



Y-SÄÄTIÖ

Puolivuosikatsaus
tammi-kesäkuu

2021



Sisällys

Y-Säätiö

Toimitusjohtajan katsaus	3
Y-Säätiö lyhyesti	4
Tammi-kesäkuu 2021 numeroina	4

Asunnot

Kiinteistöt	6
Rakennuttaminen	6
Kiinteistöjen ylläpito	7
Korjausrakentaminen	7
Vuokraus	8
Asukkaat	8
Asukkaiden taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi	8
Asukastoiminta	8
Työllistymisohjelma Uuras	8

Kehittäminen

Kehittäminen ja vaikuttaminen	10
Digitalisaatio	10
Asunnottomuustyö	10
Tutkimus	10
Muu kehittämistyö ja vaikuttaminen	11
Kansainvälinen työ	11
Erasmus + Women and Homelessness	11
Housing First Europe Hub	11

Henkilöstö

Työntekijät	13
-------------	----

Talous

Taloudellinen asema	15
Säätiön hallinto	15
Arvot ja vastuullisuus	16
Riskienhallinta	16
Liite 1: Y-Säätiön hallinto	17
Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä	18

Puolivuosikatsaus H1/2021

Puolivuosikatsaus H1/2021	20
---------------------------	----



Toimitusjohtajan katsaus

Alkuvuosi on tehty töitä koronaviruksen varjossa, uutta normaalia eläen. Onneksemme y-säätiöläisillä on hyvät valmiudet tehdä töitä etänä, jos omat työtehtävät sen vain mahdollistavat. Kyselymme perusteella iso osa säätiöläisistä myös nauttii etätöistä. Tämä kertoo siitä, että olemme onnistuneet luomaan etätöiden tekemiselle hyvät puitteet.

Tänä kesänä palkkasimme jälleen yli 30 kesätyöntekijää huolehtimaan toimistojemme arjesta ja kiinteistöjemme vihertöistä. Kahtena peräkkäisenä vuotena olemme olleet parhaiden joukossa, kun työnantajia on palkittu. Toivottavasti tänäkään vuosi ei tee poikkeusta, vaan nuoret kokevat, että heistä on välitetty ja työ meillä on ollut mielekästä.

Olemme pystyneet hoitamaan asiakastapaamiset terveysturvallisesti ja esimerkiksi Koti kuntoon -remontit ovat jatkuneet koko epidemian ajan. Myös uudiskohteet ovat valmistuneet ajallaan. Keväällä oli samanaikaisesti rakenteilla ennätysmäärä uusia koteja, kaikkiaan 875 asuntoa.

Kesäkuun alussa asukkaat pääsivät muuttamaan sisään Tampereen Jallukkaan ja Kuopion uudiskohteeseemme. Kalevan kaupunginosassa sijaitseva Tampereen Jallukka on tarkoitettu tamperelaisille kulttuurialan ammattilaisille. Kuopion Saaristokaupunkiin

rakennutimme kaupungin ensimmäiset puukerrostalot.

Alkuvuodesta saatiin huolestuttava tieto siitä, että pitkäaikaisasunnottomien määrä kääntyi kasvuun viime vuoden aikana. Tämä muutos katkaisi yli 10 vuotta jatkuneen onnistuneen trendin. Työtämme todellakin tarvitaan, että suunta saadaan taas kääntymään. Kevään aikana otimme monella tapaa kantaa kuntavaalien teemoihin, sillä asunnotomuuden poistamiseen tähtäävä työ tehdään ennen kaikkea kunnissa. Asunto ensin Verkostokehittäjät järjestivät myös Helsingin ehdokkaille vaalipaneelin.

Kesäkuussa asuntomäärämme kasvoi kiinteistökaupan myötä lähes 600 asunnolla, kun solmimme esikauppasopimuksen Nuorisosäätiön kanssa nuorille tarkoitetuista ARA-vuokra-asunnoista. Kauppa varmisti sen, että asunnot pysyvät myös jatkossa nuorten vuokrattavina. Kiinteistöt sijaitsevat pääosin Uudellamaalla. Kauppaan sisältyy asuintalot myös Lahdessa, Hollolassa, Orimattilassa ja Lappeenrannassa.

Näiden nuorten ja myös muiden asukkaidemme asuminen on turvattu pitkälle tulevaisuuteen.

Juha Kaakinen
toimitusjohtaja

**Kesäkuussa
asuntomäärämme kasvoi
kiinteistökaupan myötä lähes
600 asunnolla, kun solmimme
esikauppasopimuksen
Nuorisosäätiön kanssa
nuorille tarkoitetuista
ARA-vuokra-asunnoista.**

Y-Säätiö lyhyesti

Y-Säätiö-konserni on Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja. Olemme yhteiskunnallinen toimija ja asunnottomuustyön asiantuntija. Emme tavoittele toiminnallamme voittoa ja olemme poliittisesti riippumaton. Haluamme, että jokaisella on Suomessa oma koti. Meillä on jo 18 000 vuokra-asuntoa 57 paikkakunnalla. Asuntomme jakaantuvat M2-Kotien vuokra-asuntoihin ja Y-Koteihin. Vuokrakodeissamme asuu noin 26 600 asukasta, joiden taloudellisesta ja sosiaalisesta hyvinvoinnista kannamme vastuuta.

Tammi- kesäkuu 2021 numeroina

Omavaraisuusaste
kirjanpitoarvoin
29,9 %
(30,6 %)

Vuokra-asuntoa Y-Säätiö-
konsernin omistuksessa
18 000
(17 394)

Liikevaihto
70,8 M€
(67,2 M€)

Omavaraisuusaste
käyvin arvoin
42,1 %
(42,4 %)

Rakenteilla
olevia asuntoja
875
(233)

Vuokrauskate
28,8 %
(28,2 %)

Taloudellinen
käyttöaste
95,8 %
(96,9 %)



Asunnot

Kiinteistöt

Vähennämme asunnottomuutta hankkimalla ja rakennuttamalla vuokra-asuntoja.

Katsauskauden lopussa Y-Säätiö-konsernilla oli 18 000 (17 394) asuntoa. Ne jakautuvat M2-Kotien ja Y-Säätiön vuokra-asuntoihin. Vuokra-asunnoista 53,7 prosenttia painottuu Helsingin seudun metropolialueelle.

M2-Kodeilla on 10 580 (10 524) vuokra-asuntoa 30 (30) paikkakunnalla. Asunnot ovat kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, joita vuokrataan Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARAn asukasvalintakriteereiden mukaisesti.

Y-Säätiö hankki omistukseensa katsauskauden loppupuolella Nuorisosäätiöltä 595 vuokra-asuntoa, jotka on tarkoitettu 18-29-vuotiaille nuorille aikuisille. Asunnot sijaitsevat kymmenellä paikkakunnalla. Lähes 75 prosenttia asunnoista sijaitsee Helsingin seudun metropolialueella. Asuntoja markkinoi M2-Kodit. Lisäksi hankittiin 20 asunnottomille ja asunnottomuusuhan alla oleville suunnattua Y-Kotien asuntoa. Katsauskautena myytiin 40 (10) Y-Kotia niillä paikkakunnilla, joilla asunnoille ei enää ollut tarvetta.

Y-Säätiön vuokra-asuntoja on 7 420 (6 870) kappaletta 56 (52) paikkakunnalla. Yksittäisten osakehuoneistojen asukasvalintakriteerit on määritellyt Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus STEA. Suurin osa osakehuoneistoista on jälleenvuokrattu yhteistyökumppaneillemme, erityisesti Helsingin kaupungille. Asunnot on hankittu Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskusten STEAn (aiemmin Raha-automaattiyhdistyksen) ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn avustuksin.

Tunnuslukuja H1/2021

	M2-Kodit	Y-Säätiö	Konserni
Asuntoja eri paikkakunnilla (kaupungit ja kunnat)	30	56	57
Asuntojen määrä, kpl	10 580	7 420	18 000
Keskivuokrat €/m ² /kk	13,72	13,04	13,54
Taloudellinen käyttöaste %	94,4	99,1	95,8
Vaihtuvuus %	23,17	5,65	16,16
Vuokratuotot M€	49,9	20,2	70,8
Korjauskustannukset M€	17,9	1,8	20,5
Lämmitys, vesi- ja sähkö M€	7,4		8,2

Rakennuttaminen

Säätiön kohtuuhintainen asuntotuotanto ja -tarjonta on keskitetty M2-Kodeille, jonka ARA-vuokra-asuntoja on eri puolilla Suomea. Uusia M2-Kotien asuntoja valmistui alkuvuoden 2021 aikana 87 (48).

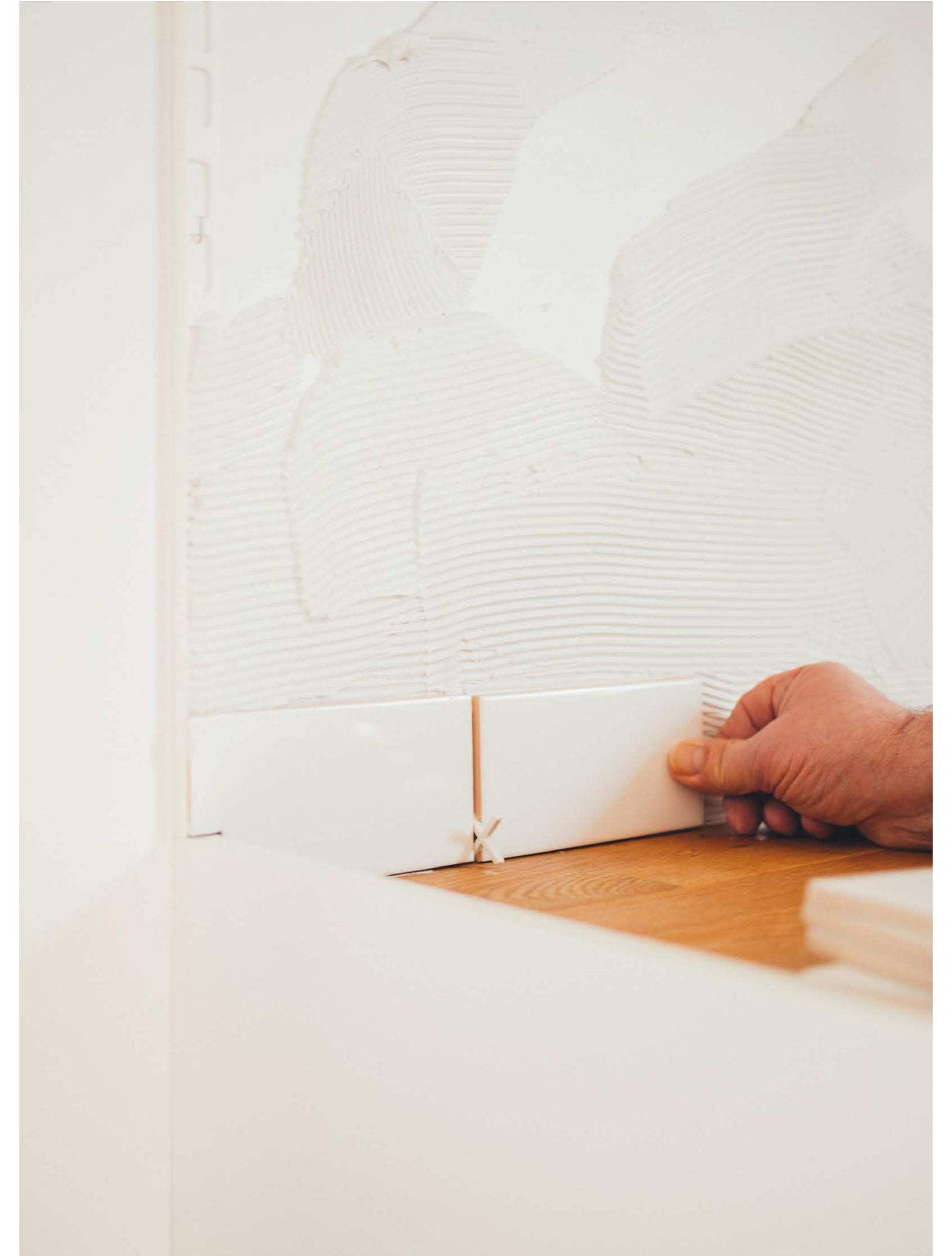
Uudiskohteita valmistui Kuopioon ja Tampereelle. Kuopion Vanhankallionkadulle rakentui 48 vuokra-asuntoa puukerrostaloon. Tampereen Sarvijaakonkadulle valmistui 39 asuntoa esittävän taiteen ammattilaisille. Asunnoista 17 omistaa Elmu Asunnot Oy ja 22 asuntoa Koy M2-Kodit. Neljä M2-Kotien asuntoa on osoitettu kaupungin jälleenvuokraukseen.

Rakenteilla M2-Kodeille oli kesäkuun 2021 lopussa 819 (233) vuokra-asuntoa. Rakenteilla olevista lyhyen korkotuen kohteita ovat Nokian Kauppakadulle valmistuvat

84 asuntoa, Pirkkalan Läpikäytäväkujalle 48 asuntoa ja Tuusulan Kauppatielle 89 asuntoa. Lisäksi rakenteilla oli pitkän korkotuen kohteita Helsinkiin Postiljooninkadulle 62 asuntoa ja Maaherrantielle 82 asuntoa. Vantaan Laajaniitynkujalle rakenteilla oli 192 asuntoa. Espooseen rakenteilla oli Runoratsunkadulle 122 asuntoa ja Kotkakujalle 42 asuntoa. Lempäälän Manttaalitielle rakenteilla oli 46 asuntoa ja Jyväskylän Kangasrinteelle 52 asuntoa.

Rakenteilla oli myös Y-Säätiön Palvelutaloille ja Koy M2-Kodeille yhteiskohde Espoon Friisinmäkeen, jossa on 56 nuorisoasuntoa.

Yhteensä rakenteilla kesäkuun lopussa 2021 oli 875 (233) vuokra-asuntoa.





Kiinteistöjen ylläpito

Y-Säätiön yksi strategisista tavoitteista on reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää.

Poikkeuksellinen vuosi nosti kuitenkin säätiökonsernin kiinteistöjen energiankulutusta. Kylmä ja runsasluminen talvi lisäsi lämmityskustannuksia ja aurauksesta sekä lumen poiskuljetuksesta johtuvia ulkoalueiden hoitokustannuksia. Absoluuttinen lämmönkulutus konsernin kiinteistöissä oli noin 14 prosenttia edellisen vuoden vastaavaa ajankohdasta korkeampi.

Vallinnut koronaepidemia nosti kiinteistöjen vedenkulutusta vuonna 2020 merkittävästi. Alkuvuonna 2021 vedenkulutus on jäänyt edelleen korkealle tasolle ja vertailukelpoinen ominaiskulutus nousi alkuvuoden 2020 kulukselta noin 2 prosentilla. Asukkaita herätettiin vastuulliseen vedenkäyttöön huhtikuussa käynnistyneellä kampanjalla. Kampanja oli voimassa Järvenpään toimiston alueella ja se järjestettiin yhteistyössä alueellisen energianeuvonnan ja Rambollin kanssa. Kampanjan aikana asukkaita osallistettiin kilpailuilla ja vinkeillä.

Y-Säätiö-konsernin oma M2-Kiinteistöpalvelujen toiminta laajeni 1.2. alkaen, kun Vantaan Korson, Koivukylän ja Tikkurilan alueella sijaitsevat kiinteistöt siirtyivät M2-Kiinteistöpalveluiden huoltoon ja siivoukseen. M2-Kiinteistöpalvelut vastaa nyt kiinteistöhuollosta 30 kohteessa ja siivouksesta 41 kohteessa.

Vuoden 2021 alusta alkaen pääkaupunkiseudun ja Järvenpään aluetoimiston kiinteistöihin asennetaan mobiilisti toimiva reititavainjärjestelmä. Se parantaa avainturvallisuutta ja vähentää urakoitsijoiden turhaa liikkumista toimistojen ja kohteiden välillä. Asennukset valmistuvat vuoden 2021 loppuun mennessä.

Vuoden 2021 alusta alkaen säätiön kiinteistöjen yli 300 hissiä koskee ennakoiva täyshuoltosopimus.

Korjausrakentaminen

Huolehdimme kiinteistöistämme koko niiden elinkaaren ajan.

Kunnostimme kiinteistöjämme ympäri Suomea Koti kuntoon -remonteilla. Uusia Koti Kuntoon -hankkeita on käynnistynyt alkuvuoden aikana 7 kohteessa. Remontin jälkeen 248 huoneistoa ovat pintamateriaaleiltaan ja kodinkoneiltaan uutta vastaavia. Julkisivuremontteja oli käynnissä kuudessa kohteessa.

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

Vuokraus

Y-Säätiö-konserni toimii omakustannusperiaatteella. Vuokria tarkistettiin hyvin maltillisesti alkuvuonna 2021. M2-Kotien asuokannassa vuokrat nousivat keskimäärin 0,6 (0,0) prosenttia. M2-Kotien yhdeksässä kohteessa keskivuokria alennettiin vastaamaan yleistä vuokratasoa. Y-Säätiön asuokannassa vuokrat nousivat keskimäärin 0,6 (2,6) prosenttia.

Taloudellinen käyttöaste M2-Kodeilla oli 94,4 (96,1). Taloudellista käyttöastetta madalsivat Koti kuntoon -korjaushankkeista aiheutunut lyhytaikainen tyhjäkäyttö, nuorisotasuntojen kiinteistökauppa sekä edelleen valinneesta koronaepidemiasta aiheutunut kysynnän lasku ja lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta. Uudiskohteiden hakuaika Tampereella, Kuopiossa ja Helsingissä nosivat M2-Kotien hakijamääriä normaalia korkeammalle tasolle.

Alkuvuoden 2021 aikana vahvistimme jälleenvuokrauskumppanien verkostoaamme. Yhteistyön kehittämisellä varaudutaan tuleviin sotemuutoksiin.

Asukkaat

Asukkaiden yhteydenottojen määrän kasvu on kasvattanut myös tarvetta kehittää monikanavaista asiointia. Katsauskauteksi olemme kehittäneet asiakkaiden itseasiointipalvelukanavaa OmaM2:sta. Lisäksi uudet nettisivut on tehty palvelemaan asukkaita paremmin. Katsauskauteksi tehtiin myös M2-Kotien brändi uudistus.

M2-Kotien asiakaskokemusta tutkitaan säännöllisesti. Asukkaat ovat erittäin tyytyväisiä sujuvaan vuokraukseen: NPS-suositeluindeksi kaikkien sisään muuton vaiheiden osalta on 61,5. Asumisaikainen tyytyväisyys asumiseen on myös korkealla, NPS 41. Erityisesti asukasdemokratiatoiminnan kehittäminen on saanut kiitosta.

Aktiivinen työ vuokratyöyhtiöiden asiakkaiden kehittämisessä ja edunvalvonnassa yhdessä Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) kanssa jatkui myös alkuvuonna 2021. Teetimme yhdessä maaliskuussa 2021 vuokratyöyhtiöiden yhteisen asiakastytyväisyyselityksen. Kehitämme palveluitamme saadun palautteen perusteella.

Asukkaiden taloudellinen ja sosiaalinen hyvinvointi

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

Osana VelatOn-hanketta jatkettiin alkuvuonna Lahdessa ja Hyvinkäällä pilottia, jossa vuokrausneuvottelijan ja talousneuvojan yhteistyöllä tarjotaan vuokravelkaantuneille hakijoille talousneuvontaa ja asuntoja. Tavoitteena oli löytää hakijan tulotasoon sopiva asunto sekä pysäyttää velkaantumisen ja ohjata sen hoitamiseen. Asuttamisia mallissa on jo tehty, mutta alueilla näkyy, että vuokra-asuntotarjontaa on runsaasti ja

velkaantuneillekin hakijoille on vaihtoehtoja tarjolla.

Asumis- ja talousneuvonnassa on edelleen kehitetty monikanavaista viestintää, tavoitteena tiedottaa palveluistamme asukkaillemme ja rohkaista heitä ottamaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa yhteyttä.

Asumis- ja talousneuvonnan asiakkuuksissa on jonkin verran näkynyt koronan vaikutuksena se, että palveluun hakeutuu asukkaita, joilla ei ole aiempaa kokemusta etuuksien hakemisesta tai taloudellisen tilanteen selvittelystä. Vuokrasaamisten trendi on kuitenkin ollut hieman laskeva.

Naapureiden välisten erimielisyyksien selvittelyyn liittyvät työtehtävät ovat lisääntyneet. Sovittelevan työotteen mallin kehittämiseen liittyvä naapuruussovittelun koulutus asumisneuvojille, isännöitsijöille ja lakimiehille saatiin päätökseen kevään aikana. Yhdessä isännöitsijöiden kanssa on testattu toimintamalleja naapuririitatilanteissa.

Maaliskuussa järjestettiin moniammatillinen työpaja M2-Kotien asumisneuvonnan kehittämiseksi.

Y-Kotien osalta lähdettiin alkuvuonna mukaan STEAn jatkuvan arvioinnin mittaripilottiin. Siinä testataan standardoituja elämänlaatu- ja koettu yksinäisyys -kyselyjä. Kyselyiden tavoitteena on tuoda esiin Y-Kotien asukkaiden kokemusta oman kodin saamisen vaikuttavuudesta elämän eri osa-alueisiin.

Asukastoiminta

M2-Kotien asukastoiminta perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. M2-Kotien asukashallinto muodostuu asukasneuvostosta, 12 alueryhmästä ja talotoimikunnista.

Asukasneuvosto nimesi vuoden 2021 toiminnan kärkiteemaksi jätteet ja kierrätyksen. Alkuvuonna talotoimikuntien puheenjohtajille lähetettiin kysely oman talon ja asunnon jätehuollon ja kierrätyksen toimivuudesta. Kehitämme vastausten perusteella jätehuollon ja kierrätyksen käytettävyyttä.

Koska koronan vuoksi asukastoiminta ja taloot olivat taloissa pääosin tauolla, tarjottiin taloille mahdollisuus saada kasvilavoja omalle pihalle. 32 kiinteistöä tarttui mahdollisuuteen ja tarjotut kasvilavat inspiroivat myös muunlaiseen omatoimiseen pihanhoitoon.

Keväällä koronarajoituksia purettiin asteittain. Toukokuussa talkoiden järjestäminen ulkona oli mahdollista ja kesäkuun alusta avattiin kerhotilat ja lenkkisaunat.

Työllistymisohjelma Uuras

Tarjoamme Uuras-työllistymisohjelman avulla työllistymismahdollisuuksia asukkaillemme omistamissamme kiinteistöissä pääsääntöisesti pääkaupunkiseudulla.

Alkuvuoden 2021 aikana vahvistimme jälleenvuokrauskumppanien verkostoaamme. Yhteistyön kehittämisellä varaudutaan tuleviin sotemuutoksiin.

Keikkatyöt Uuraan kautta ovat lisääntyneet. Alkuvuoden 2021 aikana Uuraan työpankin kautta tehtiin 1951 työkeikkaa, kun koko edellisen vuoden 2020 aikana työkeikkoja tehtiin 2034.

Uuraan tarjoaman työvalmennuksen ja työmahdollisuuksien avulla 27 asukasta sai joko vakituisen, osa-aikaisen tai kausityöpaikan avoimilta työmarkkinoilta. Kaiken kaikkiaan työllistyneitä oli alkuvuonna 2021 41 asukasta, kun huomioidaan Y-Säätiö-konsernin tarjoamat kausi- ja kesätyöpaikat, joissa asukkaiden valinta on etusijalla.



Kehittäminen

Wartsilänkatu 10

Kehittäminen ja vaikuttaminen

Digitalisaatio

Toiminnanohjausjärjestelmä Kennon kehitystyötä jatkettiin edelleen alkuvuonna 2021 yhteistyössä kehittäjäkumppanien ja toimittajan kanssa.

M2-Kotien verkkosivut uudistettiin kevään aikana palvelemaan paremmin niin hakijoiden kuin asukkaiden tarpeita. Asiakaspalvelun monikanavainen palvelujärjestelmä uusittiin vastaamaan nykyvaatimuksia. OmaM2-itsepalvelusivustoa on kehitetty asiakkaiden palautteen ja organisaation kehitystoiveiden pohjalta.

Power BI -raportointia kehitettiin edelleen. Kevään kiinteistökauppaan liittyvät tiedonsiirrot on tehty ja datan sovittaminen ja täydentäminen Y-Säätiön tarpeisiin on aloitettu.

Vesimaksujen tiedonsiirron automatisoimiseksi liitettiin mukaan usean toimijan yhteishankkeeseen. Kevään aikana uusittiin merkittävä määrä vanhentuneita työasemia ja etätyön tietoturvaa kehitettiin muun muassa parantamalla yhteyksien suojauksia.

Otimme käyttöön robotiikan hakemusten esikäsittelyyn huhtikuussa, ensin pilotina Vantaalla ja kevään mittaan kaikilla alueillamme.

Asunnottomuustyö

Toteutamme yhdenvertaisuutta lisääviä kokeiluja ja hankkeita yhdessä kumppaniverkostomme kanssa.

Hankkeet

Hankkeet ovat Y-Säätiön yleishyödyllisiä toimintoja, jota rahoitetaan sekä ulkopuolisilla avustuksilla että säätiön huomattavalla omalla rahoituksella.

Katsauskautena päättyi STEA-avusteinen Meriheimo-hanke ja nais erityyisen asunnottomuustyön kehittämistä koordinoitua NEA-hanke. Hankkeiden toimintamallit ja aineistot ovat käytettävissä ysaatio.fi-, asuntoensin.fi-sivustoilla ja SOSTEN Innokylässä.

Venda – uutta suuntaa mereltä -hanke

Toukokuussa käynnistyi Meriheimo-hankkeen oppeja hyödyntävä ja laajempi yhteishanke Venda – uutta suuntaa mereltä. ESR-hanke on kaksivuotinen ja sen päätoteuttaja on Valo-Valmennusyhdistys. Mukana hankkeessa ovat myös Y-Säätiö ja Suomen Purjelaivasäätiö STAF.

Hankkeen tavoite on, että nuoret löytävät tulevaisuuteen toivoa ja työllistymistä edistäviä toimintoja. Y-Säätiön osatoteutukseen on palkattu yksi projektikoordinaattori ja tutkimuspäällikön työajasta osa kohdennetaan toimintamallin tuloksellisuuden ja vaikuttavuuden arviointityöhön.

Yksi meistä -hanke

Koronaepidemia vaikutti kevään aikana Yksi meistä -hankkeen toimintaan. Hankkeen tavoitteena on ollut ohjata yksinäisiä ihmisiä yhteisölliseen toimintaan, mutta vallinneen

tilanteen vuoksi esimerkiksi päiväkeskuksia ja kohtaamispaikkoja on ollut suljettuina. Asiakkaita on kuitenkin kohdattu henkilökohtaisesti. Hankkeeseen on perustettu kehittämisverkostot Helsinkiin ja Lahteen.

Yksi meistä -hankkeen kohderyhmä on ollut Y-Säätiön asukkaat, mutta Lahdessa kohderyhmää laajennettiin kevään aikana myös muihin yksinäisiin. Lahdessa käynnistettiin kevätkaudella yhteistyökumppanin kanssa toteutetut korttelikävelyt.

Lisäksi kevään aikana valmistui Yksinäisyys puheeksi -työväline, jota kehitettiin yhteistyössä yksinäisyystutkija Niina Junntilan sekä Mieli ry:n ja SPR:n kanssa. Työväline on saatavilla Y-Säätiön sivuilla. Hankkeeseen on tekeillä kaksi opinnäytetyötä.

Asunto ensin Verkostokehittäjät

Koordinoimme Suomessa Asunto ensin Verkostokehittäjät -toimintaa. Se on kansallinen yhteiskehittämisen alusta asunnottomuuden puolittamis- ja poistamisohjelmissa.

Asunto ensin Verkostokehittäjät -toiminnassa toteutettiin Asunto ensin -kouluttajakoulutukset ja käynnistettiin esihenkilöiden valmennus.

Keväällä käynnistettiin kansallinen matalan kynnyksen toimipaikkojen verkosto. Tarkoituksena on kehittää yhdessä näiden asunnottomuustyöhön keskittyvien paikkojen toimintaa.

Asunto ensin -periaatetta edistettiin lukuisien koulutusten ja seminaarien lisäksi käynnistämällä yhteistyö Suomen Diakoniaopiston (SDO) kanssa. Lisäksi jatkettiin Tampereen yliopiston, Y-Säätiön ja Työsuojelurahaston yhteistyönä erilaisten Asunto ensin -videokirjaston kehittämiseen liittyvien työpajojen järjestämistä.

Keväällä järjestettiin vaaleihin liittyvä Helsingin asunnottomuustyötä koskeva kuntavaalipaneeli eri puolueiden ehdokkaille.

Tutkimus

Y-Säätiön tutkimustoiminta on monipuolista ja laajaa. Katsauskautena säätiölle palkattiin kolmas tutkija. Hänen työnsä pääpaino on vaikuttavuustutkimuksessa kansallisesti ja kansainvälisesti.

Alkuvuonna säätiön valmistuneita tutkimuksia ovat vertaisarvioitu artikkeli Social Inclusion ja Naisten asumispolut -tutkimus. Tänä vuonna valmistuu muitakin tutkimuksia ja artikkeleita. Niitä ovat esimerkiksi naisten kokemuksia kodittomuudesta ja kodista koskeva tutkimus sekä asunnottomuutta käsittelevään käsikirjaan suomalaista asunnottomuustyötä esittelevä luku Case Finland.

Toteutamme yhdenvertaisuutta lisääviä kokeiluja ja hankkeita yhdessä kumppaniverkostomme kanssa.

Tutkijamme ovat olleet mukana niin kansallisessa kuin kansainvälisessäkin yhteistyössä muun muassa seurantatutkimusten suunnittelussa. Yhteistyötä on tehty FEANTSA:n, yliopistojen, Säätiön omien hankkeiden ja yksiköiden kanssa. Lisäksi käynnistettiin yhden asumisyksikkömme kustannusvaikuttavuustutkimuksen suunnittelu. Alkuvuonna on käynnistetty myös tutkimusstrategian päivitys.

Muu kehittämistyö ja vaikuttaminen

Asunto ensin -mallin edistämiseksi yhteistyötä tehdään myös kotimaassa monella tavalla. Kaupunkien välistä yhteistyötä tehdään erityisesti Y-Säätiön perustajakaupunkien kanssa.

Jatkoimme erilaisten hankkeiden ohjausryhmissä. Niitä ovat esimerkiksi:

- Toimintaa ja toivoa toimintakyvyn vahvistaminen Asunto ensin 2.0 -hanke (Sininauhasäätiö, ESR)
- Naiset näkyviksi -hanke (Krits, STEA),
- ARAn koordinoima asumisen talouskysymyksiin keskittyvä Asta-hanke,
- Nuorten asunnottomuus -verkosto (Nuorisoasuntoliitto NAL ry),
- KATTO-toiminnan ohjausryhmä (Moniheli ry),
- Asunnottomana olevien nuorten kohtauspaikka NUOLI-hankkeen ohjausryhmä (Sininauhasäätiö ja Vailla vakinaista asuntoa Vva ry) sekä
- Asunnottomuuden vaikuttamisverkosto (Sininauhasäätiö).

Lisäksi olemme olleet mukana asumisneuvonnan lakisääteistä valmistelevalle työryhmässä. Työryhmän raportti julkaistiin ja Y-Säätiö antoi siitä pyydetyn lausunnon keväällä 2021.

Y-Säätiö on mukana International Social Housing Festival -tapahtuman valmistelussa. ARAn koordinoima tapahtuma on siirretty koronaepidemian vuoksi vuoteen 2022.

Kansainvälinen työ

Viemme suomalaista Asunto ensin -konseptia ulkomaille jakamalla tietoa ja kouluttamalla konseptin periaatteista.

Erasmus + Women and Homelessness

Kansainvälinen yhteistyö Erasmus+ Women and Homelessness -projektissa jatkui. Y-Säätiön edustajia on ollut puhujina kansainvälisissä webinaareissa. Kansainvälinen toiminta on lisännyt harjoittelijoiden ja opiskelijoiden kiinnostusta, ja lukuisiin tiedusteluihin on kevätkaudellakin vastattu.

Y-Säätiöstä on tekeillä englanninkielinen julkaisu. Kirja on tarkoitettu vastaamaan kansainväliseen kiinnostukseen oppia Asunto ensin -mallista ja Y-Säätiöstä. Varsovan yhteistyöhankkeessa on suunniteltu pidettäväksi koulutuskokonaisuus Asunto ensin -työstä yhteistyössä Verkostokehittäjien kanssa.

Housing First Europe Hub

Koordinoimamme Housing First Europe Hub on jatkanut toimintaansa neljän kokonaisuuden avulla. Vaikuttamistyössä on organisoitu Systems change -projekti, jossa on kyse koko asunnottomien palvelujärjestelmän muuttamisesta Asunto ensin -malliin pohjautuvaksi. Projektista raportoidaan keväällä 2022.

Kuluneen alkuvuoden aikana on toteutettu erilaisia webinaareja. Uusin on ollut Table Talks with Juha Kaakinen -webinaarisarja. Työkäytäntöjä kehittävä ryhmä on myös järjestänyt webinaareja sekä avoimia keskustelutilaisuuksia jäsenilleen. Aiheina ovat olleet esimerkiksi naisille suunnattu Asunto ensin -työ sekä palvelujen järjestämisen haasteet pienillä paikkakunnilla.

Tutkimustyöryhmä on keskittynyt nimensä mukaisesti tutkimusteemaan, jossa on kevään aikana julkaistu Housing First Europe Research Digest, ja haussa on jo perinteeksi muodostunut Housing First Early Career Researcher Award. Lisäksi on julkaistu arviointipohja, toteutettu Covid-19-tilanteeseen liittyvä tutkimus sekä webinaarisarja yhdessä kanadalaisten tutkijoiden kanssa.





Henkilöstö



Työntekijät

Y-Säätiö-konsernin henkilöstömäärä jatkoi pientä kasvua ja oli katsauskauden lopussa 194 (192) työntekijää. Heistä määräaikaisia oli 43 (47). Määräaikaisuudet perustuvat hanketoimintaan ja sijaisuuksiin. Osa-aikaisessa työsuhteessa oli 3 (5) työntekijää. Kesäkauden tavanomaista suurempi henkilöstömäärä johtuu kausiluonteisesta työvoiman tarpeesta.

Konsernin suurin työnantajayritys on M2-Kodit, jossa työskentelee kausityöntekijät mukaan lukien 149 (144) työntekijää.

Aluetoimistoissa työskentelee yhteensä 34 (38) työntekijää. Pääosa henkilöstöstä työskentelee Pitkäsillanrannan toimistossa Hakaniemessä. Naisia oli 68 (69) prosenttia, miehiä 32 (31) prosenttia työntekijöistä. Kasvavana yksikkönä toimii oman kiinteistöhuollon yksikkö Vantaan Tikkurilassa.

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

Henkilöstön tunnuslukuja 1000 €	H1/2021	H1/2021	H1/2020	H1/2020	2020	2020
	Konserni	Emo	Konserni	Emo	Konserni	Emo
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	4 067	1 161	3 885	1 117	7 709	2 227
Luontaisedun raha-arvo	85	44	85	45	171	90
Eläkekulut	771	263	712	247	1 321	433
Lakisääteiset sosiaalikulut	144	32	128	24	256	58
Yhteensä	5 066	1 499	4 809	1 433	9 457	2 807
Keskimääräinen henkilöstö	173	40	166	39	170	40
Keskimääräinen ikä	45,2	47,9	45,2	47,0	45,0	46,7

A photograph of a person from the waist down, wearing a blue suit jacket and dark blue jeans. They are carrying a brown leather briefcase with a gold-colored clasp. The background is a light, textured surface. A white circle is overlaid on the image, containing the word "Talous" in a blue, sans-serif font.

Talous

Taloudellinen asema

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

Y-Säätiön konsernin talous kasvoi suunnitelmien mukaan 1.1.–30.6.2021. Liikevaihto oli 70,8 (67,2) miljoonaa euroa. Konsernitaseen loppusumma oli 1,3 (1,3) miljardia euroa.

Säätiö käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn korkotukilainaa ja avustuksia uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointien rahoittamiseen. Konsernitaseella investoinnit olivat 67,1 (30,5) miljoonaa euroa. Korjauksiin käytettiin katsauskaudella 20,5 (19,7) miljoonaa euroa.

Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus STEAn avustuksia saatiin edelleen. Avustukset on tarkoitettu yksittäisten

tukiasuntojen hankintaan ja avustusosuus on 50 prosenttia. Säätiö sai STEAn avustuksia investointeihin noin 0,0 (0,8) miljoonaa euroa.

Säätiö investoi tilikauden aikana noin 2,7 (5,1) miljoonaa euroa asuntojen hankintaan.

STEAn ja ARAn rahoituksen lisäksi konserni käyttää omaa pääomaa investointien rahoitukseen. Hoito- ja korjauskustannusten, rakentamisen ja lainojen lyhentämisen vuoksi konserni lisäsi rahalaitoslainoituksen määrää. Lainoja nostettiin asuntojen hankintaan ja rakennusinvestointeihin 57,2 (11,9) miljoonaa euroa. Lainoja lyhennettiin 15,4 (15,3) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen laina-aika oli 21,7 (21,4) vuotta ja keskiporko 1,4 (1,5) prosenttia.

Säätiökonsernin talous kehittyi tasaisesti ja suunnitelmien mukaisesti. Korkotaso pysyi edelleen alhaisena, mikä näkyy muun muassa nostettujen uusien lainojen koroissa. Säätiö on suojannut valtaosan pankkilainoistaan koronavaihtosopimuksilla. Lainojen suojaus-taso tullaan strategian mukaisesti pitämään

75 prosentin tuntumassa konsernin koko lainakannasta.

Vuokratuotot kasvoivat vuoteen 2020 verrattuna ja olivat yli 70,8 (67,2) miljoonaa euroa. Hallinnon nettokulut olivat 6,1 (6,5) prosenttia vuokratuotoista. Oman toiminnan tuottoylijäämä oli 10,3 (8,6) miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasema on kohtuullinen ja konsernitaseen omavaraisuusaste 29,9 (30,6) prosenttia, mikä mahdollistaa säätiön investoinnit myös tulevaisuudessa. Käyvin arvoin laskettaessa omavaraisuusaste on 42,1 (42,4) prosenttia.

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

Koronavirus tilanne on laskenut säätiön vuokrausastetta edellisvuoteen verrattuna.

Säätiön hallinto

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

Tilintarkastajana vuonna 2021 jatkoi 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.

Avainluvut

	H1/2021	H1/2020	2020
Liikevaihto	70,8 M€	67,2 M€	135,7 M€
Vuokrauskate	28,8 %	28,2 %	28,9 %
Hallintokulut netto	6,1 %	6,5 %	5,8 %
Rahavarat	59,4 M€	58,8 M€	58,6 M€
Omavaraisuusaste			
kirjanpitoarvoin	29,9 %	30,6 %	30,7 %
käyvin arvoin	42,1 %	42,4 %	42,8 %

Arvot ja vastuullisuus

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

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

Riskienhallinta

Koronaviruspandemian vaikutuksia minimoitiin aktiivisesti. Konsernissa noudatettiin viranomaisten ohjeistuksia, siirryttiin pääasiallisesti etätyöhön ja turvattiin asiakaskontaktit asianmukaisilla suojautumiskeinoilla. Johtoryhmä jatkoi tilanteen tiivistä seuranta ja päätti tarvittaessa pikaisista toimenpidemuutoksista. Koronatilanne ei johtanut merkittävään vuokratästäen kasvuun. Rästejä ennaltaehkäistään tarpeen mukaan maksusuunnitelmin ja asumisneuvonnan keinoin. Kevään aikana laadittiin palautumissuunnitelma loppuvuoden ajalle.

Riskienhallinnan taustalla on edelleen vuoden 2018 kattava säätiön toiminnan ja toimintaympäristön riskien arviointi. Se tehtiin joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskuun liittyen ja sijoittajien päätöksentekoa varten. Muutoksia arvioidaan vuosittain johtoryhmässä. Olennaisimpia riskejä ovat korkotason yllätykselliset poikkeamat, valituksista johtuvat rakennushankkeiden viivästykset, tilojen vajaakäyttö taantuvilla alueilla ja sosiaaliseen asuntotuotantoon kaavoitetun tonttimaan saatavuus kasvukeskuksissa.

Korkoriskiin on varauduttu korkosuojauksin. Mahdolliset rakennushankkeiden viivästykset huomioidaan urakoitsijasopimuksissa. Taantuvilla alueilla on pyritty pitämään korkea käyttöaste kohdekohtaisesti mallillisilla vuokratasoilla ja asuntojen myynnillä. Kasvukeskuksissa jatketaan aktiivista tontinhankintaa kaavakehityshankkeisiin osallistumalla.

Vahinkoriskeihin säätiö on varautunut muun muassa kiinteistöjen täysarvovakuutuksiin ja erilaisin toiminnan vakuutuksiin. Keväällä 2019 päivitettiin työriskikartoitus, jonka tuloksia hyödynnetään ja vuosittain uudelleenarvioidaan työsuojeluorganisaatiossa. Keväällä 2021 aloitettiin toiminnanohjausjärjestelmän henkilötietoriskien kartoituksen päivitys ja vaikutusten arviointi. Vakuutusasioiden hoitamisessa käytämme vakuuttamiseen ja vahinkoasioiden hoitamiseen erikoistunutta vakuutusmeklaria (Howden).

Liite 1: Y-Säätiön hallinto

Y-Säätiön sääntöjen mukaiset vuosikokoukseen osallistuvat perustajajäsenet ovat:

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

Hallitus 29.4.2020 alkaen:

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

Säätiön johtoryhmään kuuluu kahdeksan jäsentä:

1. **Kaakinen Juha**, toimitusjohtaja
2. **Kampman Pekka**, rakennuttamisjohtaja
3. **Komu Kari**, talousjohtaja
4. **Mutalahti Timo**, konsernilakimies
5. **Niskanen Juha**, kiinteistöjohtaja
6. **Penttilä Laura**, viestintä- ja 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 kuulualta, palvelun myyminen lähipiiriin kuulualle, 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 poikkeu ulkopuolisiin noudatettavista ehdoista. Säätiö ei tee lähipiiriin kanssa mitään tavanomaisista poikkeavia lähipiiritoimia. Säätiön kiinteistöjä tai asuntoja vuokrataan lähipiiriin kuulualle säätiön perustajakaupungeille ja niiden asukkaille käyvän arvon mukaisesti ja vastavain ehdoin kuin muillekin tahoille. Hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavat palkkiot ja johdon palkkaus ovat kohtuullisia eivätkä poikkeu tavanomaisesta.

Lähipiiritaulukko	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
Toimet tai taloudelliset edut (€)					
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	252 842	491 640	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki	-	-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	136 661 794	-	-	-	-

Selitykset taulukkoon

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

Säätiön konserniyhtiöiden kanssa tehtävät lähipiiritoimet arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon määrittelyssä tukeudutaan omaan asiantuntemukseen, tilintarkastajien näkemykseen, markkinatilanteen selvitykseen ja tarvittaessa ulkopuolisiin asiantuntijalauseuntoihin. Mikäli säätiölain, sääntöjen, viranomaismääräysten tai lähipiiriohjeiden vastaisia lähipiiritoimia tapahtuu, ne peruutetaan.

Säätiön edun mukaiset merkittävät, ohjeista poikkeavat lähipiiritoimet päättää hallitus tai toimitusjohtaja toimivaltansa puitteissa. Lähipiiritoimia seuraavat hallituksen ja toimitusjohtajan ohella tehtävänsä puolesta säätiön johto ja taloushallinto.



**Puolivuosikatsaus
H1/2021**



Sisällys

Tuloslaskelma.....	21
Tase.....	22
Rahoituslaskelma.....	24
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	25

TULOSLASKELMA

1000 €	1.1. - 30.6. 2021 Konserni	1.1. - 30.6. 2020 Konserni	1.1. - 31.12. 2020 Konserni	1.1. - 30.6. 2021 Emo	1.1. - 30.6. 2020 Emo	1.1. - 31.12. 2020 Emo
Varsinainen toiminta						
Vuokraustoiminta						
Vuokra- ja vastiketuotot	67 228	66 937	133 924	20 186	19 583	39 333
Käyttökorvaustuotot	326	248	565	50	25	63
Muut tuotot			50			
Myyntivoitot	3 199		1 133			
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	70 753	67 185	135 671	20 236	19 608	39 396
Isännöinnin tuotot	35	33	70			
Kiinteistön hoitokulut						
Henkilöstökulut	-3 583	-3 385	-6 669			
Poistot ja arvonalentumiset	-9 388	-9 121	-18 553			
Vuokra- ja vastikekulut	-10 942	-10 758	-21 624	-11 230	-11 109	-22 368
Muut hoitokulut	-25 583	-23 955	-48 261	-1 402	-1 353	-3 106
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-49 496	-47 219	-95 107	-12 632	-12 462	-25 474
Rakennuttamisen kulut	-898	-1 029	-1 459	-26	-54	-100
Vuokraustoiminta yhteensä	20 393	18 969	39 175	7 577	7 092	13 822
Keskushallinto ja muu toiminta						
Tuotot	715	831	1 660	638	710	1 407
Kulut						
Henkilöstökulut	-1 533	-1 478	-2 886	-1 533	-1 478	-2 886
Poistot	-222	-177	-368	-222	-177	-368
Muut kulut	-3 307	-3 547	-6 342	-1 199	-1 478	-2 551
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-4 347	-4 371	-7 936	-2 316	-2 424	-4 397
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	239	235	578			
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	16 285	14 833	31 817	5 261	4 668	9 424

1000 €	1.1. - 30.6. 2021 Konserni	1.1. - 30.6. 2020 Konserni	1.1. - 31.12. 2020 Konserni	1.1. - 30.6. 2021 Emo	1.1. - 30.6. 2020 Emo	1.1. - 31.12. 2020 Emo
Sijoitus- ja rahoitustoiminta						
Tuotot						
Korko- ja osinkotuotot	71	59	116	2 068	1 896	4 158
Muut tuotot	697	216	321	554	137	169
Tuotot yhteensä	768	275	437	2 622	2 033	4 327
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	31	-20	-29	31	-20	-29
Kulut						
Korkokulut	-6 302	-6 168	-12 175	-2 016	-2 175	-4 303
Muut kulut	-491	-365	-1 080	-1 349	-1 662	-3 452
Kulut yhteensä	-6 793	-6 533	-13 255	-3 364	-3 837	-7 755
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-5 994	-6 278	-12 847	-711	-1 824	-3 457
Tuottojäämä	10 291	8 555	18 971	4 550	2 844	5 967
Yleisavustukset						
Investointiavustukset STEA		751	3 156		751	3 156
Muut investointiavustukset	55	55	109	55	55	109
Muut STEA avustukset	441	665	1 208	441	665	1 208
Siirrot						
Siirto menojen katteeksi	-441	-665	-1 208	-441	-665	-1 208
Siirto asuntojen hankintarahastoon		-751	-3 156		-751	-3 156
Siirto käyttörahastoon	-55	-55	-109	-55	-55	-109
Yleisavustukset yhteensä	0	0	0	0	0	0
Välittömät verot						
Tuloverot	-11	-4	-12			
Laskennalliset verot	-1 652	-1 389	-2 782			
Vähemmistöosuus	35	40	-19			
Tilikauden yli-/alijäämä	8 662	7 201	16 157	4 550	2 844	5 967

TASE

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Vastaavaa						
Pysyvät vastaavat						
Aineettomat hyödykkeet						
Aineettomat oikeudet	2 128	2 421	2 245			
Liikearvo	38	113	75			
Muut pitkävaikutteiset menot	3 322	2 991	3 174	2 572	2 363	2 274
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 488	5 525	5 494	2 572	2 363	2 274
Aineelliset hyödykkeet						
Maa- ja vesialueet	78 799	73 266	77 113			
Liittymismaksut	10 137	9 929	9 943			
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	147	147	147			
Rakennukset ja rakennelmat	739 582	712 308	716 888			
Koneet ja kalusto	1 154	1 335	1 138	1	3	2
Muut aineelliset hyödykkeet	1 793	2 016	1 882	161	165	170
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	86 717	21 959	46 969			
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	918 329	820 960	854 081	162	168	172
Sijoitukset						
Asunto-osakkeet	352 936	352 261	351 895	352 936	352 261	351 895
Tytäryhtiöt				14 675	14 557	14 736
Osuudet osakkuusyhtiöissä	5 401	5 305	5 648	3 579	3 579	3 579
Muut osakkeet	3 959	3 958	3 958	3	3	3
Sijoitukset yhteensä	362 296	361 524	361 502	371 194	370 400	370 213
Pysyvät vastaavat	1 286 113	1 188 010	1 221 076	373 928	372 931	372 658

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Vaihtuvat vastaavat						
Saamiset						
Pitkäaikaiset saamiset						
Lainasaamiset	5	5	5	5	5	5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				129 236	90 466	112 332
Saamiset osakkuusyhtiöiltä		20	20			
Muut saamiset	232	56	232	201	29	201
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	237	81	257	129 443	90 499	112 538
Lyhytaikaiset saamiset						
Vuokrasaamiset	1 678	1 565	1 510	186	145	142
Lainasaamiset	16					
Siirtosaamiset	1 497	1 634	1 379	233	377	879
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				8 290	11 154	7 005
Muut saamiset	740	606	946	55	20	75
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 931	3 804	3 835	8 763	11 697	8 102
Rahoitusarvopaperit	4 926	6 874	6 953	5 166	7 113	7 192
Rahat ja pankkisaamiset	54 462	51 907	51 599	16 067	34 270	26 730
Vaihtuvat vastaavat	63 557	62 666	62 644	159 438	143 579	154 562
Vastaavaa	1 349 670	1 250 676	1 283 720	533 367	516 510	527 221

TASE

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Vastattavaa						
Oma pääoma						
Peruspääoma	20	20	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	187 149	186 066	187 835	187 149	186 066	187 835
Muut rahastot	10 200	10 200	10 200	10 120	10 120	10 120
Käyttörahassto	36 243	34 833	35 547	36 243	34 833	35 547
Lainanlyhennysrahasto	79 085	73 118	73 118	79 079	73 112	73 112
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	47 588	37 398	37 398	257	257	257
Tilikauden yli-/alijäämä	8 662	7 201	16 157	4 550	2 844	5 967
Oma pääoma yhteensä	399 880	379 767	391 207	348 349	338 183	343 790
Vähemmistöosuus	2 892	2 140	2 123			
Vieras pääoma						
Pitkäaikainen vieras pääoma						
Pääomalainat	147		147			
Lainat rahoituslaitoksilta	869 366	797 447	824 201	166 630	157 086	170 627
Saadut ennakot	1 839	1 632	1 644	510	342	344
Muut velat	893	769	769			
Siirtovelat		197	167		197	167
Laskennallinen verovelka	15 563	12 737	14 158			
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	887 808	812 782	841 085	167 140	157 625	171 138

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Lyhytaikainen vieras pääoma						
Lainat rahoituslaitoksilta	35 874	38 648	31 037	14 120	17 051	9 491
Saadut ennakot	2 004	1 981	2 243	240	167	491
Ostovelat	12 470	7 307	10 094	442	345	339
Muut velat saman konsernin yrityksille				4	9	53
Muut velat	244	230	187	94	91	74
Siirtovelat	8 499	7 822	5 745	2 976	3 039	1 844
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	59 090	55 987	49 306	17 877	20 702	12 293
Vieras pääoma yhteensä	946 898	868 769	890 391	185 017	178 327	183 431
Vastattavaa	1 349 670	1 250 676	1 283 720	533 367	516 510	527 221

RAHOITUSLASKELMA

1000 €	1.1. - 30.6. 2021 Konserni	1.1. - 30.6. 2020 Konserni	1.1. - 31.12. 2020 Konserni	1.1. - 30.6. 2021 Emo	1.1. - 30.6. 2020 Emo	1.1. - 31.12. 2020 Emo
Liiketoiminnan rahavirta						
Tilikauden voitto/tappio	8 662	7 201	16 157	4 550	2 844	5 967
Oikaisut:						
Poistot ja arvonalentumiset	9 610	9 299	18 921	222	177	368
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	-3 473	-2	-624	-275	-2	508
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-239	-235	-578			
Rahoitustuotot ja -kulut	6 268	6 280	12 339	986	1 827	2 949
Tuloverot	1 663	1 394	2 794			
Vähemmistöosuudet	-35	-40	19			
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	22 457	23 897	49 028	5 483	4 845	9 792
Käyttöpääoman muutos						
Saamisten muutokset	-62	-515	-675	589	215	-478
Velkojen muutokset	3 771	4 549	5 951	-203	-71	352
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	26 166	27 930	54 304	5 869	4 990	9 667
Maksetut korot	-5 335	-5 258	-12 378	-936	-1 063	-4 427
Saadut osingot	4	3	3	4	3	3
Saadut korot	65	52	114	1 421	1 197	4 169
Muut rahoituserät	-68	-151	-250	-1 069	-1 527	-2 775
Maksetut verot	289	-41	145	34	42	
Liiketoiminnan nettorahavirta	21 120	22 535	41 938	5 323	3 641	6 638

1000 €	1.1. - 30.6. 2021 Konserni	1.1. - 30.6. 2020 Konserni	1.1. - 31.12. 2020 Konserni	1.1. - 30.6. 2021 Emo	1.1. - 30.6. 2020 Emo	1.1. - 31.12. 2020 Emo
Investointien rahavirta						
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-69 803	-26 732	-67 166	-511	-514	-619
Pysyvien vastaavien luovutustulot	3 378		1 140			
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-2 398	-5 102	-6 048	-2 398	-5 102	-6 048
Asunto-osakkeiden myynti	1 497	522	1 315	1 497	522	1 315
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-839		-1 933	-260		-179
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	482			485		
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-2					
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	550					
Investoinnit muihin sijoituksiin		-15	-15			
STEA:n investointiavustukset		751	3 156		751	3 156
Muut investointiavustukset	55	55	109	55	55	109
Myönnetyt lainat	-16					
Lainat omille kiinteistöyhtiöille				-28 664	-11 410	-41 975
Omien yhtiöiden lyhennykset	20			11 152	9 329	21 433
Investointien nettorahavirta	-67 078	-30 522	-69 443	-18 644	-6 369	-22 809
Rahoituksen rahavirta						
Rahoitusarvopaperit	2 026	-1 992	-2 071	2 026	-1 992	-2 071
Vähemmistön pääomasijoitus						
Pitkäaikaisten lainojen nostot	57 233	11 864	46 119			10 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-15 438	-15 336	-30 303	-4 369	-4 120	-8 138
Lyhytaikaisten lainojen nostot	5 000			5 000		
Rahoituksen nettorahavirta	48 821	-5 464	13 746	2 657	-6 111	-208
Rahavarojen muutos	2 863	-13 451	-13 759	-10 663	-8 839	-16 379
Rahavarat kauden alussa	51 599	65 358	65 358	26 730	43 109	43 109
Rahavarat kauden lopussa	54 462	51 907	51 599	16 067	34 270	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 erillisyhtiöiden tilinpäätösten yhdistelmänä ja siihen sisältyy yli 50-prosenttisesti omistettuja asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä sekä osakeyhtiöitä.

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

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

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

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

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

Osa konsernin osakkuusyrietyksistä on 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 tytäryhtiö- ja yhteisyrietykset, jotka ovat kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

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

Konsernin tase

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

Konsernin rahoituslaskelma

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

Tilinpäätössiirtojen kertymä

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

Pysyvien vastaavien arvostus

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

Emosäätiön omistamien huoneisto-osakkeiden arvoon on kirjattu hankintahinnan ja varainsiirtoveron lisäksi hankinnan yhteydessä suoritettut korjaus- ja lainaosuuskulut

sekä muut hankintakustannukset, jotka ovat STEAn avustuksen kohteena olevassa hankintahinnassa määritelty. Vuoden 2015 alusta alkaen hankintakorjaukset on kirjattu taseeseen pitkävaikutteisiin menoihin ja ne poistetaan kymmenessä vuodessa.

Rakennuksiin kohdistettu konserniliikearvo ja -reservi poistetaan uusien kohteiden osalta 67 vuoden aikana ja ennen 1.1.2015 hankittujen tyttäreiden osalta 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 heijastuu edelleen alkaneen vuoden näkymiin ja sen leviämisen ehkäisystä aiheutuvat mittavat yhteiskunnalliset vaikutukset lisäävät kustannuksia. Vuokralaistemme ja työntekijöidemme terveys ja hyvinvointi ovat etusijalla, mutta varaudumme myös vuokraviivästyksiin, maksusuunnitelmiin ja jopa luottotappioihin.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Vuokraustoiminnan tuotot	70 753	67 185	135 671	20 236	19 608	39 396
Isännöinnin tuotot	35	33	70			
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä						
Henkilöstökulut						
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	4 067	3 885	7 709	1 161	1 117	2 227
Luontaisedun raha-arvo	85	85	171	44	45	90
Eläkekulut	771	712	1 321	263	247	433
Lakisääteiset sosiaalikulut	144	128	256	32	24	58
Yhteensä	5 066	4 809	9 457	1 499	1 433	2 807
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	173	166	170	40	39	40
Tilintarkastajan palkkiot						
Lakisääteinen tilintarkastus	41	85	115	14	44	58
Muut lakisääteiset toimeksiannot	3	11	11	3	8	8
Veroneuvonta	6	2	5	6	2	5
Muut palvelut	12	8	15	5		6
Yhteensä	62	107	146	28	55	77
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	38	44	77	32	42	71

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Poistot ja arvonalentumiset						
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	9 610	9 299	18 921	222	177	368
Konserniin on kirjattu erillisyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja			1 496			
Tonttien vuokra-ajat ovat 0-60 vuotta, vuokrat	1563	1545	3 069			
Rahoitustuotot- ja kulut						
Rahoitustuotot						
Korko- ja osinkotuotot muilta	71	59	116	53	34	80
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä				2 014	1 862	4 078
Muut rahoitustuotot	697	216	321	554	137	169
Rahoitustuotot yhteensä	768	275	437	2 622	2 033	4 327
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	31	-20	-29	31	-20	-29
Rahoituskulut						
Korkokulut muille	-6 302	-6 168	-12 175	-2 016	-2 175	-4 303
Muut rahoituskulut	-491	-365	-1 080	-1 349	-1 662	-3 452
Rahoituskulut yhteensä	-6 793	-6 533	-13 255	-3 364	-3 837	-7 755
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 994	-6 278	-12 847	-711	-1 824	-3 457
Välittömät verot						
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-11	-4	-12			
Laskennallisten verojen muutos	-1 652	-1 389	-2 782			

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 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Tilikaudella aktivoitu	48	51	60			
Edellisellä tilikaudella aktivoituja	850	790	790			
Poistettu	-65	-53	-59			
Poistamaton erä	833	788	791			
Aineettomat oikeudet						
Saldo tilikauden alussa	3 493	3 493	3 493			
Saldo tilikauden lopussa	3 493	3 493	3 493			
Tilikauden poisto	-117	-176	-352			
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 247	-896	-896			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 365	-1 071	-1 247			
Menojäännös tilikauden lopussa	2 128	2 421	2 245			
Liikearvo						
Saldo tilikauden alussa	377	377	377			
Saldo tilikauden lopussa	377	377	377			
Tilikauden poisto	-38	-38	-75			
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-301	-226	-226			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-339	-264	-301			
Menojäännös tilikauden lopussa	38	113	75			
Muut pitkävaikutteiset menot						
Saldo tilikauden alussa	4 750	3 414	3 414	3 641	3 206	3 206
Lisäykset	511	859	1 336	511	346	435
Saldo tilikauden lopussa	5 261	4 273	4 750	4 152	3 552	3 641
Tilikauden poisto	-362	-221	-516	-212	-169	-348
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 577	-1 061	-1 061	-1 368	-1 020	-1 020
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 939	-1 282	-1 577	-1 580	-1 188	-1 368
Menojäännös tilikauden lopussa	3 322	2 991	3 174	2 572	2 363	2 274
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 488	5 525	5 494	2 572	2 363	2 274

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Maa- ja vesialueet						
Saldo tilikauden alussa	77 113	71 708	71 718			
Uudet kohteet	3 616	1 460	3 245			
Lisäykset		98	2 673			
Myydyt kohteet	-1 425		-512			
Arvon alentumiset	-505					
Saldo tilikauden lopussa	78 799	73 266	77 113			
Liittymismaksut						
Saldo tilikauden alussa	9 943	9 769	9 769			
Uudet kohteet	104					
Lisäykset	100	141	174			
Myydyt kohteet	-10					
Siirrot erien välillä		19				
Saldo tilikauden lopussa	10 137	9 929	9 943			
Kiinteistöjen vuokraoikeudet						
Saldo tilikauden alussa	147	147	147			
Saldo tilikauden lopussa	147	147	147			
Rakennukset ja rakennelmat						
Saldo tilikauden alussa	799 210	765 588	765 588			
Avustukset		-574	-574			
Uudet kohteet	16 588					
Lisäykset	15 145	21 755	34 965			
Myydyt kohteet	-288					
Siirrot erien välillä		-768	-768			
Saldo tilikauden lopussa	830 654	786 000	799 210			
Tilikauden poisto	-8 791	-8 423	-17 052			
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-82 322	-65 269	-65 269			
Myytyjen kohteiden kertyneet	40					
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-91 072	-73 692	-82 322			
Menojäännös tilikauden lopussa	739 582	712 308	716 888			

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Koneet ja kalusto						
Saldo tilikauden alussa	3 034	2 847	2 847	259	259	259
Uudet kohteet	4					
Lisäykset	175	186	187			
Myydyt kohteet	-1					
Saldo tilikauden lopussa	3 212	3 033	3 034	259	259	259
Tilikauden poisto	-162	-178	-376		-1	-1
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 896	-1 520	-1 520	-257	-256	-256
Myytyjen kohteiden kertyneet	1					
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-2 057	-1 698	-1 896	-258	-257	-257
Menojäännös tilikauden lopussa	1 154	1 335	1 138	1	3	2
Muut aineelliset hyödykkeet						
Saldo tilikauden alussa	3 758	2 092	2 092	188	5	5
Lisäykset	51	1 514	1 666		168	184
Saldo tilikauden lopussa	3 809	3 606	3 758	188	173	188
Tilikauden poisto	-140	-264	-550	-9	-8	-18
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 876	-1 326	-1 326	-18		
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-2 016	-1 590	-1 876	-28	-8	-18
Menojäännös tilikauden lopussa	1 793	2 016	1 882	161	165	170
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat						
Saldo tilikauden alussa	46 969	21 765	21 765			
Avustukset	-2 342		-1 455			
Lisäykset	42 393	194	26 667			
Vähennykset	-304		-7			
Saldo tilikauden lopussa	86 717	21 959	46 969			
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	918 329	820 960	854 081	162	168	172

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Asunto-osakkeet						
Saldo tilikauden alussa	351 895	347 699	347 699	351 895	347 699	347 699
Lisäykset	2 483	5 177	6 272	2 483	5 177	6 272
Myydyt kohteet	-1 387	-519	-1 823	-1 387	-519	-1 823
Vähennykset	-54	-95	-253	-54	-95	-253
Saldo tilikauden lopussa	352 936	352 261	351 895	352 936	352 261	351 895
Tytäryhtiöosakkeet						
Saldo tilikauden alussa				14 736	14 557	14 557
Uudet kohteet				250		
Lisäykset				10		179
Myydyt kohteet				-320		
Saldo tilikauden lopussa				14 675	14 557	14 736
Osakkuusyhtiöosakkeet						
Saldo tilikauden alussa	5 648	5 070	5 070	3 579	3 579	3 579
Uudet kohteet	2					
Myydyt kohteet	-488					
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	239	235	578			
Saldo tilikauden lopussa	5 401	5 305	5 648	3 579	3 579	3 579
Muut osakkeet ja osuudet						
Saldo tilikauden alussa	3 958	3 175	3 175	3	3	3
Lisäykset		15	15			
Siirrot erien välillä		768	768			
Saldo tilikauden lopussa	3 959	3 958	3 958	3	3	3
Sijoitukset yhteensä	362 296	361 524	361 502	371 194	370 400	370 213

Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet

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

Konserniyritysosakkeet	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
Alakonserni, Y-Säätiön 100 % omistama			
Kiinteistö Oy M2-Kodit	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Helsinki	64,36	64,36
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Helsinki	64,40	64,40
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,75	92,75
Kiinteistö Oy M2-Vuokratodit	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	75,55
Asunto Oy Nokian Rantahelmi 1	Nokia	100,00	100,00
Koy Tampereen Jallukka	Helsinki	55,00	55,00
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 9	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nokian Säästökeskus	Nokia	100,00	100,00
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00
KOY Tuusulan Kauppaholvi	Tuusula	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kangasrinteen Karpalo	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Pirkkalan Metsätähti	Pirkkala	100,00	100,00
Osakkuusyhtiöt			
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 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Oma pääoma						
Peruspääoma tilikauden alussa	20	20	20	20	20	20
Peruspääoma tilikauden lopussa	20	20	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto tilikauden alussa	187 835	185 520	185 520	187 835	185 520	185 520
Avustusten siirto		751	3 156		751	3 156
Vähennykset	-687	-205	-840	-687	-205	-840
Asuntojen hankintarahasto tilikauden lopussa	187 149	186 066	187 835	187 149	186 066	187 835
Rakennusrahasto tilikauden alussa	8 603	8 603	8 603	8 524	8 524	8 524
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	8 603	8 603	8 603	8 524	8 524	8 524
Lahjoitusrahasto tilikauden alussa	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593
Lahjoitusrahasto tilikauden lopussa	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593
Asunnottom. ja syrj. tutkimusrah. tilikauden alussa	3	3	3	3	3	3
Asunnottom. ja syrj. tutkimusrah. tilikauden lopussa	3	3	3	3	3	3
Käyttöraha tilikauden alussa	35 547	34 600	34 600	35 547	34 600	34 600
Siirto hankintarahastosta	642	205	743	642	205	743
Muiden investointiavustusten siirrot	55	27	204	55	27	204
Käyttöraha tilikauden lopussa	36 243	34 833	35 547	36 243	34 833	35 547
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	73 118	67 914	67 914	73 112	67 908	67 908
Kartutettu	5 967	5 204	5 204	5 967	5 204	5 204
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	79 085	73 118	73 118	79 079	73 112	73 112
Investointirahasto tilikauden alussa	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932
Investointirahasto tilikauden lopussa	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	47 588	37 398	37 398	257	257	257
Tilikauden voitto	8 662	7 201	16 157	4 550	2 844	5 967
Oma pääoma yhteensä	399 880	379 767	391 207	348 349	338 183	343 790

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Vähemmistöosuus tilikauden alussa	2 123	2 179	2 179			
Tytäryhtiöomistusten muutos	804		-76			
Tilikauden voitto/tappio	-35	-40	19			
Vähemmistöosuus tilikauden lopussa	2 892	2 140	2 123			
Laskennallinen verovelka tilikauden alussa	14 158	11 348	11 348			
Muutokset	1 405	1 389	2 810			
Laskennallinen verovelka tilikauden lopussa	15 563	12 737	14 158			
Rahoituslainat						
Pääomalainat	147		147			
Valtiokonttorilainat	167 297	180 217	172 028	15 074	17 328	16 212
Kuntarahoituslainat	411 306	367 038	383 561			
Rahoituslaitokset	246 636	213 840	224 648	85 676	81 809	88 907
Bond lainat	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Limiitti	5 000			5 000		
Yhteensä	905 386	836 095	855 384	180 750	174 137	180 119
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	12 101	8 919	10 248			
Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua						
Valtiokonttori	98 229	110 870	104 796	7 566	8 931	8 263
Kuntarahoitus Oyj	409 295	365 968	391 618			
Rahoituslaitokset	167 978	164 003	128 199	25 850	42 316	32 611
Yhteensä	675 502	640 841	624 613	33 416	51 247	40 873

1000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Myönnetyt, mutta nostamattomat avustukset						
STEA	1 437	6 746	3 727	1 437	6 746	3 727
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia						
Lainat	905 386	836 095	855 384	180 750	174 137	180 119
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 258 008	1 144 251	1 180 468			
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	224 509	217 295	224 509	224 509	217 295	224 509
Muut annetut vakuudet, jälkipantit	14 957	17 929	14 957			
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä						
Yhteensä	30 953	30 873	30 873			
Sitoumukset						
Y-Säätiön omavelkaiset takaukset						
Velvoitteet	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200

Johdannaiset konserni

Johdannaissopimusten käyvät arvot 1000 €	30.6.2021			30.6.2020		
	positiivinen	negatiivinen	netto	positiivinen	negatiivinen	netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-14 584	-14 584		-18 532	-18 532
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-126	-126		-676	-676
Yhteensä		-14 710	-14 710		-19 208	-19 208

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	346 890	353 780
--	---------	---------

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

1000 €	30.6.2021	30.6.2020
	Nimellispääoma	Markkina-arvo/ negatiivinen
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	10 125	5 438
		Markkina-arvo/ negatiivinen
		-197

Johdannaiset konserni

1000 €	positiivinen	negatiivinen	31.12.2020 netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot			
Pitkäaikaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-19 758	-19 758
Lyhytaikaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-148	-148
Yhteensä		-19 906	-19 906
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			351 400

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

1000 €	Nimellispääoma	31.12.2020 Markkina-arvo/negatiivinen
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	5250	-167

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 82,8 milj. €. Korkosuojaus eräännyvät 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 määritetyt periaatteita noudatetaan. Korkoriskeistä Y-Säätiön rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtosiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Korkotuetut sekä markkinaehtoiset lainat nostetaan pääosin vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään n. 70 prosentissa koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 68 prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 21,7 vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi.

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

1 000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Rahoituslimiitti						
Säätiöllä on 2 M euron luottolimiitti Danskebankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Säätiöllä on 5 M euron rahoituslimiitti Handelsbankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä		5 000	5 000	5 000	5 000	5 000

1 000 €	30.6.2021 Konserni	30.6.2020 Konserni	31.12.2020 Konserni	30.6.2021 Emo	30.6.2020 Emo	31.12.2020 Emo
Palautusehdon alainen omaisuus						
Tase-arvo						
Asunto-osakkeet	192 184	197 845	192 184	192 184	191 689	192 184
Kiinteistöosakkeet	7 070	7 070	7 070	7 070	7 070	7 070
Yhteensä	199 254	204 915	199 254	199 254	198 579	199 254
josta avustuksilla katettu	115 818	119 623	115 818	115 818	116 034	115 818
Muu STEAn tukema toiminta						
Asumisneuvojat STEA, AE-Verkostokehittäjät, Yksi meistä, Meriheimo, Naisten asunnottomuus						
STEA:n avustukset	441	665	1 206	441	665	1 206
Toiminnan kulut	-378	-560	-1 214	-378	-560	-1 214
STEA-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskushallinnon kuluihin.						
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet						
Valtiokonttori	47 776	47 446	47 776	47 776	47 580	47 776
Rahalaitokset kirjanpitoarvo	135 962	135 962	135 962	135 962	135 962	135 962
Panttina käyvästä arvosta	224 509	217 295	224 509	224 509	217 099	224 509



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