



Y-SÄÄTIÖ

**Hallituksen
toimintakertomus
ja tilinpäätös**

2019



Toimitusjohtajan katsaus

Pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten hurja rakentamisvauhti ei ole poistanut kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta. Uudiskohteidemme hakijamäärät ovat osoittaneet kysynnän jatkuvan vilkkaana, ja vuonna 2019 vastasimme kysyntään 266 uudella kohtuuhintaisella vuokra-asunnolla.

Tonttitarjonnan puitteissa ja kaavakehityskumppaneidemme kanssa tavoittelemme uudistuotannon kasvua. Asumiskustannukset syövät leijonanosan kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista, ja valtion tukema asuntotuotanto on toimiva osa asunnottomuuden vähentämistä.

Hallitustenvälisen ilmastonmuutospaneelin erikoisraportti lokakuussa 2018 ravisteli kaikkia tieteellisistä faktoista välittäviä toimijoita. Vaikka vastuullinen liiketoiminta ja ilmastonmuutoksen torjunta ovat olleet Y-Säätiö-konsernin toimintatapoja aiemminkin, otimme ne vielä vahvemmin kiinteistötoiminnan perustaksi.

Vuonna 2019 aloitettiin säätiön uuden pitkän strategiakauden valmistelu, ja otimme sen viitekehyydeksi YK:n kestävä kehityksen periaatteet.

Suomesta on mahdollisuus poistaa asunnottomuus. Saimme onnistuneesti näkemyksemme huomioituksi 2019

eduskuntavaalien jälkeisen uuden hallituksen hallitusohjelmatavoitteisiin. Odotamme nyt valtiovallan taholta uutta asunnottomuusohjelmaa, jonka avuksi tuomme asuntohankintamme ja asiantuntemuksemme. Tämä on yleishyödyllisen yhteiskunnallisen tehtävämme ydinsältöä.



”Tavoittelemme uudistuotannon kasvua”.



Vuokranantajana olemme pysyneet tarjoamaan työllistymismahdollisuuksia tehtäviin, joihin olemme aiemmin hankkineet ulkopuolisia tekijöitä. Kuluneena vuonna tarjosimme asukkaillemme yli 700 työkeikkaa. 96 asukasta tarttui tilaisuuteen ohjata työkeikan palkkatulo vuokranmaksutilille. Kesätyöntekijämme arvostivat meitä kesätyöpaikkana, voitimme Vuoden vastuullisin kesätyönantaja -palkinnon pienten ja keski suurten yritysten sarjassa.

Asuntomme sijaitsevat Suomessa, mutta toimintamme vaikutukset ulottuvat valtakunnan rajojen yli. Y-Säätiö on isännöinyt lukuisia kansainvälisiä ryhmiä, jotka ovat halunneet tietää, miten Suomi ainoana EU-maana on onnistunut vähentämään asunnottomuutta. Konseptin ydin on lopulta melko yksinkertainen. Asunto ensin.

Juha Kaakinen
toimitusjohtaja

Sisällys

Toimitusjohtajan katsaus	2
Y-Säätiö	4
Säätiön tehtävä	5
Säätiön hallinto	5
Y-Säätiö-konsernin vuokra-asunnot	5
Kiinteistöjen ylläpito	6
Energiansäästö	6
Oma kiinteistöhoito ja isännöinti	7
Vuokraustoiminta	7
Vuokralaisten taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi	8
Työllistymisohjelma Uuras	8
Asukastoiminta	8
Vaikuttaminen ja kehittäminen	9
Digitalisaatio	10
Henkilöstö	10
Taloudellinen asema	10
Arvot ja vastuullisuus	11
Riskienhallinta	12
Tulevaisuuden näkymät	12
Liite 1: Y-Säätiön hallinto	13
Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä	14
Tilinpäätös	15



6 746
asuntoa
erityisryhmille

ERITYISASUMINEN

KOHTUUHINTAINEN
VUOKRA-ASUMINEN

10 581
ARA-
vuokra-asuntoa

SUOMEN 4. SUURIN
VUOKRANANTAJA

ASUKASKESEKISYYYS

Teemme töitä,
jotta jokaisella
olisi koti.

YLEISHYÖDYLLISYYYS

ASUNNOTTOMUUSTYÖN
ASiantuntija

Asumisen tuki
Palvelut
Asukkaiden osallistuminen
Tukiverkostot

TALOUDELLINEN JA
SOSIAALINEN
HYVINVOINTI

RATKAISUKESKISYYYS

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 17 327 (17 012) vuokra-asuntoa 55 (54) paikkakunnalla. Asuntokanta muodostuu M2-Kotien ARA-vuokra-asunnoista 10 581 (10 346) ja Y-Säätiön vuokra-asunnoista 6 746 (6 666). 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

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 2019 jatkoi KPMG Oy Ab, vastuullisina tilintarkastajina KHT Kai Salli sekä 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

Vuoden 2019 lopussa Y-Säätiö-konsernilla oli 17 327 (17 012) asuntoa. Ne jakautuvat M2-Kotien ja Y-Säätiön vuokra-asuntoihin. Vuokra-asunnoista 53,12 prosenttia painottuu Helsingin seudun metropolialueelle.

M2-Kodeilla on 10 581 (10 346) vuokra-asuntoa 30 (30) paikkakunnalla. Asunnot ovat kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, joita vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn asukasvalintakriteerien mukaisesti.

Y-Säätiön vuokra-asuntoja on 6 746 (6 666) kappaletta 52 (51) paikkakunnalla. Yksittäisten osakehuoneistojen asukasvalintakriteerit on määritellyt Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus STEA. Suurin osa osakehuoneistoista on jälleenvuokrattu yhteistyökumppaneillemme, erityisesti Helsingin kaupungille.

Vähennämme asunnottomuutta rakennuttamalla ja ostamalla vuokra-asuntoja.

Uusia M2-Kotien asuntoja valmistui vuoden aikana 235 (194). Uudiskohteita valmistui vuoden aikana Vantaan Martinlaaksossa sijaitsevaan Laajaniitynkuja 5:een 84 asuntoa, Espoon Olariin, Keelkorvenkuja 3:een 57 nuorisoasuntoa, Helsingin Kruunuvuorenrantaan, Otonkuja 4:ään 94 asuntoa sekä Uuteenkaupunkiin Lukkosepänkatu 1:een ARAn 10-vuotislainalla toteutetut 31 vuokra-asuntoa.

Vuoden lopussa rakenteilla oli 139 (357) vuokra-asuntoa. Järvenpään Pajalaan, Wärtsilänkatu 10:een rakenteilla olevaan kohteeseen tulee 71 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa ja 20 tukiasuntoa. Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy tuottaa tukiasuntoihin asumisen tuen palvelut.

Jyväskylän Palokkaan, Mannisenrinne 14:ään aloitettiin rakentaa Suomen ensimmäistä massiivipuukerrostaloa. Siihen tulee 48 ARA-vuokra-asuntoa. Rakentamisessa käytetään tehdasvalmisteisia puuelementtejä. Niitä käyttämällä rakentaminen on energiatehokkaampaa, koska kuivatusenergian ja työmaan lämmityksen tarve ovat huomattavasti pienempiä kuin perinteisessä betonirakentamisessa.

Suunnitteluvaiheessa oli vuoden 2019 lopussa useita kohteita, muun muassa Tampereen Kalevaan 39 asunnon yhteishanke Tampereen Jallukka Elävän musiikin säätiö ELMUn kanssa. Nokian keskustasta joulukuussa hankitulle kiinteistölle rakennutetaan vuonna 2020 M2-Kotien 84 kohtuuhintaisia vuokra-asuntoa. Helsingissä Postipuistoon käynnistyy 62 vuokra-asunnon rakentaminen alkuvuonna 2020.

Katsauskauden aikana ostettiin yksittäisiä osakehuoneistoja 85 (76) ja myytiin 21 (24) kappaletta. Hankinnat keskittyivät pääasiassa kasvukeskuksiin ja myynnit paikkakunnille, joilla ei ole ollut rahoitusehtojen mukaista asuntotarvetta.



Kiinteistöjen ylläpito

Haluamme pitää kiinteistöistämme huolta. Katsauskautena jatkoimme suunnitelmallisia Koti kuntoon -korjauksia. Säätiön omistamia vuokra-asuntoja kunnostettiin Koti kuntoon -konseptin mukaisesti vuoden aikana 521 (480) asuntoa.

Kokonaisvaltaisella Koti kuntoon -kunnostusohjelmalla vastataan asiakkaiden odotuksiin vuokra-asuntojen korkeasta laatutasosta. Samalla vähennetään yksittäin tehtävien asuntokorjausten korkeita kustannuksia.

Energiansäästö

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 energiakäytöstä (vuosi 2016). Energiatehokkuustoimenpiteistä raportoidaan vuosittain Motivalle.

Vuosien 2017–2018 energiatehokkuustoimenpiteiden laskennallinen energiansäästö oli 24,5 prosenttia kokonaissäästötavoitteesta vuoteen 2025 mennessä (2 244,0 MWh). Vuonna 2019 toteutettujen energiatehokkuustoimenpiteiden laskennallinen energiansäästö oli 57 prosenttia (5 225 MWh).

Säätiö laajensi vuoden 2019 aikana yhteistyötä Leanheat Oy:n kanssa hankkimalla Leanheat-lämmönsäätöjärjestelmän pääosaan konsernin kiinteistöistä. Lämmönsäätöjärjestelmä hyödyntää tekoälyä, sääennusteita sekä asuntojen mitattuja lämpötiloja ja mahdollistaa merkittävän säästön kiinteistöjen lämmönkulutuksessa ja hiilidioksidipäästöissä. Leanheat-järjestelmän laskennallinen vaikutus VAETS:ssa huomioitavana energiatehokkuustoimenpiteenä on huomattava ja vuosille 2019–2020 toteutuva säästövaikutus ylittää merkittävästi vuosien 2017–2018 toteutuneet toimenpiteet.



Energiaa säästy

57 %

Y-Säätiö otti käyttöön vuonna 2019 myös Leanheat Oy:n kulutusseurantajärjestelmän ja kiinteistöjen etähallintaa palvelevan valvomoratkaisun. Järjestelmien asennukset aloitettiin loppuvuodesta 2019 ja ne valmistuvat tammikuun 2020 loppuun mennessä.

Säätiön kiinteistöjen energiakulutukset kehittyivät myönteisesti. Kiinteistöjen lämmönkulutus oli 106 586 MWh ja normeerattu ominaiskulutus oli 39,0 kWh/Rm3. Muutosta kokonaiskulutuksessa vuoteen 2018 verrattuna oli -1 prosenttia, kun kiinteistökannan kasvu oli 1 prosenttia.

Kiinteistöjen vedenkulutus oli yhteensä 999 483 m3 ja kulutus rakennuskuutiota kohti oli 341 l/Rm3. Muutosta vuoteen 2018 verrattuna oli -1,5 prosenttia.

Kiinteistöjen sähkönkulutus oli 15 6424 MWh ja kulutus rakennuskuutiota kohti oli 5,3 kWh/Rm3. Muutosta vuoteen 2018 verrattuna oli 0 prosenttia.

Kiinteistöjen energiakulutuksen aiheuttamat hiilidioksidipäästöt olivat vuonna 2019 yhteensä 15 483 tonnia, vähennystä vuoteen 2018 oli 23 prosenttia. Kiinteistöissä käytettävä sähköenergia oli 2019 kokonaisuudessaan hiilidioksidivapaata. Se tuotettiin Pohjoismaisella vesivoimalla.

Tunnuslukuja 2019

Asuntoja eri paikkakunnilla (kaupungit ja kunnat)

Asuntojen määrä, kpl

Keskivuokrat €/m2/kk

Taloudellinen käyttöaste %

Vaihtuvuus %

Vuokratuotot M€

Korjauskustannukset M€

Lämmitys, vesi- ja sähkö M€

M2-Kodit

30

10 581

13,65

96,5

23,77

94,6

16,2

13,1

Y-Säätiö

52

6 746

12,45

99,0

4,08

37,8

2,5

Konserni

55

17 327

13,30

97,2

16,03

133,2

19,5

14,4



Hakemusmäärä kasvoi

36 %

Vähennämme toimintamme ympäristökuormitusta erityisesti kehittämällä kiinteistöjemme energiankäyttöä ja elinkaarihallintaa. Y-Säätiöllä on ympäristöasioiden hallintaa ja johtamista helpottava Ekokompassi-ympäristöjärjestelmän sertifikaatti. Ympäristön kuormituksen ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi säätiön kiinteistöissä hyödynnetään useita lämmön säästöratkaisuja.

Tavoitteenamme on osana vastuullisuutta ja asukkaiden kestäväen elämäntavan mahdollistamista vähentää kiinteistöissä syntyvän sekajätteen määrää ja lisätä kierrätysastetta. Vuonna 2019 säätiön kiinteistöissä syntyi sekajätettä yhteensä 3 146 tonnia ja kierrätyskelpoista jätettä 1 655 tonnia.

Vuoden aikana muutamme omistamamme loputkin öljy- tai maakaasulla toimivat kiinteistöt maalämpökohteiksi. Yhteensä säätiöllä oli vuoden lopussa 12 maalämpökohdetta.

Kannustimme vuoden aikana myös asukkaitamme luonnonvarojen säästötalkoisiin. M2-Kotien pääkaupunkiseudun kohteiden kesken järjestettiin 6 kuukautta kestänyt vedensäästökampanja, jonka tulokset olivat rohkaisevia. Kampanjan osallistuneissa kohteissa säästettiin vuoden 2018 vastaavaan aikaan verrattuna vettä lähes 500 kuutiota. Voittaneen kohteen vedensäästö oli peräti 24 prosenttia. Vedensäästökampanja toteutetaan seuraavana vuonna Järvenpään aluetoimiston alueella.

Oma kiinteistöhoito ja isännöinti

Säätiön kiinteistöjen isännöinnin hoitaa pääosin oma henkilökunta. Ostoisännöintiä käytetään ainoastaan Raumalla, Salossa ja Turussa sijaitsevilla kiinteistöissä sekä vuonna 2019 Uuteenkaupunkiin valmistuneessa kiinteistöissä. Palveluntuottajana isännöinnissä toimii Realia Management Oy.

Säätiö tuottaa isännöintipalvelua myös Lilinkoti-säätiön omistamalle Koy Niemikotitaloille. Se omistaa kuusi palvelutaloa Helsingissä.

Kiinteistöhuolto ja siivous kilpailutettiin vuoden 2019 aikana Hämeenlinnassa, Hyvinkäällä, Iisalmissa, Jyväskylässä, Kotkassa, Kouvolassa, Kuopiossa, Lahdessa, Oulussa, Riihimäellä ja Rovaniemellä sijaitsevis-

sa kiinteistöissä. Lisäksi kilpailutettiin kiinteistöhuolto Porvoossa ja siivous Tampereella. Pääkaupunkiseudulla aloitti yksi uusi kiinteistöhuoltoyritys ja se vastaa 14 kiinteistön huollosta yhteistyössä M2-Siivouspalvelun kanssa.

Vuonna 2018 aloittanut säätiön oma M2-kiinteistöpalvelut laajensi toimintaansa vuoden 2019 aikana. Oman kiinteistöhuollon piirissä oli vuoden vaihteessa 20 (5) kiinteistöä ja siivouksen piirissä 34 (5) kiinteistöä. M2-kiinteistöpalvelut tuottaa kiinteistöhuoltoa sekä siivous-, remontti- ja viherpalveluja sekä Y-Säätiön asuntoihin että M2-Kotien kiinteistöihin ja toimitiloihin.

Y-Säätiön ja M2-Kotien toimitilojen siisteydestä vastaa M2-siivouspalveluiden kokopäiväinen siivooja. Vuokralaisen vaihtuessa suoritettavat asuntosiiuokset ja kiinteistöjen perussiivoukset hoidetaan pääasiassa M2-Kotien asukkaita työllistämällä.

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

M2-viherpalvelu huolehti kasvukaudella 2019 kaikkien Espoossa, Helsingissä, Kirkkonummella ja Vantaalla sijaitsevien kiinteistöjen piha- ja istutusalueiden hoito- ja huoltotöistä oman puutarhurin ohjeistamana. Viherpalvelu tekee myös pienimuotoisia viheralueiden kunnostus- ja rakennustöitä.

M2-Kotien kiinteistöjen nurmialueiden huollosta ja leikkauksesta kesällä 2019 huolehtivat nuoret kesätyöntekijät kolmen kiertävän tiimin voimin, puutarhurin opastuksella. Nämä nuoret kesätyöntekijät rekrytoitiin pääsääntöisesti M2-Kotien perheiden nuorista asukkaista ja näin mahdollistettiin nuorille kokemus ensimmäisestä kesätyöstä.

Ulkoa ostetun ja omana työnä tehdyn kiinteistöhuollon ja siivouksen laatua seurataan sähköisen laadunhallintajärjestelmän avulla. Säännöllisesti suoritettavien laatukierrosten tekemiseen osallistuvat kohteiden isännöitsijät, siivoustyönjohtaja ja teknisten järjestelmien osalta ulkopuolinen asiantuntijayritys.

Vuokraustoiminta

Y-Säätiö toimii omakustannusperiaatteella ja tavoittelee markkinavuokria edullisempaa hintatasoa. Vuokria tarkistettiin 2019 maltillisesti. Keskimäärin vuokria korotettiin koko konsernin asuntokannassa 1,5 (1,5) prosenttia.

M2-Kodit tavoittelee halutuin vuokranantajan markkina-asemaa. Asuntohakemusmäärämme kasvoi noin 36 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kasvatimme näkyvyyttämme uusilla sähköisillä markkinapaikoilla sekä erilaisilla muilla markkinointi- ja viestintätoimenpiteillä. Koti kuntoon -korjaukset ja uudisrakentaminen lisäsivät vuokra-asuntotarjontamme houkuttelevuutta.

M2-Kodit oli mukana kehittämässä asukastyytyväisyystutkimusta yhteistyössä Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn kanssa. Kysely tehtiin KOVA:n jäsenille ensimmäistä kertaa. Kyselyllä saatiin vertailutietoa eri vuokralatoyhtiöiden asukkaiden näkemyksistä asumisesta ja asumisen palveluista.

Vuokralaisten taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi

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

Käynnistimme useita hankkeita asukkaidemme taloudellisen hyvinvoinnin lisäämiseksi. Pääkaupunkiseudulla käynnistettiin pilottina Takuumalli, jonka avulla vuokravaiveuksiin joutunut asukas voi siirtyä edullisempaan asuntoon.

Katsauskaudella käynnistyi myös uusi kolmivuotinen ARAn rahoittama kehittämishanke asumisen häiriötilanteisiin. Siitä yksi osa on naapuruussovittelun kehittäminen. Hankkeen tavoitteena on vähentää häätöjä ja edistää sovitteluvaa työtettä naapuririitailanteissa. Naapuruussovittelumallia on kokeiltu Lahden ja Tampereen alueilla. Malli on tarkoitus laajentaa myös pääkaupunkiseudulle vuonna 2020.

VelatOn-talousneuvontahankkeessa yhdessä Takuusäätiön kanssa kartoitetaan M2-Kotien asukkaiden vuokra-velkaantumisen syitä ja keinoja ennaltaehkäistä velkaantumista.

M2-Kotien asumisneuvonnan kehittämishanke päättyi maaliskuussa 2019. Hankkeesta saatiin käyttöön uusia toimintamalleja muun muassa vuokra-velkaantumisen ennaltaehkäisyyn ja jo velkaantuneiden auttamiseen. Asumisneuvontaa käytti yhteensä 447 (428) M2-Kotien asukasta. Y-Kotien asukkaista neuvontaa käytti 217 (211) henkilöä.

Kestävän asumisen kummikokeilu on Y-Säätiön ja HSY:n yhteinen kumppanuushanke, joka käynnistyi vuonna 2019. Hankkeen tavoitteena on luoda malli sosiaalisempaan asumiseen ja huomioida ympäristön kestävyys yhteisöllisen tekemisen kautta. Mallia kehitetään ja kokeillaan kahdessa kohteessa pääkaupunkiseudulla. Kohteet ovat Y-Säätiön asumispalveluyksikkö Rukkila ja M2-Kotien kohde Vantaan Kilterissä.

Kokeilun lähtökohtana on, että asumisessa osallisuus ja yhteenkuuluvuuden tunne ovat välttämättömiä arjen kestävien valintojen omaksumisen kannalta. Hanke toteutetaan osana Ympäristöministeriön Kestävä kaupunki-ohjelmaa ja hankkeelle on myönnetty rahoitus Ympäristöministeriöstä.



”Takuumallin mukaan vuokravaiveuksiin joutunut asukas voi siirtyä edullisempaan asuntoon”.

Työllistymisohjelma Uuras

Yksi taloudellisen ja sosiaalisen hyvinvoinnin tukemisen keino on vuodesta 2016 ollut Uuras-työllistymisohjelma. Uuras tarjoaa Y-Säätiö-konsernin asukkaille työllistymismahdollisuuksia omistamissaan kiinteistöissä pääsääntöisesti pääkaupunkiseudulla.

Vuoden 2019 aikana Uuraan työpankin kautta tehtiin 712 työkeikkaa säätiölle ja 96 työtehtävää yhteistyökumppaneille. Uuras-toiminta on tarkoitus laajentaa tulevaisuudessa myös muualle Suomeen. Syksyllä 2019 varmistui yhteistyön käynnistyminen Tampereella asuntokoalition (VTS, TVA ja Setlementtiasuntojen) kanssa. Tarkoitus on työpankin kautta työllistää näiden yhtiöiden asukkaita.

Kuluneen vuoden lopussa Uuraan listoilla oli työvalmiudessa 100 henkilöä. Heitä kutsuttiin töihin Tremer-mobiilisovelluksen avulla. Kesäkuussa 2019 otettiin käyttöön Tremer Oy:n sovellukseen mahdollisuus ohjata työstä saatu palkka suoraan M2-Kotien tai Y-Kotien vuokranmaksuun. Tätä ominaisuutta käytettiin 96 kertaa.

Uuras-toimintaan kuuluu yhteistyö eri yritysten kanssa. Yhteistyön tavoite on ollut, että säätiön asukkaita siirtyy yhteistyökumppaneille työsuhteisiin. Vuoden aikana tuettiin 72 henkilöä, joista 15 henkilöä siirtyi avoimille työmarkkinoille.

Uuras-ohjelmassa on muullakin tavoin tuettu asukkaiden työllistymistä. Lisäksi asukkaille on Toimekas-hankkeessa kehitetty säätiön työvalmennusmallia ja palveluihin ohjausta.

Asukastoiminta

M2-Kotien asukastoiminta perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Meidän mielestämme asukastoiminta on ennen kaikkea yhteishengen luomista, sosiaalista hyvinvointia ja mahdollisuuksia vaikuttaa asuinviihtyvyyteen.

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.

Katsausvuonna asukasneuvostoon valittiin uusi puheenjohtaja edellisen muutettua pois. Asukasneuvosto kokoontui neljästi ja piti kaksi työpajaa. Lisäksi asukasneuvosto osallistui Vuokralaiset VKL ry:n järjestämille valtakunnallisille vuokralaispäiville.

Vuoden aikana 37 (30) alueelliseen asukastapahtumaan osallistui yhteensä yli 3 100 (2 800) M2-Kotien asukasta. Suosituimpia tapahtumia olivat erilaiset koko perheen retkipäivät, teatteri- ja musiikkitalaisuudet. Talotoimikuntien puheenjohtajien alueryhmien kokouksia oli keskimäärin kolme kullakin alueella, yhteensä 39 tapaamista. Alueryhmät järjestivät yhdessä M2-Kotien henkilökunnan kanssa joka syksyiset talouskokoukset, joissa käsiteltiin yhtiön seuraavan vuoden budjettia ja vuokranmääritystä.

Kiinteistöissä toimivat talotoimikunnat valitaan kahden vuoden toimikaudeksi. Vuonna 2019 asukaskokoukset valitsivat talotoimikunnan yhteensä 187 (166) kohteeseen, joka on prosentuaalisesti 86,6 prosenttia kaikista kohteista.



3 100

M2-Kotien asukasta osallistui
asukastapahtumiin

Vaikuttaminen ja kehittäminen

Y-Säätiö on yleishyödyllinen yhteiskunnallinen toimija, joka tarjoaa omaa asiantuntemustaan sekä suomalaisen että kansainväliseen asunnottomuuden vähentämiseen ja poistamiseen. Osaamisen ja asiantuntijuuden kehitystä turvataan hankerahoituksella ja käyttämällä säätiön omaa varallisuutta. Vuoden keskeisimpiä onnistumisia oli Suomen hallitusohjelmataavoite poistaa asunnottomuus kahdessa hallituskaudessa ja kirjaus Asunto ensin -periaatteen mukaisesta ohjelmatyöstä.

Kansainvälistä asiantuntijuutta edistää Housing First Europe Hub. Se on yli 30 kumppanin verkosto, jota koordinoivat työntekijät Y-Säätiössä sekä FEANTSAsa Brysselissä. Hub on laajentunut edelleen, ja uusista toimijoista ovat esimerkkeinä ARA, Liverpool City Region, Tanskan sosiaalishallitus ja World Habitat. Hubin toiminnasta esimerkkeinä ovat suosittu Train the Trainer -koulutus sekä työkäytäntöjen kehittämiseen ja työntekijöiden tukemiseen keskittynyt Practice-työryhmä.

Y-Säätiön koordinoima ja STEAn avustama, vuonna 2016 alkanut Verkostokehittäjä -kumppanuushanke jatkui asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman AUNEn yhteiskehittämisen alustana. Hankkeessa on muun muassa koulutuksen ja viestinnän keinoin levitetty ja kehitetty käytäntöjä asunnottomuuden torjumiseen. Kehitimme yhdessä Lahden ammattikorkeakoulun, ARAn ja AUNE-ohjelmajohdon kanssa asumissosiaalisen työorientaation viiden opintopisteen verkkokoulutuksen.

Vuoden 2019 aikana valmistui Verkostokehittäjä-hankkeesta laaja ulkoinen arviointi. Tulokset kertoivat, että olemme saavuttaneet tavoitteitamme. Toiminta on kansallisen Asunto ensin -työn yhteiskehittämisen näkökulmasta tarpeellista ja Asunto ensin -periaate on saatu leviämään. Se on tapahtunut laajapohjaisena usean organisaation yhteiskehittämisen verkostona.

Toimintavuonna Verkostokehittäjä järjesti yhteistyökumppaneineen yhteensä 21 (13) tilaisuutta, joista suurin osa oli kansallisia koulutuspäiviä. Lisäksi oli hankepäiviä, seminaareja ja opintomatka. Vuoden yhtenä painopisteenä oli Asunto ensin 2.0 -muutoslaboratoriotyöskentelyn toteuttaminen. Laajapohjaisessa

yhteistyössä tuotettiin toimenpide-ehdotukset alkavaan asunnottomuusohjelmaan. Osallistujia tilaisuuksissa on ollut yhteensä 729 (611) eri henkilöä.

STEAn rahoittamassa järjestöjen yhteisessä Toimekas-hankkeessa (2017–2019) tavoitteena oli arjen mielekkään toiminnan kehittäminen sekä säätiön että yhteistyökumppaneiden asumispalveluysiköiden asukkaille. Hankkeen avulla on kyetty ennaltaehkäisemään asunnottomuutta ja torjumaan asunnottomuuden uusiutumista. Vuoden aikana noin 300 eri asukasta osallistui toimintaan. Toiminnot juurtuivat osahanketoimijoiden asumisyksiköihin. Toimekas oli osa AUNE-ohjelmaa.

Nuorten syrjäytymisen ehkäisyyn suunnattu STEAn avustama Meriheimo-projekti (2018–2020) jatkui pääkaupunkiseudulla yhteistyössä Suomen Purjelaivasäätiön (STAF) kanssa. Toimintamuotoina olivat STAFin organisoimat Sail Training -merivalmennukset kymmenellä eri pituisella purjehduksella kuunari Helenalla.

Purjehduspäiviä oli yhteensä 55 (55). Osallistuneita nuoria oli yhteensä 60 (50). Lisäksi Suomen Purjelaivasäätiöstä ja Suomen Nuorisopurjehtijat ry:stä oli vapaaehtoisina yhteensä 35 (30) henkilöä runkomiestön jäseninä. Hankkeen olennaisia tekijöitä ovat kokemusasiantuntijuus, vertaistuki ja palveluohjaus. Nuoria on onnistuneesti tuettu saamaan ystäviä ja harrastuksia sekä hakeutumaan koulutukseen ja töihin.

STEAn avustama, usean järjestön yhteishanke NEA – Naiserityisyys asunnottomuustyössä (2018–2020), jatkui. NEA-hanke pyrkii selvittämään syitä naisten asunnottomuuden kasvuun ja luomaan ratkaisuja ja työmuotoja, joilla naisetkin saataisiin palveluiden piiriin. Hankkeen päätavoite on naisten asunnottomuuden poistaminen. Toimintavuoden aikana on kehitetty muun muassa etsivän ja kohtaavan työn muotoja, selvitetty erilaisten asumisratkaisuiden tarvetta naisille, luotu kokemusasiantuntijuuteen nais erityisen työn muotoja, perehdytty traumatietoiseen työskentelyyn ja järjestetty seminaari yhdessä Kritsin Naiset näkyviksi -hankkeen kanssa. NEA-hankkeessa kohdattiin 216 (162) naista. Erilaisissa ryhmätoiminnoissa oli 141 (70) henkilöä pääkaupunkiseudulla ja Tampereella.

Y-Säätiö ja Vailla vakinaista asuntoa ry ovat mukana ja koordinoivat Suomen osalta ErasmusPlus -hanketta. Hankkeessa on keskitytty keräämään ja jakamaan nais erityisen työn hyviä käytäntöjä. Yksi vuoden 2019 kolmesta työpajasta järjestettiin Suomessa.

Säätiön tutkimustoiminnassa tehtiin kuluneena vuonna asumiseen ja asukkaiden hyvinvointiin liittyviä selvityksiä. Niiden avulla voidaan kehittää konsernin asukkaille suunnittujen palveluiden työmuotoja. Säätiön Y-Kotien asukkaille suunnattu hyvinvointitutkimus oli tekeillä, analyysi valmistuu vuonna 2020. Lisäksi toteutimme Aralle vuoden 2018 asunnottomuusselvityksen.

Kansainvälisten tutkijoiden kirjoittama ja Y-Säätiön tuottama Homelessness in 2030 -esseekokoelma valmistui. Meriheimo-hankkeesta tehtiin vaikuttavuus selvitys. Lisäksi käynnistettiin naisten asumispolkuja koskeva tutkimus ja asumissosiaalisen työn käsikirjan suunnittelu. Housing First Europe Hubin Train the Trainer -koulutuksiin osallistujille toteutettiin koulutuksen vaikuttavuusarviointi. Näiden lisäksi säätiön piirissä valmistui useita opinnäytetöitä.

Digitalisaatio

Strategiamme mukaisesti digitalisaatio on yksi perusteh-
tävämme tukeva toiminto.

Jatkoimme ohjelmistorobotiikan hyödyntämistä ja kasvatimme vuoden aikana rutiininomaisten prosessien automaatioastetta. Vuoden 2019 lopussa robotiikka avusti autopaikan varauksien käsittelyssä ja maksuumis-
tutusten lähettämisessä.

Asiakaspalvelussa otettiin käyttöön uusi yhteydenot-
tokanava, chat. Asiakaspalvelun järjestelmien ylläpitoa ja kehitystä jatkettiin Telian kanssa. Asukkaiden itse-
palvelukanavien kehitystyö on edennyt ja käyttöönotto tapahtuu keväällä 2020.

Loppuvuonna 2019 käynnistimme pilotin, jossa kehi-
tämme asiakaskokemuksen mittarointia.

Vuokrasopimuksista 74 (69) prosenttia allekirjoitet-
tiin sähköisesti.

Toiminnanohjausjärjestelmä Tampuurin tuki ja ylläpito on jatkunut omana toimintana yhteistyössä VismaTampuurin kanssa. Loppuvuonna aloitettiin yhteistyössä alan muiden toimijoiden sekä Pandia Oy:n kanssa uuden toiminnanohjausjärjestelmä Kennon kehittäminen.

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

Tietotekniikan perusjärjestelmien ja infrastruktuurin ylläpidon osalta kumppaniyhteistyötä jatkettiin entisellä mallilla. Ulkoistetun työn määrää vähennettiin hieman.

Tietoturva ja henkilötietojen suojausta on parannet-
tu. Riippumaton ulkopuolinen tietoturvakonsultti audi-
toi tietoturvan tason. Auditorin suositukset tietoturvan parantamiseksi on toteutettu.

Henkilöstö

Y-Säätiö-konsernin henkilöstömäärä oli katsauskauden lopussa 159 (149) työntekijää. Heistä määräaikaisia oli 16 (15). Määräaikaisuudet perustuivat hanketoimintaan ja sijaisuuksiin. Osa-aikaisessa työsuhteessa oli 9 (5) työntekijää.

Henkilöstömäärän kasvu johtui kausiluonteisesta työvoiman tarpeesta, hankittujen palveluiden ottami-
sista omaksi työksi sekä strategian mukaisista uusista tehtävistä sekä työllistämistoiminnasta. Lisäys kohdistui

lähinnä M2-Koteihin, jossa työskenteli kausityönteki-
jät mukaan lukien 115 (107) työntekijää. Alueoimis-
toissa työskenteli yhteensä 30 (29) työntekijää. Pääosa henkilöstöstä työskenteli Pitkäsillanrannan toimis-
tossa Hakaniemessä. Naisia oli 72 (70) prosenttia, miehiä 28 (30) prosenttia työntekijöistä.

Vastuullisin kesäduuni -kilpailussa palkitaan vuosittain parhaat kesätyönantajat. M2-Kodit palkit-
tiin pienten ja keskisuurten organisaatioiden sarjassa Vastuullisimmaksi kesätyönantajaksi.

Konserni kuuluu EK:n alaiseen Kiinteistötyönan-
tajiin, ja konsernissa sovelletaan sekä kiinteistöalan toimihenkilöitä että työntekijöitä koskevia työehtoso-
pimuksia.

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 arvo in laskettaessa 40 prosenttia, mikä mahdollistaa tulevien vuosien investoinnit.

Y-Säätiön konsernin talous kasvoi suunnitelmi-
en mukaan tilikaudella 2019. Liikevaihto oli 133,2 (129,4) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 13,6 (16,8) miljoonaa euroa. Vertailuvuoteen nähden tulosta heikensi kahteen kohteeseen tehdyt yhteensä 4,4 miljoonan arvonalentumiset ja romutuspoistot. Konsernitaseen loppusumma ei kasvanut johtuen suurista lainanlyhennyksistä, vaan pysyi ennallaan 1,2 (1,2) miljardissa eurossa.

Säätiö käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittä-
miskeskukseen ARAn korkotukilainaa ja avustuksia uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointien rahoitta-
miseen. Konsernitaseella investoinnit olivat 59,4 (61,2) miljoonaa euroa. Korjauksiin käytettiin katsauskau-
della 19,5 (18,0) miljoonaa euroa.

Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus STEAn avustuksia saatiin edelleen. Avustukset on tarkoitettu yksittäisten tukiasuntojen hankintaan. Avustusosuus on 50 prosenttia. Säätiö sai STEAn avustuksia inves-
tointeihin noin 5,6 (5,2) miljoonaa euroa.

Henkilöstön tunnuslukuja

1 000 €

Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen

Luontaisedun raha-arvo

Eläkekulut

Lakisääteiset sosiaalikulut

Yhteensä

Keskimääräinen henkilöstö

Keskimääräinen ikä

2019

Konserni

2019

Emo

2018

Konserni

2018

Emo

2017

Konserni

2017

Emo

7 494

2 164

6 872

2 030

6 430

1 860

-164

-85

-140

-73

-175

-71

1 376

423

1 331

421

1 215

382

142

42

137

43

121

54

8 847

2 545

8 201

2 421

7 592

2 225

162

37

148

35

135

32

45,7

47,0

45,4

46,2

46,3

47,3

Säätiö investoi tilikauden aikana noin 10,9 (9,8) miljoonaa euroa asuntojen hankintaan.

STEAn ja Aran rahoituksen lisäksi konserni käyttää omaa ja vierasta pääomaa investointien rahoitukseen. Tilivuoden aikana lainoja lyhennettiin enemmän kuin nostettiin. Asuntojen hankintaan ja rakennusinvestointeihin nostettiin lainoja 29,5 (116,8) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 40,6 (28,5) miljoonaa euroa. Keskimääräinen laina-aika oli 21,6 (21,2) vuotta ja keskimääräinen korko 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 koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojaustaso tullaan strategian mukaisesti pitämään 75 prosentin tuntumassa konsernin koko lainakannasta.

Vuokratuotot kasvoivat vuoteen 2018 verrattuna ja olivat yli 133,2 (129,4) miljoonaa euroa. Vuokrausaste oli konsernitasolla 97,2 (97,7) prosenttia, vuokrausasteen lasku johtui kohteiden peruskorjauksen kasvusta, mistä aiheutui tyhjäkäyttöä. Hallinnon nettokulut olivat 5,8 (5,4) prosenttia vuokratuotoista. Oman toiminnan tuottoylijäämä oli 13,6 (16,8) miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasema on kohtuullinen ja konsernitasoon omavaraisuusaste 30,2 (29,0) prosenttia, mikä mahdollistaa säätiön investoinnit myös tulevaisuudessa. Käyvin arvoin laskettaessa omavaraisuusaste on 41,8 (40,5) prosenttia.

Arava- ja korkotukilainoitettujen asuntojen vuokranmäärityksessä noudatetaan aravalain säännöksiä. Muiden kuin aravalainoitettujen asuntojen vuokrat on sidottu pääosin kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Asuntojen vuokrataso pyritään edelleen pitämään paikkakunnan yleiseen vuokratasoon nähden kohtuullisena.

Arvot ja vastuullisuus

Toimimme Y-Säätiö-konsernissa yleishyödyllisen tarkoituksen mukaisesti ja yhteiskuntavastuullisesti. Ehkäisemme ja vähennämme asunnottomuutta tarjoamalla vuokra-asuntoja erilaisissa elämäntilanteissa oleville. Yhteiskuntavastuumme perustuu ISO26000-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, asukkaan elämäntilanteen huomioivilla ja eettisesti kestäväillä perusteilla.

Arvomme ovat asukaskeskeisyys, 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 säätiö-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.

Avainluvut

	2019	2018	2017
Liikevaihto	133,2 M€	129,4 M€	127,4 M€
Vuokrauskate	25,3 %	29,6 %	31,9 %
Hallintokulut netto	5,8 %	5,4 %	5,6 %
Rahavarat	70,2 M€	99,7 M€	27,2 M€
Omavaraisuusaste			
kirjanpitoarvoin	30,2 %	29,0 %	30,1 %
käyvin arvoin	41,8 %	40,5 %	41,7 %

Riskienhallinta

Kesällä 2018 tehtiin joukkovelkakirjalainan liikkeel-
laskuun liittyvä ja sijoittajien päätöksentekoa varten
kattava säätiön toiminnan ja toimintaympäristön ris-
kien arviointi. Sen tulokset olivat toimialalle tyypillisiä
ja ne ovat edelleen ajankohtaisia. Olennaisimpia riskejä
ovat korkotason nousu, valituksista johtuvat rakennus-
hankkeiden viivästykset, tilojen vajaakäyttö taantuvilla
alueilla ja sosiaaliseen asuntotuotantoon kaavoitetun
tonttimaan saatavuus kasvukeskuksissa.

Korkoriski on varauduttu korkosuojauksin. Mah-
dolliset rakennushankkeiden viivästykset huomioidaan
urakoitsijasopimuksissa. Taantuvilla alueilla on pyritty
pitämään korkea käyttöaste kohdekohtaisesti maltillisil-
lä vuokratasoilla. Kasvukeskuksissa jatketaan aktiivista
tontinhankintaa kaavakehityshankkeisiin osallistumal-
la.

Vahinkoriskeihin säätiö on varautunut muun muassa
kiinteistöjen täysarvovakuutuksin ja erilaisin toiminnan
vakuutuksin. Kertomusvuonna päivitettiin työriski-
kartoitus, jonka tuloksia hyödynnetään lakisääteisessä
työturvallisuustoiminnassa.

Tulevaisuuden näkymät

Y-Säätiön toiminnan näkymät sekä lyhyellä että pitem-
mällä 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 kansainvälises-
ti. Kotimaisessa kehittämistyössä osallistumme vahvasti
hallitusohjelmassa tavoiteltuun asunnottomuuden
puolittamiseen ja poistamiseen.

Y-Säätiö aloitti vuoden 2019 aikana uuden strategian
valmistelun. Tavoiteltu strategiakausi on poikkeuk-
sellisen pitkä, vuoteen 2030. Tarkoitus on saada uusi
strategia hyväksytyä keväällä 2020.

Uuden strategian viitekehystenä ovat YK:n kestävän
kehityksen periaatteet. Niistä keskeisimmäksi peri-

aatteeksi konsernin toiminnassa on muodostumassa
eriarvoisuuden poistaminen. Yleisen tason periaatteet
on suunniteltu realisoitaviksi muutaman vuoden mit-
tina kärkehankkeina. 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. Strategia edellyttää säätiön volyymin
kasvua, eli asuntojen hankintaa ja rakennuttamista.
Tärkeimpiä yhteistyökumppaneitamme ovat jatkossakin
säätiön perustajakaupungit, eli Helsinki, Espoo, Tampe-
re, Turku ja Vantaa.

Lähivuosina Y-Säätiön kiinteistökanava kasvaa mal-
tillisesti. Säätiöllä on kuitenkin valmius tarvittaessa
kasvattaa asuntokantaa nopeammassakin tahdissa,
esimerkiksi asuntokokonaisuuksia hankkimalla. Säätiön
vakavarainen talous ja monipuolinen rahoitus tarjoavat
hyvät edellytykset strategisten tavoitteiden toteuttami-
selle.

Säätiön yhteistyöverkosto sekä kansallisesti että kan-
sainvälisesti vahvistuu edelleen. Haasteena on kohtuu-
hintaisten vuokra-asuntojen uudistuotannon tonttipula.

Alkaneen vuoden näkymiä synkistävät koronaviruk-
sen leviämisen ehkäisystä aiheutuvat mittavat yhteis-
kunnalliset vaikutukset. Vuokralaistemme ja työnteki-
joidemme terveys ja hyvinvointi ovat etusijalla, mutta
varaudumme myös vuokraviivästyksiin, maksusuunni-
telmiin ja jopa luottotappioihin.

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 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 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, viestintäpäällikkö (15.4.2019 alkaen)
6. Tikkanen Sari, viestintäpäällikkö ts. (14.4.2019 saakka)
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 kuuluvalta, palvelun myyminen lähipiiriin kuuluvalle, 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 noudatettavista ehdoista. Säätiö ei tee lähipiiriin 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.

Lähipiiritaulukko	Lähipiirisuhteen luonne				
Toimet tai taloudelliset edut (€)	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	425 589	594 091	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki		-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	98 658 453	-	-	-	-
Selitykset taulukkoon					
<ol style="list-style-type: none">1. Y-Säätiön perustajajäsenet ja niiden tytäryhteisöt ja -säätiöt, Y-Säätiö-konserniyhtiöt2. Y-Säätiön tai 1-kohdassa mainitun organisaation hallituksen ja hallintoneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja3. Y-Säätiön johtoryhmä4. 1-3-kohdassa tarkoitetun henkilön perheenjäsen5. 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.					

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.

TILINPÄÄTÖS

2019

Sisällys

17	Tuloslaskelma
18	Tase
20	Rahoituslaskelma
21	Tilinpäätöksen liitetiedot

TULOSLASKELMA

1 000 €	1.1. - 31.12.2019 Konserni	1.1. - 31.12.2018 Konserni	1.1. - 31.12.2019 Emo	1.1. - 31.12.2018 Emo
Varsinainen toiminta				
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuotot	132 627	128 925	37 717	36 673
Käyttökorvaustuotot	547	458	51	53
Muut tuotot	30			
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	133 203	129 384	37 768	36 726
Isännöinnin tuotot	66	38		
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-6 331	-5 807		
Poistot ja arvonalentumiset	-22 212	-17 295		
Vuokra- ja vastikekulut	-21 404	-20 596	-21 660	-20 936
Muut hoitokulut	-48 748	-47 001	-2 642	-2 580
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-98 695	-90 699	-24 302	-23 516
Rakennuttamisen kulut	-821	-409	-186	
Vuokraustoiminta yhteensä	33 753	38 314	13 279	13 210
Keskushallinto ja muu toiminta				
Tuotot	1 949	2 068	1 547	1 616
Kulut				
Henkilöstökulut	-2 590	-2 519	-2 590	-2 519
Poistot	-308	-298	-308	-298
Muut kulut	-6 714	-6 177	-2 864	-2 927
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-7 663	-6 927	-4 215	-4 128
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	763	-2 305		
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	26 852	29 082	9 064	9 082
Sijoitus- ja rahoitustoiminta				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	194	194	3 617	3 241
Muut tuotot	406	228	267	61
Tuotot yhteensä	600	423	3 883	3 302
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-6	-39	-6	-39
Kulut				
Korkokulut	-12 724	-12 131	-4 538	-3 163
Muut kulut	-1 139	-543	-3 200	-2 688
Kulut yhteensä	-13 863	-12 673	-7 738	-5 851
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-13 269	-12 290	-3 860	-2 588
Tuottojäämä	13 583	16 792	5 204	6 494
Yleisavustukset				
Investointiavustukset STEA	5 590	5 184	5 590	5 184
Muut investointiavustukset	305	109	305	109
Muut STEA avustukset	1 363	1 293	1 363	1 293
Siirrot				
Siirto menojen katteeksi	-1 363	-1 293	-1 363	-1 293
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-5 786	-5 184	-5 786	-5 184
Siirto käyttörähoon	-109	-109	-109	-109
Yleisavustukset yhteensä				
Välittömät verot				
Tuloverot	-10	-8		
Laskennalliset verot	-1 830	-2 670		
Vähemmistöosuus	-18	-32		
Tilikauden yli- / alijäämä	11 725	14 082	5 204	6 494

TASE

1 000 €

Vastaavaa

Pysyvät vastaavat

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	2 597	2 949		
Liikearvo	151	226		
Muut pitkävaikutteiset menot	2 353	1 705	2 187	1 704
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 101	4 880	2 187	1 704

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	71 708	64 833		
Liittymismaksut	9 769	9 489		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	147	147		
Rakennukset ja rakennelmat	700 318	678 167		
Koneet ja kalusto	1 327	1 355	3	19
Muut aineelliset hyödykkeet	766	963	5	5
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	21 765	26 531		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	805 800	781 486	8	24

Sijoitukset

Asunto-osakkeet	347 699	338 136	347 699	338 136
Tytärtyhtiöt			14 557	14 481
Osuudet osakkuusyhtiöissä	5 070	4 392	3 579	3 579
Muut osakkeet	3 175	1 110	3	3
Sijoitukset yhteensä	355 944	343 638	365 838	356 199

Pysyvät vastaavat

1 166 845 **1 130 003** **368 032** **357 927**

Vaihtuvat vastaavat

Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	5	5	5	5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			93 385	80 379
Saamiset osakkuusyrittäiltä	20	20		
Muut saamiset	56	61	29	29
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	81	85	93 419	80 413

Lyhytaikaiset saamiset

Vuokrasaamiset	1 605	1 762	159	163
Lainasaamiset		416		
Siirtosaamiset	758	1 218	541	959
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			5 491	4 842
Saamiset osakkuusyrittäiltä		15		8
Muut saamiset	922	713	26	42
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 286	4 125	6 216	6 014

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset	4 882	1 967	5 122	2 206
	65 358	97 754	43 109	72 262

Vaihtuvat vastaavat

73 607 **103 931** **147 865** **160 895**

Vastaavaa

1 240 452 **1 233 934** **515 897** **518 822**

TASE

1 000 €

Vastattavaa

Oma pääoma

	31.12.2019 Konserni	31.12.2018 Konserni	31.12.2019 Emo	31.12.2018 Emo
Peruspääoma	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	185 520	180 443	185 520	180 443
Muut rahastot	10 200	10 200	10 120	10 120
Käyttörahassto	34 600	33 864	34 600	33 864
Lainanlyhennysrahasto	67 914	61 420	67 908	61 414
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	30 877	23 289	257	257
Tilikauden yli- / alijäämä	11 725	14 082	5 204	6 494
Oma pääoma yhteensä	371 788	354 250	334 561	323 544

Vähemmistöosuus

2 179 **2 154**

Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	800 425	817 037	160 809	178 375
Saadut ennakot	1 644	1 651	355	339
Muut velat	769	707		
Siirtovelat	206		206	
Laskennallinen verovelka	11 348	9 428		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	814 392	828 823	161 370	178 715

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	39 143	33 647	17 447	13 912
Saadut ennakot	1 879	1 848	200	233
Ostovelat	5 679	7 606	304	318
Muut velat saman konsernin yrityksille			123	15
Velat osakkuusyrityksille		1		
Muut velat	154	159	60	56
Siirtovelat	5 238	5 446	1 832	2 030

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä

52 093 **48 708** **19 966** **16 563**

Vieras pääoma yhteensä

866 485 **877 531** **181 337** **195 278**

Vastattavaa

1 240 452 **1 233 934** **515 897** **518 822**

RAHOITUSLASKELMA

1 000 €	2019	2018	2019	2018
	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto/tappio	11 725	14 082	5 204	6 494
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	22 520	17 593	308	298
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	315	177	315	177
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-763	2 305		
Rahoitustuotot ja -kulut	12 954	12 113	3 545	2 412
Tuloverot	1 840	2 678		
Vähemmistöosuudet	18	32		
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	48 610	48 980	9 372	9 381
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutokset	3 320	-1 199	1 385	-1 703
Velkojen muutokset	-2 791	839	71	125
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	49 138	48 619	10 828	7 803
Maksetut korot	-12 879	-11 632	-4 568	-2 482
Saadut osingot	3	3	3	3
Saadut korot	195	187	3 626	3 371
Muut rahoituserät	-418	-138	-2 619	-2 450
Maksetut verot	86	-41	-33	
Liiketoiminnan nettorahavirta	36 126	36 999	7 237	6 246
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-46 407	-49 680	-775	-467
Pysyvien vastaavien luovutustulot		88		
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-10 926	-9 828	-10 926	-9 828
Asunto-osakkeiden myynti	1 042	799	1 042	799
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-4 102	487	-76	-130
STEA:n investointiavustukset	5 590	5 184	5 590	5 184
Muut investointiavustukset	305	109	305	109
Lainat omille kiinteistöyhtiöille			-27 309	-11 813
Omien yhtiöiden lyhennykset			12 703	8 096
Lainasaamisten takaisinmaksut		74		74
Investointien nettorahavirta	-54 497	-52 768	-19 444	-7 977
Rahoituksen rahavirta				
Rahoitusarvopaperit	-2 916	2 036	-2 916	1 796
Vähemmistön pääomasijoitus	7	5		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	29 525	116 793		75 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-40 641	-28 513	-14 031	-8 888
Lyhytaikaisten lainojen nostot		2 895		2 895
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-2 895		-2 895
Rahoituksen nettorahavirta	-14 024	90 321	-16 946	67 908
Rahavarojen muutos	-32 396	74 552	-29 153	66 177
Rahavarat kauden alussa	97 754	23 202	72 262	6 085
Rahavarat kauden lopussa	65 358	97 754	43 109	72 262

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 omistusuudesta 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 omistusuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eränään tuloslaskelmassa.

Vuonna 2016 hankittiin osakkuusyhtiöitä, joiden omistusuuden 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 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 tavanomaisten yhtiöiden osalta. Keskinäiset yhtiöt eivät noudata ennalta laadittua poistosuunnitelmaa, vaan poistot kirjataan sen mukaisesti, mitä tulos sallii. Konsernitilinpäätöksessä on kirjattu ne suunnitelmanmukaiset poistot rakennusten osalta, jotka erillisyyhtiöissä jäivät kirjaamatta. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset on vähennetty hyödykkeen hankintamenosta ja niissä

avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Vertailuvuoteen nähden poistot ja arvonalentumiset ovat kasvaneet merkittävästi kahteen kohteeseen tehtyjen arvonalentumisten ja romutusten johdosta. Maa- ja vesialueisiin on tilikauden aikana tehty arvonkorotus yhteen kohteeseen, joka konsernitaseessa on purettu.

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 tyttären 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 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

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

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emo 2019	Emo 2018
1 000 €				
Vuokraustoiminnan tuotot	133 203	129 384	37 768	36 726
Isännöinnin tuotot	66	38		
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	7 494	6 872	2 164	2 030
Luontaisedun raha-arvo	-164	-140	-85	-73
Eläkekulut	1 376	1 331	423	421
Lakisääteiset sosiaalikulut	142	137	42	43
Yhteensä	8 847	8 201	2 545	2 421
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	162	148	37	35
Tilintarkastuksesta maksetut palkkiot	93	93	53	56
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	40	54	34	50
Poistot ja arvonalentumiset				
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	22 520	17 593	308	298
Konserniin on kirjattu erillisyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja	2 108	2 237		
Tonttien vuokra-ajat ovat 0-60 vuotta, vuokrat €	2 996	2 820		
Rahoitustuotot- ja kulut				
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	194	194	108	17
Korkotuotot saman konserniin yrityksiltä			3 509	3 223
Muut rahoitustuotot	406	228	267	61
Rahoitustuotot yhteensä	600	423	3 883	3 302
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-6	-39	-6	-39
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-12 724	-12 131	-4 538	-3 163
Muut rahoituskulut	-1 139	-543	-3 200	-2 688
Rahoituskulut yhteensä	-13 863	-12 673	-7 738	-5 851
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-13 269	-12 290	-3 860	-2 588
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-10	-8		
Laskennallisten verojen muutos	-1 830	-2 670		

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emo 2019	Emo 2018
Tilikaudella aktivoitujen korot ja tiedot poistamattomasta aktivoitusta korkomenosta				
Asuinrakennuksen hankintameno on luettu rakennusaikaisia korkoja.				
Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:				
Tilikaudella aktivoitu	50	21		
Edellisellä tilikaudella aktivoituja	740	718		
Poistettu	-46	-35		
Poistamaton erä 31.12.	744	705		
Aineettomat oikeudet				
Saldo 1.1.	3 493	3 431		
Siirrot erien välillä		62		
Saldo 31.12.	3 493	3 493		
Tilikauden poisto	-352	-352		
Kertyneet poistot 1.1.	-544	-178		
Kertyneet siirrot erien välillä		-14		
Kertyneet 31.12.	-896	-544		
Menojäännös 31.12.	2 597	2 949		
Liikearvo				
Saldo 1.1.	377	377		
Saldo 31.12.	377	377		
Tilikauden poisto	-75	-75		
Kertyneet poistot 1.1.	-151	-75		
Kertyneet 31.12.	-226	-151		
Menojäännös 31.12.	151	226		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Saldo 1.1.	2 436	1 985	2 435	1 969
Lisäykset	978	467	771	467
Siirrot erien välillä		-15		
Saldo 31.12.	3 414	2 436	3 206	2 435
Tilikauden poisto	-330	-251	-288	-251
Kertyneet poistot 1.1.	-731	-481	-731	-481
Kertyneet 31.12.	-1 061	-731	-1 020	-731
Menojäännös 31.12.	2 353	1 705	2 187	1 704
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 102	4 880	2 187	1 704

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
	2019	2018	2019	2018
Maa- ja vesialueet				
Saldo 1.1.	64 833	63 847		
Uudet kohteet	3 870			
Lisäykset	2 871	986		
Siirrot erien välillä	134			
Saldo 31.12.	71 708	64 833		
Liittymismaksut				
Saldo 1.1.	9 489	8 978		
Uudet kohteet		51		
Lisäykset	2 345	351		
Siirrot erien välillä	-2 066	109		
Saldo 31.12.	9 769	9 489		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet				
Saldo 1.1.	147			
Siirrot erien välillä		147		
Saldo 31.12.	147	147		
Rakennukset ja rakennelmat				
Saldo 1.1.	722 516	670 941		
Avustukset	-200	-558		
Uudet kohteet	508	3 262		
Lisäykset	42 850	36 638		
Vähennykset		-20		
Siirrot erien välillä	-86	12 253		
Saldo 31.12.	765 588	722 516		
Tilikauden poisto	-16 440	-15 219		
Kertyneet poistot 1.1.	-44 349	-28 207		
Kertyneet siirrot erien välillä	-48	-58		
Arvonalentumiset	-4 433	-865		
Kertyneet 31.12.	-65 269	-44 349		
Menojäännös 31.12.	700 318	678 167		
Koneet ja kalusto				
Saldo 1.1.	2 414	1 986	255	255
Uudet kohteet		10		
Lisäykset	433	232	4	
Siirrot erien välillä		186		
Saldo 31.12.	2 847	2 414	259	255
Tilikauden poisto	-461	-415	-20	-48
Kertyneet poistot 1.1.	-1 058	-734	-236	-188
Kertyneiden vähennykset		23		
Kertyneet siirrot erien välillä		69		
Arvonalentumiset	-1			
Kertyneet 31.12.	-1 520	-1 058	-256	-236
Menojäännös 31.12.	1 327	1 355	3	19

1 000 €	Konserni 2019	Konserni 2018	Emo 2019	Emo 2018
Muut aineelliset hyödykkeet				
Saldo 1.1.	1 859	2 186	5	5
Uudet kohteet		11		
Lisäykset	233	48		
Siirrot erien välillä		-385		
Saldo 31.12.	2 092	1 859	5	5
Tilikauden poisto	-430	-416		
Kertyneet poistot 1.1.	-896	-620		
Kertyneet siirrot erien välillä		139		
Kertyneet 31.12.	-1 326	-896		
Menojäännös 31.12.	766	963	5	5
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Saldo 1.1.	26 531	25 824		
Avustukset	-1 859	-3 350		
Lisäykset		16 640		
Vähennykset	-2 908	-90		
Siirrot erien välillä		-12 492		
Saldo 31.12.	21 765	26 531		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	805 800	781 486	8	24
Asunto-osakkeet				
Saldo 1.1.	338 136	329 323	338 136	329 323
Lisäykset	11 017	9 871	11 017	9 871
Myydyt kohteet	-1 357	-976	-1 357	-976
Vähennykset	-97	-81	-97	-81
Saldo 31.12.	347 699	338 136	347 699	338 136
Tytäryhtiösakkeet				
Saldo 1.1.			14 481	14 350
Uudet kohteet				54
Lisäykset			76	76
Saldo 31.12.			14 557	14 481
Osakkuusyhtiösakkeet				
Saldo 1.1.	4 392	6 698	3 579	3 579
Vähennykset	-85			
Siirrot erien välillä		-1		
Osuus osakkuusyriytysten tuloksista	763	-2 305		
Saldo 31.12.	5 070	4 392	3 579	3 579
Muut osakkeet ja osuudet				
Saldo 1.1.	1 110	1 108	3	3
Siirrot erien välillä	2 066	1		
Saldo 31.12.	3 175	1 110	3	3
Sijoitukset	355 944	343 638	365 838	356 199

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-Vuokratkodit	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

Oma pääoma	Konserni	Konserni	Emo	Emo
	2019	2018	2019	2018
Peruspääoma 1.1.	20	20	20	20
Peruspääoma 31.12.	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto 1.1.	180 443	175 745	180 443	175 745
Avustusten siirto	5 786	5 184	5 786	5 184
Vähennykset	-710	-486	-710	-486
Asuntojen hankintarahasto 31.12.	185 520	180 443	185 520	180 443
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
Käyttöraho 1.1.	33 864	33 269	33 864	33 269
Siirto hankintarahastosta	628	486	628	486
Muiden investointiavustusten siirrot	109	109	109	109
Käyttöraho 31.12.	34 600	33 864	34 600	33 864
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	61 420	54 284	61 414	54 277
Kartutettu	6 494	7 137	6 494	7 137
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	67 914	61 420	67 908	61 414
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	30 877	23 289	257	257
Tilikauden voitto	11 725	14 082	5 204	6 494
Oma pääoma yhteensä	371 788	354 250	334 561	323 544
Vähemmistöosuus 1.1.	2 154	2 116		
Uusmerkintä	4	5		
Tytäryhtiöomistuksen lisäys	4			
Tilikauden voitto/tappio	18	32		
Vähemmistöosuus 31.12.	2 179	2 154		
Laskennallinen verovelka 1.1.	9 428	6 744		
Muutokset	1 919	2 685		
Laskennallinen verovelka 31.12.	11 348	9 428		
Rahoituslainat				
Valtiokonttorilainat	188 178	209 093	18 546	20 962
Kuntarahoituslainat	360 422	346 837		
Rahoituslaitokset	215 968	219 754	84 710	96 325
Bond lainat	75 000	75 000	75 000	75 000
Yhteensä	839 568	850 683	178 256	192 287
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	7 987	7 283		

1 000 €	Konserni 2019	Konserni 2018	Emo 2019	Emo 2018
Rahoituslainoista eräänny myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Valtiokonttori	107 016	140 211	9 576	11 536
Kuntarahoitus Oyj	334 038	345 905		
Rahoituslaitokset	108 698	168 578	48 922	53 733
Yhteensä	549 752	654 694	58 497	65 269
Myönnetyt, mutta nostamattomat avustukset				
Stea	223	443	223	443
Vakuudet ja vastuuitoumukset				
	Konserni 2019	Konserni 2018	Emo 2019	Emo 2018
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia				
Lainat	839 568	850 683	178 256	192 287
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 114 452	1 106 323		
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	217 295	217 295	217 295	217 295
Muut annetut vakuudet, jälkipantit	14 957			
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	30 873	32 542		
Sitoumukset				
Y-Säätiön omavelkaiset takaukset velvoitteet	3 200	3 200	3 200	3 200
Vuokravastuut				
	Vuonna 2019	Vuonna 2020	Vuodet 2021-2025	Yhteensä
Vuokravastuu, emosäätiö	1 680	524	543	1 067
Vuokravastuu, konserni	3 099	1 225	1 116	2 341
Johdannaiset konserni				
Y-Säätiö käyttää korkojohdannaisia rahavirran suojaukseen markkinakoron nousun varalta.				
Johdannaisopimusten nimellisarvot	300 575	253 738	95 040	106 723
Markkina-arvot	-11 020	-3 564	-2 461	-2 303
korko-optiot ei suojauslaskennassa	62 642	92 487	15 625	10 000
Markkina-arvot	-3 477	-2 521	-813	-229
Nimellisarvon ja käyvän arvon erotus on kirjattu				
tulosvaikutteisesti kuluksi	-206		-206	
Rahoituslimiitti				
Säätiöllä on 2 000 000,00 euron luottolimiitti Danskebankista,				
josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000	2 000	2 000	2 000
Säätiöllä on 5 000 000,00 euron rahoituslimiitti Handelsbankista,				
josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	5 000	5 000	5 000	5 000

Palautusehdon alainen omaisuus

Tase-arvo	Konserni	Konserni	Emo	Emo
	2019	2018	2019	2018
Asunto-osakkeet	191 689	186 027	191 689	186 027
Kiinteistöosakkeet	7 070	7 070	7 070	7 070
Yhteensä	198 759	193 098	198 759	193 098
josta avustuksilla katettu	116 034	113 714	116 034	113 714
Muu Stean tukema toiminta				
Asumisneuvojat, Aune-Verkostokehittäjät, Aune-Toimekas, Meriheimo, Naisten asun- nottomuus				
Stean avustukset	1 363	1 293	1 363	1 293
toiminnan kulut	-1 363	-1 301	-1 363	-1 301
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	217 295	217 295	217 295	217 295





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

