamatta. Vertailuvuoteen nähden poistot ja arvonalentumiset ovat merkittävästi pienemmät

vertailuvuonna tehtyjen arvonalentumisten ja romutusten johtuen. Maa- ja vesialueisiin on tilikauden aikana tehty arvonnkorotus yhteen kohteeseen, joka konsernitaseessa on purettu. Maa- ja vesialueisiin sisältyy kolme maa-alueita, hankinta-arvoltaan yhteensä noin 1,4 miljoonaa euroa, jotka on myyty tammikuussa 2021.

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

Rakennuksiin kohdistettu konserniliikearvo ja -reservi poistetaan uusien kohteiden osalta 67 vuoden aikana ja ennen 1.1.2015 hankittujen tyttären osalta arvioidun jäljellä olevan vaikutusajan kuluessa, mikä tässä tapauksessa on 40 vuotta. Pienet käyttöomaisuushankinnat, joiden hankintameno on alle 1000 euroa, on kirjattu vuosikuluksi. Myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi. Muut korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista

Hyödyke	Vuodet / prosentti	Poistomenetelmä
Aineettomat hyödykkeet	4–10 vuotta	Tasapoisto
Rakennukset	67 vuotta	Tasapoisto
Väestönsuojat	4 vuotta	Tasapoisto
Rakennelmat	25–40 vuotta	Tasapoisto
Rakennusten koneet ja laitteet	20–50 vuotta	Tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 %	Menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	4 vuotta	Tasapoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10–30 vuotta	Tasapoisto

Yleisavustusten käsittely emosäätiössä:

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

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

Koronaviruksen (Covid-19) vaikutukset Y-Säätiön toimintaan

Edellisenä vuonna alkanut koronapandemia ja sen leviämisen ehkäisystä aiheutuva mittavat yhteiskunnalliset vaikutukset heikentävät alkaneen vuoden näkymiä. Vuokralaistemme ja työntekijöidemme terveys ja hyvinvointi ovat etusijalla, mutta varaudumme myös vuokraviivästyksiin, maksusuunnitelmiin ja jopa luottotappioihin.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1000 €	Konserni 2020	Konserni 2019	Emo 2020	Emo 2019
Vuokraustoiminnan tuotot	134 539	133 203	39 396	37 768
Isännöinnin tuotot	70	66		
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	9 457	7 494	2 807	2 164
Luontaisedun raha-arvo	-171	-164	-90	-85
Eläkekulut	1 321	1 376	433	423
Lakisääteiset sosiaalikulut	256	142	58	42
Yhteensä	10 863	8 847	3 208	2 545
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	170	162	40	37
Tilintarkastajan palkkiot				
Lakisääteinen tilintarkastus	115	88	58	49
Muut lakisääteiset toimeksiannot	11	6	8	4
Veroneuvonta	5	5	5	1
Muut palvelut	15	7	6	
Yhteensä	146	106	77	54
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	77	40	71	34

1000 €	Konserni 2020	Konserni 2019	Emo 2020	Emo 2019
Poistot ja arvonalentumiset				
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	18 921	22 520	368	308
Konserniin on kirjattu erillisyyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja				
	1 496	2 108		
Tonttien vuokra-ajat ovat 0-60 vuotta, vuokrat				
	3 069	2 996		
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	116	194	80	108
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä			4 078	3 509
Muut rahoitustuotot	321	406	169	267
Rahoitustuotot yhteensä	437	600	4 327	3 883
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista				
	-29	-6	-29	-6
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-12 175	-12 724	-4 303	-4 538
Muut rahoituskulut	-1 080	-1 139	-3 452	-3 200
Rahoituskulut yhteensä	-13 255	-13 863	-7 755	-7 738
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12 847	-13 269	-3 457	-3 861
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-12	-10		
Laskennallisten verojen muutos	-2 782	-1 830		

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta.

Asuinrakennuksen hankintameno on luettu rakennusaikaisia korkoja.

Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:

1000 €	Konserni 2020	Konserni 2019	Emo 2020	Emo 2019
Tilikaudella aktivoitu	60	50		
Edellisellä tilikaudella aktivoituja	790	740		
Poistettu	-59	-47		
Poistamaton erä 31.12.	791	743		
Aineettomat oikeudet				
Saldo 1.1.	3 493	3 493		
Saldo 31.12.	3 493	3 493		
Tilikauden poisto	-352	-352		
Kertyneet poistot 1.1.	-896	-544		
Kertyneet 31.12.	-1 247	-896		
Menojäännös 31.12.	2 245	2 597		
Liikearvo				
Saldo 1.1.	377	377		
Saldo 31.12.	377	377		
Tilikauden poisto	-75	-75		
Kertyneet poistot 1.1.	-226	-151		
Kertyneet 31.12.	-301	-226		
Menojäännös 31.12.	75	151		
Muut pitkävaikuttiset menot				
Saldo 1.1.	3 414	2 436	3 206	2 435
Lisäykset	1 336	978	435	771
Saldo 31.12.	4 750	3 414	3 641	3 206
Tilikauden poisto	-516	-330	-348	-288
Kertyneet poistot 1.1.	-1 061	-731	-1 020	-731
Kertyneet 31.12.	-1 577	-1 061	-1 368	-1 020
Menojäännös 31.12.	3 174	2 353	2 274	2 187
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 494	5 101	2 274	2 187

1000 €	Konserni 2020	Konserni 2019	Emo 2020	Emo 2019
Maa- ja vesialueet				
Saldo 1.1.	71 708	64 833		
Uudet kohteet	3 245	3 870		
Lisäykset	2 673	2 871		
Myydyt kohteet	-512			
Siirrot erien välillä		134		
Saldo 31.12.	77 113	71 708		
Liittymismaksut				
Saldo 1.1.	9 769	9 489		
Lisäykset	174	2 345		
Siirrot erien välillä		-2 066		
Saldo 31.12.	9 943	9 769		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet				
Saldo 1.1.	147	147		
Saldo 31.12.	147	147		
Rakennukset ja rakennelmat				
Saldo 1.1.	765 588	722 516		
Avustukset	-574	-200		
Uudet kohteet		508		
Lisäykset	34 965	42 850		
Siirrot erien välillä	-768	-86		
Saldo 31.12.	799 210	765 588		
Tilikauden poisto	-17 052	-16 440		
Kertyneet poistot 1.1.	-65 269	-44 349		
Kertyneet siirrot erien välillä		-48		
Arvon alentumiset		-4 433		
Kertyneet 31.12.	-82 322	-65 269		
Menojäännös 31.12.	716 888	700 318		

1000 €	Konserni 2020	Konserni 2019	Emo 2020	Emo 2019
Koneet ja kalusto				
Saldo 1.1.	2 847	2 414	259	255
Lisäykset	187	433		4
Saldo 31.12.	3 034	2 847	259	259
Tilikauden poisto	-376	-461	-1	-20
Kertyneet poistot 1.1.	-1 520	-1 058	-256	-236
Arvon alentumiset		-1		
Kertyneet 31.12.	-1 896	-1 520	-257	-256
Menojäännös 31.12.	1 138	1 327	2	3
Muut aineelliset hyödykkeet				
Saldo 1.1.	2 092	1 859	5	5
Lisäykset	1 666	233	184	
Saldo 31.12.	3 758	2 092	188	5
Tilikauden poisto	-550	-430	-18	
Kertyneet poistot 1.1.	-1 326	-896		
Kertyneet 31.12.	-1 876	-1 326	-18	
Menojäännös 31.12.	1 882	766	170	5
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Saldo 1.1.	21 765	26 531		
Avustukset	-1 455	-1 859		
Lisäykset	26 667			
Vähennykset	-7	-2 908		
Saldo 31.12.	46 969	21 765		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	854 081	805 800	172	8

1000 €	Konserni 2020	Konserni 2019	Emo 2020	Emo 2019
Asunto-osakkeet				
Saldo 1.1.	347 699	338 136	347 699	338 136
Lisäykset	6 272	11 017	6 272	11 017
Myydyt kohteet	-1 823	-1 357	-1 823	-1 357
Vähennykset	-253	-97	-253	-97
Saldo 31.12.	351 895	347 699	351 895	347 699
Tytäryhtiöosakkeet				
Saldo 1.1.			14 557	14 481
Lisäykset			179	76
Saldo 31.12.			14 736	14 557
Osakkuusyhtiöosakkeet				
Saldo 1.1.	5 070	4 392	3 579	3 579
Vähennykset		-85		
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	578	763		
Saldo 31.12.	5 648	5 070	3 579	3 579
Muut osakkeet ja osuudet				
Saldo 1.1.	3 175	1 110	3	3
Lisäykset	15			
Siirrot erien välillä	768	2 066		
Saldo 31.12.	3 958	3 175	3	3
Sijoitukset	361 502	355 944	370 213	365 838

Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet

Konserniyritysosakkeet	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
Tytäryhtiöt			
Kiinteistö Oy Keiteleentie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Yypari	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Kara	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Pienasunnot	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Enon Havupuisto	Joensuu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylöjärven Kuusistontie 9	Ylöjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Keuruun Juurikkaniemi	Keuruu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Hiittenhovi	Harjavalta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Joensuun Senioriparkki	Joensuu	51,60	51,60
Kiinteistö Oy Kotkan Tietotalo	Kotka	100,00	100,00
Asunto Oy Fleminginkatu 9 a	Helsinki	100,00	100,00
Y-Säätiön Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Korkintie 1	Tuusula	83,57	83,57
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1	Helsinki	51,00	51,00
Asunto Oy Helsingin Pietiläntie 13	Helsinki	100,00	100,00
Y-Säätiön Uuras Oy	Helsinki	100,00	100,00
Osakkuusyhtiöt			
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Helsinki	39,10	39,10
Kiinteistö Oy Rukki	Turku	48,01	48,01
Kiinteistö Oy Petäjaveden Ankkuri	Petäjävesi	33,04	33,04
Asunto Oy Kolmas linja 25 Bostads Ab	Helsinki	49,23	49,23

Konserniyritysosakkeet	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
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
Koy Tampereen Jallukka	Helsinki	55,00	55,00
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 9	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nokian Säästökeskus	Nokia	100,00	100,00
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00
KOY Tuusulan Kauppaholvi	Tuusula	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kangasrinteen Karpalo	Jyväskylä	100,00	100,00
Osakkuusyhtiöt			
Asunto Oy Satotaival	Kerava	34,65	34,65
Kiinteistö Oy Salpalohi	Kerava	33,33	33,33
As. Oy Järvenpään Jampanpaju	Järvenpää	41,35	41,35
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	20,63
Kiinteistö Oy Tampereen 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
Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	Espoo	24,08	24,08

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

1000 €	Konserni 2020	Konserni 2019	Emo 2020	Emo 2019
Oma pääoma				
Peruspääoma 1.1.	20	20	20	20
Peruspääoma 31.12.	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto 1.1.	185 520	180 443	185 520	180 443
Avustusten siirto	3 156	5 786	3 156	5 786
Vähennykset	-840	-710	-840	-710
Asuntojen hankintarahasto 31.12.	187 835	185 520	187 835	185 520
Rakennusrahasto 1.1.	8 603	8 603	8 524	8 524
Rakennusrahasto 31.12.	8 603	8 603	8 524	8 524
Lahjoitusrahasto 1.1.	1 593	1 593	1 593	1 593
Lahjoitusrahasto 31.12.	1 593	1 593	1 593	1 593
Asunnottom. ja syrj. tutkimusrah. 1.1.	3	3	3	3
Asunnottom. ja syrj. tutkimusrah. 31.12.	3	3	3	3
Käyttörahassto 1.1.	34 600	33 864	34 600	33 864
Siirto hankintarahastosta	743	628	743	628
Muiden investointiavustusten siirrot	204	109	204	109
Käyttörahassto 31.12.	35 547	34 600	35 547	34 600
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	67 914	61 420	67 908	61 414
Kartutettu	5 204	6 494	5 204	6 494
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	73 118	67 914	73 112	67 908
Investointirahasto 1.1.	30 932	30 932	30 932	30 932
Investointirahasto 31.12.	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	37 398	30 877	257	257
Tilikauden voitto	16 157	11 725	5 967	5 204
Oma pääoma yhteensä	391 207	371 788	343 790	334 561

1000 €	Konserni 2020	Konserni 2019	Emo 2020	Emo 2019
Vähemmistöosuus 1.1.	2 179	2 154		
Tytäryhtiöomistusten muutos	-76	7		
Tilikauden voitto/tappio	19	18		
Vähemmistöosuus 31.12.	2 123	2 179		
Laskennallinen verovelka 1.1.	11 348	9 428		
Muutokset	2 810	1 919		
Laskennallinen verovelka 31.12.	14 158	11 348		
Rahoituslainat				
Pääomalainat	147			
Valtiokonttorilainat	172 028	188 178	16 212	18 546
Kuntarahoituslainat	383 561	360 422		
Rahoituslaitokset	224 648	215 968	88 907	84 710
Bond lainat	75 000	75 000	75 000	75 000
Yhteensä	855 237	839 568	180 119	178 256
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	10 248	7 987		
Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Valtiokonttori	104 796	107 016	8 263	9 576
Kuntarahoitus Oyj	391 618	334 038		
Rahoituslaitokset	128 199	108 698	32 611	48 922
Yhteensä	624 613	549 752	40 873	58 497

1000 €	Konserni 2020	Konserni 2019	Emo 2020	Emo 2019
Myönnetyt, mutta nostamattomat avustukset				
STEA	3 727	223	3 727	223
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia				
Lainat	855 237	839 568	180 119	178 256
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 180 468	1 114 452		
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	224 509	217 295	224 509	217 295
Muut annetut vakuudet, jälkipantit	14 957	14 957		
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	30 873	30 873		
Sitoumukset				
Y-Säätiön omavelkaiset takaukset velvoitteet	3 200	3 200	3 200	3 200

Vuokravastuut 1 000 €	Vuonna 2020	Vuonna 2021	Vuodet 2022-2026	Yhteensä
Vuokravastuu, emosaatiö	1 067	524	512	1 036
Vuokravastuu, konserni	2 341	1 339	1 317	2 656

Johdannaiset konserni 1 000 €	2020		2019	
Johdannaissopimusten käyvät arvot	positiivinen	negatiivinen	positiivinen	negatiivinen
Pitkäaikaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-19 758		-13 498
Lyhytaikaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-148		-1 000
Yhteensä		-19 906		-14 498

Johdannaissopimusten nimellisarvot	2020	2019
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	351 400	363 217

Ei suojausta, laina maksettu pois vuonna 2019 / Tulosvaikutteinen kirjaus tehty kirjanpitoon negatiivisesta markkina-arvosta

1000 €	2020	2019	
	Nimellispääoma	Markkina-arvo/ negatiivinen	Markkina-arvo/ negatiivinen
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	5 250	-167	5 625

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin tulosvaikutteisesti 167 (206)t€ Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Y-Säätiö konserni suojautuu korkoriskiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksuaika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointihetkellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 72,2 (36,3) milj. €. Korkosuojaukset eräännyvät 1–11 vuoden kuluessa, keskiduraation ollessa 4,4 vuotta.

Rahoitusriskien hallinta

Y-Säätiö konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määritellään Y-Säätiön hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan. Korkoriskeistä Y-Säätiön rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoihin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Korkotuetut sekä markkinaehtoiset lainat nostetaan pääosin vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään n. 70 prosentissa koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 63 (70) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 21,4 (21,6) vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmääritystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden korkokuluun ei liity epävarmuutta. Osassa aravalainoja on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligatiolainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin.

1000 €	Konserni 2020	Konserni 2019	Emo 2020	Emo 2019
Rahoituslimiitti				
Säätiöllä on 2 miljoonan euron luottolimiitti Danskebankista,				
josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000	2 000	2 000	2 000
Säätiöllä on 5 miljoonan euron rahoituslimiitti Handelsbankista,				
josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	5 000	5 000	5 000	5 000
Palautusehdon alainen omaisuus				
Tase-arvo				
Asunto-osakkeet	192 184	191 689	192 184	191 689
Kiinteistöosakkeet	7 070	7 070	7 070	7 070
Yhteensä	199 254	198 759	199 254	198 759
josta avustuksilla katettu	115 818	116 034	115 818	116 034
Muu Stean tukema toiminta				
Asumisneuvojat, AE-Verkostokehittäjät, Yksi meistä, Meriheimo, Naisten asunnottomuus				
Stean avustukset	1 206	1 363	1 206	1 363
toiminnan kulut	-1 214	-1 363	-1 214	-1 363
Stea-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskushallinnon kuluihin.				
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet				
Valtiokonttori	47 776	47 776	47 776	47 776
rahalaitokset kirjanpitoarvo	135 962	135 962	135 962	135 962
panttina käyvästä arvosta	224 509	217 295	224 509	217 295

Y-Säätiö sr

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsinki 15.4.2021

Matti Harjuniemi
Hallituksen puheenjohtaja

Maria Viljanen
Hallituksen varapuheenjohtaja

Mari Ahlström
Hallituksen jäsen

Teppo Forss
Hallituksen jäsen

Tiina Mäki
Hallituksen jäsen

Aleksi Randell
Hallituksen jäsen

Tapio Tähtinen
Hallituksen jäsen

Juha Kaakinen
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä:

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä.

Helsinki ____ / ____ 2021

KPMG Oy Ab

Mauri Eskelinen, KHT



Y-Säätiö
PL 322 | Pitkäsillanranta 3A
00531 Helsinki | ysaatio.fi | m2kodit.fi
09 7742 5540