



Y-SÄÄTIÖ

Puolivuosikatsaus
tammi-kesäkuu

H1/2020



Toimitusjohtajan katsaus



Kulunut alkuvuosi on ollut poikkeuksellinen ja monella tavalla haastava. Koronaviruksen ravistellessa Suomea ja koko maailmaa, on Y-Säätiön toiminta jatkunut poikkeusjärjestelyin keskeytyksettä ja täysipainoisesti. Se ei olisi ollut mahdollista ilman, että säätiön työntekijät ovat joustaneet, sopeutuneet ja oppineet uusia tapoja tehdä asioita.

Y-Säätiö on ollut pitkään Asunto ensin -periaatteen puolestapuhuja. Korona-epidemia toi kuitenkin uudella tavalla asunnottomuuden päivänvaloon. Pandemia kriisiytti nopeasti asunnottomien palvelut ympäri maailmaa ja korosti entisestään oman kodin merkitystä. Valtioiden neuvo ”pysy kotona” ei ole ollut kaikille helppo neuvo toteuttaa.

Työtä asunnottomuuden poistamiseksi ja kohtuuhintaisen vuokra-asumisen lisäämiseksi on siis tehtävä edelleen. Me Y-Säätiössä jatkoimme alkuvuonna 2020 perustehtäväämme: haluamme tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja niitä tarvitseville. Tänä vuonna emme korota vuokria lainkaan M2-Kotien vuokra-asunnoissa. Rakennutamme jatkuvasti uutta. Järvenpäähän valmistui alkuvuodesta uudiskohde, joka yhdistää monimuotoista vuokra-asumista ja tukee yhteisöllisyyttä. M2-Kodeille valmistui myös Suomen ensimmäiset täyspuiset kerrostalot kesän kynnyksellä Jyväskylään.

Vallinneesta poikkeuksellisesta tilanteesta huolimatta, palkkasimme tänä vuonna ennätysmäärän kesätyöntekijöitä. Yli 30 kesätyöntekijää on työskennellyt tänä kesänä vuokrauksen, isännöinnin, asiakaspalvelun, asumisneuvonnan, ostoreskontran ja viherpalveluiden tehtävissä ympäri Suomea. Viime vuonna meidät palkittiin parhaana kesätyönantajana nuorten antamien arvioiden perusteella. Tavoite ei ole yhtään matalammalla tänäkään vuonna!

Keväällä valittiin Y-Säätiölle uusi hallitus. Kahden vuoden toimikaudelle valittu hallitus muodostuu säätiön perustajayhteisöistä.

Olemme kevään aikana määritelleet Y-Säätiölle uuden strategian seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi. Uusi strategia julkaistaan syksyllä. Strategiamme kiinnittyy YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin, jotka ohjaavat maailman kehityssuunniteluja vuoteen 2030 asti. Tästä syystä strategiakausi on poikkeuksellisen pitkä. YK:n tavoitteiden kautta päämäärämme ovat osa suurempaa kokonaisuutta.

Y-Säätiön tehtävänä on tulevaisuudessakin tarjota turvallinen ja pysyvä koti heille, joilla siihen ei muuten olisi mahdollisuutta.

Juha Kaakinen
toimitusjohtaja

Sisällys

Toimitusjohtajan katsaus	2
Y-Säätiö	4
Säätiön tehtävä	5
Säätiön hallinto	5
Y-Säätiö-konsernin vuokra-asunnot	5
Kiinteistöjen ylläpito	5
Vuokraustoiminta	6
Vuokralaisten taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi	6
Työllistymisohjelma Uuras	6
Asukastoiminta	6
Vaikuttaminen ja kehittäminen	7
Digitalisaatio	7
Henkilöstö	7
Taloudellinen asema	8
Arvot ja vastuullisuus	8
Riskienhallinta	8
Tulevaisuuden näkymät	9
Liite 1: Y-Säätiön hallinto	10
Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä	11
Puolivuositarkastus H1/2020	12

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä puolivuotiskatsauksessa esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia.



6 870
asuntoa
erityisryhmille

ERITYISASUMINEN

KOHTUUHINTAINEN
VUOKRA-ASUMINEN

10 524
ARA-
vuokra-asuntoa

SUOMEN 4. SUURIN
VUOKRANANTAJA

ASUKASKESEISYYS

Teemme töitä,
jotta jokaisella
olisi koti.

YLEISHYÖDYLLISYYS

ASUNNOTTOMUUSTYÖN
ASiantuntija

Asumisen tuki
Palvelut
Asukkaiden osallistuminen
Tukiverkostot

TALOUDELLINEN JA
SOSIAALINEN
HYVINVOINTI

RATKAISUKESKEISYYS

VAIKUTTAMINEN

Tutkimus
Kehittäminen
Koulutus
Viestintä



Y-Säätiö

Y-Säätiö on Suomen 4. suurin valtakunnallinen vuokranantaja. Säätiö muodostaa tytäryhtiöineen Y-Säätiö-konsernin, jossa suurimpana vuokraustoimintaa harjoittavana yksikkönä on Kiinteistö Oy M2-Kodit.

Konserni omistaa 17 394 (17 310) vuokra-asuntoa 55 (55) paikkakunnalla. Asuntokanta muodostuu M2-Kotien ARA-vuokra-asunnoista 10 524 (10 581) ja Y-Säätiön vuokra-asunnoista 6 870 (6 729). Toiminta on voittoa tavoittelematonta ja poliittisesti sitoutumatonta.

Säätiön tehtävä

Perustehtävämme on vähentää asunnottomuutta ja lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrää. Kasvatamme asutuskantaamme rakennuttamalla ja ostamalla kiinteistöjä ja yksittäisiä huoneistoja.

Säätiön sääntöjen mukaan voimme parantaa muillakin tavoilla säätiön vuokralaisten taloudellista ja sosiaalista hyvinvointia. Lisäksi kehitämme ja tutkimme rakentamisen, asumisen ja hyvinvointiin liittyviä palveluita ja toimintoja. Haluamme vaikuttaa asuntoasioissa yhteiskunnalliseen päätöksentekoon.

Säätiön hallinto

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

Tilintarkastajana vuonna 2020 jatkoi KPMG Oy Ab, vastuullisina tilintarkastajina KHT Mauri Eskelinen ja KHT Heidi Vierros.

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 kuululle säätiön perustajakaupungeille ja niiden asukkailla vastaavin ehdoin kuin muillekin tahoille.

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

Y-Säätiö-konsernin vuokra-asunnot

Katsauskauden lopussa Y-Säätiö-konsernilla oli 17 394 (17 310) asuntoa. Ne jakautuvat M2-Kotien ja Y-Säätiön vuokra-asuntoihin. Vuokra-asunnoista 53 prosenttia painottuu Helsingin seudun metropolialueelle.

M2-Kodeilla on 10 524 (10 581) vuokra-asuntoa 30 (30) paikkakunnalla. Asunnot ovat kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, joita vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn asukasvalintakriteerien mukaisesti.

Y-Säätiön vuokra-asuntoja on 6 870 (6 729) 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 Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus STEAn (aiemmin Raha-automaattiyhdistyksen) ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn avustuksin.

Uusia M2-Kotien asuntoja valmistui alkuvuoden aikana 48 (266). Jyväskylän Palokkaan valmistuneet kaksi kerrostaloa olivat Suomen ensimmäiset massiivipuukerrostalot.

Vantaan Martinlaaksossa suoritettiin alkuvuonna purkavaa saneerausta. Purettujen kerrostalojen tilalle rakentuu tulevaisuudessa uusia, paremmin kysyntään vastaavia asuntoja.

Järvenpään Pajalaan, Wärtsiläkatu 10:een valmistui Y-Säätiön palvelutaloille alkuvuonna 91 vuokra-asunnon uudiskohde. Kiinteistöön valmistui 71 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa ja 20 tukiasuntoa.

Lisäksi hankittiin 43 asunnottomille ja asunnottomuusuhan alla oleville suunnattuja Y-Koteja. Y-Koteja myytiin 10 kpl paikkakunnilla, joilla asunnoille ei enää ollut tarvetta.

Rakenteilla oli kesäkuun lopussa 233 (139) asuntoa. Uudiskohde Tampereen Jallukka on yhteishanke Elävän musiikin säätiö ELMUn kanssa. Siihen valmistuu 17 asuntoa Elmulle ja 22 asuntoa M2-Kodeille. Nokian Kauppakadulla käynnistyi 84 asunnon lyhyen korkotuen hanke, Helsingin Postiljooninkadulla 62 asunnon hanke ja Kuopion Vanhankallionkadulla massiivipuukerrostaloon 48 asunnon hanke. Kaikki kohteet ovat M2-kodeille valmistuvia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Kiinteistöjen ylläpito

Alkuvuodesta 2020 otettiin käyttöön Leanheatin teko-älypohjainen lämmönsäätelyjärjestelmä suurimmassa osassa säätiökonsernin kiinteistöjä. Järjestelmä hyödyntää lämmönsäädössä sääennusteita sekä huoneistoantureiden kautta saatavaa huoneistojen reaaliaikaisista lämpötilatietoja. Se oppii tuntemaan rakennuksen erityispiirteet ja energiasäästön lisäksi auttaa säättämään huoneistojen sisälämpötilat hyväksi ja tasaisiksi. Samalla säätiö otti käyttöön myös Leanheatin valvomon ja kulutusseurantaohjelman. Niiden avulla voimme puuttua entistä nopeammin kiinteistöjen järjestelmien kunnossapitotarpeisiin ja energiakulutuksen kulutuspoikkeamiin. Leanheat-järjestelmän käyttöönotto on osa Y-Säätiön tavoitetta parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta ja alentaa CO₂-päästöjä.

Tammikuussa otettiin käyttöön myös kiinteistöjen korjaushankkeiden pitkäjänteistä suunnittelua, ohjaamista ja seurantaan palveleva Pandia Investment -ohjelma. Ohjelma mahdollistaa paremman korjaushankkeiden hallinnan, rakennusten elinkaarimallintamisen ja myös verottajan urakkaraportoinnin automatisoinnin. Ohjelma palvelee säätiöllä sekä uudisrakentamista että korjausrakentamista.

Vallinneesta koronatilanteesta huolimatta pyrimme jatkamaan keskeneräisiä korjaushankkeita, kuten Koti kuntoon -remontteja. Uusia kiireettömiä hankkeita ei käynnistetty. Myös huoltotoiminnassa koronan tuomat rajoitukset vaikuttivat siten, että asuinhuoneistoissa hoidettiin vain kiireelliset huolto- ja korjaustehtävät. Asunnoissa käynneissä noudatettiin erityistä varovaisuutta ja mahdollisimman tarkasti hygieniasta ja fyysisestä etäisyydestä annettuja ohjeita.

Vuokraustoiminta

Y-Säätiö toimii omakustannusperiaatteella, joten vuokrantarkistukset olivat tänäkin vuonna maltilliset. Emme korottaneet lainkaan vuokria M2-Kotien kiinteistökannassa ja Y-Säätiön vuokra-asunnoissa vuokria tarkistettiin 2,6 (1,5) prosentilla.

Vallinneella koronatilanteella ei ollut suurta vaikutusta saapuneisiin hakemusmääriin. Pääkaupunkiseudun hakemusmäärissä oli pientä muutosta, mutta tarkastelujakson päättyessä hakemusmäärien kasvu oli jälleen normaalilla tasolla. Lisäsimme asuntomarkkinoinnissa pandemian aikana virtuaalisia asuntoesittelyitä.

Taloudellinen käyttöaste oli katsauskauden lopussa 96,9 (97,1) prosenttia. Vaihtuvuus jatkoi laskuaan ja oli tammi-kesäkuussa 15,23 (15,67) prosenttia.

Jatkoimme edelleen aktiivista vuokraloyhtiöiden asiakkuuksien kehittämistä ja edunvalvontaa yhdessä Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa. Toteutamme jälleen vuokraloyhtiöiden yhteisen asiakastytyväisyyselvityksen. Tulokset julkaistaan International Housing Festival tapahtumassa 2021.

Asukkaiden taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi

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

Tavoitteenamme on, että asukkaamme rohkenisivat ottaa yhteyttä jo varhaisessa vaiheessa, kun asumisen ongelmia ilmenee. Olemme tehostaneet viestintäämme alkuvuonna 2020 tarjoamastamme asumis- ja talousneuvonnasta. Lisäksi järjestimme Takuusäätiön kanssa uutena kokeiluna talousneuvonta-chatin.

Asumisneuvonta ja isännöintiimi kehittivät yhdessä kevään aikana toimintamalleja asukasviihtyvyyden lisäämiseksi. Asumisneuvonta osallistui tarvittaessa asukaskokouksiin ja Koti kuntoon -remonttien tiedotustilaisuuksiin.

Koronan aiheuttama poikkeustilanne edellytti VelatOn-talousneuvontahankkeen, vuokravalonnan, asiakaspalvelun sekä vuokrauksen uusien toimintatapojen kehittämistä. Kehitimme muun muassa työkalun, jonka avulla voimme entistä helpommin tunnistaa asumis- ja talousneuvontaa tarvitsevat hakijat ja asukkaat.

Työllistymisohjelma Uuras

Yksi taloudellisen ja sosiaalisen hyvinvoinnin tukemisen keino on vuodesta 2016 alkaen ollut Uuras-työllistymisohjelma. Uuras tarjoaa Y-Säätiö-konsernin asukkaille työtä ja työmahdollisuuksia.

Uuras-työpankki laajeni katsauskaudella asukkaidemme muuttoapuun, purkukohteen kiertotalouteen sekä työllistämiseen. Uuras kehitti yhdessä Toimekas-hankkeen kanssa työhönvalmennusta ja keinoja ohjata asukkaita palveluiden piiriin. Myös opinnollistamista kehitettiin ja käynnistettiin kumppanuuksia alueellisesti. Järvenpäässä sovittiin HDL:n kanssa yhteistyöstä Wärttinä II:n siivoustyön toteutuksessa. Tampereella Uuras aloitti yleishyödyllisten vuokranantajien kanssa yhteisen työpankin suunnittelun.

Kevään aikana Uuras-työpankki laajentui 125 Y-teikijään, jotka ovat tehneet Uuras-ohjelman aikana kaikkiaan yli 1700 työkeikkaa. Rekrytointi Tremer-sovelluksen kautta on tuonut asukkaillemme lisäkeikkoja, mutta myös pysyviä työsuhhteita muille työnantajille.

Asukastoiminta

Joka toinen vuosi järjestettävä valtakunnallinen M2-päivä pidettiin Heurekassa Vantaalla helmikuussa. Tilaisuudessa oli paikalla lähes sata asukasaktiivia ympäri maata. Asukasneuvoston jäsenet vastasivat tilaisuuden läpiviennistä.

Maaliskuun puolessa välissä alkaneiden koronarajoitusten vuoksi kaikki asukastilaisuudet jouduttiin perumaan toistaiseksi. Toiminnan käynnistymistä arvioidaan uudelleen koronatilanteen mukaisesti kesän jälkeen. Asukasneuvoston kokoukset järjestettiin ensimmäistä kertaa etäkokouksina.

Tunnuslukuja H1/2020

	M2-Kodit	Y-Säätiö	Konserni
Asuntoja eri paikkakunnilla (kaupungit ja kunnat)	30	52	55
Asuntojen määrä, kpl	10 524	6 870	17 394
Keskivuokrat €/m2/kk	13,65	12,71	13,38
Taloudellinen käyttöaste %	96,1	99,0	96,9
Vaihtuvuus %	22,12	4,83	15,23
Vuokratuotot M€	47,1	19,6	67,2
Korjauskustannukset M€	7,1	1,3	9,0
Lämmitys, vesi- ja sähkö M€	6,5		7,3

Vaikuttaminen ja kehittäminen

Kansainvälinen toiminta oli alkuvuodesta ennen pandemian puhkeamista vilkasta. Ulkomaisia vieraita kävi Y-Säätiöllä yli 100. Housing First Europe Hubin strategiaa valmisteltiin kevään aikana ja kouluttaja-koulutukset jatkuivat. Hubin seminaareja järjestettiin webinaareina. Varsovan Asunto ensin-yhteistyöhanke pääsi alkuun, sopimuskumppaneina siinä olivat Cooperation Fund, HF Poland, Varsovan kaupunki ja Y-Säätiö.

Säätiön omat hyvinvoinnin ja asumisen yhteyttä sekä naisten asumispolkuja koskevat tutkimukset ovat käynnissä. Tutkimusyhteistyötä tehdään kansallisesti ja kansainvälisesti yhteistyössä yliopistojen kanssa.

Naiserityisyys asunnottomuustyössä eli NEA-hankkeen osahankkeissa pilotoitiin yhteistyöverkostoissa nais erityisiä toimintamalleja. Tiedon levittämiseksi aiheesta pidettiin webinaareja ja koottiin koulutuspaketti. Koronan aiheuttamassa erityistilanteessa kokemus-asiantuntijat auttoivat asunnottomia naisia erityisesti Helsingissä. Kansainvälisesti NEA-hanke on osana ErasmusPlus Women and Homelessness -projektia.

Meriheimo-hankkeessa kehitettiin talviajan seikkailukasvatuksellista toimintaa. Seurantakyselyn perusteella Meriheimo-toiminta vahvistaa nuorten toimijuutta ja tukee itsenäistymistä. Kevään koronatilanne muutti suunnitelmia niin, että yhteistyökumppani STAF joutui perumaan kesän purjehdukset. Kesän ajalle laadittiin uusi suunnitelma retkeilymahdollisuuksien hyödyntämiseksi. Hankkeessa on myös tekeillä seikkailukasvatuksellinen työkalupakki etänä toteutettaviin toimintoihin.

Asunto ensin -Verkostokehittäjät sai Ak-avustuksen STEAlta vuodesta 2020 alkaen. Kevään aikana käynnistettiin asunnottomuusaiheiset podcastit. Koronatilanteesta johtuen koulutuksia siirrettiin syksyyn. Myös valtakunnallinen Asunto ensin -seminaari on tarkoitus järjestää syksyllä.

Verkostokehittäjien ja NAL:n koostama asumisneuvontaselvitys ”Neuvokkaasti palveluiden piiriin – asumisneuvonta asumisen mahdollistajana” julkaistiin alkuvuonna. Lisäksi uuden asunnottomuuden puolitamisohjelman tueksi valmistui laajassa kansallisessa yhteistyössä muutoslaboratoryöskentelynä toteutettu tuotos ”Asunto ensin 2.0 – tehdään jokaiselle mahdollisuus”.

Yksi meistä-kumppanuusprojekti 2020–2022 käynnistyi alkuvuonna uutena STEA-hankkeena. Hankkeen tavoitteena on löytää keinoja vähentää asukkaidemme kokemaa yksinäisyyttä Lahdessa ja Itä-Helsingissä. Hankkeessa halutaan saattaa yksinäisiksi itsensä kokevia asukkaitamme hankekumppanimme toimintojen piiriin. Hankkeessa on keväällä koottu alueelliset kehittämisverkostot ja käynnistetty yhteistyötä.

Säätiön edustus on mukana vuoden alusta käynnistyneessä ja ympäristöministeriön koordinoimassa asunnottomuuden yhteistyöohjelman (2020–2022) johtoryhmässä sekä asumisneuvonnan lakisäateistämistä valmistelevalle työryhmälle.

Digitalisaatio

M2-Kotien asiakastytyväisyyttä aloitettiin mitata kuukausitasolla. Asiakaspalautejärjestelmän käyttöönotto on mahdollistanut reaaliaikaisen asiakaspalautteen keräämisen.

OmaM2-palvelu otettiin käyttöön keväällä 2020. Se on M2-Kotien asukkaille tarkoitettu henkilökohtainen sähköinen palvelu, joka mahdollistaa asukkaille keskeisten asioiden hoitamisen sujuvasti itselle sopivana ajankohtana. Tätä palvelua on asukastytyväisyyskyselyissä toivottu ja palvelua myös jatkossa pyritään kehittämään asukkaiden toiveita vastaavaksi.

Korjaus- ja uudisrakentamishankkeiden seuranta parannettiin Pandia Investment -järjestelmän käyttöön otolla.

Henkilöstö

Y-Säätiö-konsernin henkilöstömäärä jatkoi kasvuaan ja oli katsauskauden lopussa 193 (184) työntekijää. Heistä määräaikaista oli 47 (46). Määräaikaaisuudet perustuvat hanketoimintaan ja sijaisuuksiin. Osa-aikaisessa työsuhteessa oli 5 (6) työntekijää. Henkilöstömäärän kasvu johtui kausiluonteisesta työvoiman tarpeesta, hankittujen palveluiden ottamisesta omaksi työksi sekä strategian mukaisista uusista tehtävistä sekä työllistämistoiminnasta. Lisäys kohdistui lähinnä M2-Koteihin, jossa työskentelee kausityöntekijät mukaan lukien 145 (143) työntekijää. Aluetoimistoissa työskentelee yhteensä 38 (34) työntekijää. Pääosa henkilöstöstä työskentelee Pitkäsillanrannan toimistossa Hakaniemessä. Naisia oli 69 (72) prosenttia, miehiä 31 (28) prosenttia työntekijöistä.

Henkilöstön tunnuslukuja 1 000 €	H1/2020 Konserni	H1/2019 Konserni	2019 Konserni	H1/2020 Emo	H1/2019 Emo	2019 Emo
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	4 055	4 088	7 494	1 207	1 206	2 164
Luontaisedun raha-arvo	-85	-81	-164	-45	-40	-85
Eläkekulut	712	777	1 376	247	262	423
Lakisääteiset sosiaalikulut	128	75	142	24	23	42
Yhteensä	4 809	4 860	8 847	1 433	1 450	2 545
Keskimääräinen henkilöstö	167	161	162	39	36	37
Keskimääräinen ikä	45,2	45,4	45,7	47,0	46,7	47,0

Konserni kuuluu EK:n alaiseen Kiinteistötyönantajiin, ja konsernissa sovelletaan sekä kiinteistöalan toimihenkilöitä että työntekijöitä koskevia työehtosopimuksia.

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 lähivuosien investoinnit.

Y-Säätiön konsernin talous kasvoi suunnitelmien mukaan 1.1.–30.6.2020. Liikevaihto oli 67,2 (66,2) miljoonaa euroa. Konsernitaseen loppusumma oli 1,3 (1,2) miljardia euroa.

Säätiö käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn korkotukilainaa ja avustuksia uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointien rahoittamiseen. Konsernitaseella investoinnit olivat 45,4 (50,3) miljoonaa euroa. Korjauksiin käytettiin katsauskaudella 9,0 (10,2) miljoonaa euroa.

Sosiaali- ja terveystieteiden avustuskeskus STEAn avustuksia saatiin edelleen. Avustukset on tarkoitettu yksittäisten tukiasuntojen hankintaan ja avustusosuus on 50 prosenttia. Säätiö sai STEAn avustuksia investointeihin noin 0,8 (1,4) miljoonaa euroa.

Säätiö investoi tilikauden aikana noin 5,1 (7,2) 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. Lainoja nostettiin asuntojen hankintaan ja rakennusinvestointeihin 11,9 (14,3) miljoonaa euroa. Lainoja lyhennettiin 15,3 (18,1) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen laina-aika oli 21,44 (21,37) vuotta ja keskiporko 1,5 (1,5) prosenttia.

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

Vuokratuotot kasvoivat vuoteen 2019 verrattuna ja olivat yli 67,2 (66,2) miljoonaa euroa. Taloudellinen käytöaste oli konsernitaseella 96,9 (97,1) prosenttia. Hallinnon nettokulut olivat 6,5 (6,1) prosenttia vuokratuotoista. Oman toiminnan tuottoylijäämä oli 8,6 (8,1) miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasema on kohtuullinen ja konsernitaseen omavaraisuusaste 30,6 (29,4) prosenttia, mikä mahdollistaa säätiön investoinnit myös tulevaisuudessa. Käyvin arvoin laskettaessa omavaraisuusaste on 42,4 (41,0) prosenttia.

Arava- ja korkotukilainoitettujen asuntojen vuokramäärityksessä noudatetaan aravalain säännöksiä. Muiden kuin aravalainoitettujen asuntojen vuokrat on sidottu pääosin kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Asun-

tojen vuokrataso pyritään edelleen pitämään paikkakunnan yleiseen vuokratasoon nähden kohtuullisena.

Koronavirus tilanne ei ole vaikuttanut Y-Säätiön talouteen.

Arvot ja vastuullisuus

Toimimme Y-Säätiö-konsernissa yleishyödyllisen tarkoituksen mukaisesti ja yhteiskuntavastuullisesti. Ehkäisemme ja vähennämme asunnottomuutta tarjoamalla vuokra-asuntoja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille. Yhteiskuntavastuumme perustuu ISO26000-standardin periaatteisiin.

Arvomme ovat asukaskeisyys, aidosti yleishyödyllinen ja ratkaisukeskeisyys. Hyvän asumisen päämäärä ohjaa arkipäivän työskentelyämme. Kohtelemme oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti kaikkia toimintamme piirissä olevia ihmisiä: työntekijöitämme, asukkaitamme, asiakkaitamme sekä yhteistyökumppaneitamme. 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.

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

Koronaviruspandemiaan varauduttiin kevään 2020 aikana viranomaisohjeistusta noudattaen. Riskien hallitsemiseksi henkilöstö on ohjeistettu turvallisiin työkäytäntöihin ja etätyömahdollisuutta on laajennettu voimakkaasti. Johtoryhmä seuraa säännöllisesti ohjeistusten ajantasaisuutta ja tarkentaa ohjeita tartuntatilanteen etenemisen myötä.

Toistaiseksi koronatilanne ei ole johtanut merkittävään vuokratilanteen kasvuun. Rästejä ennaltaehkäistään tarpeen mukaan maksusuunnitelmin ja asumisneuvonnan keinoin.

Kesällä 2018 tehtiin joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskuun liittyvä ja sijoittajien päätöksentekoa varten kattava säätiön toiminnan ja toimintaympäristön riskien arviointi. Sen tulokset ovat edelleen relevantteja ja toimialalle tyypillisiä. Olennaisimpia

ovat korkotason nousu, valituksista johtuvat rakennushankkeiden viivästyksset, tilojen vajaakäyttö taantuvilla alueilla ja sosiaaliseen asuntotuotantoon kaavoitetun tonttimaan saatavuus kasvukeskuksissa.

Korkoriski on varauduttu korkosuojauskeinoin. Mahdolliset rakennushankkeiden viivästyksset huomioidaan urakoitsijasopimuksissa. Taantuvilla alueilla on pyritty pitämään korkea käyttöaste kohdekohtaisesti maltillisilla vuokratasoilla. Kasvukeskuksissa jatketaan aktiivista tontinhankintaa kaavakehityshankkeisiin osallistumalla.

Vahinkoriskeihin säätiö on varautunut muun muassa kiinteistöjen täysarvovakuutuksin ja erilaisin toiminnan vakuutuksin. Keväällä 2019 päivitettiin työriskikartoitus, jonka tuloksia hyödynnetään lakisääteisessä työturvallisuustoiminnassa.

Vakuutusasioiden hoitamisessa käytämme vakuuttamiseen ja vahinkoasioiden hoitamiseen erikoistunutta vakuutusmeklaria (Howden).

Tulevaisuuden näkymät

Y-Säätiön toiminnan näkymät sekä lyhyellä että pitemällä aikavälillä ovat positiiviset. Asunnottomuuden poistamisen osalta kehitys on jatkunut myönteisenä. Säätiön työlle on edelleen vahva yhteiskunnallinen tilaus. Haluamme olla jatkossakin keskeinen Asunto ensin -periaatteen edistäjä, Suomessa ja kansainvälisesti. Kotimaisessa kehittämistyössä osallistumme vahvasti hallitusohjelmassa tavoiteltuun asunnottomuuden puolittamiseen ja poistamiseen. Tämän tavoitteen toteuttamiseksi säätiö pyrkii aktiivisesti tehostamaan yhteistyötä perustajayhteisökaupunkien kanssa. Y-Säätiö aloitti vuoden 2019 aikana uuden strategian valmistelun. Tavoiteltu strategiakausi on poikkeuksellisen pitkä, vuoteen 2030. Uusi strategia julkaistaan syksyllä 2020.

Uuden strategian viitekehyksenä ovat YK:n kestävä kehityksen periaatteet. Niistä keskeisimmäksi periaatteeksi konsernin toiminnassa on muodostumassa eriarvoisuuden poistaminen. Yleisen tason periaatteet on suunniteltu toteutettaviksi muutaman vuoden mittaisina kärkihankkeina. Ne tulevat keskittymään säätiön perustehtävän ympärille, eli asukkaiden taloudelliseen ja sosiaaliseen hyvinvointiin sekä yhteiskunnalliseen vaikuttamiseen asuntoasioissa. Lisäksi säätiö tulee sitoutumaan entistä vahvemmin ilmastonmuutoksen vastaisiin toimiin.

Lähivuosina Y-Säätiön kiinteistökehitys kasvaa maltillisesti. Säätiöllä on kuitenkin valmius tarvittaessa kasvattaa asuntokantaa nopeammassakin tahdissa, esimerkiksi asuntokokonaisuuksia hankkimalla. Säätiön vakavarainen talous ja monipuolinen rahoitus tarjoavat hyvät edellytykset strategisten tavoitteiden toteuttamiselle.

Korona-pandemian talousvaikutusten arvioidaan näkyvän selvemmin loppuvuoden aikana. Y-Säätiö on osaltaan valmis jouduttamaan omia investointeja, joilla voidaan torjua ja lieventää koronasta aiheutuvia taloudellisia ja yhteiskunnallisia vaikutuksia. Konkreettisenä toimenpiteenä on valmisteilla uuteen strategiaan perustuva uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen investointisuunnitelma, josta päätetään tämän syksyn aikana.

Avainluvut

	H1/2020	H1/2019	2019
Liikevaihto	67,2 M€	66,2 M€	133,2 M€
Vuokrauskate	28,2 %	27,7 %	25,3 %
Hallintokulut netto	6,5 %	6,1 %	5,8 %
Rahavarat	58,8 M€	86,5 M€	70,2 M€
Omavaraisuusaste			
kirjanpitoarvoin	30,6 %	29,4 %	30,2 %
käyvin arvoin	42,4 %	41,0 %	41,8 %

Liite 1. Säätiön hallinto

Y-Säätiön sääntöjen mukaiset vuosikokoukseen osallistuvat perustajajäsenet ovat:

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

Säätiön hallituksen toimikausi on kaksivuotinen. Hallitus 26.4.2018 alkaen vuosikokoukseen 2020 asti on ollut seuraava:

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

Säätiön hallitus 29.4.2020 alkaen:

1. Harjuniemi Matti, Rakennusliitto ry, puheenjohtaja
2. Viljanen Maria, Suomen Punainen Risti ry, varapuheenjohtaja
3. Ahlström Mari, Espoon kaupunki
4. Forss Teppo, Turun kaupunki
5. Mäki Tiina, Helsingin kaupunki
6. Randell Aleks, Rakennusteollisuus RT ry
7. Tähtinen Tapio, MIELI Suomen Mielenterveys ry

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, markkinointi- ja viestintäpäällikkö
7. Tammissalo 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 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 muitakaan 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.

Lähipiiritaulukko	Lähipiirisuhteen luonne				
Toimet tai taloudelliset edut (€)	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	298 798	463 015	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki		-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	100 739 432	-	-	-	-
Selitykset taulukkoon					
<ol style="list-style-type: none"> Y-Säätiön perustajajäsenet ja niiden tytäryhteisöt ja -säätiöt, Y-Säätiö-konserniyhtiöt Y-Säätiön tai 1-kohdassa mainitun organisaation hallituksen ja hallintoneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja Y-Säätiön johtoryhmä 1-3-kohdassa tarkoitetun henkilön perheenjäsen 1-4-kohdassa tarkoitettujen henkilöiden määräysvallassa oleva yhteisö tai säätiö 					
<p>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.</p> <p>1D. Y-Säätiö on antanut lainaa tytäryhtiöilleen säätiön tarkoituksen mukaiseen käyttöön tulevien asuintalojen rakentamiseen sekä asuinkiinteistöjen hankintaan.</p> <p>2A. Y-Säätiön hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja tämän sijaisen sekä tilintarkastajan palkat tai palkkiot.</p> <p>3A. Y-Säätiön johtoryhmän palkat.</p>					

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

PUOLIVUOSIKATSAUS H1/2020

Sisällys

13	Tuloslaskelma
14	Tase
16	Rahoituslaskelma
17	Tilinpäätöksen liitetiedot

TULOSLASKELMA

	1.1.-30.6. 2020	1.1.-30.6. 2019	1.1.-31.12. 2019	1.1.-30.6. 2020	1.1.-30.6. 2019	1.1.-31.12. 2019
1 000 €	Konserni	Konserni	Konserni	Emo	Emo	Emo
Varsinainen toiminta						
Vuokraustoiminta						
Vuokra- ja vastiketuotot	66 937	65 902	132 627	19 583	18 782	37 717
Käyttökorvaustuotot	248	263	547	25	29	51
Muut tuotot		30	30			
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	67 185	66 195	133 203	19 608	18 812	37 768
Isännöinnin tuotot	33	33	66			
Kiinteistön hoitokulut						
Henkilöstökulut	-3 385	-3 423	-6 331			
Poistot	-9 121	-8 339	-22 212			
Vuokra- ja vastikekulut	-10 758	-10 653	-21 404	-11 109	-10 827	-21 660
Muut hoitokulut	-23 955	-25 028	-48 748	-1 353	-1 337	-2 642
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-47 219	-47 442	-98 695	-12 462	-12 164	-24 302
Rakennuttamisen kulut	-1 029	-454	-821	-54	-76	-186
Vuokraustoiminta yhteensä	18 969	18 333	33 753	7 092	6 572	13 279
Keskushallinto ja muu toiminta						
Tuotot	831	999	1 949	710	830	1 547
Kulut						
Henkilöstökulut	-1 478	-1 474	-2 590	-1 478	-1 474	-2 590
Poistot	-177	-143	-308	-177	-143	-308
Muut kulut	-3 547	-3 391	-6 714	-1 478	-1 561	-2 864
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-4 371	-4 010	-7 663	-2 424	-2 348	-4 215
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	235	258	763			
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	14 833	14 581	26 852	4 668	4 224	9 064
Sijoitus- ja rahoitustoiminta						
Tuotot						
Korko- ja osinkotuotot	59	124	194	1 896	1 667	3 617
Muut tuotot	216	104	406	137	40	267
Tuotot yhteensä	275	228	600	2 033	1 708	3 883
Arvonlennut pysyvien vastaavien sijoituksista	-20	69	-6	-20	69	-6
Kulut						
Korkokulut	-6 168	-6 470	-12 724	-2 175	-2 292	-4 538
Muut kulut	-365	-332	-1 139	-1 662	-1 127	-3 200
Kulut yhteensä	-6 533	-6 802	-13 863	-3 837	-3 419	-7 738
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-6 278	-6 505	-13 269	-1 824	-1 642	-3 860
Tuottojäämä	8 555	8 075	13 583	2 844	2 582	5 204
Yleisavustukset						
Investointiavustukset STEA	751	1 422	5 590	751	1 422	5 590
Muut investointiavustukset	55	55	305	55	55	305
Muut STEA avustukset	665	787	1 363	665	787	1 363
Siirrot						
Siirto menojen katteeksi	-665	-787	-1 363	-665	-787	-1 363
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-751	-1 422	-5 786	-751	-1 422	-5 786
Siirto käyttörahastoon	-55	-55	-109	-55	-55	-109
Yleisavustukset yhteensä						
Välittömät verot						
Tuloverot	-4	-5	-10			
Laskennalliset verot	-1 389	-1 161	-1 830			
Vähemmistöosuus	40	-28	-18			
Tilikauden yli- / alijäämä	7 201	6 881	11 725	2 844	2 582	5 204

TASE

1 000 €	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
	Konserni	Konserni	Konserni	Emo	Emo	Emo
Vastaavaa						
Pysyvät vastaavat						
Aineettomat hyödykkeet						
Aineettomat oikeudet	2 421	2 855	2 597			
Liikearvo	113	188	151			
Muut pitkävaikutteiset menot	2 991	1 950	2 353	2 363	1 949	2 187
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 525	4 993	5 101	2 363	1 949	2 187
Aineelliset hyödykkeet						
Maa- ja vesialueet	73 266	68 389	71 708			
Liittymismaksut	9 929	9 594	9 769			
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	147	147	147			
Rakennukset ja rakennelmat	712 308	682 447	700 318			
Koneet ja kalusto	1 335	1 479	1 327	3	13	3
Muut aineelliset hyödykkeet	2 016	932	766	165	5	5
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankin- nat	21 959	33 320	21 765			
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	820 960	796 308	805 800	168	18	8
Sijoitukset						
Asunto-osakkeet	352 261	344 952	347 699	352 261	344 952	347 699
Tytäryhtiöt				14 557	14 481	14 557
Osuudet osakkuusyhtiöissä	5 305	4 565	5 070	3 579	3 579	3 579
Muut osakkeet	3 958	1 110	3 175	3	3	3
Sijoitukset yhteensä	361 524	350 627	355 944	370 400	363 015	365 838
Pysyvät vastaavat	1 188 010	1 151 928	1 166 845	372 931	364 982	368 032
Vaihtuvat vastaavat						
Saamiset						
Pitkäaikaiset saamiset						
Lainasaamiset	5	5	5	5	5	5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				90 466	86 675	93 385
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	20	20	20			
Muut saamiset	56	76	56	29	29	29
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	81	101	81	90 499	86 708	93 419
Lyhytaikaiset saamiset						
Vuokrasaamiset	1 565	1 754	1 605	145	175	159
Lainasaamiset		416				
Siirtosaamiset	1 634	1 792	758	377	536	541
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				5 280	5 280	5 491
Muut saamiset	606	797	922	20	25	26
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 804	4 760	3 286	11 697	6 016	6 216
Rahoitusarvopaperit	6 874	2 013	4 882	7 113	2 253	5 122
Rahat ja pankkisaamiset	51 907	84 466	65 358	34 270	55 450	43 109
Vaihtuvat vastaavat	62 666	91 340	73 607	143 579	150 427	147 865
Vastaavaa	1 250 676	1 243 269	1 240 452	516 510	515 409	515 897

TASE

1 000 €	30.6.2020 Konserni	30.6.2019 Konserni	31.12.2019 Konserni	30.6.2020 Emo	30.6.2019 Emo	31.12.2019 Emo
Vastattavaa						
Oma pääoma						
Peruspääoma	20	20	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	186 066	181 700	185 520	186 066	181 700	185 520
Muut rahastot	10 200	10 200	10 200	10 120	10 120	10 120
Käyttörahasto	34 833	34 084	34 600	34 833	34 084	34 600
Lainanlyhennysrahasto	73 118	67 914	67 914	73 112	67 908	67 908
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	37 398	30 877	30 877	257	257	257
Tilikauden yli- / alijäämä	7 201	6 881	11 725	2 844	2 582	5 204
Oma pääoma yhteensä	379 767	362 608	371 788	338 183	327 603	334 561
Vähemmistöosuus	2 140	2 185	2 179			
Vieras pääoma						
Pitkäaikainen vieras pääoma						
Lainat rahoituslaitoksilta	797 447	815 264	800 425	157 086	174 223	160 809
Saadut ennakot	1 632	1 653	1 644	342	357	355
Muut velat	769	707	769			
Siirtovelat	197		206	197		206
Laskennallinen verovelka	12 737	10 604	11 348			
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	812 782	828 229	814 392	157 625	174 580	161 370
Lyhytaikainen vieras pääoma						
Lainat rahoituslaitoksilta	38 648	31 592	39 143	17 051	8 953	17 447
Saadut ennakot	1 981	1 729	1 879	167	152	200
Ostovelat	7 307	8 455	5 679	345	312	304
Muut velat saman konsernin yrityksille				9	337	123
Muut velat	230	217	154	91	76	60
Siirtovelat	7 822	8 254	5 238	3 039	3 396	1 832
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	55 987	50 247	52 093	20 702	13 226	19 966
Vieras pääoma yhteensä	868 769	878 476	866 485	178 327	187 806	181 337
Vastattavaa	1 250 676	1 243 269	1 240 452	516 510	515 409	515 897

RAHOITUSLASKELMA

1 000 €	1.1.–30.6. 2020	1.1.–30.6. 2019	1.1.–31.12. 2019	1.1.–30.6. 2020	1.1.–30.6. 2019	1.1.–31.12. 2019
	Konserni	Konserni	Konserni	Emo	Emo	Emo
Liiketoiminnan rahavirta						
Tilikauden voitto/tappio	7 201	6 881	11 725	2 844	2 582	5 204
Oikaisut:						
Poistot ja arvonalentumiset	9 299	8 482	22 520	177	143	308
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	-2	141	315	-2	141	315
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-235	-258	-763			
Rahoitustuotot ja -kulut	6 280	6 365	12 954	1 827	1 501	3 545
Tuloverot	1 394	1 166	1 840			
Vähemmistöosuudet	-40	28	18			
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	23 897	22 805	48 610	4 845	4 367	9 372
Käyttö pääoman muutos						
Saamisten muutokset	-515	-540	3 320	215	466	1 385
Velkojen muutokset	4 549	2 913	-2 791	-71	380	71
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	27 930	25 177	49 138	4 990	5 213	10 828
Maksetut korot	-5 258	-5 295	-12 879	-1 063	-1 021	-4 568
Saadut osingot	3	3	3	3	3	3
Saadut korot	52	115	195	1 197	1 276	3 626
Muut rahoituserät	-151	-88	-418	-1 527	-946	-2 619
Maksetut verot	-41	98	86	42	-11	-33
Liiketoiminnan nettorahavirta	22 535	20 011	36 126	3 641	4 514	7 237
Investointien rahavirta						
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-26 732	-20 903	-46 407	-514	-382	-775
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-5 102	-7 208	-10 926	-5 102	-7 208	-10 926
Asunto-osakkeiden myynti	522	320	1 042	522	320	1 042
Ostetut tytäryhtiöosakkeet		-3 114	-4 102			-76
Investoinnit muihin sijoituksiin	-15					
STEA:n investointiavustukset	751	1 422	5 590	751	1 422	5 590
Muut investointiavustukset	55	55	305	55	55	305
Lainat omille kiinteistöyhtiöille				-11 410	-9 708	-27 309
Omien yhtiöiden lyhennykset				9 329	3 332	12 703
Investointien nettorahavirta	-30 522	-29 428	-54 497	-6 369	-12 168	-19 444
Rahoituksen rahavirta						
Rahoitusarvopaperit	-1 992	-46	-2 916	-1 992	-46	-2 916
Vähemmistön pääomasijoitus		4	7			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11 864	14 261	29 525			
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-15 336	-18 088	-40 641	-4 120	-9 111	-14 031
Rahoituksen nettorahavirta	-5 464	-3 870	-14 024	-6 111	-9 158	-16 946
Rahavarojen muutos	-13 451	-13 288	-32 396	-8 839	-16 812	-29 153
Rahavarat kauden alussa	65 358	97 754	97 754	43 109	72 262	72 262
Rahavarat kauden lopussa	51 907	84 466	65 358	34 270	55 450	43 109

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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

Konsernitilinpäätökseen liittyvät yhdistelyperiaatteet

Yleistä

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

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

Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat sekä olennaiset sisäiset katteet on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Tilikauden voiton jakautuminen emoyrityksen omistajille ja vähemmistölle esitetään tuloslaskelmassa, ja vähemmistölle kuuluva osuus omasta pääomasta esitetään taseessa omana eränään. Konserniin kuuluvat osaomistusyhtiöt, joissa emosaatiöllä on yli 50 %:n, mutta alle 100 %:n omistusosuus, on yhdistelty konsernituloslaskelmaan merkittävällä omistussuudesta poikkeava tulos omaksi eräkseen, samoin ko. yritysten osuus omasta pääomasta on merkitty omaksi eräkseen taseessa. Konsernitilinpäätöksen lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus on huomioitu laskettaessa tunnuslukuja.

Osakkuusyhtiöt 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. Osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistussuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eränään tuloslaskelmassa.

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

Konsernin tuloslaskelma

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

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

Konsernin tase

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

Konsernin rahoituslaskelma

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

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovaruuksista ja kertyneestä poistoerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisen 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 hankintamenoista ja niissä avustukset tuloutetaan pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana.

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

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

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 käytyt 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

Alkaneen vuoden näkymiä synkistävät koronaviruksen leviämisen ehkäisystä aiheutuvat mittavat yhteiskunnalliset vaikutukset. Vuokralaistemme ja työntekijöidemme terveys ja hyvinvointi ovat etusijalla, mutta varaudumme myös vuokraviivästyksiin, maksusuunnitelmiin ja jopa luottotappioihin.

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista

Hyödyke

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

Vuodet / prosentti

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

Poistomenetelmä

tasapoisto
tasapoisto
tasapoisto
tasapoisto
menojäännöspoisto
tasapoisto
tasapoisto

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1 000 €	30.6.2020 Konserni	30.6.2019 Konserni	31.12.2019 Konserni	30.6.2020 Emo	30.6.2019 Emo	31.12.2019 Emo
Vuokraustoiminnan tuotot	67 185	66 195	133 203	19 608	18 812	37 768
Isännöinnin tuotot	33	33	66			
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä						
Henkilöstökulut						
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	4 055	4 088	7 494	1 207	1 206	2 164
Luontaisedun raha-arvo	-85	-81	-164	-45	-40	-85
Eläkekulut	712	777	1 376	247	262	423
Lakisääteiset sosiaalikulut	128	75	142	24	23	42
Yhteensä	4 809	4 860	8 847	1 433	1 450	2 545
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	167	161	162	39	36	37
Tilintarkastajan palkkiot						
Lakisääteinen tilintarkastus	85	61	88	44	32	49
Muut lakisääteiset toimeksiannot	11	6	6	8	4	4
Veroneuvonta	2	1	5	2	1	1
Muut palvelut	8	7	7			
Yhteensä	107	75	106	55	36	54
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	44	17	40	42	14	34
Poistot ja arvonalentumiset						
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	9 299	8 482	22 520	177	143	308
Konserniin on kirjattu erillisyyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja		1 346	2 108			
Tonttien vuokra-ajat ovat 0-60 vuotta, vuokrat €	1545	1 465	2 996			
Rahoitustuotot- ja kulut						
Rahoitustuotot						
Korko- ja osinkotuotot muilta	59	124	194	34	81	108
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä				1 862	1 587	3 509
Muut rahoitustuotot	216	104	406	137	40	267
Rahoitustuotot yhteensä	275	228	600	2 033	1 708	3 883
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-20	69	-6	-20	69	-6
Rahoituskulut						
Korkokulut muille	-6 168	-6 470	-12 724	-2 175	-2 292	-4 538
Muut rahoituskulut	-365	-332	-1 139	-1 662	-1 127	-3 200
Rahoituskulut yhteensä	-6 533	-6 802	-13 863	-3 837	-3 419	-7 738
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 278	-6 505	-13 269	-1 824	-1 642	-3 860
Välittömät verot						
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-4	-5	-10			
Laskennallisten verojen muutos	-1 389	-1 161	-1 830			

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
1 000 €	Konserni	Konserni	Konserni	Emo	Emo	Emo
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:						
Tilikaudella aktivoitu	51		50			
Edellisellä tilikaudella aktivoituja	790	740	740			
Poistettu	-53	-298	-46			
Poistamaton erä	788	441	744			
Aineettomat oikeudet						
Saldo tilikauden alussa	3 493	3 493	3 493			
Saldo tilikauden lopussa	3 493	3 493	3 493			
Tilikauden poisto	-176	-94	-352			
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-896	-544	-544			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 071	-638	-896			
Menojäännös tilikauden lopussa	2 421	2 855	2 597			
Liikearvo						
Saldo tilikauden alussa	377	377	377			
Saldo tilikauden lopussa	377	377	377			
Tilikauden poisto	-38	-38	-75			
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-226	-151	-151			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-264	-188	-226			
Menojäännös tilikauden lopussa	113	188	151			
Muut pitkävaikutteiset menot						
Saldo tilikauden alussa	3 414	2 436	2 436	3 206	2 435	2 435
Lisäykset	859	378	978	346	378	771
Saldo tilikauden lopussa	4 273	2 815	3 414	3 552	2 813	3 206
Tilikauden poisto	-221	-133	-330	-169	-133	-288
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 061	-731	-731	-1 020	-731	-731
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 282	-864	-1 061	-1 188	-864	-1 020
Menojäännös tilikauden lopussa	2 991	1 950	2 353	2 363	1 949	2 187
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 525	4 993	5 102	2 363	1 949	2 187

1 000 €	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
	Konserni	Konserni	Konserni	Emo	Emo	Emo
Maa- ja vesialueet						
Saldo tilikauden alussa	71 708	64 833	64 833			
Uudet kohteet	1 460	3 129	3 870			
Lisäykset	98	427	2 871			
Siirrot erien välillä			134			
Saldo tilikauden lopussa	73 266	68 389	71 708			
Liittymismaksut						
Saldo tilikauden alussa	9 769	9 489	9 489			
Lisäykset	141	105	2 345			
Siirrot erien välillä	19		-2 066			
Saldo tilikauden lopussa	9 929	9 594	9 769			
Kiinteistöjen vuokraoikeudet						
Saldo tilikauden alussa	147	147	147			
Saldo tilikauden lopussa	147	147	147			
Rakennukset ja rakennelmat						
Saldo tilikauden alussa	765 588	722 516	722 516			
Avustukset	-574		-200			
Uudet kohteet			508			
Lisäykset	21 755	11 621	42 850			
Siirrot erien välillä	-768	576	-86			
Saldo tilikauden lopussa	786 000	734 713	765 588			
Tilikauden poisto	-8 423	-7 917	-16 440			
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-65 269	-44 349	-44 349			
Kertyneet siirrot erien välillä			-48			
Arvonalentumiset			-4 433			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-73 692	-52 266	-65 269			
Menojäännös tilikauden lopussa	712 308	682 447	700 318			
Koneet ja kalusto						
Saldo tilikauden alussa	2 847	2 414	2 414	259	255	255
Lisäykset	186	271	433		4	4
Saldo tilikauden lopussa	3 033	2 684	2 847	259	259	259
Tilikauden poisto	-178	-147	-461	-1	-10	-20
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 520	-1 058	-1 058	-256	-236	-236
Arvonalentumiset			-1			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 698	-1 206	-1 520	-257	-246	-256
Menojäännös tilikauden lopussa	1 335	1 479	1 327	3	13	3

1 000 €	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
	Konserni	Konserni	Konserni	Emo	Emo	Emo
Muut aineelliset hyödykkeet						
Saldo tilikauden alussa	2 092	1 859	1 859	5	5	5
Lisäykset	1 514	72	233	168		
Siirrot erien välillä		50				
Saldo tilikauden lopussa	3 606	1 981	2 092	173	5	5
Tilikauden poisto	-264	-153	-430	-8		
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 326	-896	-896			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 590	-1 049	-1 326	-8		
Menojäännös tilikauden lopussa	2 016	932	766	165	5	5
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat						
Saldo tilikauden alussa	21 765	26 531	26 531			
Avustukset		-1 284	-1 859			
Lisäykset	194	8 700				
Vähennykset			-2 908			
Siirrot erien välillä		-626				
Saldo tilikauden lopussa	21 959	33 320	21 765			
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	820 960	796 308	805 800	168	18	8
Asunto-osakkeet						
Saldo tilikauden alussa	347 699	338 136	338 136	347 699	338 136	338 136
Lisäykset	5 177	7 299	11 017	5 177	7 299	11 017
Myydyt kohteet	-519	-461	-1 357	-519	-461	-1 357
Vähennykset	-95	-22	-97	-95	-22	-97
Saldo tilikauden lopussa	352 261	344 952	347 699	352 261	344 952	347 699
Tytäryhtiöosakkeet						
Saldo tilikauden alussa				14 557	14 481	14 481
Lisäykset						76
Saldo tilikauden lopussa				14 557	14 481	14 557
Osakkuusyhtiöosakkeet						
Saldo tilikauden alussa	5 070	4 392	4 392	3 579	3 579	3 579
Vähennykset		-85	-85			
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	235	258	763			
Saldo tilikauden lopussa	5 305	4 565	5 070	3 579	3 579	3 579
Muut osakkeet ja osuudet						
Saldo tilikauden alussa	3 175	1 110	1 110	3	3	3
Lisäykset	15					
Siirrot erien välillä	768		2 066			
Saldo tilikauden lopussa	3 958	1 110	3 175	3	3	3
Sijoitukset	361 524	350 627	355 944	370 400	363 015	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	80,14	80,14
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1	Helsinki	51,00	51,00
Osakkuusyhtiöt			
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Helsinki	39,10	39,10
Kiinteistö Oy Rukki	Turku	48,01	48,01
Kiinteistö Oy Petäjäveden Ankkuri	Petäjävesi	33,04	33,04
Asunto Oy Kolmas linja 25 Bostads Ab	Helsinki	49,23	49,23
Alakonserni, Y-Säätiön 100 % omistama			
Kiinteistö Oy M2-Kodit	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Helsinki	64,36	64,36
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Helsinki	64,40	64,40
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,75	92,75
Kiinteistö Oy M2-Vuokratodit	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	75,55
Asunto Oy Nokian Rantahelmi 1	Nokia	100,00	100,00
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
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

1 000 €	30.6.2020 Konserni	30.6.2019 Konserni	31.12.2019 Konserni	30.6.2020 Emo	30.6.2019 Emo	31.12.2019 Emo
Oma pääoma						
Peruspääoma tilikauden alussa	20	20	20	20	20	20
Peruspääoma tilikauden lopussa	20	20	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto tilikauden alussa	185 520	180 443	180 443	185 520	180 443	180 443
Avustusten siirto	751	1 422	5 786	751	1 422	5 786
Vähennykset	-205	-166	-710	-205	-166	-710
Asuntojen hankintarahasto tilikauden lopussa	186 066	181 700	185 520	186 066	181 700	185 520
Rakennusrahasto tilikauden alussa	8 603	8 603	8 603	8 524	8 524	8 524
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	8 603	8 603	8 603	8 524	8 524	8 524
Lahjoitusrahasto tilikauden alussa	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593
Lahjoitusrahasto tilikauden lopussa	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593
Asunnottom.ja syrj.tutkimusrah. tilikauden alussa	3	3	3	3	3	3
Asunnottom.ja syrj.tutkimusrah. tilikauden lopussa	3	3	3	3	3	3
Käyttörahassto tilikauden alussa	34 600	33 864	33 864	34 600	33 864	33 864
Siirto hankintarahastosta	205	166	628	205	166	628
Muiden investointiavustusten siirrot	27	55	109	27	55	109
Käyttörahassto tilikauden lopussa	34 833	34 084	34 600	34 833	34 084	34 600
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	67 914	61 420	61 420	67 908	61 414	61 414
Kartutettu	5 204	6 494	6 494	5 204	6 494	6 494
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	73 118	67 914	67 914	73 112	67 908	67 908
Investointirahasto tilikauden alussa	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932
Investointirahasto tilikauden lopussa	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	37 398	30 877	30 877	257	257	257
Tilikauden voitto	7 201	6 881	11 725	2 844	2 582	5 204
Oma pääoma yhteensä	379 767	362 608	371 788	338 183	327 603	334 561
Vähemmistöosuus tilikauden alussa	2 179	2 154	2 154			
Uusmerkintä		4	4			
Tytäryhtiöomistuksen lisäys			4			
Tilikauden voitto/tappio	-40	28	18			
Vähemmistöosuus tilikauden lopussa	2 140	2 185	2 179			
Laskennallinen verovelka tilikauden alussa	11 348	9 428	9 428			
Muutokset	1 389	1 176	1 919			
Laskennallinen verovelka tilikauden lopussa	12 737	10 604	11 348			
Rahoituslainat						
Valtiokonttorilainat	180 217	201 943	188 178	17 328	19 759	18 546
Kuntarahoituslainat	367 038	352 016	360 422			
Rahoituslaitokset	213 840	217 898	215 968	81 809	88 417	84 710
Bond lainat	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Yhteensä	836 095	846 856	839 568	174 137	183 176	178 256
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	8 919	8 019	7 987			

1 000 €	30.6.2020 Konserni	30.6.2019 Konserni	31.12.2019 Konserni	30.6.2020 Emo	30.6.2019 Emo	31.12.2019 Emo
Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua						
Valtiokonttori	110 870	125 748	107 016	8 931	10 311	9 576
Kuntarahoitus Oyj	365 968	343 483	334 038			
Rahoituslaitokset	164 003	163 040	108 698	42 316	51 327	48 922
Yhteensä	640 841	632 272	549 752	51 247	61 638	58 497
Myönnetyt, mutta nostamattomat avustukset Stea	6 746	5 021	223	6 746	5 021	223
Vakuudet ja vastuuitoumukset						
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia						
Lainat	634 929	846 856	839 568	174 137	183 176	178 256
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 144 251	1 106 564	1 114 452			
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	217 295	217 295	217 295	217 295	217 295	217 295
Muut annetut vakuudet, jälkipantit	17 929	4 901	14 957			
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	30 873	32 591	30 873			
Sitoumukset						
Y-Säätiön omavelkaiset takaukset veloitteet	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
Johdannaiset konserni						
Y-Säätiö käyttää korkojohdannaisia rahoituksen suojaukseen markkinakoron nousun varalta.						
Johdannaissopimusten nimellisarvot	267 701	356 778	300 575	92 193	107 882	95 040
Markkina-arvot	-13 323	-15 508	-11 020	-2 542	-3 570	-2 461
korko-optiot ei suojauslaskennassa	86 079	5 813	62 642	15 437	5 813	15 625
Markkina-arvot	-5 885	-259	-3 478	-1 241	-259	-813
Nimellisarvon ja käyvän arvon erotus on kirjattu tulosvaikutteisesti kuluksi	9		-206	9		-206
Rahoituslimiitti						
Säätiöllä on 2 M euron luottolimiitti Danskebankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Säätiöllä on 5 M euron rahoituslimiitti Handelsbankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000

1 000 €	30.6.2020 Konserni	30.6.2019 Konserni	31.12.2019 Konserni	30.6.2020 Emo	30.6.2019 Emo	31.12.2019 Emo
Palautusehdon alainen omaisuus						
Tase-arvo						
Asunto-osakkeet	197 845	193 283	191 689	191 689	193 283	191 689
Kiinteistöosakkeet	7 070	7 070	7 070	7 070	7 070	7 070
Yhteensä	204 915	200 353	198 759	198 579	200 353	198 759
josta avustuksilla katettu	119 623	117 342	116 034	116 034	117 342	116 034
Muu Stean tukema toiminta						
Asumisneuvojat, Aune-Verkostokehittäjät, Aune-Toimekas, Meriheimo, Naisten asun- nottomuus						
Stean avustukset	665	787	1 363	665	787	1 363
toiminnan kulut	-560	-714	-1 363	-560	-714	-1 363
Stea-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskushallinnon kuluihin.						
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet						
Valtiokonttori	47 446	47 580	47 776	47 580	47 580	47 776
rahalaitokset kirjanpitoarvo	135 962	135 962	135 962	135 962	135 962	135 962
panttina käyvästä arvosta	217 295	217 099	217 295	217 099	217 099	217 295





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

