



Y-SÄÄTIÖ

Hallituksen  
toimintakertomus  
ja tilinpäätös  
2021



# Sisällys

## Y-Säätiöstä

Y-Säätiö lyhyesti	3
Y-Säätiö lukuina	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Y-Säätiö osana yhteiskuntaa	7

## Onnistunut asuminen

Uudet asunnot ja vuokraustoiminta	9
Asumisneuvonta ja huolenpito asukkaista	10
Kiinteistöistä huolehtiminen	10
Asuminen lukuina	11
Case: Asumisneuvonta	12

## Asunnottomuustyön edelläkävijä

Verkostotyö ja hankkeet	14
Uuras-ohjelma	14
Case: Uuras-ohjelma	15
Asunnottomuustyö lukuina	15

## Osaava henkilöstö

Henkilöstön hyvinvointi	17
Työnantajuus	17
Case: Vastuullinen kesäduuni	18
Henkilöstö lukuina	19

## Vastuullisuus

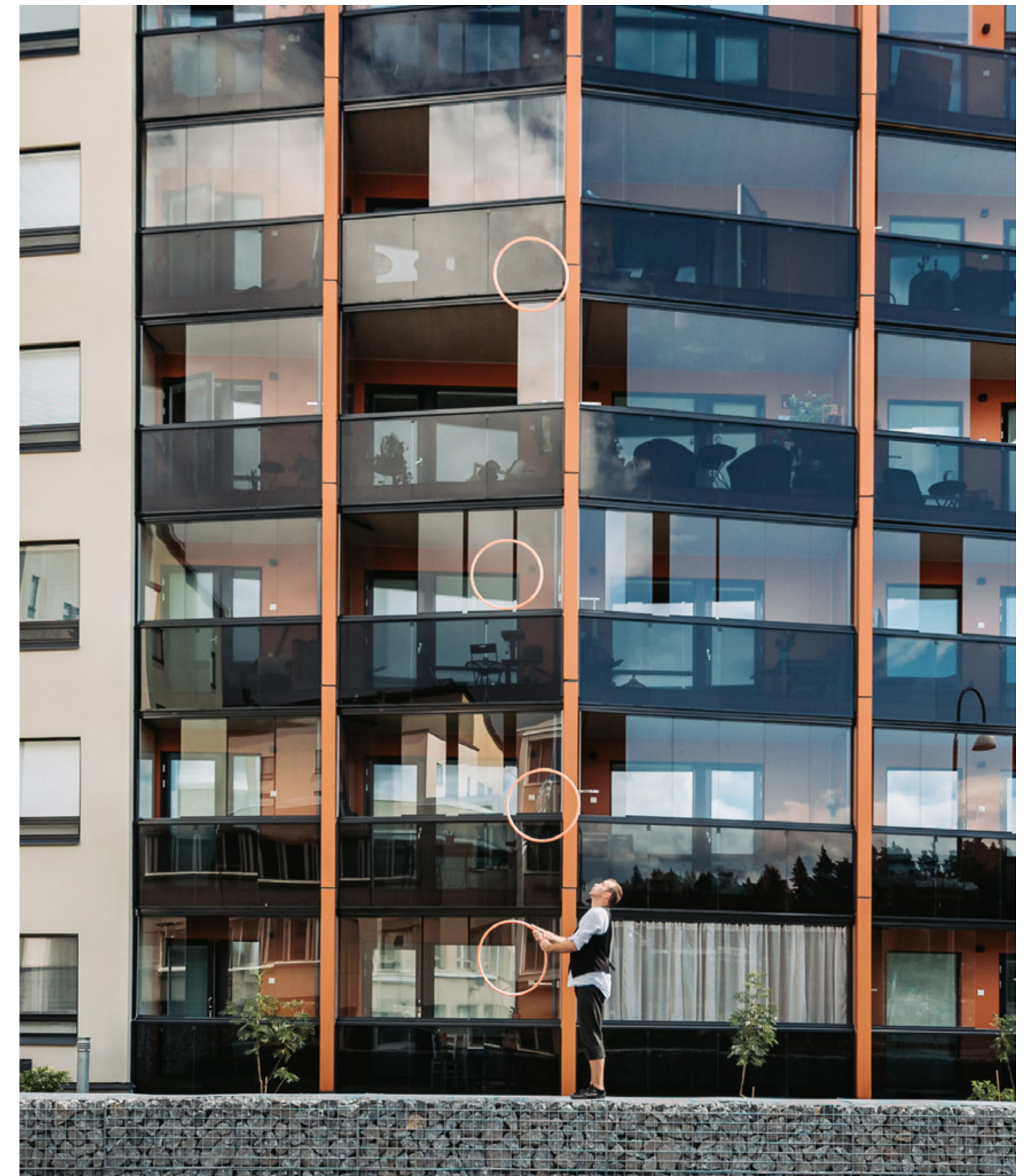
Konsernilakimiehen katsaus	21
Polku hiilineutraaliuteen	22
Sosiaalinen vastuu	23
Hyvä hallintotapa	24
Case: Puukerrostalot	24
Vastuullisuus lukuina	25

## Talous ja rahoitus

Taloudellinen asema	28
Vuokrantasaus ja -jyvitys	28
Tulevaisuuden näkymät	28
Riskienhallinta	29
Case: Joukkovelkakirjalaina	29
Talous lukuina	30
Liite 1: Y-Säätiön hallinto	31
Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä	32

## Tilinpäätös

Tuloslaskelma	35
Tase	36
Rahoituslaskelma	38
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	39
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	48





## Y-Säätiöstä

Y-Säätiö-konserni on Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja. Meillä työskentelee yli 170 asumisen ammattilaista. Toimimme valtakunnallisesti. Olemme yhteiskunnallinen toimija ja asunnottomuustyön asiantuntija. Emme tavoittele toiminnallamme voittoa ja olemme poliittisesti riippumaton. Haluamme, että jokaisella on Suomessa oma koti. Asuntojamme ovat M2-Kotien ja Y-Kotien vuokra-asunnot. Asukkaidemme sosiaalinen ja taloudellinen hyvinvointi ovat toimintamme keskiössä.



### Arvot

Olemme rohkeita ja luotettavia ihmisarvoisen asumisen tekijöitä.

#### Rohkeus

Olemme rohkeasti ihmisen puolella silloinkin, kun muut eivät ole. Näytämme suuntaa, teemme päätöksiä ja toteutamme suunnitelmiamme ennakkoluulottomasti.

#### Luotettavuus

Teemme sen, mitä lupaamme. Asukkaamme voivat luottaa asumisen kohtuuhintaisuuteen, jatkuvuuteen ja turvallisuuteen.

#### Ihmisarvoinen asuminen

Työmme lähtökohtana on jakamaton ihmisarvo. Kohtelemme asukkaita yhdenvertaisesti. Tarjoamme kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Kaiken työmme lähtökohtana on Asunto ensin -periaate.



## Y-Säätiö lukuina

**171** (168)  
työntekijää

**7** toimistoa eri puolilla Suomea

**4.** suurin vuokranantaja Suomessa

Yli  
**26 000**  
ihmistä asuu Y-Säätiön asunnoissa

**18 358** (17 374) asuntoa  
**57** (55) paikkakunnalla

**7 489** (6 850)  
erityisryhmille suunnattua Y-Kotien asuntoa

**10 869** (10 524)  
kohtuuhintaista M2-Kotien asuntoa

# Strategiset tavoitteet 2020-2030



Taloudellisesti ja sosiaalisesti  
hyvinvoivat asukkaat



Reilu siirtymä kohti  
hiilineutraalia elämää



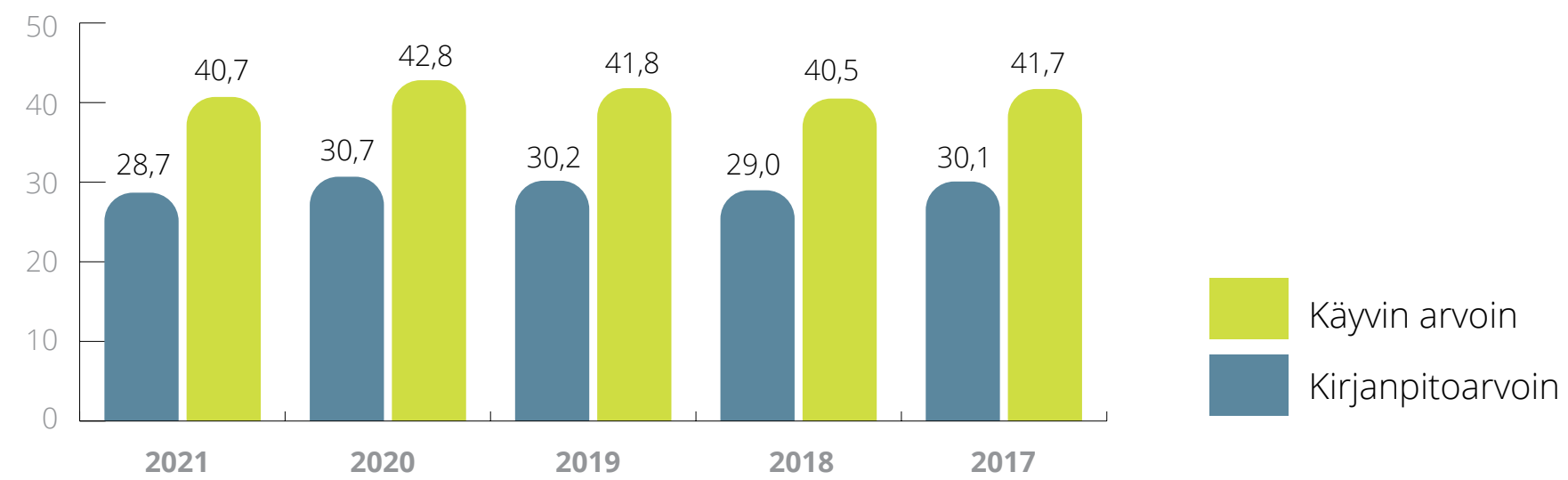
Asunottomuuden poistaminen  
Suomesta ja vähentäminen  
kansainvälisesti





# Y-Säätö lukuina

Omavaraisuusaste %

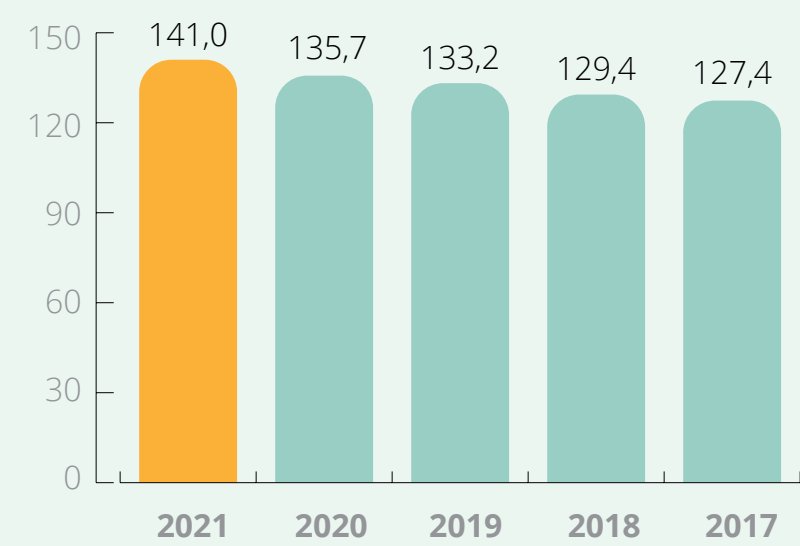


Rakenteilla olevia asuntoja

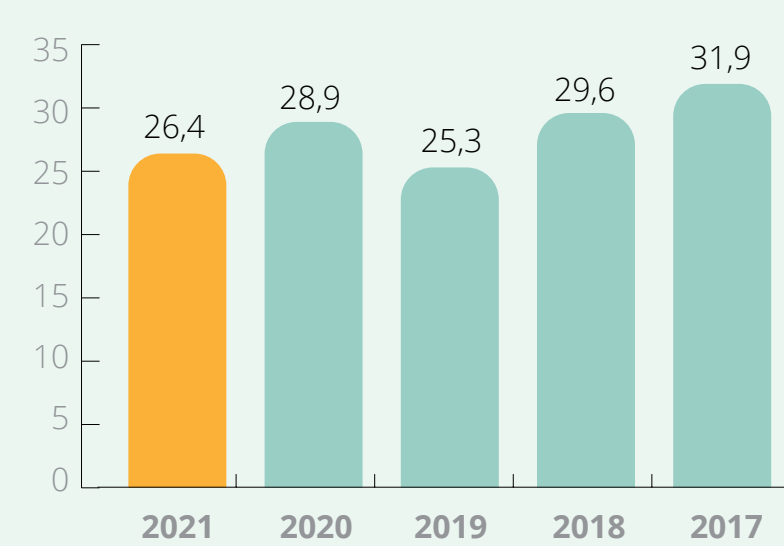
**633**



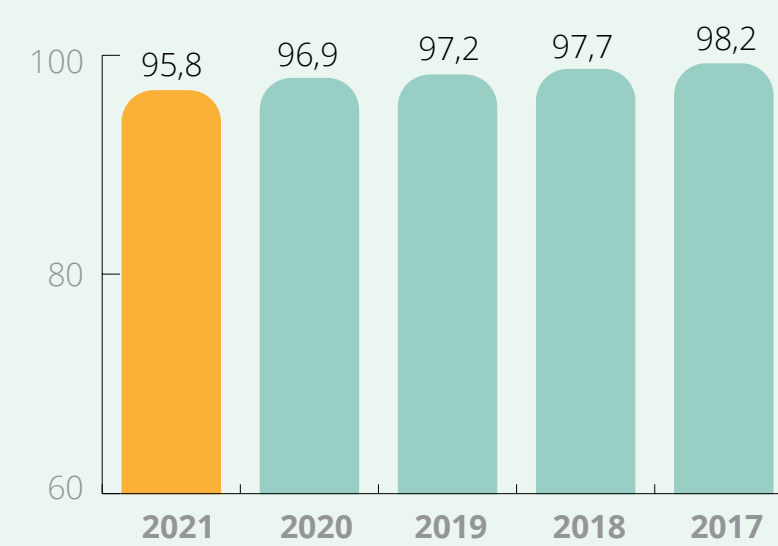
Liikevaihto M€



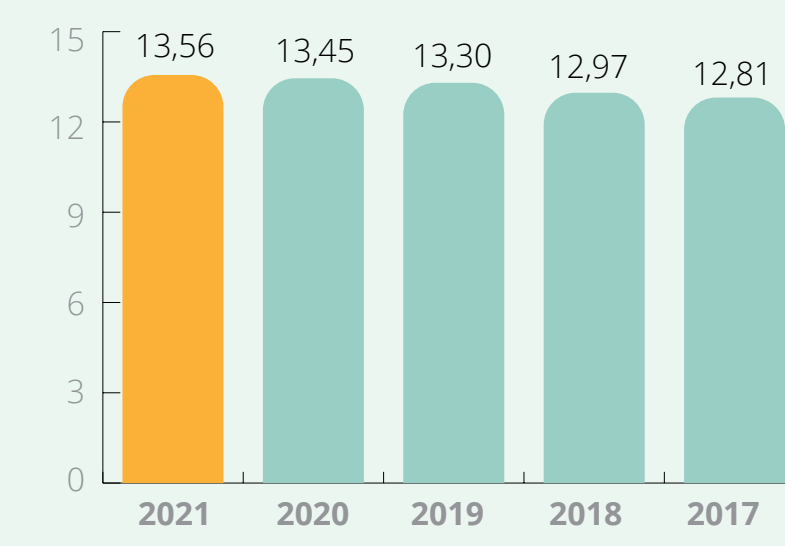
Vuokrauskate %



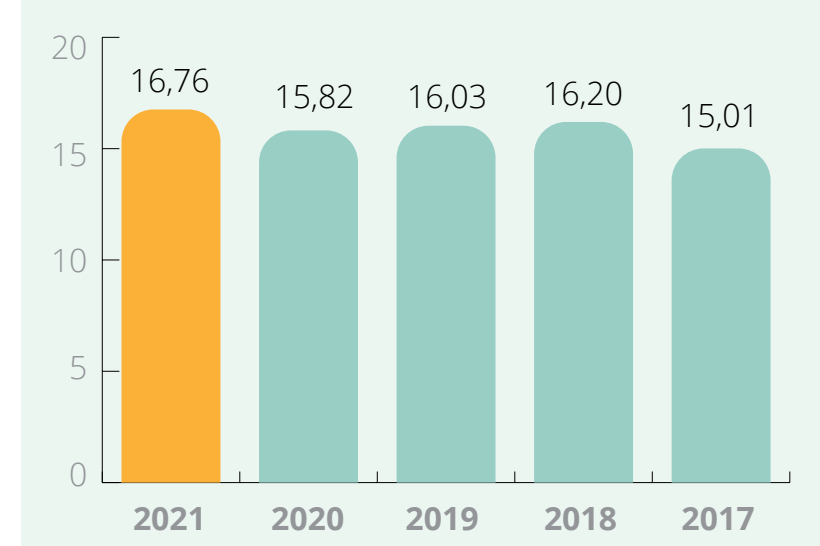
Taloudellinen käyttöaste %



Keskivuokrat €/m2/kk



Vaihtuvuus %





## Toimitusjohtajan katsaus



Kuvaaja: Lasse Leckin

Vuosi on yleensä hyvin lyhyt aika kiinteistöalalla. Esimerkiksi yksittäinen rakennusprojekti ehtii vuodessa juuri ja juuri irrottautua lähtötelineistään. Asunnottomuutta kokevalle ihmiselle vuosi on kuitenkin valtavan pitkä aika. Vuodessa jopa koko hänen elämäntilanteensa luokittelu muuttuu ja hänet siirretään pitkäaikaisasunnottomuudesta kärsivien tilastoihin. Nämä kohtalot me haluamme estää ennen kuin ne ehtivät edes alkaa.

Vuonna 2021 teimme jälleen töitä sen eteen, että asunnottomuus poistuisi Suomesta kokonaan. Rakennutimme erityisesti kohtuuhintaisia uusia vuokratoteja, sillä näemme ne ratkaisevan tärkeiksi asunnottomuuden ennaltaehkäisyn välineiksi. Seitsemälle paikkakunnalle valmistui yhteensä yli 400 asuntoa. Lisäksi meillä oli satoja kohteja rakenteilla.

Ehkäisimme asunnottomuutta myös niin, että ostimme Nuorisosäätiöltä lähes 600 nuorille suunnattua vuokra-asuntoa. Näin turvaamme heidän kohtuuhintaisen asumisensa myös jatkossa ja pääsemme palvelemaan laajemmin myös muita nuoria.

Vuosi 2021 on ensimmäinen kokonainen vuosi, jolloin noudatimme vuoteen 2030 asti ulottuvaa strategiaamme. Strategia pohjaa YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

Seurasin jopa pienen ihmetyksen vallassa, miten täysillä työntekijät ottivat uuden strategian omakseen vuoden kuluessa. Tiedän, että Y-Säätiön kunnianhimoisten strategisten tavoitteiden saavuttaminen ei jää ainakaan henkilöstön sitoutumisesta kiinni.

Näemme, että vastuumme ulottuu laajemmalle kuin vain asuntojen seiniin. Panostimme viime vuonna strategiaamme mukaisesti asukkaiden sosiaaliseen ja taloudelliseen hyvinvointiin. Yhteydenpito asukkaisiimme kasvoi viime vuonna ennätysmääriin. Asumisneuvontatiimimme palveli lähes tuhatta asukasta erilaisissa omaan asumiseen liittyvissä haasteissa. Työllistymisohjelmamme Uuras puolestaan tarjosi yli 120 asukkaallemme vähintään yhden työkeikan. Kolmen vuoden aikana 100 asukasta on siirtynyt Uuraan kautta avoimille työmarkkinoille. Ohjelma on siis paitsi asukkaille merkityksellinen, myös yhteiskunnallisesti vaikuttava.

Valmistelimme vuoden aikana myös siirtymistämme hiilineutraaliksi toimijaksi. Laskimme hiilijalanjälkemme ja kartoitimme polkua kohti hiilineutraaliutta vuonna 2035. Ajattelemme kuitenkin jo nyt, ettemme voi tyytyä vain hiilineutraaliuteen, vaan meidän on kannettava vastuumme myös luonnon monimuotoisuuden varjelijoina. Vuoden

Asunnottomuustyön kenttä on uudessa tilanteessa uusien hyvinvointialueiden tulon myötä.



aikana kehitimmekin luontoa säästävää Elonkirjotalo-konseptia ympäristöministeriön rahoituksella.

Tämä oli osaltani viimeinen kokonainen vuosi Y-Säätiössä, sillä jään eläkkeelle keväällä 2022. Kymmenessä vuodessa Y-Säätiö on moninkertaistanut erityisesti kohtuuhintaisten asuntojen määränsä. Asunnottomuustyön kenttä on uudessa tilanteessa uusien hyvinvointialueiden tulon myötä. Ne voivat tulevaisuudessa tuoda muutoksia esimerkiksi hajasijoitettujen asuntojemme jälleenvuokraukseen, mutta Y-Säätiö ottaa muutokset vastaan vakavaraisena, vastuullisena toimijana.

**Juha Kaakinen**

*Toimitusjohtaja 28.2.2022 asti*





## Y-Säätiö osana yhteiskuntaa

Euroopan parlamentti hyväksyi vastikään tavoitteen, jonka mukaan jäsenmaiden tulee poistaa asunnottomuus Euroopasta vuoteen 2030 mennessä. Suomi on Euroopan unionin ainoa maa, jossa asunnottomuus on viime vuosina vähentynyt. Sanna Marinin hallitus on sitoutunut poistamaan asunnottomuuden Suomesta vuoteen 2027 mennessä.

Helsingin kaupungin tavoite on vielä tätäkin kunnianhimoisempi. Pääkaupungissa tähdätään siihen, että asunnottomuus on poistettu vuoteen 2025 mennessä. Muualla Euroopassa viimeisten kymmenen vuoden aikana tapahtunut päinvastainen kehitys on ollut surullista seurattavaa. 700 000 ihmistä viettää EU:n alueella yönsä ulkona tai hätämajoituksessa.

Pienestä Pohjoismaasta puhutaankin siis syystä julkisuudessa asunnottomuustyön

mallimaana, ja suomalaiselle asiantuntemukselle on kysyntää. Yksi tekijä Suomen menestyksen taustalla on Y-Säätiö, jonka inhimillinen mutta tehokas toimintamalli on kansainvälisesti ainutlaatuinen.

Kansainvälinen kiinnostus Y-Säätiön työkentelytapaa kohtaan jatkuu edelleen huomattavan suurena. Kuten aiempinakin vuosina, myös vuonna 2021 vastasimme kymmeniin ja taas kymmeniin kansainvälisiin mediapyyntöihin. Suomen ulkopuolella on mullistavaa, kun kerromme hoitavamme asunnottomuutta hankkimalla ja tarjoamalla asuntoja niitä eniten tarvitseville. Sitä Y-Säätiö on tehnyt perustamisestaan asti yhdessä kumppaneidensa kanssa. Säätiön johto seuraa aktiivisesti Ukrainan sodan kehittymistä ja varautuu tarjoamaan konsernin asuntoja Ukrainan pakolaisille viranomaisohjeistuksen mukaisesti.





Onnistunut  
asuminen



# Onnistunut asuminen

Uusien kohtuuhintaisten kotien rakennuttaminen on tärkeä strateginen painopisteemme. Tavoitteenamme on myös asukkaiden taloudellisen ja sosiaalisen hyvinvoinnin turvaaminen sekä asumisen onnistuminen. Iso joukko ammattilaisiamme tekee päivittäin töitä näiden tavoitteiden eteen.

## Uusia asuntoja valmistui yli 400

Y-Säätiön tavoitteena on rakentaa yli 5 000 uutta asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteen saavuttamiseksi rakennuttamisen tahti oli kiivas myös vuonna 2021. Vuoden lopussa oli rakenteilla 633 asuntoa. Koronapandemia ei vaikuttanut konsernin rakennusprojekteihin merkittävästi.

Vuonna 2021 M2-Kotien ARA-vuokra-asuntoja valmistui kasvukeskuksiin hyvillä sijainneilla yhteensä 357.

Paikkakunnat:

<b>Tuusula</b>	89 asuntoa
<b>Jyväskylä</b>	52 asuntoa
<b>Helsinki</b>	62 asuntoa
<b>Nokia</b>	84 asuntoa
<b>Kuopio</b>	48 asuntoa
<b>Tampere</b>	M2-Kotien asuntoja 22, Elmu-säätiön 17

Y-Säätiö-konserni haluaa olla rakennuttamisensa kohteissa uutta luova toimija. Tuusulan kohteen rakentaminen tapahtui esimerkiksi virtaavan betonirakentamisen tekniikalla, mikä nopeutti ja sujuvoitti rakennusprosessia. Kuopioon taas rakennutettiin kaupungin ensimmäiset puukerrostalot.

M2-Kotien Helsingin-uudiskohde sijaitsee erinomaisella paikalla Pasilassa. Kohtuuhintainen vuokratyö Helsingissä kiinnosti asunnonhakijoita erittäin paljon. Tampereelle puolestaan valmistui Elmu-säätiön kanssa yhteistyössä rakennutettu Jallukka, johon valittiin asukkaiksi ainoastaan kulttuurialan ammattilaisia.

Asunnottomuuden poistaminen edellyttää edelleen myös erityisryhmien asuntojen rakennuttamista. Vuonna 2021 Y-Säätiön palvelutaloille valmistui Espooseen 56 asunnon kohde nuorille. Asuminen on kohteessa kevyesti tuettua. Asukasvalinnat tekevät osin Espoon kaupunki ja osin M2-Kodit.

Y-Säätiö-konsernin rakennuttaminen jatkuu tulevina vuosina yhtä tiiviinä. Seitsemän ARA-kohteen odotetaan valmistuvan vuonna 2022, ja arviolta kahdeksan kohteen rakentaminen käynnistyy.

M2-Kotien hallitus päätti vuoden 2021 aikana kahden elinkaarensa päähän tulleen asuinalueen purkamisesta tulevaisuudessa. Purkukohteet sijaitsevat Imatralla ja Iisalmissa. Kuopiossa 12 asunnon rivitalokiinteistö purettiin ja samalle sijainnille on rakenteilla uudiskohde.

## Luotettava vuokranantaja- maine kantaa

Vuokra-asuntotarjontamme on suurinta Etelä- ja Länsi-Suomessa eli pääkaupunkiseudulla ja Tampereen ja Turun työssäkäyntialueilla.

Kilpailu vuokra-asuntomarkkinoilla kiristyi vuoden aikana erityisesti pääkaupunkiseudulla. Koronapandemia helpotti kesällä hieman, mikä vilkastutti asuntomarkkinoita. M2-Kotien asunnot kiinnostavat asunnonhakijoita erityisesti niiden kohtuuhintaisuuden vuoksi. Asunnoilta vaaditaan paljon, sillä asunnonhakijat toivovat uutta tai uudenveroista. Myös asuinalueelta odotetaan paljon.

M2-Kotien vaihtuvuusprosentti on hieman pienempi kuin ARA-toimijoilla keskimäärin. Sisäisillä vaihdoilla on pystytty lisäämään asukkaiden tyytyväisyyttä ja pysyvyyttä, kun asuntoa voi vaihtaa vastaamaan paremmin esimerkiksi omaa muuttunutta elämäntilannetta.

M2-Kodit seuraa jatkuvasti asukkaidensa tyytyväisyyttä. Kyselyiden mukaan uudet asukkaat ovat hyvin tyytyväisiä asunnon vuokraukseen ja muuttamiseen liittyviin palveluihin. Sisään muuttavien asukkaiden NPS-suositeluindeksi on yli 60. Asuvien asukkaiden keskimääräinen NPS-indeksi on noin 40.







## Asumisneuvonta tukee asukkaita

Asumisneuvontaamme liittyy vahva periaate varhaisesta puuttumisesta kaikenlaisiin ongelmiin. Tämä lisää asukkaiden hyvinvointia, nostaa asumisviihtyvyyttä ja ehkäisee myös häätöjä.

Asumisneuvojiimme oltiin raportointivuonna yhteydessä hieman aiempaa enemmän. Yhteydenotot liittyivät pääosin vuokranmaksuongelmiin tai hankaluuksiin naapureiden kanssa, kuten riitatilanteisiin. Asumisneuvontatiimin tärkein saavutus olikin, että sovitteluvan työotteen käyttö laajennettiin koskemaan koko konsernin asukkaita. Kaikki säätiössä työskentelevät asumisneuvojat ja isännöitsijät on koulutettu menetelmän osaajiksi.

Kohtuuhintainen asuminen vaikuttaa merkittävästi siihen, että oma talous on hallinnassa. Asumisneuvojat ja vuokrausneuvottelijat kehittivät vuoden 2021 aikana mallin

asukkaiden asumismenojen pienentämiseksi. Monen talousvaikeuksissa painivan asukkaan ongelmana on, että asunto on nykyiseen elämäntilanteeseen liian suuri. Mallin avulla kaikille halukkaille asukkaille voidaan tarjota vaihto paremmin itselle sopivaan asuntoon.

Y-Säätiössä on tunnustettu myös varhaisen tuen tarjoaminen tärkeäksi taloudellisia ongelmia ennaltaehkäiseväksi keinoksi. Meillä on otettu käytännöksi, että aiemmissa vuokrasuhteissaan vuokravelkaantuneiden asunonhakijoiden taloudellista tilannetta kartoitetaan heti asunnonhaun ja sisäänmuuton yhteydessä.

## Paransimme kanssamme asiointia

Säätiön asiakastyötä ohjaava palvelulupaus ”Olemme sinua varten” toteutuu myös digitaalisissa palveluissamme.

Kesällä julkaistiin kokonaan uudistetut M2-Kotien verkkosivut. Syksyllä tehti

käyttäjättestaus osoitti, että ne vastaavat nyt erittäin hyvin asunonhakijoiden ja asukkaiden tarpeita. Myös M2-Kotien uusi elämäniloinen visuaalinen ilme sai testaaajilta kiitosta.

Vuoden aikana lisättiin asiakaspalvelun apuna toimivan robotin tekemää työtä. Asiakaspalvelutiimi otti käyttöön sähköisen palvelun, jossa tekoäly helpottaa ja nopeuttaa sähköpostin, verkkosivujen ja chatin kautta tulleiden viestien käsittelyä. Pystymme vastaamaan viesteihin nyt nopeammin, vaikka viestien määrä on muun muassa uudiskohteiden määrän lisääntymisen vuoksi kasvanut. Robotti esikäsittelee myös M2-Kotien asuntohakemukset.

Toiminnanohjausjärjestelmän kehitystyössä keskityttiin siihen, että vuoden 2022 aikana ryhdytään valmistelevaan siirtymistä uuteen Kenno-järjestelmään. Myös OmaM2-itseasiointikanavaa kehitettiin palvelemaan paremmin asukkaiden tarpeita. Uudistettu kanava päästään julkaisemaan 2022. Kanavaa käyttää jo lähes puolet M2-Kotien asukkaista.

## Meistä tuli merkittävä nuorisoasumisen tarjoaja

Vuonna 2021 meistä tuli myös merkittävä nuorisoasumisen järjestäjä. Näin pystymme vielä paremmin vastaamaan asunonhakijoiden erilaisiin elämäntilanteisiin.

Täydensimme asuntotarjontaamme ostamalla Nuorisosäätiöltä 595 ARAVA-rahoitettua asuntoa. Kauppa mahdollisti sen, että asunnot pysyvät myös jatkossa nuorten vuokrattavina. Kyseessä oli kiinteistökauppa, jonka mukana ei siirtynyt esimerkiksi henkilöstöä. Kiinteistöt sijaitsevat pääosin Uudellamaalla. Kauppaan sisältyivät

asuintalot myös Lahdessa, Hollolassa, Orimattilassa ja Lappeenrannassa.

Muutoksesta viestiminen sekä asuntojen integroiminen Y-Säätiön toiminnanohjausjärjestelmään ja muihin järjestelmiin työllisti useita säätiön tiimejä. Y-Säätiön omistamien nuorisoasuntojen vuokraustoiminnasta vastaa M2-Kodit.

## Pidimme huolta kiinteistöistä

Onnistuneen asumisen yksi lähtökohta ovat laadukkaat kiinteistöt ja asukkaiden toiveiden kuuleminen. Tätä vahvistettiin raportointivuonna M2-Kotien kiinteistökierröksillä, joihin osallistuivat talon isännöitsijä ja asukasedustajat. Kierroksilla käytiin yhdessä läpi kiinteistön hoitoon liittyviä kysymyksiä ja tulevia korjaustarpeita. Palautekyselyssä lähes kaikki vastanneet asukkaat toivoivat, että kierroksia jatketaan myös tulevaisuudessa.

Myös pääkaupunkiseudulla toimiva M2-Kotien oma kiinteistöhuolto laajeni viime vuonna. M2-Kodit vastaa nyt itse 30 kohteen kiinteistöhuollosta ja 41 kohteen siivouksesta. Oma kiinteistöhuolto mahdollistaa paitsi hyvän laadun myös asukkaiden työllistämisen. Monet kiinteistöhuollon työntekijöistä ovatkin Y-Säätiö-konsernin omia asukkaita.

Meille on tärkeää pitää huolta kiinteistöistämme koko niiden elinkaaren ajan. Remonttitarpeissa tutkimme aina, onko ympäristöä säästävämpää ja kustannustehokkaampaa korjata vai rakennuttaa uusia kiinteistöjä purkavan täydennysrakentamisen mallilla.

Raportointivuonna laaja peruskorjaus valmistui Helsingin Herttoniemessä. Peruskorjauksessa kiinnitettiin erityistä huomiota ekologisuuteen ja energiatehokkuuteen. Peruskorjauksen

yhteydessä kiinteistöön asennettiin esimerkiksi aurinkopaneelit.

Mittavan Koti kuntoon -remontin teko aloitettiin raportointivuonna seitsemässä kohteessa, joissa on yhteensä 303 asuntoa. Remontti valmistui yhdeksässä kohteessa. Remontin jälkeen huoneistot ovat uutta vastaavia. Remonttien yhteydessä tehdään mahdollisuuksien mukaan myös laajempia muutoksia, jos kohde sitä vaatii. Vuoden aikana valmistui muun muassa Helsingin Malminkartanon kohteen Koti kuntoon -remontti, jossa isoja kaksioita jaettiin yksiöiksi vastaamaan paremmin asunonhakijoiden toiveita. Remonttien myötä M2-Kotien asuntomäärä kasvoi 14 huoneistolla vuonna 2021.

## Asukastoiminta kärsi pandemiasta

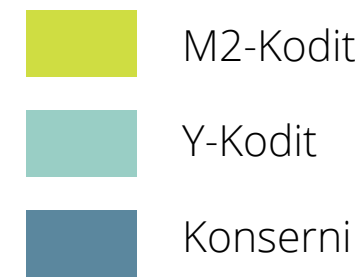
M2-Kotien asumiseen nivoutuu tiiviisti asukastoiminta, jonka tavoitteena on lisätä asukkaiden sosiaalista hyvinvointia. Valitettavasti yhdessä tekeminen kärsi kovasti koronapandemiasta 2021, kuten edellisenäkin vuonna.

Syksyllä kaikissa taloissa onnistuttiin kuitenkin pitämään asukaskokoukset. Myös alueryhmit pystyttiin järjestämään, ja kaikkia M2-Kotien asukkaita edustava asukasneuvosto saatiin valittua uudelle kaksivuotiselle kaudelle. Lisäksi valtakunnallinen asukastapahtuma pidettiin elokuussa Linnanmäellä. Tapahtuma keräsi asukkaita perheineen ympäri Suomea.

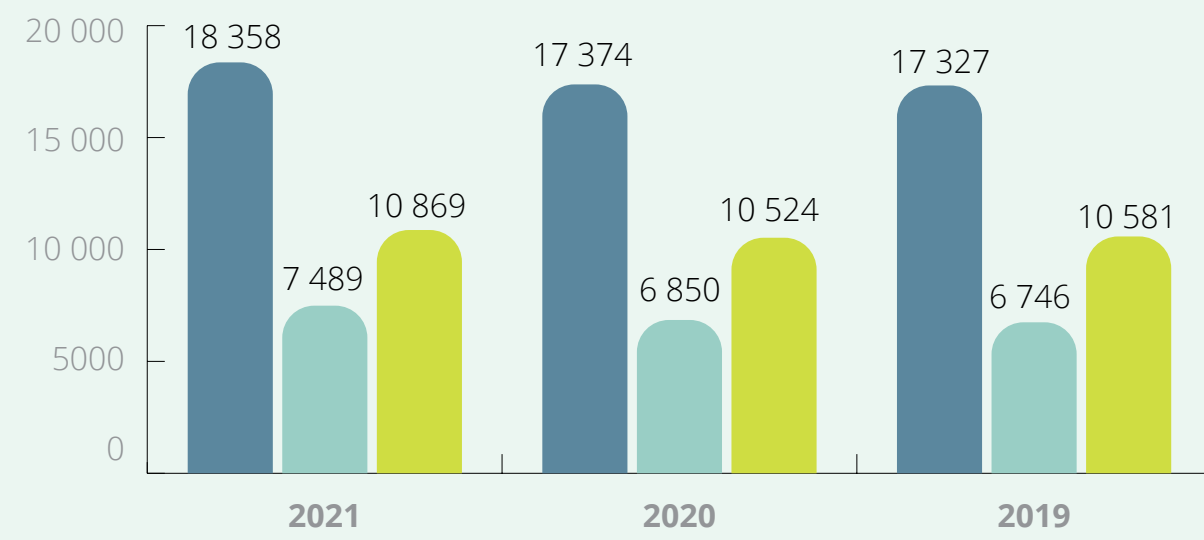
Toisaalta korona lisäsi kiinnostusta tehdä hyvää omassa naapurustossa. Halukkaille taloille tarjottiin mahdollisuutta saada kesäksi kasviviloja pihaille pientä viljelytoimintaa varten. Noin 30 talon asukkaat tarttuivat tilaisuuteen. Viljelyn ympärille syntyi hienoa arjen yhteisöllisyyttä. Toimintaa jatketaan 2022.



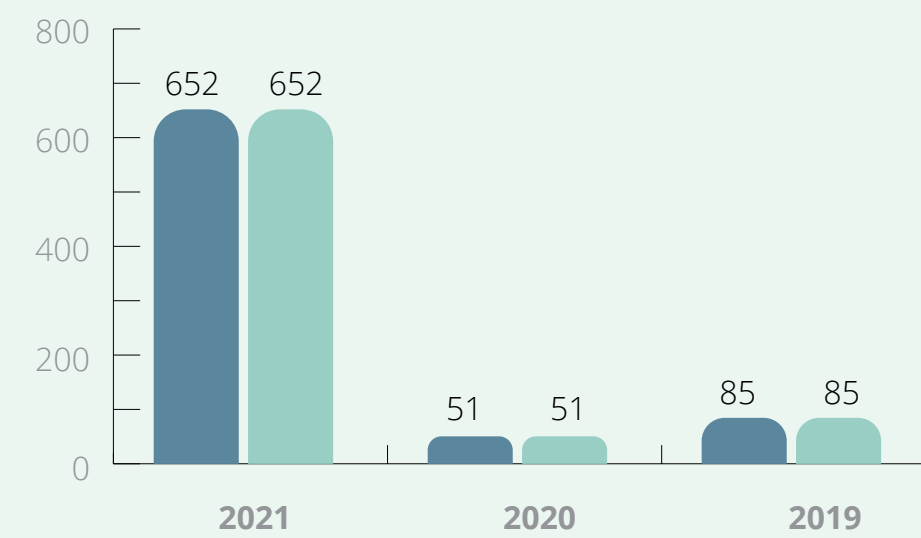
# Asuminen lukuina



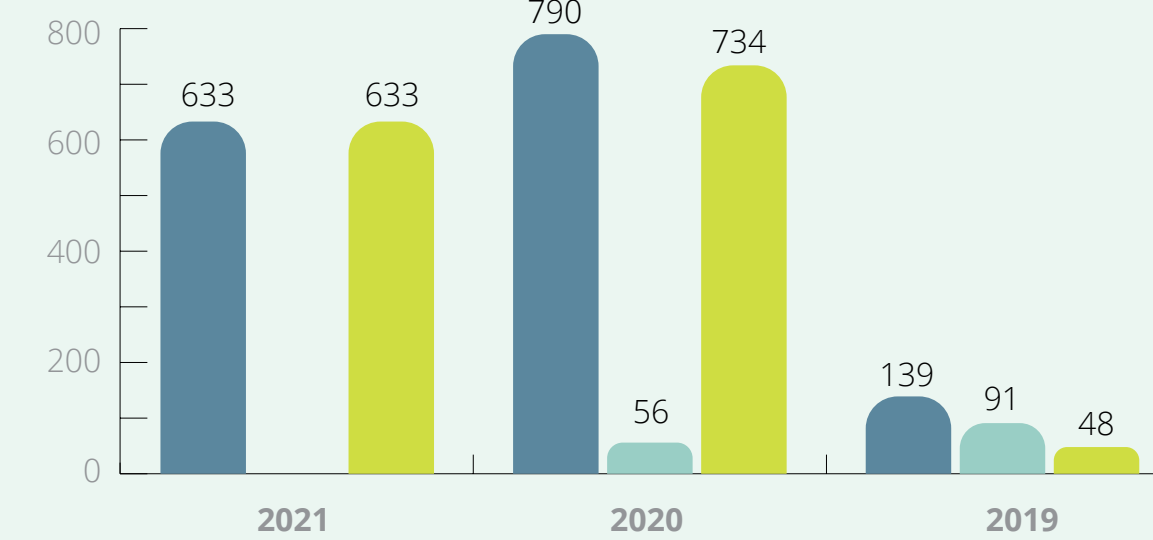
### Asuntojen lukumäärä



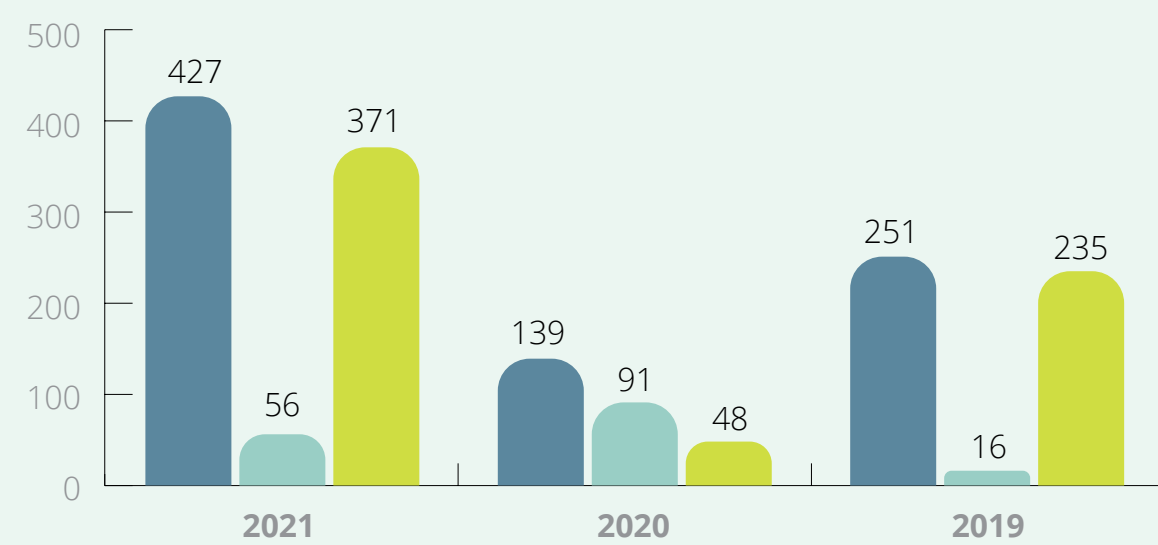
### Ostetut asunnot



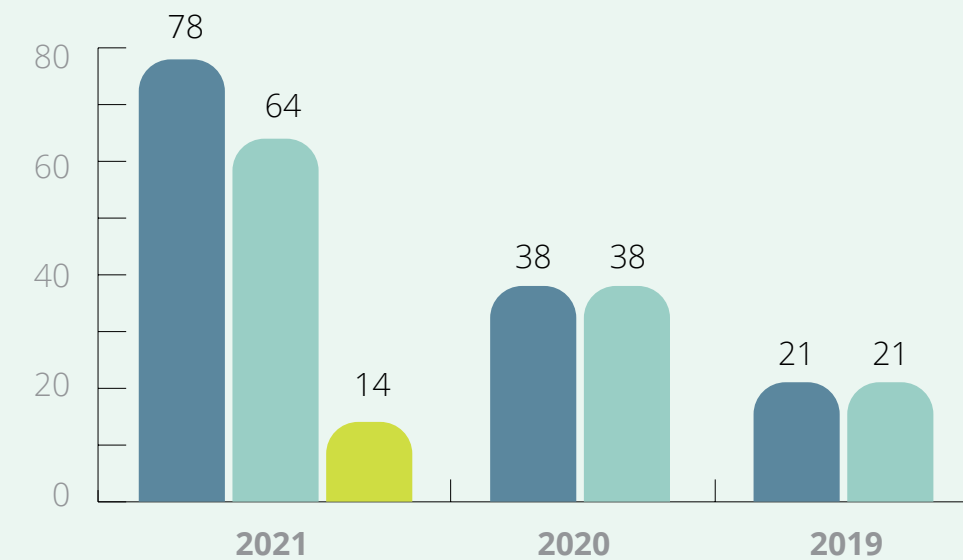
### Asuntoja rakenteilla



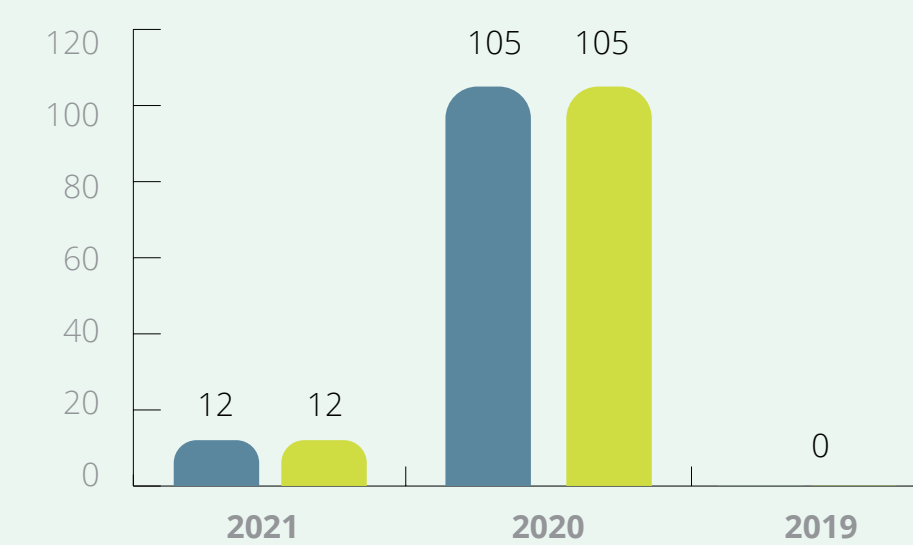
### Valmistuneet asunnot



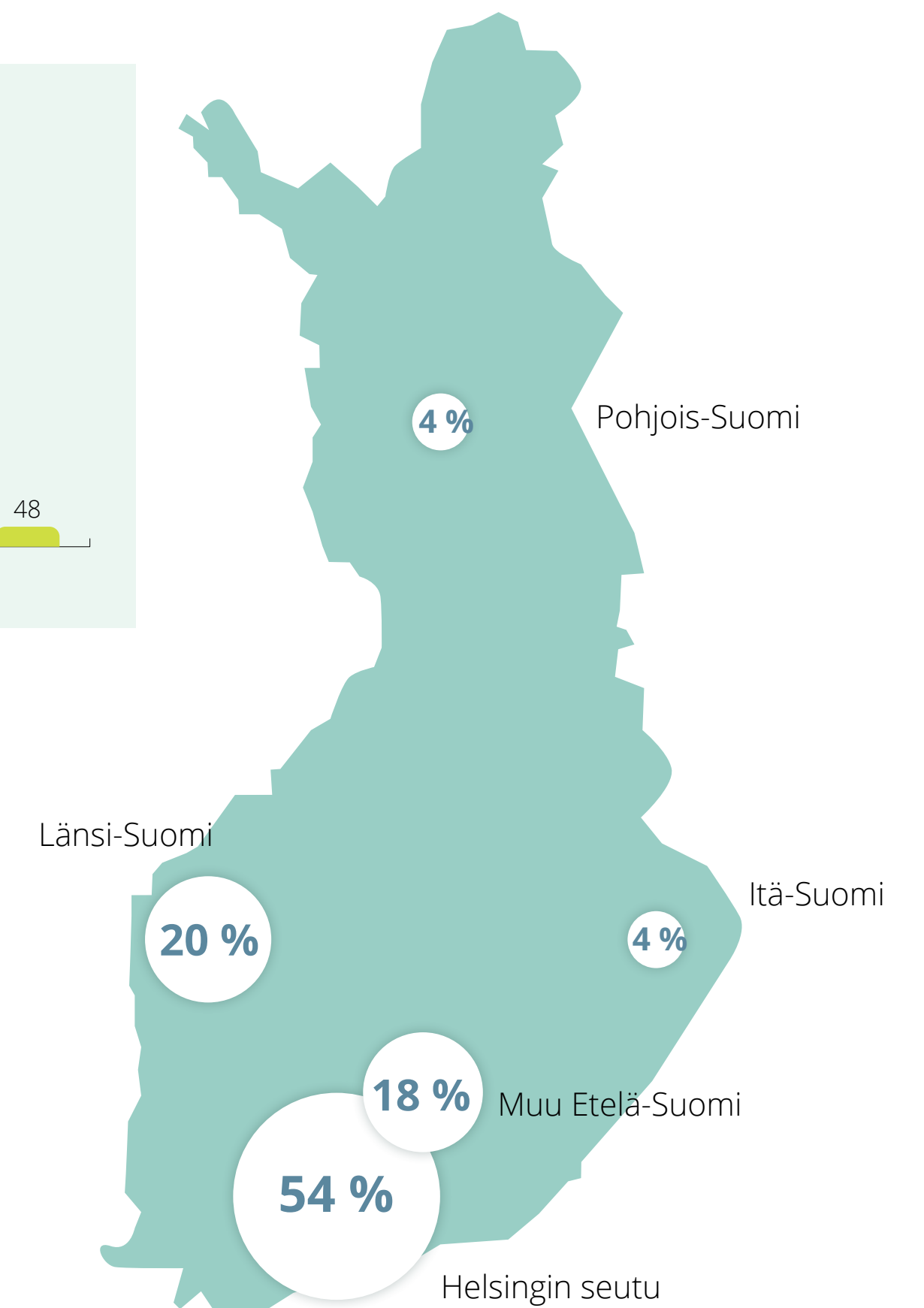
### Myydyt asunnot



### Puretut asunnot

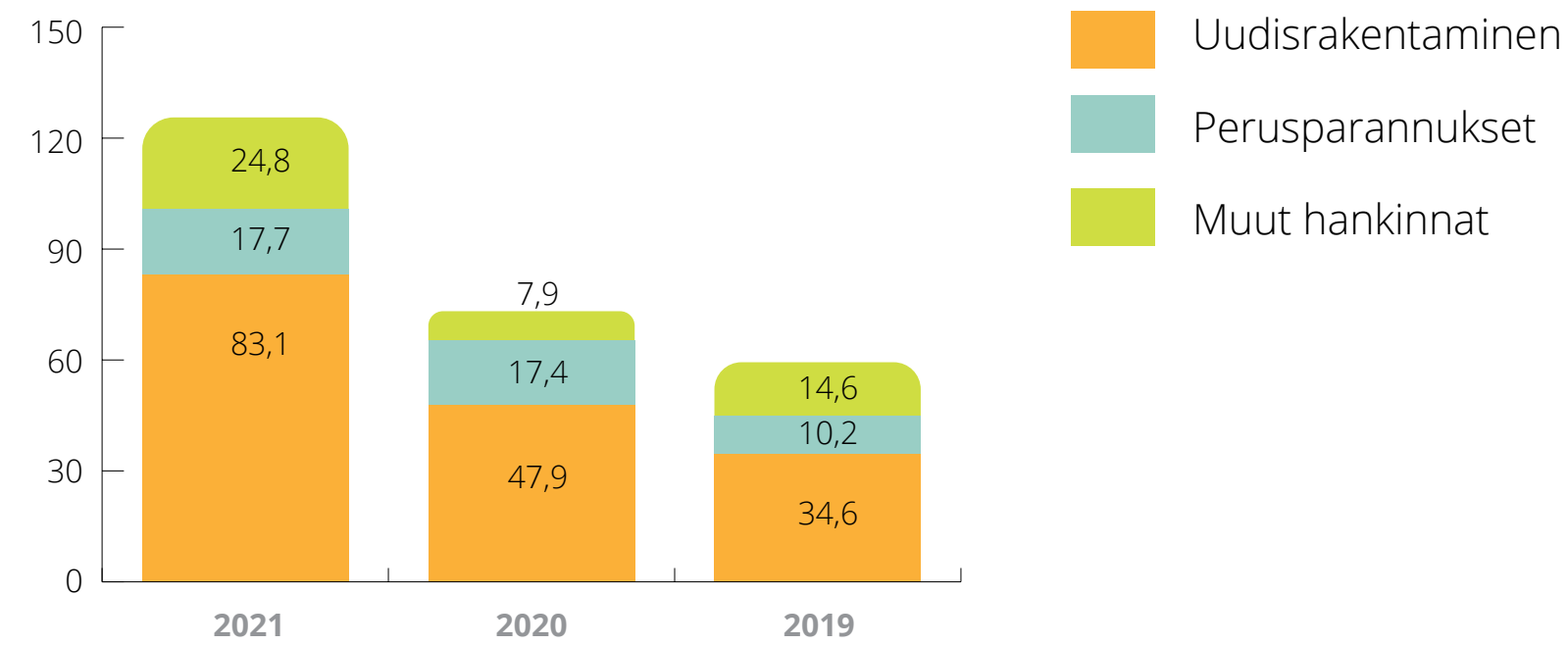


### Asuntokannan sijainti

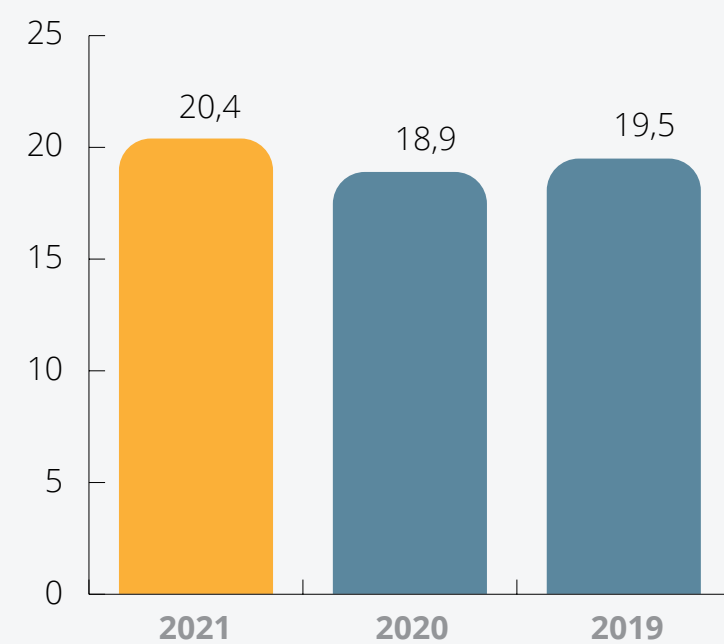




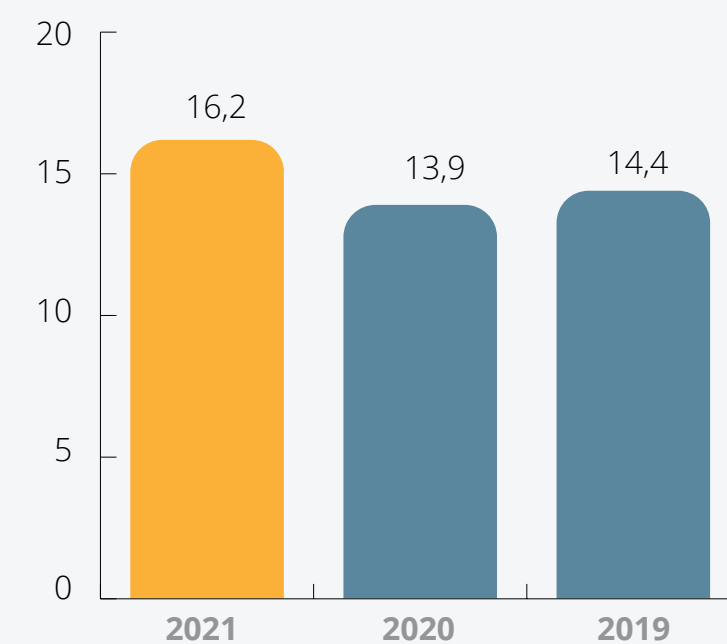
## Bruttoinvestoinnit M€



## Tulosvaikutteiset korjaukset M€



## Lämmitys, vesi ja sähkö M€



Konsernin asumisneuvonnan laskennallinen vaikuttavuus oli toimintakautena

**810 099 €**

**87 %**

M2-Kotien kiinteistöistä talotoimikunta tai luottamushenkilö

## Asumisneuvontatiimin päihde- ja mielenterveysosaamista vahvistettiin

**Asumisneuvojen tiimissä nähdään läheltä, miten mielenterveyden haasteet voivat vaikuttaa esimerkiksi naapurisuhteisiin.**



Kuvaaja: Meeri Urtila

Y-Säätiön tavoitteena on, että asukkaamme voivat taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvin. Haluamme kannustaa myös asukkaitamme välittämään itsestään ja naapuristaan. Yksi väline tähän on asumisneuvonta, jota tarjoamme kaikille asukkaillemme.

Usein asumisen häiriöissä on osuutensa mielenterveys- tai päihdeongelmilla. Saamme jonkin verran yhteydenottoja, joissa asukkaamme on huolissaan omasta, läheisensä tai naapurinsa jaksamisesta.

”Koronan seurauksena on tullut työttömyyttä, taloudellisia vaikeuksia, ahdistusta ja pelkoa tulevasta. Ihmiset ovat olleet pakon sanelemana myös paljon kotona. Yhtäältä lähimmäisten auttaminen on lisääntynyt, toisaalta myös naapurien kanssa riitely”, sanoo Anu Rantanen, joka vetää asumisneuvonnan tiimiä Y-Säätiössä.

Syyskuun alusta asti Y-Säätiössä on työskennellyt mielenterveys- ja päihdetyön asumisneuvoja, jotta voimme entistäkin vahvemmin tarjota asukkaillemme ohjausta ja

neuvontaa myös mielenterveyteen ja päihde-ikäikäyttöön liittyvissä pulmissa.

Mielenterveys- ja päihdetyön asumisneuvojan työn tavoitteena on vaikuttaa erityisesti siihen, että tukea tarvitsevat asukkaamme pääsevät terveydenhuollon palvelujen piiriin. Näin asukkaan asuminen saadaan turvattua. Samalla pienenee riski joutua asunnottomaksi.

”Mielenterveys- ja päihdetyön asumisneuvoja kerää myös tietoa hyvistä yhteistyöverkostoista ja palveluista, jotta voisimme madaltaa asukkaidemme pääsyä niihin. Samalla on tärkeää välittää tietoa vuokranantajalta erityisesti asumissosiaalisesta näkökulmasta palveluiden tuottajille,” Rantanen kertoo.





**Asunnottomuustyön edelläkävijä**



# Asunnottomuustyön edelläkävijä

**Y-Säätiön tavoitteena on, että asunnottomuus poistuu Suomesta ja vähenee kansainvälisesti. Verkostotyö ja hankkeet ovat tärkeitä työvälineitä näiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Uuras-työllistymisohjelmalla lisätään asukkaiden hyvinvointia ja pienennetään riskiä joutua asunnottomaksi.**

## Verkostotyö kehittää ja ohjaa

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn työvälineenä toimi myös raportointivuonna Y-Säätiön koordinoima laaja verkostotyö kumppaneiden kanssa Suomessa ja kansainvälisesti.

Asunto ensin Verkostokehittäjät koostuu yhteisen suomalaisen asunnottomuustyön tekijät kehittymään ja kouluttautumaan. Verkostokehittäjät on STEAn rahoittamaa kumppanuustoimintaa. Kuluneena vuonna Verkostokehittäjien järjestämiin koulutuksiin osallistui yli 1 000 ihmistä. Koulutuksissa käsiteltiin hyvin käytännönläheisesti koko ihmiselämän kirjoa. Verkostokehittäjät myös viestivät asunnottomuustyön teemoista eri kanavissa, joista tärkeimpänä asuntoensin.fi-sivusto.

Y-Säätiön yhdessä Feantsan kanssa koordinoima Housing First Europe Hubin jäsenistö kasvoi vuoden aikana ennätyslukemiin.

Vuonna 2021 Hubissa keskityttiin erityisesti uuden strategian valmisteluun. Strategia tähtää siihen, että Asunto ensin -malli juurtuisi vallitsevaksi asunnottomuustyön työtavaksi kaikkialla Euroopassa.

Hubin julkaisema Asunto ensin -opas julkaistiin myös suomeksi.

## Hankkeet toteuttavat säätiön perustehtävää

Y-Säätiön vetämät hankkeet kiinnittyvät aina asukkaiden hyvinvoinnin parantamiseen ja asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn tai poistamiseen. Hankkeista syntyvää tietoa ja toimintamalleja voidaan käyttää hyväksi koko asunnottomuustyön kentällä. Hankkeet ovat usein myös suoraan linkittyneenä Y-Säätiön tutkimustoimintaan.

Käynnissä oleva Yksi meistä -hanke (2020–2022) tähtää erityisesti Y-Säätiön asukkaiden yksinäisyyden poistamiseen Itä-Helsingin alueella ja Lahdessa. Hankkeessa kehitettiin yksinäisyyden haastetta ratkovia työvälineitä, kuten puheeksiottolomake asiantuntijoille, ja sosiaalisia suhteita tukevia toimintamalleja, kuten Äijäolkkari. Seurannan mukaan toiminnassa mukana olleiden yksinäisyys on vähentynyt. Hanketta rahoittaa STEA.

Nuorten hyvinvointia tuetaan uudessa Venda – uutta suuntaa mereltä -hankkeessa

(2021–2023), jossa Y-Säätiö on mukana osatoteuttajana. Nuoret osallistuvat Suomen purjelaivasäätiön purjehduksille, joilla heidän itsenäisen elämän valmiuksiaan edistetään seikkailukasvatuksen menetelmin. Kesällä 2021 purjehduksia oli neljä ja niille osallistui parikymmentä nuorta. Hanketta koordinoi Valo-Valmennusyhdistys ja rahoittaa Euroopan sosiaalirahasto. Hankkeen vaikutusten arvioinnin tekee Y-Säätiön tutkija.

Naisten asunnottomuuteen keskittyneen NEA-hankkeen päätteeksi julkaistiin naisten asunnottomuutta koskeva koulutuspaketti. Koulutusmateriaalin avulla kuka tahansa pystyy syventymään naisten asunnottomuuteen liittyviin erityiskysymyksiin. Hanketta rahoitti STEA.

## Uuras-ohjelma tukee asukkaiden taloudellista ja sosiaalista hyvinvointia

Y-Säätiössä nähdään, että asunnottomuuden poistaminen ja ennaltaehkäisy vaatii myös asukkaiden hyvinvoinnin parantamista esimerkiksi työmahdollisuuksia tarjoamalla.

Tähän tarpeeseen vastaa Uuras-työllistymisohjelma, joka tarjosi asukkaille vuonna 2021 ennätysmäärän reiluja keikkatöitä ja muita työmahdollisuuksia. Koronapandemia on hankaloittanut monen työtilannetta. Lisäksi yhteistyötä käynnistettiin muiden vuokranantajien, kuten Helsingin kaupungin asuntojen (HEKA) ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kanssa.

Ohjelman työntekijät myös valmensivat asukkaita työelämään liittyvissä kysymyksissä. Osa keikkalaisista tarttui mahdollisuuteen ohjata ansiotulot suoraan vuokranmaksuun.

Keikkatöiden lisäksi Uuras-ohjelma työskentelee yhteistyöyritysten kanssa, jotka tarjoavat asukkaille työmahdollisuuksia monilta eri aloilta. Useita kymmeniä asukkaita onkin siirtynyt ohjelman kautta myös vapaille työmarkkinoille.

Uuras-ohjelman yhteiskunnallisesta merkityksestä kertovat tunnustukset. Ohjelma oli syksyllä Isännöintiliiton Vuoden asumisteko -kisan finalistia. Ohjelma palkittiin myös Suoja-Pirtti ry:n myöntämällä Arska-patsaalla Asunnottomien yössä lokakuussa.

## Y-Säätiön asiantuntemusta arvostetaan

Y-Säätiön asiantuntijat vaikuttavat laajasti esimerkiksi alustajina erilaisissa seminaareissa sekä asunnottomuustyön työryhmissä. Y-Säätiön vuonna 2021 tekemän sidosryhmäkyselyn vastaajat pitivät toimintaamme erittäin tärkeänä. Myös perustehtävämme asunnottomuustyön tekijänä tunnetaan hyvin.

Säätiön työntekijöitä on ollut mukana muun muassa ympäristöministeriön koordinoimassa asunnottomuuden puolittamisen yhteistyöohjelman (2020–2023) johtoryhmäs-

## Y-Säätiö on jäsenenä seuraavissa järjestöissä:

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

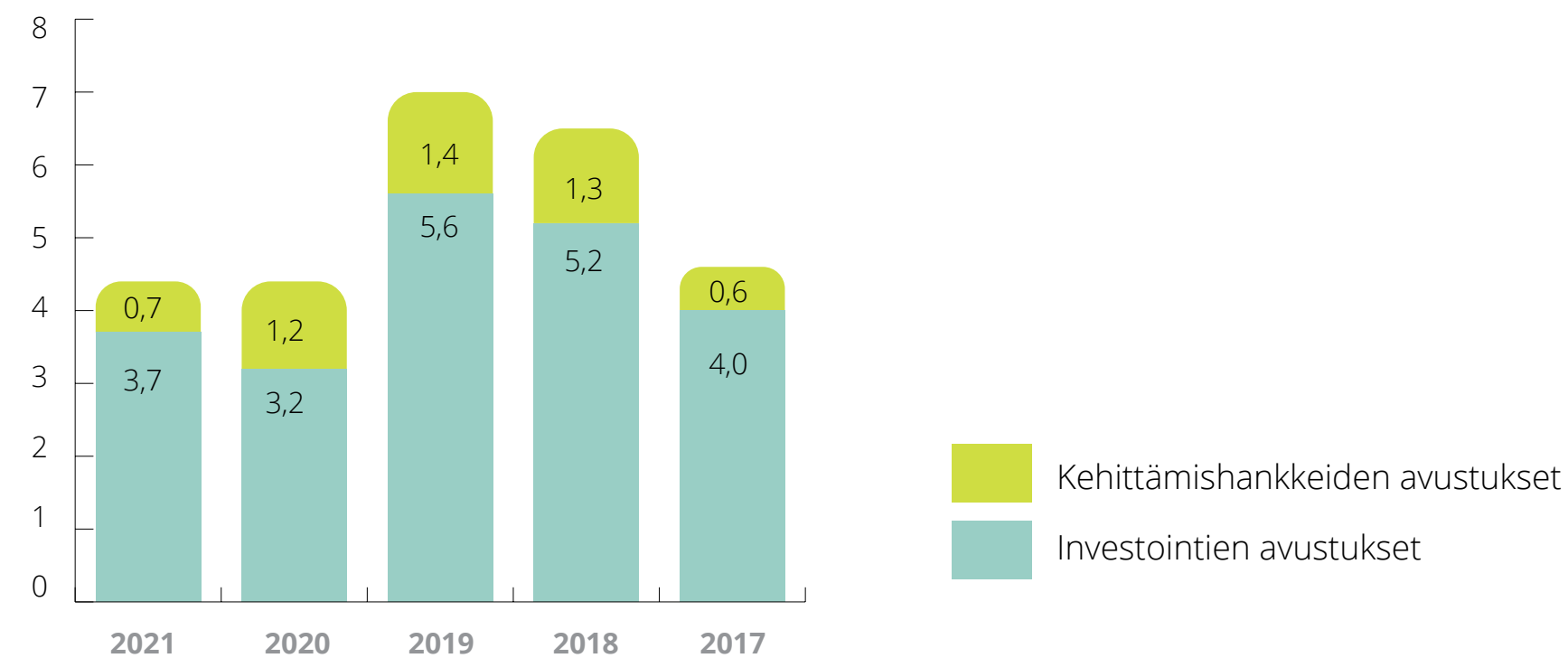
sä, asumisneuvonnan lakisääteistämistä valmistelleessa työryhmässä ja sosiaaliturvauudistusta valmistelevalle komitean asuminen jaoston kuuluvan SOSTEn edustajan taustaryhmässä.

Lisäksi säätiön edustajia on ollut mukana lukuisten hankkeiden ohjausryhmissä, jotka liittyvät valtakunnalliseen asunnottomuusohjelmaan.



# Asunnottomuustyö lukuina

STEAlta saadut avustukset M€



Vuonna 2021 Uuras-ohjelman kautta keikkoja tehneitä asukkaita oli yhteensä

**121**

Työkeikkoja noin

**3 000**

Uuras auttoi **51** asukasta pääsemään avoimille työmarkkinoille vuonna 2021

**14** asukasta on ollut erilaisissa työsuhteissa Y-Säätiössä vuoden 2021 aikana.

Yli **1 000** ihmistä osallistui verkosto-kehittäjien koulutukseen 2021

**36** jäsentä Housing First Europe Hubissa vuoden lopussa

**4** Nuoria tukevia Venda-purjehduksia  
Osallistujia noin **20**

## CASE

### Uuras-ohjelman Käsilumityö-konsepti keräsi kiitosta

**Yksi Uuras-työllistymisohjelman onnistumisista on kehittämämme konsepti, jossa vuokratalojen lumityöt hoidetaan asukasvoimin.**

”Talon lumityöt hoituvat paljon nopeammin, kun tekijänä on talon oma asukas, joka asuu valmiiksi jo pihapiirissä. Tämä helpottaa suuresti myös kiinteistöpalvelujen työtaakkaa”, sanoo Uuras-ohjelman Maria Honkanen.

Uuras-ohjelman kehittämä Käsilumityö-konsepti on esimerkki sosiaalisesta vastuusta. Samalla se helpottaa asukkaiden, isännöinnin ja huollon arkea. Konsepti on ollut käytössä M2-Kotien vuokrataloissa ja erityisryhmille suunnatuissa Y-Säätiön palvelutaloissa pääkaupunkiseudulla, yhteensä 30 kiinteistössä. Talojen lumityöt on hoidettu jo neljä talvea palkallisina asukastöinä.

Y-Säätiön strategiaan on kirjattu tavoite asukkaiden taloudellisen ja sosiaalisen hyvinvoinnin lisäämisestä. Uuras-ohjelmalla on tämän tavoitteen toteutumisessa tärkeä rooli. Taloudellisen tilanteen helpottamisen lisäksi työllä voidaan lisätä osallisuutta ja hyvinvointia.

Lumitöihin rekrytoitu Emmanuel Adjei pitää työn merkityksellisyydestä. ”Pidän ihmisistä. Työn antoisin puoli tulee siitä, että tekemäni työ auttaa naapureita liikkumaan turvallisesti pihalla.”

Uuraan kautta Y-Säätiö-konsernin asukkaiden on mahdollista saada helposti ja nopeasti lisätuloja. Työssä noudatetaan kiinteistöpalvelualan työehtosopimusta, ja palkka on mahdollista ohjata suoraan vuokranmaksutilille työntekijän niin halutessa. Uuras-ohjelman etu on, että jokainen halukas asukas saa sen kautta vähintään yhden työkeikan.

Koronan myötä erityisesti moni ravintola- ja matkailualan osaaja on joutunut lomautetuksi. Lomautuksien määrä näkyi myös Uuras-ohjelmassa lisääntyneinä yhteydenottoina ja keikkatyöläisten määrän kasvuna, kun yhä useammalla on ollut tarvetta lisätienesteille.

Lomautettujen työntekijöiden lisäksi myös esimerkiksi opiskelijat ja eläkeläiset ovat olleet kiinnostuneita keikkatöistä.

*Kehittämiskoordinaattori Eero Untamala (vas.), Emmanuel Adjei ja kiinteistöpalveluyksikön esihenkilö Riikka Väisänen.*







**Osaava  
henkilöstö**



# Osaava henkilöstö

**Y-Säätiö on strategiassaan sitoutunut kasvattamaan henkilöstön osaamista ja pitämään työntekijöiden määrän kasvun maltillisena. Työskentelemme kahdeksassa toimipisteessä eri puolilla Suomea.**

## **Työntekijämme ovat erittäin sitoutuneita säätiöön**

Työntekijät ovat tärkein voimavaramme, joten heistä huolehtiminen on meille ensiarvoisen tärkeää. Syksyllä henkilöstölle tehty T-Median Luottamus&Maine -kysely osoitti, että henkilöstö on erittäin sitoutunut säätiöön ja sen arvoihin.

Myös Ilmarisen työhyvinvointia mittaavan Työvire-kyselyn tulokset osoittivat, että Y-Säätiössä viihdytään ja voidaan erittäin hyvin. Henkilöstön kyselyssä antama suositte-luindeksi 62 (eNPS) on poikkeuksellisen korkea. Vastausprosentit molemmissa kyselyissä olivat hyvin korkeat.

Raportointivuonna Y-Säätiö palkittiin jo toistamiseen Oikotien Vastuullinen kesäduuni -kilpailussa. Voitto perustui nuorten omiin arvioihin.

Koronaepidemian vuoksi Y-Säätiön henkilöstö työskenteli ison osan vuodesta etä-töissä. HR:n tekemä kysely osoitti, että suurin osa vastaajista koki etätyöskentelyn kuitenkin hyvin mielekkääksi. Työntekijät ovat voineet viedä koko epidemian ajan työskentelyä helpottavia välineitä toimistolta kotiin. Kyselyyn vastanneet pitivät myös säätiön tekemiä koronatoimia oikea-aikaisina ja kiittivät sisäisen viestinnän onnistumista.

Sairaspoissaolot laskivat lähes 40 prosenttia vuodesta 2020. Työtaturmia raportoitiin seitsemän, lähinnä liukastumisia tai kaatumisia.

## **Huomio mielen hyvinvointiin**

2021 oli erityinen mielen hyvinvoinnin vuosi, kun MIELI ry myönsi Y-Säätiölle Hyvän mielen työpaikka -merkin. Merkki ilmaisee, että olemme sitoutuneet edistämään mielen-terveyttä ja sitä, että työntekijät voivat myös henkisesti hyvin.

Y-Säätiön työterveyshuollon sopimukseen kuuluvat laajat palvelut, joita työntekijät myös hyödyntävät. Sopimukseen lisättiin raportointivuonna lyhytpsykoterapia. Kuluneen vuoden aikana Y-Säätiön esihenkilöitä koulutettiin huomaamaan mielen kuormitus paremmin. Myös henkilöstölle pidettiin luentoja mielen-terveydestä huolehtimisesta.

## **Rekrytointi välillä vaikeaa**

Huomioimme rekrytoinneissamme eri taustoista tulevat ihmiset. Lisäksi omia asukaitamme kannustetaan hakemaan töitä Y-Säätiöstä.

Rekrytoinneissa haasteita tuottivat tehtävät, joihin kiinteistöalalla on yleisesti muutenkin vaikeaa löytää päteviä tekijöitä. Tällaisia

ovat esimerkiksi teknisen isännöitsijän ja talotekniikkainsinöörin tehtävät. Myös asiakaspalvelutehtävissä tulee eteen vaatimus hyvästä suomen kielen taidosta, mikä voi rajata hakijajoukkoa.

Työnantajaviestintää kehitettiin vuonna 2021, ja työtä jatketaan tulevina vuosina.

## **Uusi toimitusjohtaja valittiin**

Toimitusjohtaja Juha Kaakisen eläköitymisen myötä Y-Säätiön hallitus rekrytoi uutta toimitusjohtajaa syksyn 2021 aikana.

Rekrytointiin osallistettiin myös koko henkilöstö, jolta kysyttiin toiveita uuden johtajan ominaisuuksista. Kyselyyn tuli yli 100 vastausta, mikä osoittaa henkilökunnan haluavan osallistua ja kertoa mielipiteensä. Rekrytointia hoitanut Y-Säätiön hallitus ja haussa mukana ollut suorahakutoimija käyttivät henkilökunnan näkemyksiä apunaan rekrytointiprosessissa.

Rekrytointiprosessi tuli päätökseen joulukuussa, kun tehtävään valittiin Teija Ojankoski. Hän siirtyi Y-Säätiön VAV-konsernista ja aloitti toimitusjohtajana 1.3.2022.

## **Y-Säätiö noudattaa kiinteistöalan työehtosopimusta**

Y-Säätiö-konserni kuuluu Elinkeinoelämän keskusliiton alaiseen Kiinteistötyönantajatjärjestöön, ja konsernissa sovelletaan sekä kiinteistöalan toimihenkilöitä että työntekijöitä koskevia työehtosopimuksia. Y-Säätiön HR-asiantuntija on mukana myös Isännöintiliiton HR-verkostossa.





## Voitto Vastuullinen kesäduuni -kilpailussa jo toistamiseen

**Voitto perustuu nuorten omiin arvioihin. He kiittivät erityisesti onnistunutta perehdytystä ja oikeudenmukaista kohtelua. Y-Säätiössä halutaan taata kaikille hyvä alku työelämään.**

Y-Säätiö-konserni voitti jo toistamiseen Oikotien Vastuullinen kesäduuni -kilpailun pienten ja keskisuurten yritysten sarjassa. Edellinen voitto tuli vuonna 2019 ja vuonna 2020 Y-Säätiö sijoittui kisassa toiseksi. Vastuullinen kesäduuni -kampanjaan osallistui vuonna 2021 yli 500 yritystä.

”Voiton takana on yksinkertainen resepti. Meillä kesätyöntekijöitä kohdellaan kuten muitakin työntekijöitä. Tasa-arvoisesti ja kunnioittavasti. Haluamme kesätyöstä meillä jäävän muistijäljen, johon kaikkia tulevia työpaikkoja verrataan”, Y-Säätiön toimitusjohtaja Juha Kaakinen sanoo.

Y-Säätiön HR-ammattilaiset ja esihenkilöt ovat sitoutuneet siihen, että nuorille opetetaan työelämän perustaidot. Kesätyöntekijöille kerrotaan selkeästi esimerkiksi työajoista ja palkanmaksusta. Tämän lisäksi jokainen nuori saa omaan työtehtäväänsä kattavan perehdytyksen.



Nuoret työskentelevät kesäisin säätiön asumisen ammattilaisten tuuraajina. ”Nuoret oppivat meillä kesän aikana oikean kiinteistöalan ammatin. Osa jopa kaksi, kun he sijaittavat vuorotellen isännöitsijää ja vuokrausneuvottelijaa pienemmissä toimistoissamme”, Kaakinen sanoo.

Kesän lopussa tehdyssä Y-Säätiön omassa kyselyssä kaikki kesätyöntekijät kertoivat saaneensa kollegoilta erinomaisen tuen. Moni nuorista haluaa myös palata Y-Säätiöön.

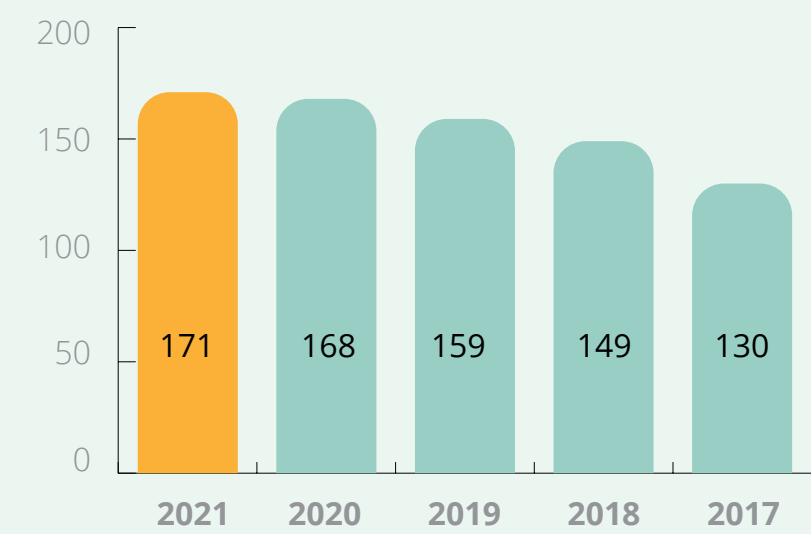
Kuvaaja: Salla Puhakka



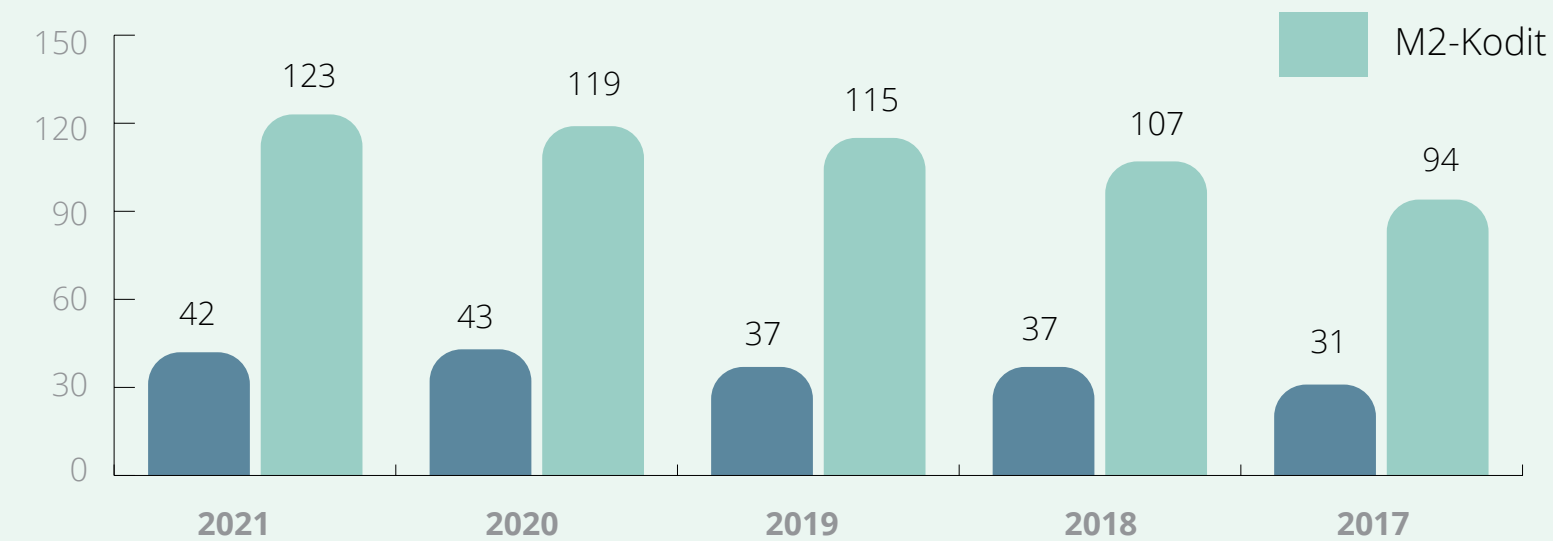


# Henkilöstö lukuina

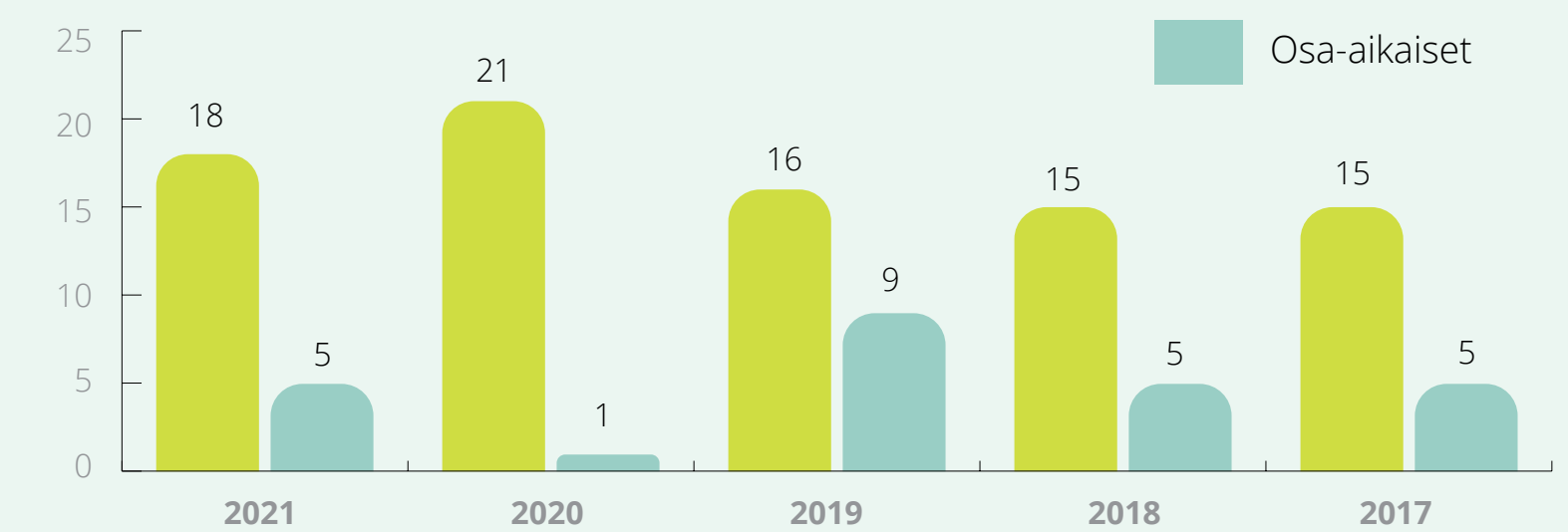
Henkilömäärä vuoden lopussa



Henkilöstö vuoden lopussa



Ei-vakinaiset työsuhteet



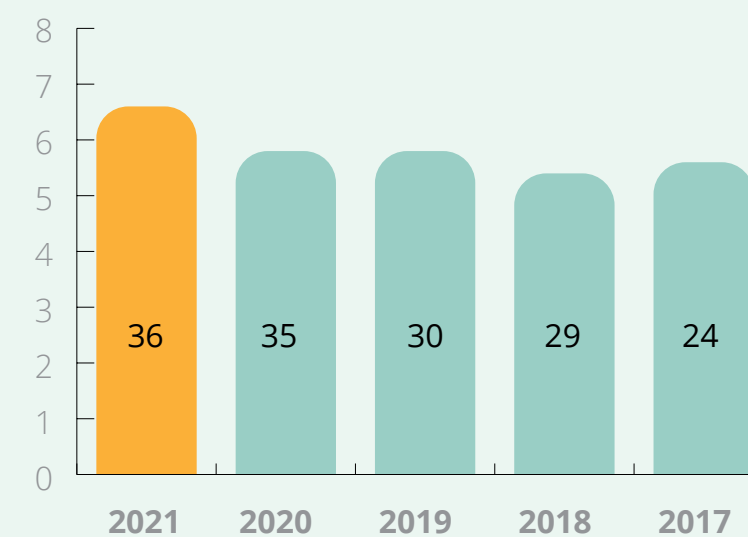
Yleisarvosana  
Ilmarisen Työvire-  
hyvinvointikyselyssä

4,5/5

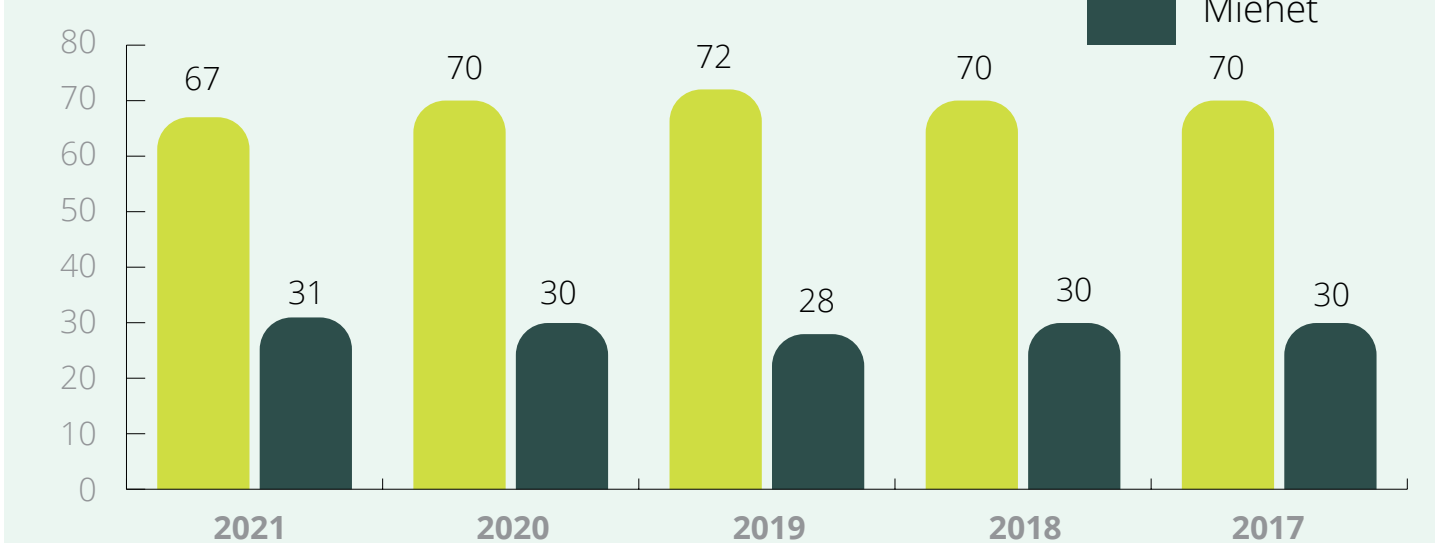
Henkilöstön antama  
suositteleva indeksi eNPS

62

Aluetoimistojen henkilökunta



Naisten ja miesten jakauma







Vastuullisuus  
Y-Säätiössä



# Vastuullisuus on koodattu säätiön perustehtävään



Kuvaaja: Lasse Lecklin

Y-Säätiö ryhtyi toteuttamaan sosiaalista vastuuta säätiön perustamishetkellä, yli 35 vuotta sitten. Säätiön perustehtävänä on ollut hankkia ja vuokrata asuntoja asunnonsaanti- vaikeuksia kohdanneille ihmisille.

Yhteiskunnallisen ja säätiön kehityksen myötä olemme laajentaneet säätiön vastuullisuuden raportointia myös kestävä kehityksen toimiemme ja hyvän hallinnon todentamiseen. Vuodesta 2020 teimme erillisen vastuullisuusraportin. Kokemuksemme oli, että vastuullisuus on kuitenkin varsinkin uuden strategiamme jalkauttamisen myötä erottamaton osa kaikkia toimintojamme. Päädyimme sen vuoksi kuvaamaan vuoden 2021 vastuullisuuttamme osana toimintakertomusta.

Vuoteen 2030 ulottuvan strategiamme mittavimmaksi kehityshankkeeksi otimme päästövähennyspolun määrittelyn. Laskimme sekä hiilijalanjälkemme että -kädenjälkemme. Lähtötasoksi otimme vuoden 2020 eli strategiamme aloitusvuoden. Yhteistyökumppaniemme avulla luonnostelimme hallituksen päätettäväksi reitin, joka johtaa 70 prosentin päästövähennyksiin strategiakauden loppuun mennessä. Hiilineutraalisuustavoitteemme on edelleen vuodessa 2035.

Toimialallemme tyypillisesti päästövähennyspolussa merkittävimmät tekijät ovat kiinteistöjen energiankäyttö ja päästöttömät energialähteet. Suurimmat yksittäiset vaikutukset saadaan aikaan energiatehokkuusremonteilla sekä siirtymällä päästöttömään sähkөөn ja kaukolämpöön. Tämä tarkoittaa, että omien toimiemme lisäksi tarvitsemme kestävään kehitykseen sitoutuneita kumppaneita.

Rakennuttamisemme jatkuessa edelleen vahvana korostuvat uudisrakentamisesta syntyvät päästöt. Myös tällä osa-alueella tukeudumme yhteistyökumppaneihin, joilla on tarjota ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavia materiaaleja ja menetelmiä. Olemme jo siirtyneet rakennuttamaan entistä energiatehokkaampia kiinteistöjä ja lisänneet puurakentamista.

Kiinteistöihin liittyvien mittavien tavoitteiden ohella olemme käyneet läpi muun toimintamme ympäristövaikutuksia. Vaikka niiden osuus päästötavoitteistamme on marginaalinen, edistämme henkilön osaamista ja kiinnostusta kestävä kehityksen tavoitteisiin. Uskomme esimerkin voimaan sekä omassa työssämme että asukastoiminnassamme.

Näemme asunnottomuuden poistamisen ja kohtuuhintaisten asuntojen tarjoamisen

**Laskimme sekä hiilijalanjälkemme että -kädenjälkemme. Lähtötasoksi otimme vuoden 2020 eli strategiamme aloitusvuoden.**



keskeisimmäksi sosiaalisen vastuun ilmenemismuodoksi. Emme ole kuitenkaan halunneet jättää tehtäväämme siihen, vaan olemme jo kuuden vuoden ajan tarjonneet asukkaille työmahdollisuuksia heidän taloudellisen tilanteensa kohentamiseksi ja hyvinvoinnin lisäämiseksi.

**Timo Mutalahti**  
Konsernilakimies



# Säätiö kantaa vastuuta ympäristön lisäksi myös ihmisistään

**Y-Säätiö haluaa omalla toimillaan luoda kestäväää asumista yhdessä yhteistyökumppaneidensa kanssa. Tunnistamme, että rakennetun ympäristön rooli on merkittävä ilmastonmuutoksen ratkaisemisessa.**

## Polkua päästövähennyksiin kirkastettiin

Tavoitteenamme on olla hiilineutraali toimija vuoteen 2035 mennessä. Meille on erityisen tärkeää päästä tavoitteeseen tekemällä konkreettisia toimia, jotka eivät kasvata asukaidemme asumismenoja tai kuormita heitä arjessa.

Vuonna 2021 laskimme hiilijalanjälkemme ja kartoitimme hiilineutraaliuteen vievää polkuamme. Jaottelimme päästömme kolmen luokkaan: rakentaminen, korjaaminen ja purkamisen, kiinteistöjen energiankulutus ja säätiön oma toiminta.

Tunnistimme lämmityksen yhdeksi suurimmista päästölähteistä kiinteistöissämme. Ryhdyimme kartoittamaan kaukolämpöyhtiöiden päästöttömien tuotteiden hintaa ja selvittämään yhtiöiden omia hiilineutraaliustavoitteita. Haasteenamme on, että toimimme noin 30 kunnassa. Tietojen kerääminen vie siksi aikaa.

Laskiessamme hiilijalanjälkeä valmistuville kohteillemme halusimme ottaa mukaan myös tontin ja autopaikoituksen tuomat vaikutukset. Saatujen tulosten pohjalta päivitimme uudisrakentamisen suunnitteluohjettamme aiempaa vastuullisemmaksi. Listasimme siihen esimerkiksi tuotteita, joilla on pienempi hiilijalanjälki. Lisäksi selvitämme aina

uuden projektin alussa kohteeseen sopivat materiaalivaihtoehdot.

Myös uudet energiaratkaisut ja energiatehokkuus ovat uudiskohteidemme suunnittelussa keskiössä. Y-Säätiö-konsernin vuokrien on kuitenkin oltava kohtuuhintaisia, jotta pienituloisilla ja asunnottomuutta kokeneilla ihmisillä on varaa niihin.

Kävimme raportointivuonna läpi myös koko kiinteistökantamme ja selvitimme, mihin kiinteistöihin voisimme mahdollisesti tulevaisuudessa vaihtaa lämmitysmuodoksi maalämmön. Maalämpö on tulossa rakenteilla oleviin Kuopion ja Espoon Nihtisillan uudiskohteisiin.

Kaikki uudiskohteemme pyrimme suunnittelemaan jatkossa A-energialuokkaan. A-energialuokan taloihin lisätään myös aurinkosähkö. Näihin toimiin ohjaavat myös esimerkiksi Kuntarahoitukselta saamamme rahoituksen lainaehdot. Tehokkailla energia-toimilla vastataan lisäksi kumppanikaupunkiemme tavoitteisiin, sillä he luonnollisesti jakavat kanssamme samat ilmastonmuutoksen hillitsemisen tavoitteet.

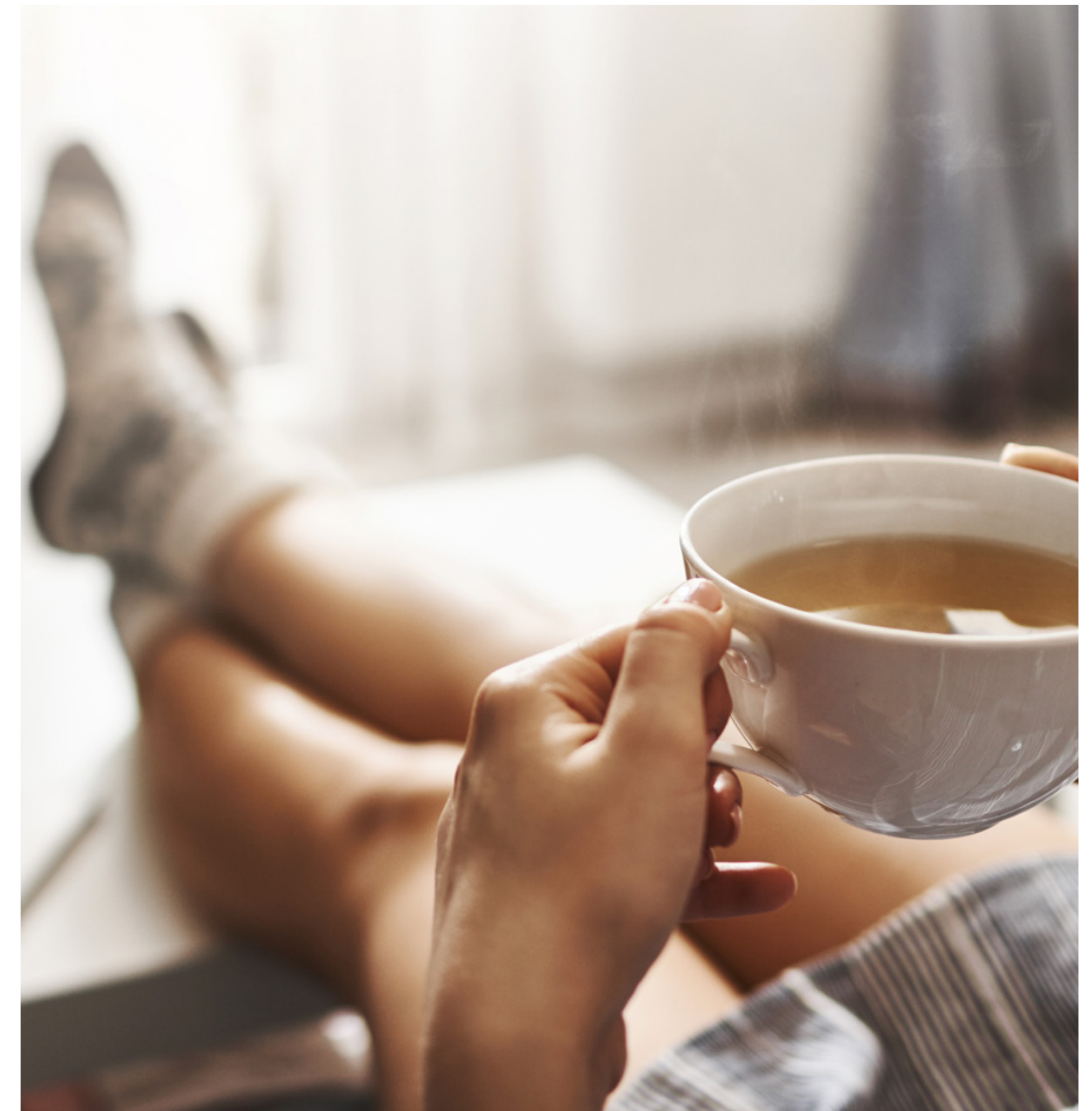
Haemme rakennuttamisessa jatkuvasti myös laajempaa näkökulmaa siihen, miten voisimme rakennuttaessamme turvata elinympäristöjemme monimuotoisuutta ja

sitoa hiiltä. Tämän ajatuksen ympärille ideoimme täysin uudenlaisen puukerrostalon eli Elonkirjotalon, jonka konseptia kehitimme raportointivuonna ympäristöministeriön Kasvu ja kehitystä puusta -ohjelmasta saamallamme rahoituksella. Kolmevuotinen hanke päättyy vuonna 2022.

Raportointivuonna saavutettiin välitavoitteen matkalla kohti vähäpäästöisempää Y-Säätiö-konsernia. Vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimuksen (VAETS) asettama 7,5 prosentin energiansäästötavoite vuoteen 2025 mennessä meni rikki osaltamme lähes viisi vuotta etujasssa.

Sopimuskauden kokonaissäästötavoite oli 9 137 MWh vuodessa, mutta pystyimme säästämään Y-Säätiö-konsernissa reilusti tätä enemmän. Suurimmat laskennalliset säästöt saavutamme älykkäällä lämmönsäätöjärjestelmällä, jonka otimme käyttöön suurimmassa osassa kiinteistöjämme joitakin vuosia sitten.

Vuonna 2021 aloitimme keventämään myös kiinteistöissä liikkuvien urakoitsijoiden hiilijälkeä, kun kiinteistöihimme ryhdyttiin asentamaan puhelimella avattavia putkilukkoja. Työ valmistuu 2022. Korjaustoimet vaativat jatkossa vähemmän liikkumista, kun avaimia ei tarvitse kuljettaa tai noutaa erikseen.





Jaottelimme päästömme kolmen luokkaan:

- Rakentaminen, korjaaminen ja purkaminen
- Kiinteistöjen energiankulutus
- Säätiön oma toiminta



Haluamme mahdollistaa myös asukkaillamme hiilijalanjäljen pienentämisen. Syksystä 2021 alkaen pilotoitiin kaikkien konsernin uusien asukkaiden etuna lajitteluastiaa, jonka sai halutessaan omaan kotiin helpottamaan jätteiden lajittelua.

Myös M2-Kotien asukasneuvosto nimesi vuoden kärkiteemakseen jätehuollon ja kierrätyksen. Vuoden alussa talotoimikuntien puheenjohtajille lähetettiin kysely oman talon ja asunnon jätehuollosta ja kierrätyksen toimivuudesta. 129 aktiivia vastasi kyselyyn.

Järvenpään alueen (Järvenpää, Riihimäki, Tuusula, Kerava, Porvoo ja Hyvinkää) kiinteistöissämme järjestettiin Vastuullisen vedenkäytön -kampanja. Kampanja oli osa Energiaviraston alueellista energianeuvontaa. Voittajatalo vähensi vedenkulutustaan huimat 21 prosenttia. Osana kampanjaa asukkaat vinkkasivat myös esimerkiksi vuotavista vesikalusteista. Kampanjointia jatketaan uudella alueella myös 2022.

Uuras-työllistymisohjelma otti hoitaakseen yhä enemmän asuntojen ja varastojen tyhjennyksiä. Kaikki hyväkuntoiset huonekalut tai muu käyttökelpoinen irtaimisto palautetaan takaisin kiertotalouteen. Jätteenä menevät materiaalit kierrätetään asianmukaisesti.

Oman toimintamme aiheuttamat päästöt ovat konsernin kokonaiskuvassa pienet, mutta eivät merkityksettömät. Lisäännytyn etätöiden teko vähensi raportointivuonna matkustamista työpaikan ja kodin välillä ja myös muu matkustelu korvautui pitkälti etäyhteyksin hoidetuilla tapaamisilla. Laajempi

etätyökäytäntö jää voimaan myös koronapandemian jälkeen.

Vuoden 2021 aikana päätettiin myös lisätä työsuhte-etuihin polkupyörät vuonna 2022.

### Sosiaalisessa vastuussa korostuu hyvinvoinnin turvaaminen

Asukkaamme voivat luottaa asumisen kohtuuhintaisuuteen, jatkuvuuteen ja turvallisuuteen. Hyvä asuminen alkaa oikeudenmukaisesta asukasvalinnasta avoimilla ja yhdenvertaisilla valintakriteereillä. Hyvään asumiseen kuuluu myös, että suunnittelemme asunnot asukaslähtöisesti, huolehdimme asuntojen kunnosta ja tarjoamme asukkaille osallistumismahdollisuuksia. Jos joudumme päättämään vuokrasuhteen, se tehdään laillisilla ja asukkaan elämäntilanteen huomioivilla kestäville perusteilla.

Henkilöstömme puolestaan voi luottaa siihen, että työ meillä on ihmisarvoista ja vastuullista. Kohtelemme kaikkia työntekijöitä tasavertaisesti sukupuolesta, etnisyydestä, uskonnosta, iästä ja muista vastaavista tekijöistä riippumatta. Henkilöstömme hyvinvoinnista kertovat erinomaiset tulokset henkilöstökyselyissä, joista kerromme tarkemmin Osaava henkilöstö -osiossa.

Sosiaalinen vastuu näkyy esimerkiksi Uuras-ohjelmassamme, joka huolehtii asukkaidemme sosiaalisesta ja taloudellisesta hyvinvoinnista. Haluamme, että asukkaillamme on mahdollisuuksia kehittyä ja edetä elämässä. Ohjelmasta kerromme tarkemmin Asunnottomuuden asiantuntija -osiossa.

Henkilöstömme on mahdollista tehdä viisi päivää vuodessa vapaaehtoistöitä josakin Y-Säätiön kumppaniorganisaatiossa. Koronaepidemia on hieman hidastanut tämän mahdollisuuden käyttöä, mutta useat työntekijät ovat kuitenkin tarttuneet tilaisuuteen. Säätiölläiset antoivat aikaansa vuonna 2021 muun muassa Kriminaalihuollon tukisäätiölle, Mieli ry:lle ja Sininauhasäätiön Nuorten kohtaamis- ja tukipisteelle Nuolelle.

### Noudatamme hyvää hallintotapaa

Säätiössä hallituksella on erityinen tehtävä hyvän hallintotavan valvojana. Toimintaamme valvovat myös meille keskeisimpinä viranomaisina Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA sekä Patentti- ja rekisterihallitus. Valvojina toimivat myös ne kunnat, joiden alueille teemme asukasvalintoja.

Seuraamme laajasti toimintamme lainmukaisuutta, eettisyyttä, vastuullisuutta ja ohjeiden noudattamista. Puutemme välittömästi havaitsemiimme epäkohtiin. Edellytämme, että työntekijämme ja myös yhteistyökumppanimme toimivat vastuullisesti. Edistääksemme tätä periaatetta otimme vuoden 2021 lopulla käyttöön Whistleblowing-ilmoituskanavan, joka on henkilöstömme ja muiden sidosryhmien käytettävissä säätiön verkkosivuilla.

Noudatamme työssämme toimialaamme velvoittavia säännöksiä, viranomaisohjeita ja -suosituksia. Ohjeistamme ja koulutamme henkilöstöämme näiden tuntemisessa.





## Vastuullista asumista puukerrostaloissa

**M2-Kotien talot olivat ensimmäiset puukerrostalot Kuopiossa. Kohde oli jo toinen M2-Kotien rakennuttama puukerrostalokohde. Y-Säätiö-konserni haluaa olla rakennuttamisen edelläkävijä ja tehdä materiaali- valintoja, joilla on pienempi vaikutus ilmastoon.**

Kesäkuussa Kuopion Saaristokaupunkiin valmistui kaksi M2-Kotien puukerrostaloa. Talot rakennettiin puuelementeistä. M2-Kotien puukerrostalojen rakennustapa on erityinen. Talot koottiin tilaelementeistä, jotka on valmistettu tehtaalla. Elementtien teollisella tuotannolla voidaan nopeuttaa rakentamista ja parantaa laatua.

”Yleishyödyllisenä rakennuttajana haluamme olla edelläkävijä ja selvittää eri rakennusmateriaalien ilmastovaikutuksia. Puurakentamisella voimme pienentää rakentamisen aikaista hiilijalanjälkeämme”, Y-Säätiö-konsernin rakennuttamisjohtaja Pekka Kampman sanoo.

Saaristokaupungin talot olivat Y-Säätiölle jo toinen kerrostalokohde, joka tehtiin puusta. M2-Kotien ensimmäiset puukerrostalot

valmistuivat Jyväskylään 2020. Jyväskylän asukkaat ovat tehdyn kyselyn mukaan erityäin tyytyväisiä talon arkkitehtuuriin ja puun käyttöön talossa. Tärkein asunnon valintaan vaikuttava tekijä puukerrostalossa asuminen ei kuitenkaan ollut, vaan sen ohittivat muun muassa asunnon sijainti ja vuokrataso sekä pohjaratkaisun toimivuus.

Rakentamisessa hiilidioksidipäästöjä syntyy eniten sementin ja betonin valmistamisesta. Puutuotteiden valmistamisessa hiilidioksidipäästöt ovat pienempiä, sillä elinaikanaan puu sitoo hiiltä itseensä ja muuttaa sen yhteyttäessään hapeksi.

Yhteiskuntavastuun perustuu ISO 26000 -standardin periaatteisiin.

Raportointivuonna aluehallintoviraston työsuojelun vastuualue teki Uuras-työllistymisohjelmaan työsuojelutarkastuksen. Tarkastus sisältyi viraston tarkastusohjelmaan, jossa työsuojeluviranomainen tutustui vuokratyövoimaa käyttäviin yrityksiin. Saimme hyvää palautetta toimintamme säännöstenmukaisuudesta.

### Säätiön toimintaa johtaa hallitus ja toimitusjohtaja

Y-Säätiön toimintaa johtavat seitsemänjäseninen hallitus ja toimitusjohtaja. Lisäksi säätiön perustajajäsenet kokoontuvat vuosittain vuosikokoukseen, joka valitsee joka toinen vuosi säätiön hallituksen kaksivuotiskaudeksi.

Perustajajäsenet, hallituksen jäsenet ja tiedot yhtiön johdosta kerrotaan liitetiedoissa. Tilintarkastajana jatkoi vuonna 2021 KPMG Oy Ab, vastuullisena tilintarkastajana

KHT Mauri Eskelinen. Y-Säätiön lähipiiriin kuuluvat muun muassa säätiön perustajat, hallitus, säätiön johto ja tilintarkastajat perheenjäsenineen.

Säätiölain tarkoittamalle suppealle lähipiirille ei ole annettu avustuksia tai muita osittain tai kokonaan vastikkeettomia etuja. Hallituksen jäsenille ja varajäsenille maksetut palkkiot ja johdon palkkaus ovat tavanomaisia.

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

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





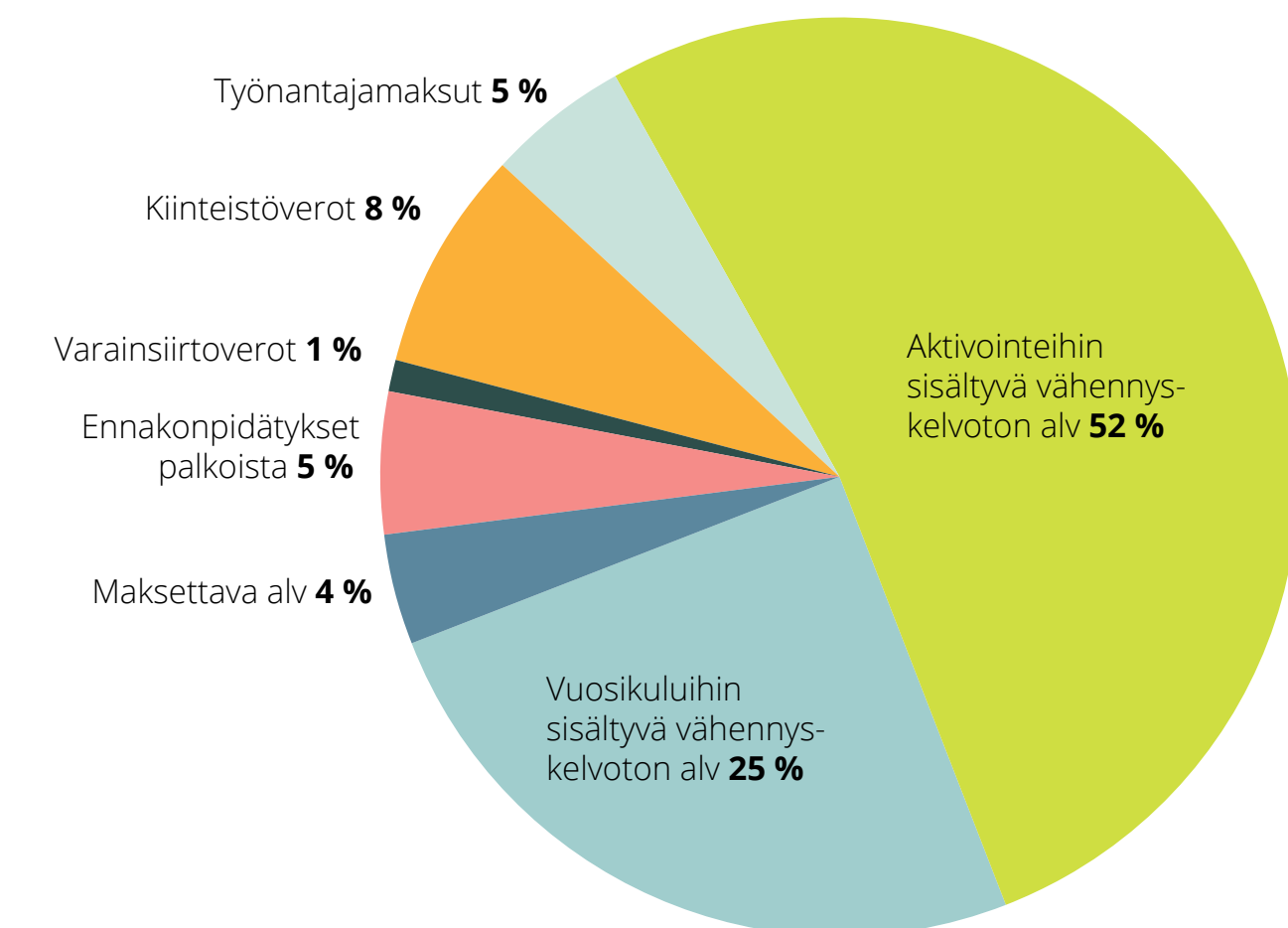
# Vastuullisuus lukuina

Y-Säätiö-konsernin hiilipäästöt 2021	t CO <sub>2</sub> -ekv	%
<b>Rakentaminen, korjaaminen ja purkaminen</b>	<b>13 664</b>	40
Rakennuttaminen, rakennukset	8 992	
Rakennuttaminen, rakennuspaikka	1 299	
Rakennuttaminen, pysäköinti	634	
Korjausrakentaminen	2 385	
Pienkorjaukset	300	
Purkaminen	54	
<b>Omat kiinteistöt</b>	<b>13 889</b>	40
Sähkönkulutus	0	
Lämmitys	11 888	
Vesi ja jätevesi	699	
Jätteet	1 302	
<b>Yksittäiset asunnot</b>	<b>6 518</b>	19
Sähkönkulutus	618,5	
Lämmitys	5 255	
Vesi ja jätevesi	214,5	
Jätteet	430	
<b>Toimistot</b>	<b>519</b>	1
<b>Yhteensä</b>	<b>34 590</b>	

Ilmastohyöty	-2 196	
Hiilivarasto rakentaminen	-1 773	
Ulosmyyty uusiutuva energia		
Biomassan lisäys	-2	

Y-Säätiö-konsernin hiilipäästöt 2021 GHG-protokollan Scope-jaottelulla	t CO <sub>2</sub> -ekv
<b>Scope 1</b>	<b>27,5</b>
Omien ja leasing-ajoneuvojen energiankulutus	27,5
<b>Scope 2</b>	<b>17 928</b>
Sähkönkulutus	649,7
Lämmönkulutus ja jäähdytys	17 177,7
Kylmä vesi	100,7
<b>Scope 3</b>	<b>16 635</b>
Ylläpitokorjaukset ja materiaalit (kat 1)	229,3
Rakennuttaminen ja purkaminen (kat 2)	13 667,9
Hankittu logistiikkapalvelu (kat 4)	100
Jätteet ja jätevesi (kat 5)	2 548,9
Matkustaminen (kat 6-7)	88,6
<b>Yhteensä</b>	<b>34 590</b>

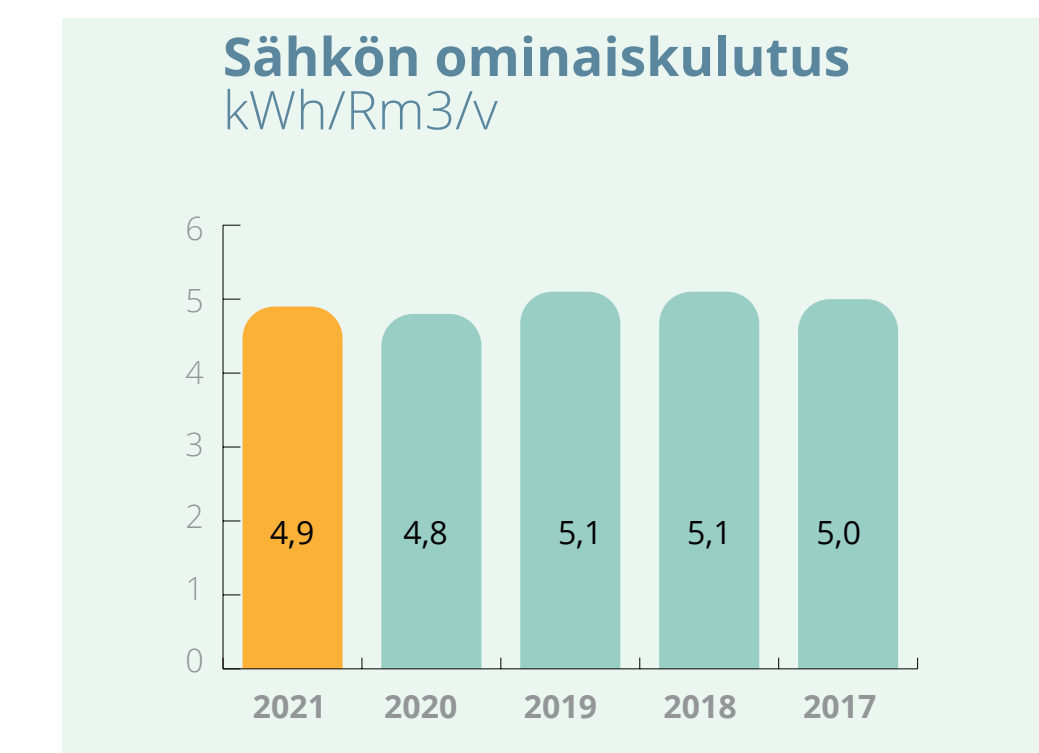
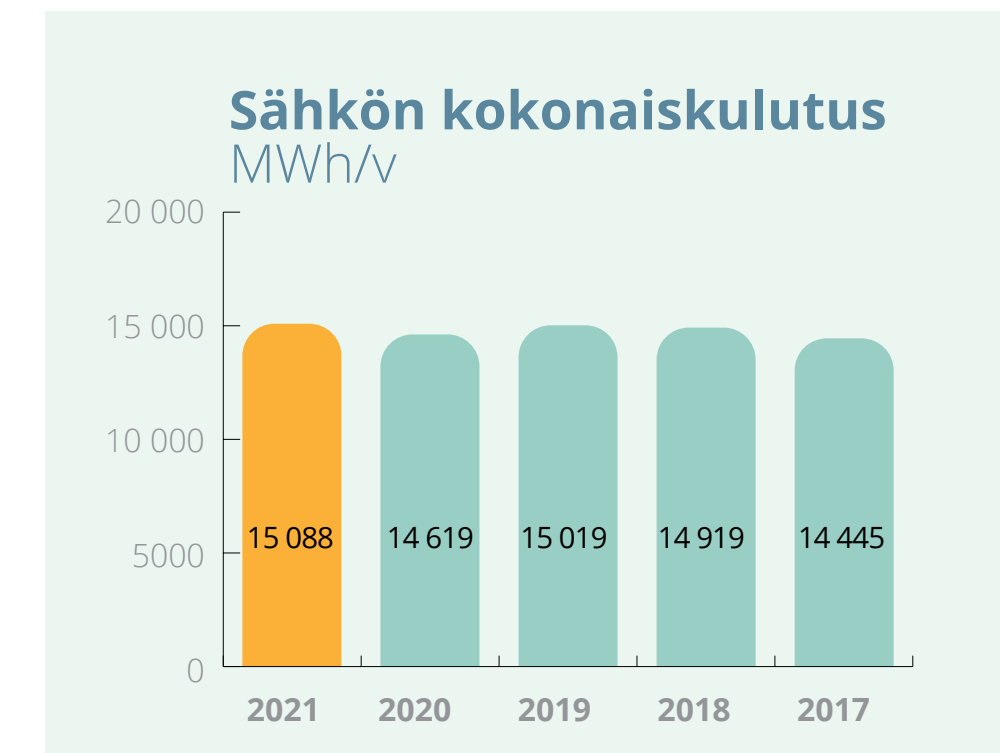
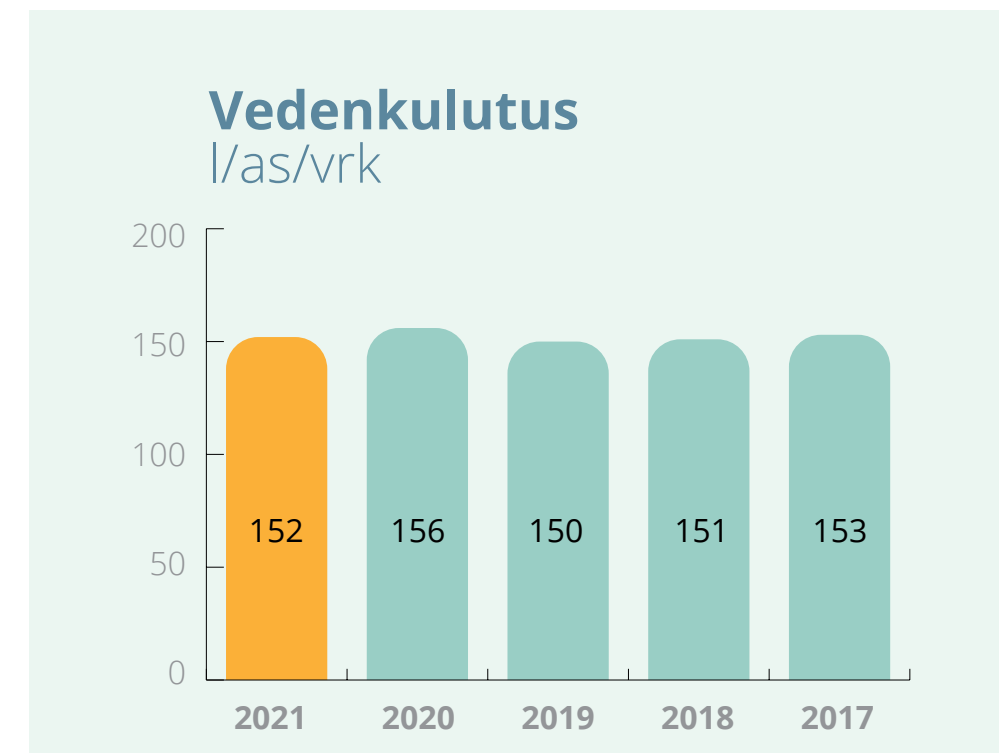
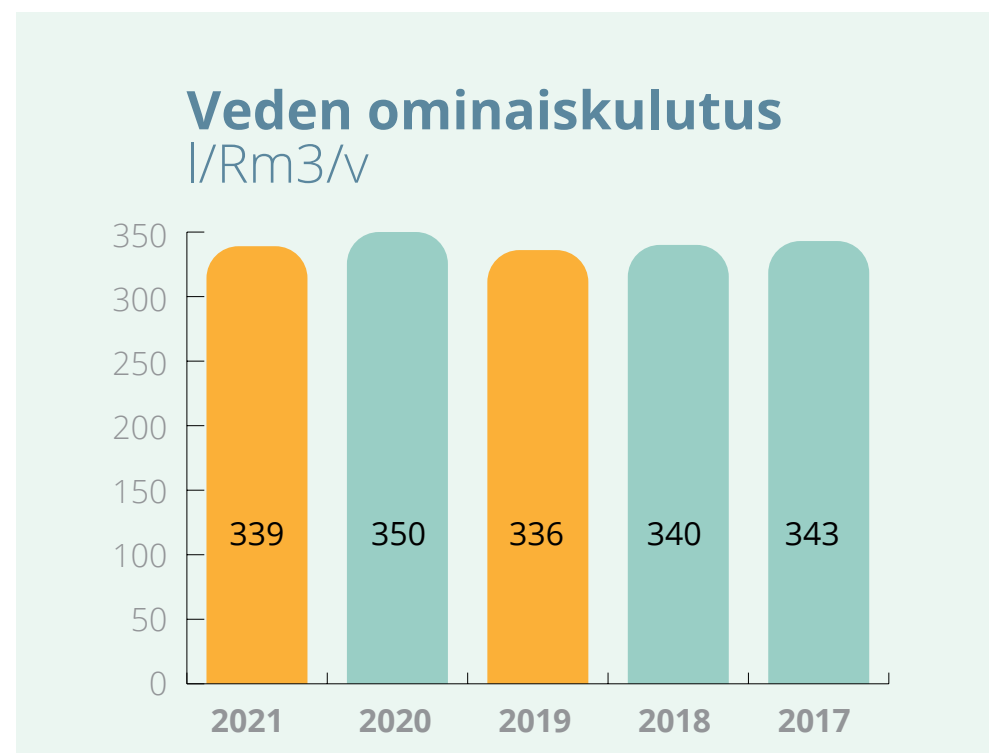
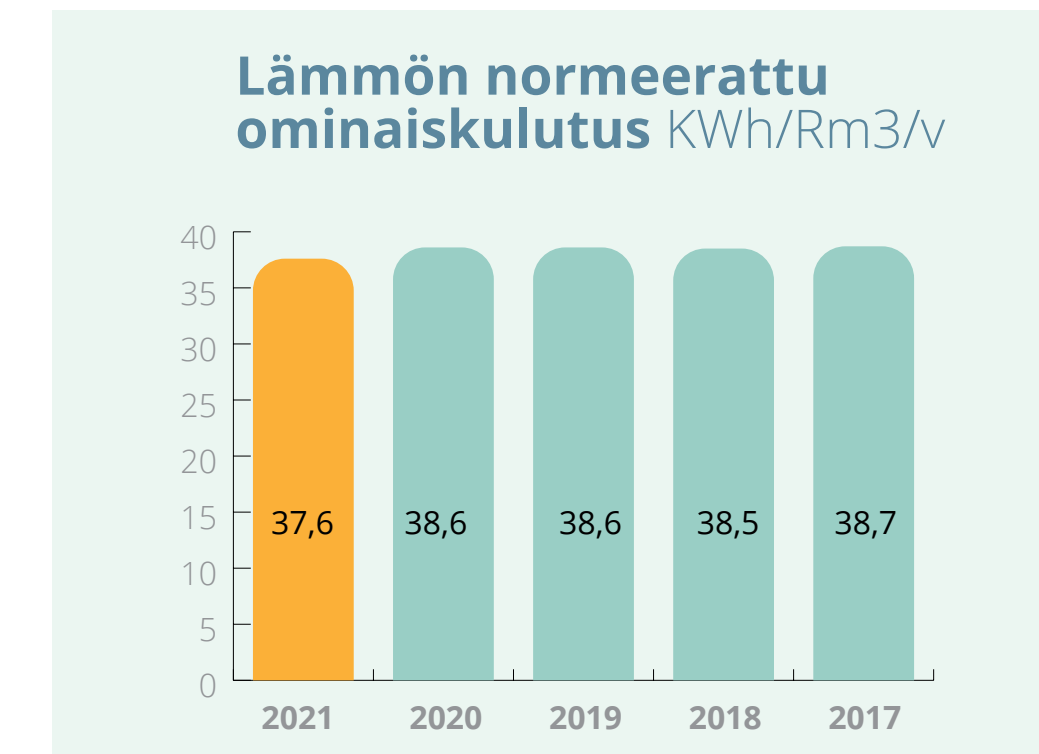
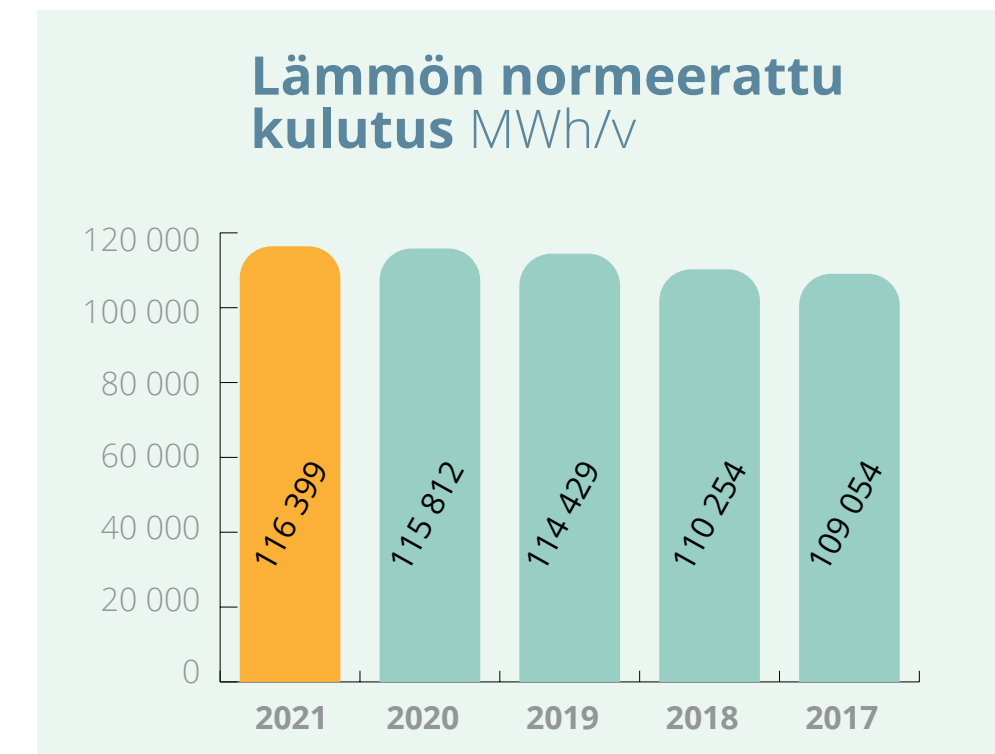
## Verojalanjälkemme 38,6 M€



Hiilipäästöjen laskennassa on pyritty huomioimaan kaikki Y-Säätiö-konserniin liittyvät oleelliset toiminnot. Mukaan on otettu myös arvoketjun päästöt (GHG-standardin Scope 3).



Lämmön kokonaiskulutuksessa oli vuonna 2021 merkittävä nousu, mikä johtui kylmästä talvesta ja asuntokannan kasvusta. Lämmön vertailukelpoinen ominaiskulutus kuitenkin aleni, eli suunta on oikea. Veden kokonaiskulutus nousi vain lievästi ja mikä parasta, vertailukelpoinen ominaiskulutus aleni lähes koronapandemiaa edeltävälle tasolle. Sähkön kulutuksessa ei merkittävää muutosta aiempaan.





A person is sitting at a desk, working on a laptop. The desk is cluttered with various items: a white mug of coffee, a small green succulent in a white and black polka-dot pot, several sheets of paper, a pen, and a black calculator. The person is wearing a light-colored, long-sleeved top and dark pants. The background is a blurred office or home workspace.

# Talous ja rahoitus



# Talous ja rahoitus

**Vahva talous on Y-Säätiön toiminnalle elinehto. Sen turvin mahdollistetaan säätiön perustehtävän toteuttaminen eli asunnottomuuden poistaminen ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen.**

## Y-Säätiö on voittoa tavoittelematon

Y-Säätiön sääntöjen mukaisena tarkoituksena on toimia sosiaali- ja terveydenhuollon tukena ja tarjota ihmisarvoisia asuntoja asuntovaikeuksissa oleville normaaliin tai lähes normaaliin itsenäiseen asumiseen kykeneville ihmisille. Y-Säätiö on konsernin emoyhtiö, joka omistaa M2-Kodit sataprosenttisesti. Y-Säätiö ei kerää toiminnallaan voittoa. Myös M2-Kodit toimii omakustannusperiaatteella.

Vuonna 2021 Y-Säätiö sai ulkopuolista rahoitusta toiminnalleen rahoituslainoista, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta, Kuntarahoitukselta sekä STEAlta. Säätiön rahoituspohjaa on laajennettu myös laskemalla liikkeelle joukkovelkakirjalainat vuonna 2018 ja 2021. Saatua joukkovelkakirjarahoitusta on käytetty velkojen lyhentämiseen ja uusiin investointeihin.

Vuonna 2021 liikevaihto pysyi budjetissa, vaikka asuntojen käyttöaste laski hieman. Mahdollinen ylijäämä käytetään uusien asuntojen hankintaan, rakennuttamiseen tai sellaiseen toimintaan, joka tukee säätiön perustehtävää eli asunnottomuuden poistamista.

Vuokria korotettiin maltillisesti. Koko konsernin osalta vuokrat nousivat raportointivuonna 0,6 prosenttia.

## Korkokulut pienenevät vuonna 2022

Kuluneena vuonna Y-Säätiö onnistui laajentamaan rahoituspohjaansa, kun se keräsi 100 miljoonaa euroa Suomen ensimmäisellä yhteisön liikkeelle laskelmalla kestävän kehityksen joukkovelkakirjalainalla.

Y-Säätiön korkokulut alenevat tulevaisuudessa, sillä Kuntarahoitus muutti käytäntöään. Jatkossa myös negatiiviset markkinakorot huomioidaan koron määräytymisessä. Tämä tarkoittaa, että säätiö säästää korkokuluissa huomattavasti myös tulevina vuosina.

Sijoitustoiminnassaan Y-Säätiö sitoutuu kaikessa varallisuudenhoidossaan ARAn rahoitusohjeeseen: säätiö ei sijoita varojaan riskialttiisiin kohteisiin. Säätiön varoja on talletettu matalariskisiin, lyhyen koron korkorahastoihin. Tämä on tehty sen vuoksi, ettei säätiö joutuisi maksamaan pankille kuluja varojensa säilytyksestä.

## Vuokratasaus ja -jyvitys synnyttivät tasa-arvoiset vuokrat

M2-Kodit viesti asukkaille syksyllä ottavansa käyttöön 1.3.2022 kiinteistöjen välisen vuokratasausmallin sekä huoneistokohtaisen vuokran jyvityksen. Mallin työstäminen

työllisti Y-Säätiö-konsernin eri tiimejä raportointivuonna hyvin laajasti.

Uudistuksen myötä kiinteistö- ja asunto-kohtainen vuokra nousi, laski tai pysyi ennallaan. M2-Kotien keskivuokra ja kokonaisvuokrataso eivät nousseet. Kaikissa muutoksissa noudatettiin ARAn vuokranmääritysohjetta.

Muutoksen syynä oli se, että M2-Kodeille on siirtynyt taloja useilta aiemmilta omistajilta ja näillä on ollut omat perusteensa vuokranmääritykselle. Tämän vuoksi joidenkin asukkaiden vuokra on voinut olla korkeammalla tasolla kuin toisten. Jatkossa kaikki M2-Kotien asukkaat maksavat asumisestaan niin, että vuokrat on määritelty oikeudenmukaisesti.

## Tulevaisuuden näkymät

Asunnottomuus jatkaa Suomessa laskuaan. ARAn julkaisemat vuoden 2021 luvut asunnottomien ihmisten määrästä Suomessa osoittivat, että ensimmäistä kertaa asunnottomuutta kokevia on Suomessa alle 4 000. Myönteisen kehityksen taustalla on lyhytaikaisen asunnottomuuden vähentyminen erityisesti suurissa kaupungeissa, kuten Helsingissä, Turussa ja Tampereella. Asunnottomuus ei ole kuitenkaan vähentynyt tarpeeksi nopeasti, jotta vuonna 2023 saavutettaisiin Sanna Marinin hallituksen asettama

asunnottomuuden puolittamistavoite. ARAn tilastot myös osoittavat, että pitkäaikaisasunnottomuudesta kärsivien ihmisten määrä on kasvanut jo kaksi perättäistä vuotta.

Tarvitaan valtiovallan, kaupunkien ja järjestöjen yhdessä toteuttamia määrätietoisia toimenpiteitä, jotta asunnottomuus poistuu. Y-Säätiö on tässä työssä tiiviisti mukana. Yhteistyötä tiivistetään muun muassa Helsingin kaupungin kanssa. Asunnottomuustyön kenttä on myös uudessa tilanteessa, kun uudet hyvinvointialueet tulevat. Ne voivat tulevaisuudessa tuoda muutoksia esimerkiksi säätiön hajasijoitettujen asuntojemme jälleenvuokraukseen.

Kaikilla mittareilla arvioituna säätiön toiminta on kasvanut viimeisen vajaan kymmenen vuoden aikana merkittävästi. Kasvu ei kuitenkaan ole ollut itsetarkoitusta, vaan se on perustunut säätiön missioon ”Jotta jokaisella on koti”. Kasvun ovat mahdollistaneet säätiön vakaa talous sekä laaja kumppaniverkosto kuntia ja järjestöjä. Tärkeä menestystekijä on ollut myös erittäin sitoutunut ja ammattitaitoinen henkilöstö.

ARA-rakentamiseen keskittyvän toimialan tulevaisuuden näkymät vaikuttavat vakailta. Koronaviruksen leviäminen ei ole viivästyttänyt rakennushankkeitamme.

Uudisrakentamisemme jatkuu vahvana, ja valmistelussa on uusia kehityshankkeita kumppaniverkostomme kanssa. Sisäisesti säätiössä keskitytään erityisesti uuden toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönottoon sekä strategisiin hankkeisiimme, kuten hiili-neutraaliustavoitteen saavuttamiseen.





## Tunnistamme toimialalle tyypillisiä riskejä

Teemme Y-Säätiö-konsernissa riskienhallintaa, jotta voimme mahdollisissa epäedullisissa muutostilanteissa turvata perustehtävämme sujuvan jatkumisen. Riskit voivat liittyä omaan toimintaamme tai toimintaympäristöömme.

Tunnistamme, että mahdolliset riskimme ovat toimialalle tyypillisiä ja samankaltaisia kuin aiempina vuosina tai verrokkikumppaneillamme. Merkittävimmiksi tunnistettuja riskejämme ovat:

- rahoitusmarkkinoilla tapahtuvat muutokset,
- käyttöasteen alueelliset heikkenemiset,
- tietoturva- ja henkilötietojen käsittelyyn liittyvät riskit sekä
- säätiön mainetta uhkaavat riskit.

Muita keskeisiä tunnistettuja riskejä ovat koronapandemian mahdolliset jälkivaikutukset, regulaatoriski konsernin yleishyödyllisen aseman suhteen sekä asumissosiaalisen työn rahoitus ja toteutus.

Rahoituksemme tarkoituksena on turvata erityisesti asuntohankinta, rakennuttaminen ja huoneistojen saneeraukset. Rahoitukseen liittyviä riskejä hallinnoimme suunnitelmallisella hajautuksella. Rahoituksemme muodostuu rahalaitoslainoista, joukkovelkakirjalainoista, ARAn korkotuesta sekä ARAn ja STEAn avustuksista. Seuraamme aktiivisesti korkokehitystä, ja olemme varautuneet korkosuojuuksin mahdollisiin epäedullisiin muutoksiin.

ARAn ja STEAn tukien ja avustusten jatkuvuutta turvaamme säännösten ja viranomaisohjauksen läpinäkyvällä noudattamisella ja tiiviillä yhteydenpidolla. Huolehdimme erityisesti omavaraisuusasteen myönteisestä kehityksestä.

Käyttöasteriski on vaikutuksiltaan ja todennäköisyydeltään merkityksellisin muutotappioalueilla. Säätiön historiallisesta kehityksestä ja yhteiskunnallisesta tehtävästä johtuen konsernin asuntoja sijaitsee myös pienillä paikkakunnilla. Käyttöasteriskiä matalammalla maltillisella vuokratasolla ja hyödyntämällä alueellisia jälleenvuokrauksen yhteistyöverkostojamme.

Uudisrakentamisemme keskittyy kasvukeskuksiin, joissa myös kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on suurinta. Luovumme asunnoista alueilla, joilla kysyntä on hiipunut.

Tietoturva- ja henkilötietojen käsittelyriskejä ehkäisemme jatkuvan kehityksen menetelmin. Keskeisimmät keinot ovat tietojärjestelmien teknisen turvan ylläpito ja auditointi, henkilöstön kohdennettu koulutus ja riskien raportointikäytännöt.

Näiden riskien realisoituminen voi johtaa myös maineriskiiin. Olemmekin varautuneet jatkuvuussuunnitelmilla ja ongelmatilanteiden toimintaohjeistuksilla.

Konsernin maineriskinä ovat myös ajoittain realisoituneet asunnottomuutta aiemmin elämässään kokeneiden ihmisten asumiseen liittyvät ennakkoluulot sekä satunnaiset huonot kokemukset.

Tämä saattaa joissakin tilanteissa hidastaa rakennusluvan saamista, vaikeuttaa rakentamisen aloittamista ja aiheuttaa kustannustason nousua. Riskiä hallitsemme avoimella viestinnällä, jolla nostamme esiin yhteiskuntaa hyödyttäviä asunnottomuuden poistamiseen liittyviä teemoja.

Teemme tiivistä yhteistyötä jälleenvuokrauskumppaneidemme kanssa. Lisäksi asuminen ongelmia ja tuemme asukkaitamme siinä, että asuminen onnistuu.

## Y-Säätiö keräsi 100 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainalla



### Joukkovelkakirjalaina houkutteli laajan joukon suomalaisia ja pohjoismaisia sijoittajia.

Y-Säätiö laski onnistuneesti liikkeelle 100 miljoonan euron suuruisen kestävän kehityksen joukkovelkakirjalainan lokakuussa 2021. Säätiö teki samalla myös historiaa, sillä kyseessä oli ensimmäinen suomalaisen yhteisön liikkeelle laskema kestävän kehityksen joukkovelkakirjalaina. Joukkovelkakirjalainan laina-aika on viisi vuotta.

Merkitsijöitä saatiin Pohjoismaista ja Keski-Euroopasta. Sijoittajat arvostivat erityisesti Y-Säätiön pitkää kokemusta sosiaalisesta asuntotuotannosta sekä kestävän rakentamisen kehittämisestä.

Y-Säätiö käyttää uuden joukkovelkakirjalainan tuotot rahoittaakseen tai uudelleenrahoittaakseen hankkeita, jotka täyttävät

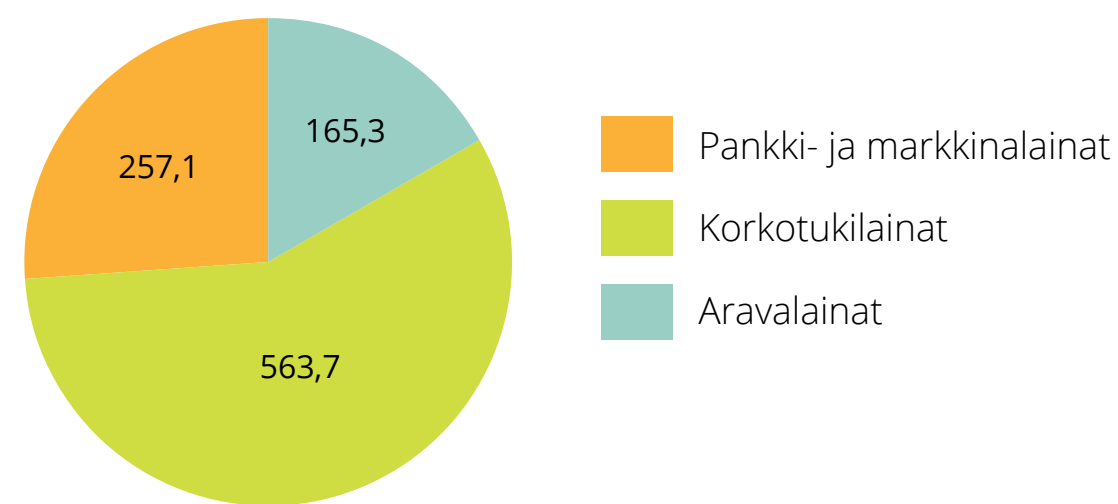
Y-Säätiön kestävän rahoituksen viitekehityksessä määritellyt kriteerit. Tällaisia voivat olla esimerkiksi energiatehokkaat asuintalot, erityisryhmien palvelutalot, energiatehokkuuden parantaminen jo olemassa olevassa asutuskannassa sekä asukkaiden sosiaalista hyvinvointia tukevat hankkeet.

Kestävän kehityksen joukkovelkakirjan liikkeellelaskun yhteydessä säätiö teki takaisinostotarjouksen vuonna 2023 eräänymässä olevan 75 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan osuuksien haltijoille. Kyseessä oli ennenaikainen takaisinosto 2018 liikkeelle lasketusta joukkovelkakirjasta.

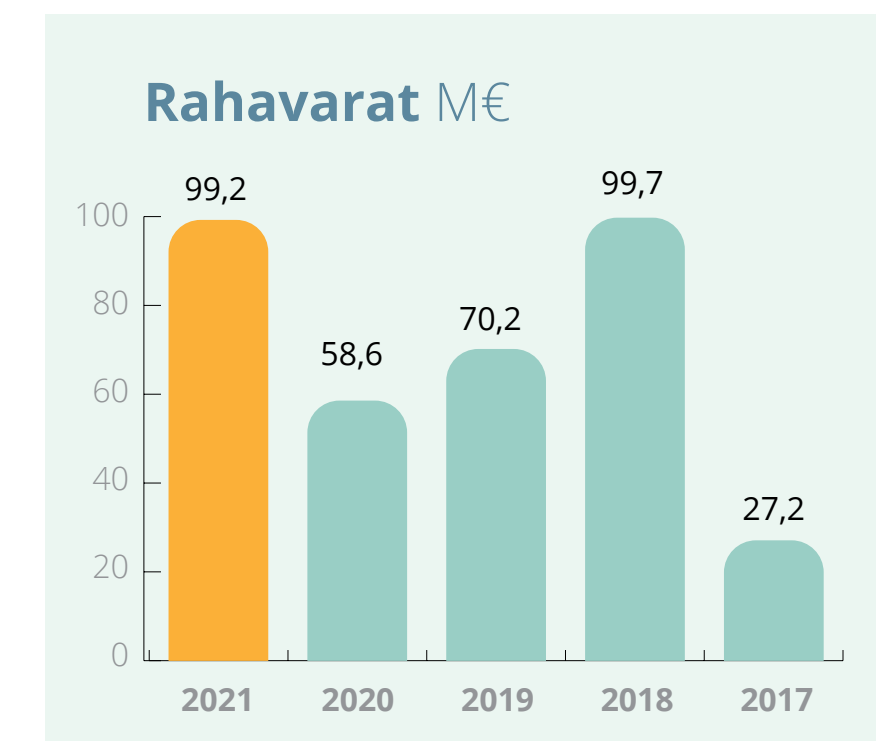
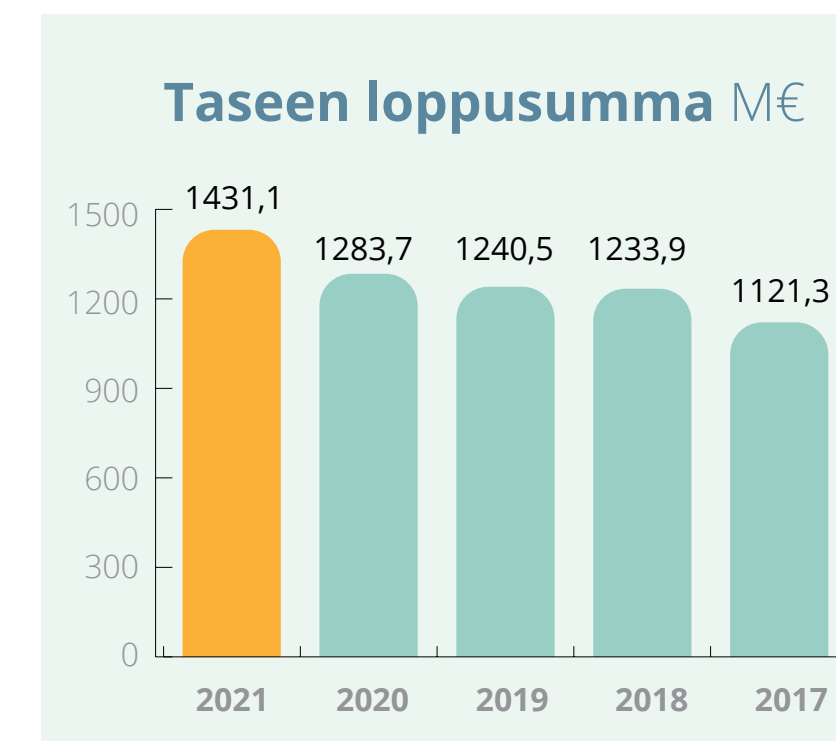
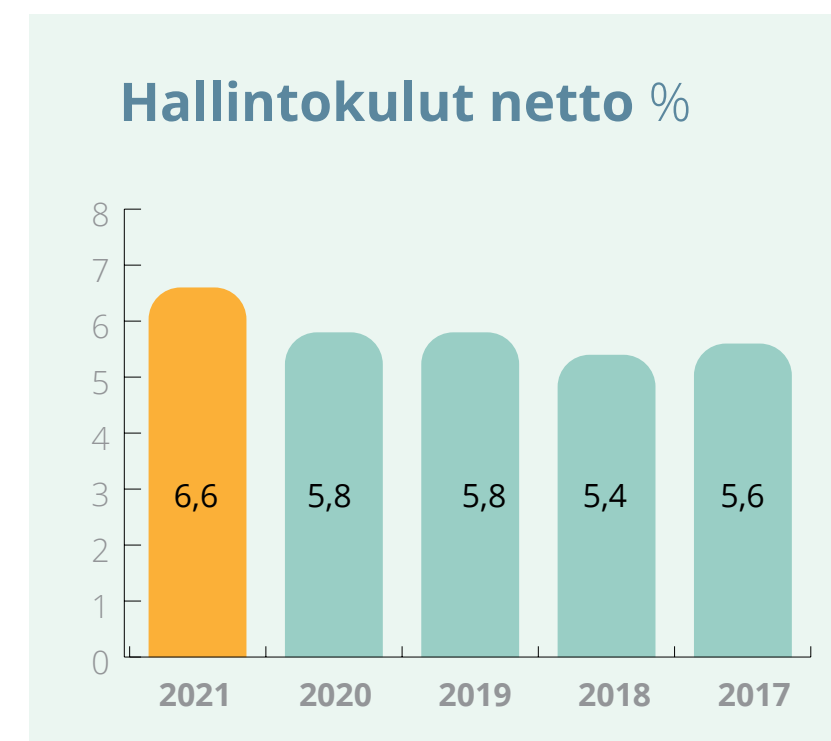
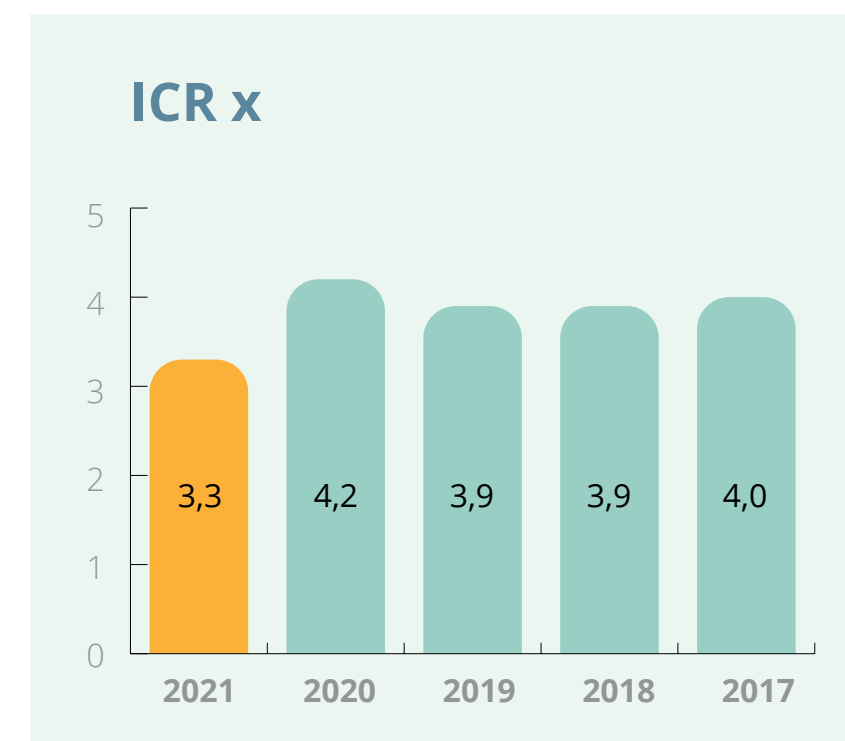
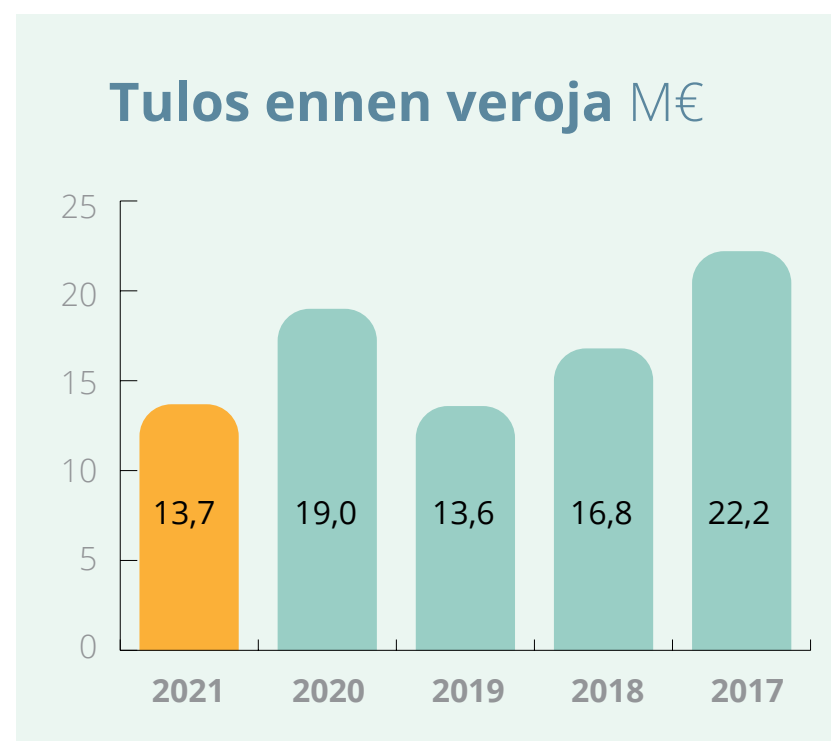
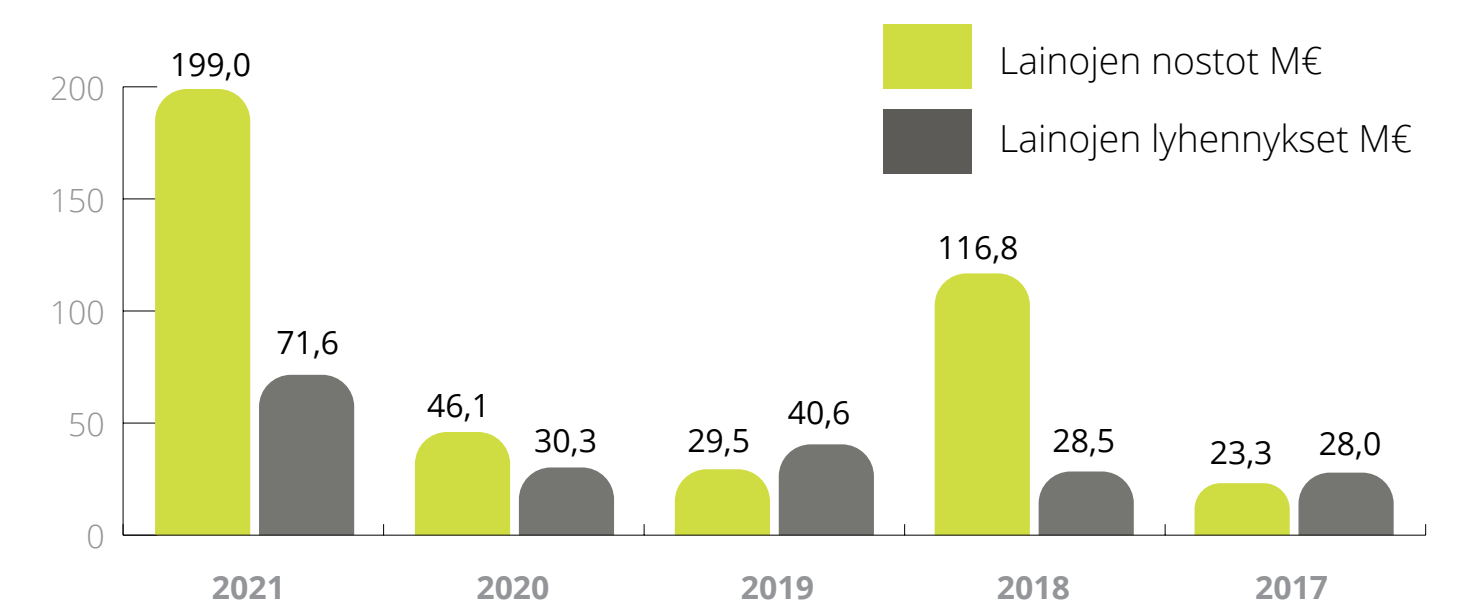


# Talous lukuina

Korollinen vieras pääoma M€



Lainat M€





# Liite 1: Y-Säätiön hallinto

## Y-Säätiön sääntöjen mukaiset vuosikokoukseen osallistuvat perustajajäsenet ovat:

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

## Säätiön hallituksen toimikausi on kaksivuotinen. Hallitus 29.4.2020 alkaen:

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

## Säätiön johtoryhmään kuuluu kahdeksan jäsentä:

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





## 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.

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

Lähipiiritaulukko	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
<b>Toimet tai taloudelliset edut (€)</b>					
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	496 859	683 392	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki	-	-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	138 978 908	-	-	-	-

### Selitykset taulukkoon

1. Y-Säätiön perustajajäsenet ja niiden tytäryhteisöt ja -säätiöt, Y-Säätiö-konserniyhtiöt
  2. Y-Säätiön tai 1-kohdassa mainitun organisaation hallituksen ja hallintoneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja
  3. Y-Säätiön johtoryhmä
  4. 1-3-kohdassa tarkoitettujen henkilön perheenjäsen
  5. 1-4-kohdassa tarkoitettujen henkilöiden määräysvallassa oleva yhteisö tai säätiö
- 1B. Y-Säätiö maksaa perustajajäsenilleen (Espoo, Helsinki, Tampere, Turku, Vantaa) kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä tavanomaisia maksuja, kuten kiinteistöveroja, katumaksuja ja rakennuslupia. Perustajajäsenet maksavat vuokraamistaan säätiön omistamista asunnoista käypää vuokraa.
- 1D. Y-Säätiö on antanut lainaa tytäryhtiöilleen säätiön tarkoituksen mukaiseen käyttöön tulevien asuintalojen rakentamiseen sekä asuinkiinteistöjen hankintaan.
- 2A. Y-Säätiön hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja tämän sijaisen sekä tilintarkastajan palkat tai palkkiot.
- 3A. Y-Säätiön johtoryhmän palkat.



# Tilinpäätös





## Sisällys

Tuloslaskelma.....	35
Tase.....	36
Rahoituslaskelma.....	38
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	39



## TULOSLASKELMA

1000 €	1.1.-31.12.2021 Konserni	1.1.-31.12.2020 Konserni	1.1.-31.12.2021 Emo	1.1.-31.12.2020 Emo
<b>Varsinainen toiminta</b>				
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuotot	137 017	133 924	41 891	39 333
Käyttökorvaustuotot	759	565	162	63
Muut tuotot	3	50		
Myyntivoitot	3 199	1 133		
<b>Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä</b>	<b>140 978</b>	<b>135 671</b>	<b>42 054</b>	<b>39 396</b>
Isännöinnin tuotot	69	70		
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>				
Henkilöstökulut	-7 150	-6 669		
Poistot ja arvonalentumiset	-20 493	-18 553		
Vuokra- ja vastikekulut	-22 077	-21 624	-24 433	-22 368
Muut hoitokulut	-52 959	-48 261	-3 257	-3 106
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-102 679	-95 107	-27 690	-25 474
Rakennuttamisen kulut	-1 192	-1 459	-67	-100
<b>Vuokraustoiminta yhteensä</b>	<b>37 176</b>	<b>39 175</b>	<b>14 297</b>	<b>13 822</b>
<b>Keskushallinto ja muu toiminta</b>				
Tuotot	1 245	1 660	964	1 407
Kulut				
Henkilöstökulut	-2 968	-2 886	-2 968	-2 886
Poistot	-465	-368	-465	-368
Muut kulut	-7 123	-6 342	-2 591	-2 551
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-9 310	-7 936	-5 059	-4 397
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	748	578		
<b>Varsinaisen toiminnan tuottojäämä</b>	<b>28 613</b>	<b>31 817</b>	<b>9 238</b>	<b>9 424</b>

1000 €	1.1.-31.12.2021 Konserni	1.1.-31.12.2020 Konserni	1.1.-31.12.2021 Emo	1.1.-31.12.2020 Emo
<b>Sijoitus- ja rahoitustoiminta</b>				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	178	116	5 074	4 158
Muut tuotot	1 056	321	814	169
Tuotot yhteensä	1 234	437	5 888	4 327
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	79	-29	79	-29
Kulut				
Korkokulut	-15 297	-12 175	-6 685	-4 303
Muut kulut	-919	-1 080	-4 510	-3 452
Kulut yhteensä	-16 216	-13 255	-11 195	-7 755
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-14 903	-12 847	-5 228	-3 457
<b>Tuottojäämä</b>	<b>13 710</b>	<b>18 971</b>	<b>4 010</b>	<b>5 967</b>
Yleisavustukset				
Investointiavustukset STEA	3 727	3 156	3 727	3 156
Muut investointiavustukset	109	109	109	109
Muut STEA avustukset	748	1 208	748	1 208
Siirrot				
Siirto menojen katteeksi	-748	-1 208	-748	-1 208
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-3 727	-3 156	-3 727	-3 156
Siirto käyttörahastoon	-109	-109	-109	-109
<b>Yleisavustukset yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Välittömät verot</b>				
Tuloverot	-11	-12		
Laskennalliset verot	-2 231	-2 782		
Vähemmistöosuus	-712	-19		
<b>Tilikauden yli- / alijäämä</b>	<b>10 755</b>	<b>16 157</b>	<b>4 010</b>	<b>5 967</b>



## TASE

1000 €	31.12.2021 Konserni	31.12.2020 Konserni	31.12.2021 Emo	31.12.2020 Emo
<b>Vastaavaa</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	2 010	2 245		
Liikearvo		75		
Muut pitkävaikutteiset menot	3 450	3 174	2 681	2 274
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>5 460</b>	<b>5 494</b>	<b>2 681</b>	<b>2 274</b>
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	81 742	77 113		
Liittymismaksut	11 039	9 943		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	147	147		
Rakennukset ja rakennelmat	784 956	716 888		
Koneet ja kalusto	1 454	1 138	1	2
Muut aineelliset hyödykkeet	1 969	1 882	152	170
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	71 761	46 969		
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>953 068</b>	<b>854 081</b>	<b>153</b>	<b>172</b>
Sijoitukset				
Asunto-osakkeet	357 205	351 895	357 205	351 895
Tytäryhtiöt			14 680	14 736
Osuudet osakkuusyhtiöissä	5 910	5 648	3 579	3 579
Muut osakkeet	4 042	3 958	3	3
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>367 157</b>	<b>361 502</b>	<b>375 467</b>	<b>370 213</b>
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>1 325 685</b>	<b>1 221 076</b>	<b>378 301</b>	<b>372 658</b>

1000 €	31.12.2021 Konserni	31.12.2020 Konserni	31.12.2021 Emo	31.12.2020 Emo
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	5	5	5	5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			132 882	112 332
Saamiset osakkuusyhtiöiltä		20		
Muut saamiset	538	232	517	201
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>543</b>	<b>257</b>	<b>133 404</b>	<b>112 538</b>
Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	1 799	1 510	218	142
Lainasaamiset	43			
Siirtosaamiset	2 321	1 379	1 736	879
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			6 301	7 005
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	151		3	
Muut saamiset	1 312	946	62	75
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>5 626</b>	<b>3 835</b>	<b>8 319</b>	<b>8 102</b>
Rahoitusarvopaperit	24 923	6 953	25 162	7 192
Rahat ja pankkisaamiset	74 327	51 599	40 593	26 730
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>105 418</b>	<b>62 644</b>	<b>207 479</b>	<b>154 562</b>
<b>Vastaavaa</b>	<b>1 431 104</b>	<b>1 283 720</b>	<b>585 780</b>	<b>527 221</b>



## TASE

1000 €	31.12.2021 Konserni	31.12.2020 Konserni	31.12.2021 Emo	31.12.2020 Emo
<b>Vastattavaa</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Peruspääoma	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	190 457	187 835	190 457	187 835
Muut rahastot	10 200	10 200	10 120	10 120
Käyttörahassto	36 716	35 547	36 716	35 547
Lainanlyhennysrahasto	79 799	73 118	79 079	73 112
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	47 588	37 398	257	257
Tilikauden yli- / alijäämä	10 755	16 157	4 010	5 967
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>406 468</b>	<b>391 207</b>	<b>351 591</b>	<b>343 790</b>
Vähemmistöosuus	3 639	2 123		
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomalainat	147	147		
Lainat rahoituslaitoksilta	955 211	824 201	222 765	170 627
Saadut ennakot	1 828	1 644	482	344
Velat osakkuusyhtiöille	124			
Muut velat	62	769		
Siirtovelat		167		167
Laskennallinen verovelka	16 144	14 158		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>973 516</b>	<b>841 085</b>	<b>223 247</b>	<b>171 138</b>

1000 €	31.12.2021 Konserni	31.12.2020 Konserni	31.12.2021 Emo	31.12.2020 Emo
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	30 555	31 037	7 816	9 491
Saadut ennakot	2 093	2 243	325	491
Ostovelat	8 772	10 094	597	339
Muut velat saman konsernin yrityksille			224	53
Muut velat	200	187	74	74
Siirtovelat	5 860	5 745	1 906	1 844
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>47 481</b>	<b>49 306</b>	<b>10 942</b>	<b>12 293</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 020 997</b>	<b>890 391</b>	<b>234 189</b>	<b>183 431</b>
<b>Vastattavaa</b>	<b>1 431 104</b>	<b>1 283 720</b>	<b>585 780</b>	<b>527 221</b>



## RAHOITUSLASKELMA

1000 €	2021 Konserni	2020 Konserni	2021 Emo	2020 Emo
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tilikauden voitto/tappio	10 755	16 157	4 010	5 967
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	20 958	18 921	465	368
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	-3 384	-624	-185	508
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-748	-578		
Rahoitustuotot ja -kulut	15 088	12 339	5 413	2 949
Tuloverot	2 243	2 794		
Vähemmistöosuudet	712	19		
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>45 624</b>	<b>49 028</b>	<b>9 702</b>	<b>9 792</b>
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutokset	-2 026	-675	-1 259	-478
Velkojen muutokset	-1 743	5 951	275	352
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	41 855	54 304		9 667
Maksetut korot	-15 297	-12 378	-6 719	-4 427
Saadut osingot	4	3	4	3
Saadut korot	174	114	5 075	4 169
Muut rahoituserät	-48	-250	-3 881	-2 775
Maksetut verot	-3	145	11	
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>26 684</b>	<b>41 938</b>	<b>3 207</b>	<b>6 638</b>

1000 €	2021 Konserni	2020 Konserni	2021 Emo	2020 Emo
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-116 104	-67 166	-853	-619
Pysyvien vastaavien luovutustulot	3 378	1 140		
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-7 585	-6 048	-7 585	-6 048
Asunto-osakkeiden myynti	2 374	1 315	2 374	1 315
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-844	-1 933	-265	-179
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	482		485	
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-2			
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	550			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-83	-15		
STEn investointiavustukset	3 727	3 156	3 727	3 156
Muut investointiavustukset	109	109	109	109
Myönnetyt lainat	-43			
Lainat omille kiinteistöyhtiöille			-41 746	-41 975
Omien yhtiöiden lyhennykset	20		21 918	21 433
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-114 022</b>	<b>-69 443</b>	<b>-21 836</b>	<b>-22 809</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Rahoitusarvopaperit	-17 970	-2 071	-17 970	-2 071
Vähemmistön pääomasijoitus	715			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	10 000		10 000	
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10 000		-10 000	
Pitkäaikaisten lainojen nostot	198 952	46 119	100 000	10 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-71 631	-30 303	-49 538	-8 138
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>110 066</b>	<b>13 746</b>	<b>32 492</b>	<b>-208</b>
Rahavarojen muutos	22 728	-13 759	13 863	-16 379
Rahavarat kauden alussa	51 599	65 358	26 730	43 109
Rahavarat kauden lopussa	74 327	51 599	40 593	26 730



# Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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

## Konsernitilinpäätökseen liittyvät yhdistelyperiaatteet

### Yleistä

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

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

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

50 %:n, mutta alle 100 %:n omistusosuus, on yhdistelty konsernituloslaskelmaan merkitsemällä omistusosuudesta poikkeava tulos omaksi eräkseen, samoin ko. yritysten osuus omasta pääomasta on merkitty omaksi eräkseen taseessa. Konsernitilinpäätöksen lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus on huomioitu laskettaessa tunnuslukuja.

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

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

Osa konsernin osakkuusyrietyksistä on pysäköintiyhtiöitä. Rakentamisesta aiheutuvat kulut kirjataan emoyhtiön keskeneräisiin hankintoihin taseeseen. Kohteen valmistuessa nämä rakennusajan kulut kirjataan osakkuusyhtiöhankinnaksi.

### Konsernin tuloslaskelma

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

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

### Konsernin tase

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

hankintarahastoon kirjataan saadut avustukset, jotka ovat palautusehdon alaisia.

### Konsernin rahoituslaskelma

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

### Tilinpäätössiirtojen kertymä

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

### Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalennuksilla. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset on vähennetty hyödykkeen hankintamenosta ja niissä avustukset tuloutetaan pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana.

Emosäätiön omistamien huoneisto-osakkeiden arvoon on kirjattu hankintahinnan ja varainsiirtoveron lisäksi hankinnan yhteydessä suoritettua korjaus- ja lainaosuus-kulut 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 konserniliiketoiminta ja -reservi poistetaan uusien kohteiden osalta 67 vuoden aikana ja ennen 1.1.2015 hankittujen tyttärien osalta arvioidun jäljellä olevan vaikutusajan kuluessa, mikä tässä tapauksessa on 40 vuotta. Pienet käyttöomaisuushankinnat, joiden hankintameno on alle 1000 euroa, on kirjattu vuosikuluksi. Myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi. Muut korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.



## Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista

Hyödyke	Vuodet / prosentti	Poistomenetelmä
aineettomat hyödykkeet	4–10 vuotta	tasapoisto
rakennukset	67 vuotta	tasapoisto
väestönsuojat	4 vuotta	tasapoisto
rakennelmat	25–40 vuotta	tasapoisto
rakennusten koneet ja laitteet	20–50 vuotta	tasapoisto
koneet ja kalusto	25 %	menojäännöspoisto
koneet ja kalusto	4 vuotta	tasapoisto
muut aineelliset hyödykkeet	10–30 vuotta	tasapoisto

### Yleisavustusten käsittely emosäätiössä:

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

### Laskennalliset verovelat ja -saamiset

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

### Koronaviruksen (COVID-19) vaikutukset Y-Säätiön toimintaan

Pitkittynyt koronapandemia on edelleen heijastunut kuluneeseen vuoteen. Pandemian ja sen leviämisen ehkäisystä aiheutuneet mittavat yhteiskunnalliset vaikutukset ovat lisänneet kustannuksia. Vuokralaistemme ja työntekijöidemme terveys ja hyvinvointi ovat etusijalla, mutta olemme myös varautuneet vuokraviivästyksiin, maksusuunnitelmiin ja jopa luottotappioihin.





## Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1000 €	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Vuokra- ja vastiketuotot	137 017	133 924	41 891	39 333
Käyttökorvaustuotot	759	565	162	63
Muut tuotot	3	50		
Myyntivoitot	3 199	1 133		
Isännöinnin tuotot	69	70		
<b>Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä</b>				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	8 076	7 709	2 274	2 227
Luontaisedun raha-arvo	170	171	89	90
Eläkekulut	1 486	1 321	471	433
Lakisääteiset sosiaalikulut	288	256	68	58
<b>Yhteensä</b>	<b>10 020</b>	<b>9 457</b>	<b>2 901</b>	<b>2 807</b>
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	173	170	40	40
Tilintarkastajan palkkiot				
Lakisääteinen tilintarkastus	83	115	37	58
Muut lakisääteiset toimeksiannot	10	11	3	8
Veroneuvonta	13	5	9	5
Muut palvelut	26	15	18	6
<b>Yhteensä</b>	<b>132</b>	<b>146</b>	<b>67</b>	<b>77</b>
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	76	77	65	71

1000 €	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	20 958	18 921	465	368
Konserniin on kirjattu erillisyyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja				
	1 523	1 496		
Tonttien vuokra-ajat ovat 0-60 vuotta, vuokrat				
	3 168	3 069		
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	178	116	93	80
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä			4 981	4 078
Muut rahoitustuotot	1 056	321	814	169
Rahoitustuotot yhteensä	1 234	437	5 888	4 327
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista				
	79	-29	79	-29
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-15 297	-12 175	-6 685	-4 303
Muut rahoituskulut	-919	-1 080	-4 510	-3 452
Rahoituskulut yhteensä	-16 216	-13 255	-11 195	-7 755
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-14 903</b>	<b>-12 847</b>	<b>-5 228</b>	<b>-3 457</b>
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-11	-12		
Laskennallisten verojen muutos	-2 231	-2 782		
Vähemmistöosuus	-712	-19		



## Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta. Asuinrakennuksen hankintameno on luettu rakennusaikaisia korkoja. Aktivoidujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:

1000 €	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Tilikaudella aktivoitu	456	60		
Edellisellä tilikaudella aktivoituja	850	790		
Poistettu	-75	-59		
Poistamaton erä 31.12.	1 231	791		
Aineettomat oikeudet				
Saldo 1.1.	3 493	3 493		
Saldo 31.12.	3 493	3 493		
Tilikauden poisto	-235	-352		
Kertyneet poistot 1.1.	-1 247	-896		
Kertyneet 31.12.	-1 482	-1 247		
Menojäännös 31.12.	2 010	2 245		
Liikearvo				
Saldo 1.1.	377	377		
Saldo 31.12.	377	377		
Tilikauden poisto	-75	-75		
Kertyneet poistot 1.1.	-301	-226		
Kertyneet 31.12.	-377	-301		
Menojäännös 31.12.		75		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Saldo 1.1.	4 750	3 414	3 641	3 206
Lisäykset	853	1 336	853	435
Saldo 31.12.	5 604	4 750	4 495	3 641
Tilikauden poisto	-577	-516	-445	-348
Kertyneet poistot 1.1.	-1 577	-1 061	-1 368	-1 020
Kertyneet 31.12.	-2 154	-1 577	-1 813	-1 368
Menojäännös 31.12.	3 450	3 174	2 681	2 274
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>5 460</b>	<b>5 494</b>	<b>2 681</b>	<b>2 274</b>

1000 €	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Maa- ja vesialueet				
Saldo 1.1.	77 113	71 708		
Uudet kohteet	6 559	3 245		
Lisäykset		2 673		
Myydyt kohteet	-1 425	-512		
Kauden arvonalentuminen	-505			
Saldo 31.12.	81 742	77 113		
Liittymismaksut				
Saldo 1.1.	9 943	9 769		
Uudet kohteet	458			
Lisäykset	649	174		
Myydyt kohteet	-10			
Saldo 31.12.	11 039	9 943		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet				
Saldo 1.1.	147	147		
Saldo 31.12.	147	147		
Rakennukset ja rakennelmat				
Saldo 1.1.	799 210	765 588		
Avustukset	-789	-574		
Uudet kohteet	14 754			
Lisäykset	73 748	34 965		
Myydyt kohteet	-288			
Siirrot erien välillä		-768		
Saldo 31.12.	886 635	799 210		
Tilikauden poisto	-18 379	-17 052		
Kertyneet poistot 1.1.	-82 322	-65 269		
Myydyt kohteet	40			
Arvonalentumiset	-1 019			
Kertyneet 31.12.	-101 679	-82 322		
Menojäännös 31.12.	784 956	716 888		



1000 €	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Koneet ja kalusto				
Saldo 1.1.	3 034	2 847	259	259
Uudet kohteet	4			
Lisäykset	726	187		
Myydyt kohteet	-1			
Saldo 31.12.	3 763	3 034	259	259
Tilikauden poisto	-413	-376	-1	-1
Kertyneet poistot 1.1.	-1 896	-1 520	-257	-256
Myydyt kohteet	1			
Arvon alentumiset	-1			
Kertyneet 31.12.	-2 309	-1 896	-258	-257
Menojäännös 31.12.	1 454	1 138	1	2
Muut aineelliset hyödykkeet				
Saldo 1.1.	3 758	2 092	188	5
Lisäykset	346	1 666		184
Saldo 31.12.	4 104	3 758	188	188
Tilikauden poisto	-259	-550	-18	-18
Kertyneet poistot 1.1.	-1 876	-1 326	-18	
Kertyneet 31.12.	-2 135	-1 876	-37	-18
Menojäännös 31.12.	1 969	1 882	152	170
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Saldo 1.1.	46 969	21 765		
Avustukset	-6 544	-1 455		
Lisäykset	31 640	26 667		
Vähennykset	-304	-7		
Saldo 31.12.	71 761	46 969		
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>953 068</b>	<b>854 081</b>	<b>153</b>	<b>172</b>

1000 €	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Asunto-osakkeet				
Saldo 1.1.	351 895	347 699	351 895	347 699
Lisäykset	7 767	6 272	7 767	6 272
Myydyt kohteet	-2 354	-1 823	-2 354	-1 823
Vähennykset	-103	-253	-103	-253
Saldo 31.12.	357 205	351 895	357 205	351 895
Tytäryhtiöosakkeet				
Saldo 1.1.			14 736	14 557
Uudet kohteet			255	
Lisäykset			10	179
Myydyt kohteet			-320	
Saldo 31.12.			14 680	14 736
Osakkuusyhtiöosakkeet				
Saldo 1.1.	5 648	5 070	3 579	3 579
Uudet kohteet	2			
Myydyt kohteet	-488			
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	748	578		
Saldo 31.12.	5 910	5 648	3 579	3 579
Muut osakkeet ja osuudet				
Saldo 1.1.	3 958	3 175	3	3
Uudet kohteet	83			
Lisäykset		15		
Siirrot erien välillä		768		
Saldo 31.12.	4 042	3 958	3	3
<b>Sijoitukset</b>	<b>367 157</b>	<b>361 502</b>	<b>375 467</b>	<b>370 213</b>



## Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet

Konserniyrittösakkeet	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
<b>Tytäryhtiöt</b>			
Kiinteistö Oy Keiteleentie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Yypari	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Kara	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Pienasunnot	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Enon Havupuisto	Joensuu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylöjärven Kuusistontie 9	Ylöjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Keuruun Juurikkaniemi	Keuruu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Hiittenhovi	Harjavalta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Joensuun Senioriparkki	Joensuu	51,60	51,60
Kiinteistö Oy Kotkan Tietotalo	Kotka	100,00	100,00
Asunto Oy Fleminginkatu 9 a	Helsinki	100,00	100,00
Y-Säätiön Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Korkintie 1	Tuusula	83,57	83,57
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepäkatu 1	Helsinki	51,00	51,00
Y-Säätiön Uuras Oy	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Nuorisoasunnot	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nurmijärven Myllärintie 2	Nurmijärvi	64,73	64,73
<b>Osakkuusyhtiöt</b>			
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Helsinki	39,10	39,10
Kiinteistö Oy Rukki	Turku	48,01	48,01
Kiinteistö Oy Petäjaveden Ankkuri	Petäjävesi	33,04	33,04
Asunto Oy Kolmas linja 25 Bostads Ab	Helsinki	49,23	49,23

Konserniyrittösakkeet	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
<b>Alakonserni, Y-Säätiön 100 % omistama</b>			
Kiinteistö Oy M2-Kodit	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Helsinki	64,36	64,36
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Helsinki	64,40	64,40
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,75	92,75
Kiinteistö Oy M2-Vuokratodit	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	75,55
Asunto Oy Nokian Rantahelmi 1	Nokia	100,00	100,00
Koy Tampereen Jallukka	Helsinki	55,00	55,00
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 9	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nokian Säästökeskus	Nokia	100,00	100,00
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00
KOY Tuusulan Kauppaholvi	Tuusula	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kangasrinteen Karpalo	Jyväskylä	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Pirkkalan Metsätähti	Pirkkala	100,00	100,00
<b>Osakkuusyhtiöt</b>			
Asunto Oy Satotaival	Kerava	34,65	34,65
As. Oy Järvenpään Jampanpaju	Järvenpää	41,35	41,35
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	20,63
Kiinteistö Oy Tampereen Taijan Parkki	Tampere	49,17	49,17
Kiinteistö Oy Vantaan Puunhaltijankujan Parkki	Vantaa	44,62	44,62
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	26,51
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	37,50	37,50
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85
Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50
Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	Espoo	24,08	24,08
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementien Pysäköinti	Helsinki	21,90	21,90



## Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

1000 €	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
<b>Oma pääoma</b>				
Peruspääoma 1.1.	20	20	20	20
Peruspääoma 31.12.	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto 1.1.	187 835	185 520	187 835	185 520
Avustusten siirto	3 727	3 156	3 727	3 156
Vähennykset	-1 105	-840	-1 105	-840
Asuntojen hankintarahasto 31.12.	190 457	187 835	190 457	187 835
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
Asunnottomien ja syrjäytyneiden tutkimusrahasto 1.1.	3	3	3	3
Asunnottomien ja syrjäytyneiden tutkimusrahasto 31.12.	3	3	3	3
Käyttörahasto 1.1.	35 547	34 600	35 547	34 600
Siirto hankintarahastosta	1 060	743	1 060	743
Muiden investointiavustusten siirrot	109	204	109	204
Käyttörahasto 31.12.	36 716	35 547	36 716	35 547
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	73 118	67 914	73 112	67 908
Kartutettu	6 682	5 204	5 967	5 204
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	79 799	73 118	79 079	73 112
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	47 588	37 398	257	257
Tilikauden voitto	10 755	16 157	4 010	5 967
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>406 468</b>	<b>391 207</b>	<b>351 591</b>	<b>343 790</b>

1000 €	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Vähemmistöosuus 1.1.	2 123	2 179		
Tytäryhtiöomistusten muutos	1 519	-76		
Tilikauden voitto/tappio	-3	19		
Vähemmistöosuus 31.12.	3 639	2 123		
Laskennallinen verovelka 1.1.	14 158	11 348		
Muutokset	1 986	2 810		
Laskennallinen verovelka 31.12.	16 144	14 158		
<b>Rahoituslainat</b>				
Pääomalainat	147	147		
Valtiokonttorilainat	159 499	172 028	14 095	16 212
Kuntarahoituslainat	428 353	383 561		
Rahoituslaitokset	262 872	224 648	81 445	88 907
Bond lainat	135 041	75 000	135 041	75 000
<b>Yhteensä</b>	<b>985 913</b>	<b>855 384</b>	<b>230 581</b>	<b>180 119</b>
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	11 309	10 248		
<b>Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Valtiokonttori	94 120	104 796	6 946	8 263
Kuntarahoitus Oyj	419 906	391 618		
Rahoituslaitokset	185 912	128 199	24 513	32 611
<b>Yhteensä</b>	<b>699 938</b>	<b>624 613</b>	<b>31 459</b>	<b>40 873</b>



1000 €	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Myönnetyt, mutta nostamattomat avustukset				
STEA	1 100	3 727	1 100	3 727
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia				
Lainat	730 705	648 675	230 581	180 119
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 302 980	1 180 468		
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	221 976	224 509	221 976	224 509
Muut annetut vakuudet, jälkipantit	28 677	14 957		
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	30 953	30 873		
Sitoumukset				
Y-Säätiön omavelkaiset takaukset				
velvoitteet	3 200	3 200	3 200	3 200

Vuokravastuut 1 000 €	Vuonna 2021	Vuonna 2022	Vuodet 2023-2027	Yhteensä
Vuokravastuu, emosaatiö	1 036	528	985	1 513
Vuokravastuu, konserni	2 656	1 282	2 117	3 399

Johdannaiset konserni 1 000 €	2021			2020		
Johdannaissopimusten käyvät arvot	positiivinen	negatiivinen	netto	positiivinen	negatiivinen	netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	735	-10 339	-9 604		-19 758	-19 758
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-919	-919		-148	-148
Yhteensä	735	-11 258	-10 523		-19 906	-19 906
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			405 747			351 400

### Tulosvaikutteinen kirjaus tehty kirjanpitoon negatiivisesta markkina-arvosta

1000 €	2021	2020	
	Nimellispääoma	Markkina-arvo/ negatiivinen	Markkina-arvo/ negatiivinen
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	9 750	5 250	-167

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin tulosvaikutteisesti 419 euroa (166 602,00). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Y-Säätiö konserni suojautuu korkoriskiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksuaika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointihetkellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 133,1 (72,2) milj. €. Korkosuojaukset erääntyvät 1–11 vuoden kuluessa, keskiduraation ollessa 4,1 vuotta.

### Rahoitusriskien hallinta

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

Korkotuetut sekä markkinaehtoiset lainat nostetaan pääosin vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään n. 70 prosentissa koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 65 (63) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 21,0 (21,4) vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi.

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



1 000 €	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Rahoituslimiitti				
Säätiöllä on 2 miljoonan euron luottolimiitti Danskebankista,				
josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000	2 000	2 000	2 000
Säätiöllä on 5 miljoonan euron rahoituslimiitti Handelsbankista,				
josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	5 000	5 000	5 000	5 000
<b>Palautusehdon alainen omaisuus</b>				
<b>Tase-arvo</b>				
Asunto-osakkeet	195 132	191 827	195 132	191 827
Kiinteistöosakkeet	6 199	6 199	6 199	6 199
Yhteensä	201 331	198 026	201 331	198 026
josta avustuksilla katettu	112 715	112 060	112 715	112 060
Muu Stean tukema toiminta				
Asumisneuvojat, AE-Verkostokehittäjät, Yksi meistä, Meriheimo, Naisten asunnottomuus				
Stean avustukset	748	1 206	748	1 206
toiminnan kulut	-748	-1 214	-748	-1 214
Stea-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskushallinnon kuluihin.				
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet				
Valtiokonttori	46 671	47 435	46 671	47 435
rahalaitokset kirjanpitoarvo	141 774	143 176	141 774	143 176
panttina käyvästä arvosta	221 976	224 509	221 976	224 509



# Y-Säätiö sr

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsinki 7.4.2022

---

**Matti Harjuniemi**

Hallituksen puheenjohtaja

---

**Maria Viljanen**

Hallituksen varapuheenjohtaja

---

**Mari Ahlström**

Hallituksen jäsen

---

**Teppo Forss**

Hallituksen jäsen

---

**Tiina Mäki**

Hallituksen jäsen

---

**Alexi Randell**

Hallituksen jäsen

---

**Tapio Tähtinen**

Hallituksen jäsen

---

**Teija Ojankoski**

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä:

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä.

Helsinki \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022

KPMG Oy Ab

---

**Mauri Eskelinen**, KHT



A close-up photograph of a person's hands holding a light blue, fuzzy sock on a wooden table. The background is softly blurred, showing a person's legs and feet in a light-colored dress. A white circular graphic is overlaid on the center of the image, containing contact information for Y-Säätiö.

Y-Säätiö  
PL 322 | Pitkäsillanranta 3A  
00531 Helsinki | [ysaatio.fi](http://ysaatio.fi) | [m2kodit.fi](http://m2kodit.fi)  
09 7742 5540