

Y-Säätiön
toimintakertomus
ja tilinpäätös sekä
vastuullisuus-
raportti

Y-Säätiö



Sisällys

1 Y-Säätiö-konserni	3	2 Vastuullisuusraportti	14	3 Tilinpäätös	38
Toimintaympäristö, arvot ja strategia	4	2.1 Vastuullisuuden vuosi 2022	15	Tuloslaskelma	39
Toimitusjohtajan katsaus	8	2.2 Vastuullisuuden johtaminen ja teemat Y-Säätiössä	16	Tase	40
Vuosi 2022 pähkinäkuoressa	9	2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen	18	Rahoituslaskelma	41
Toimintamme riskit	11	2.3.1 Sidosryhmien osallisuus	18	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	42
		2.3.2 Vastuullinen työnantaja	21		
		2.4 Taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivat asukkaat	24		
		2.4.1 Kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen	25		
		2.4.2 Vireä ja yhteisöllinen asukastoiminta	25		
		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää	28		
		2.5.1 Kestävyyden huomioiva uudisrakentaminen sekä suunnitelmallinen ylläpito- ja korjaustoiminta	28		
		2.5.2 Y-Säätiön (kiinteistöjen) energiatehokkuus ja päästöt	29		
		2.5.3 Jätteet ja kierrätys	29		
		2.6 Asunnottomuuden poistaminen Suomesta	33		
		2.7 Ympäristötunnuslukujen lisätiedot ja muut avainkäsitteet	34		
		2.8 Talous	35		
		2.8.1 Vastuullinen rahoitus	35		
		2.9 GRI-indeksi ja käsitteet	36		

Y-Säätiö-konserni

Y-Säätiö



Y-Säätiö-konserni

Y-Säätiö-konserni on Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja ja asunnottomuustyön asiantuntija. Meillä työskentelee lähes 180 asumisen ammattilaista. Y-Säätiö edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Asuntojamme ovat M2-Kotien vuokra-asunnot ja Y-Kodit. Asukkaidemme sosiaalinen ja taloudellinen hyvinvointi ovat toimintamme keskiössä. Y-Säätiö on yleishyödyllinen ja voittoa tavoittelematon toimija.

Y-Säätiön organisaatio ja keskeiset toiminnot

Asiakkuusyksikkö vastaa Y-Säätiön ja M2-Kotien asuntojen vuokrauksesta ja asiakaspalvelusta sekä asumisneuvonnasta.

Kiinteistöyksikkö vastaa yhtiön omistamien kiinteistöjen isännöinnistä ja teknisestä elinkaaresta, korjaustoiminnasta ja energianhallinnasta.

Rakennuttamisyksikkö vastaa yhtiön uudistuotannon rakennuttamisesta.

Talouslyksikkö vastaa yhtiön kirjanpidosta, maksuliikenteestä, vuokrareskontrasta, perinnästä sekä asumisaikaisesta vuokrasopimusten hallinnosta.

Kehittämisyksikkö tekee asunnottomuuden tutkimus- ja kehittämistyötä. Asunto ensin Verkostokehittäjät, jota Y-Säätiö organisoii, on STEAn rahoittamaa pysyvää

toimintaa, lisäksi yksikössä on useita kehittämishankkeita.

Viestintäyksikkö vastaa yhtiön ulkoisesta ja sisäisestä markkinoinnista sekä viestinnästä, ja lisäksi yhtiön myönteisen tunnettuuden rakentamisesta ja kasvatamisesta.

Hallintoyksikkö palvelee kaikkia yksiköitä ja kehittää Y-Säätiö-konsernin toimintaa kokonaisuudessaan. Hallintoyksikössä toimii muun muassa henkilöstö- ja lakipalvelut.

Y-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 kaksivuotiskaudelle. Y-Säätiön henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kuluvan vuoden lopussa oli 187 henkilöä.

Toimintaympäristö ja vastuullisuustavoitteita uhkaavat riskit

Saavuttaakseen strategian, arvojensa ja vastuullisuusteemojen mukaiset tavoitteensa, Y-Säätiö-konserni on kartoittanut toimintaympäristönsä ja sen vaikutukset yhtiöön osana yhtiön riskikartoitusta.

Vuoden 2022 aikana toimintaympäris-

Y-Säätiö edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

tössä tapahtui muutoksia vuoden toisella puoliskolla, jolloin korkojen voimakas nousu, ennätysnopeasti kiihtyvä inflaatio ja lisääntynyt taloudellinen epävarmuus vaikuttivat asumisen ja rakentamisen kulujen voimakkaaseen nousuun.

Strategiamme mukaisesti teemme vastuullisuustyötä, jossa olemme asettaneet tavoitteeksi, että olemme hiilineutraaleja vuoteen 2035 mennessä. Vuoden aikana lähdimme mukaan valtakunnalliseen Asetta alemmas energiansäästökampanjaan alentamalla yleisten tilojemme lämpötilaa. Lisäksi olemme kannustaneet asukkaitamme sähkösäästämiseen käytännön neuvojen avulla.

ysaatio.fi | m2kodit.fi

Asuntokannan sijainti

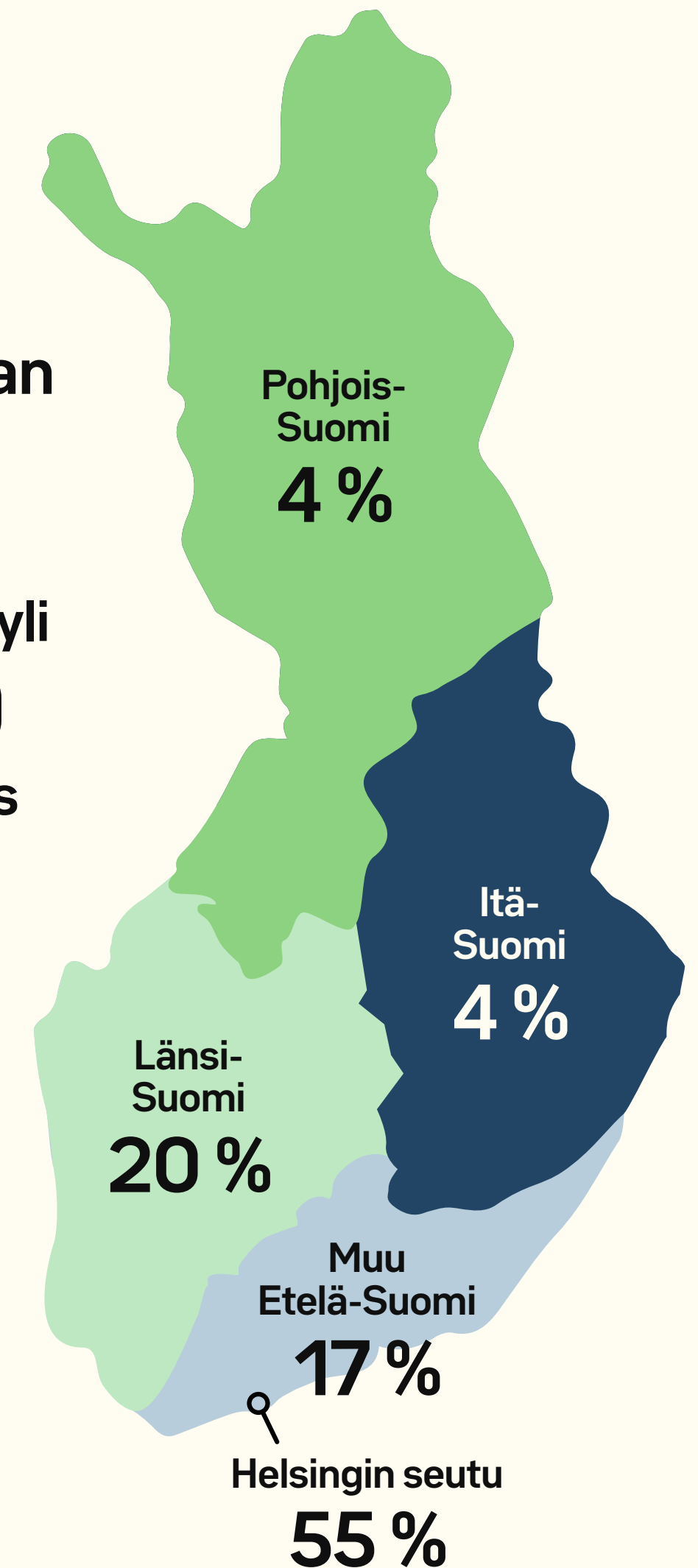
Y-Säätiö-konsernilla on yli

18 500

asuntoa lähes

60

paikkakunnalla.



MISSIO

Jotta jokaisella on koti.

VISIO

Olemme asunnottomuuden poistamisen suunnannäyttävä, joka edistää asukkaidensa hyvinvointia ja kestäväää elämäntapaa.

Y-Säätiö

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.

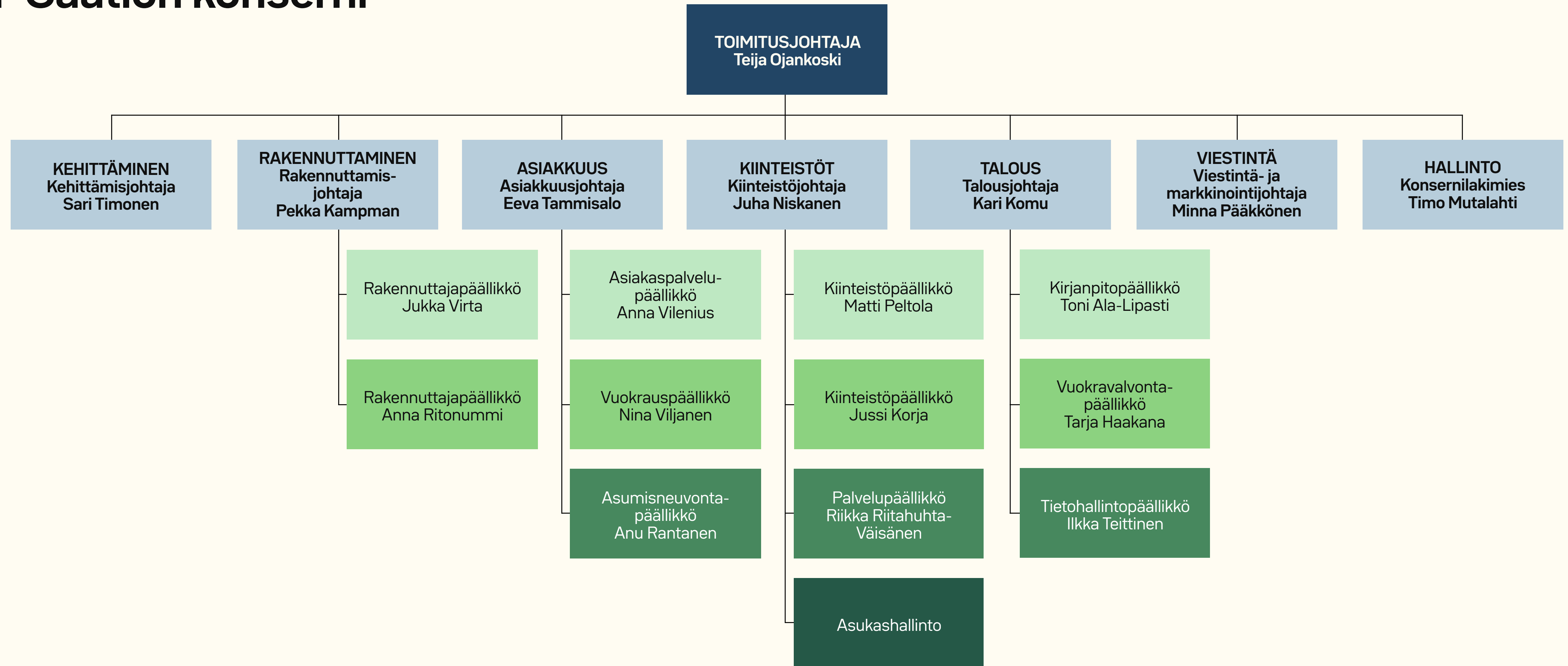
LUOTETTAVUUS

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-Säätiön konserni



Strategian tavoitteet 2020–2030

1
Taloudellisesti
ja sosiaalisesti
hyvinvoivat asukkaat

2
Reilu siirtymä kohti
hiilineutraalia
elämää

3
Asunnottomuuden poistaminen
Suomesta ja vähentäminen
kansainvälisesti



Valoa kohti yhdessä

Vuosi 2022 oli muutosten vuosi. Aloitin toimitusjohtajana maaliskuun alussa Juha Kaakisen jäädessä ansaitulle eläkkeelle. Y-Säätiö on saanut vankan aseman asunnottomuuden poisto- ja ennaltaehkäisytyössä Suomessa ja erityisesti kansainvälisesti Kaakisen aikakaudella ja vaatii jatkossa kovaa työtä, että säilytämme maailman parhaan aseman.

Suomi on Euroopan unionin ainoita maita, jossa asunnottomuus vähenee. Mielestäni paalupaikan säilyttäminen vaatii kuitenkin jatkuvaa työtä. Y-Säätiössä keskitytään ongelmien sijaan ratkaisuihin. Täällä ei lannistuta, vaan kaikki ovat sitoutuneita yhteisiin tavoitteisiin. Y-Säätiössä on valtavasti osaamista.

Energiakriisi ja Venäjän hyökkäyso- ta Ukrainaan varjostivat vuotta 2022. Kohonneet lämmitys- ja materiaalikus- tannukset vaikuttavat myös Y-Säätiön toimintaan. Asuntojen kustannustehokas rakentaminen ja korjaaminen vaativat vastuullista taloudenpitoa.

Pidämme kiinni ydintavoitteistamme, kuten Asunto ensin -periaatteesta ja siitä, että jokaisella olisi koti. Ulkopuolelta tulevat muutokset haastavat arvioimaan uudelleen toimintatapoja, joilla pääsemme tavoitteisiin.

Vastuullisen taloudenpidon lisäksi nostan esiin vastuun ilmastosta ja ympäristöstä. Merkittävä osa maailman hiilidioksidipäästöistä syntyy asumisesta ja rakentamisesta. Siksi Y-Säätiöllä on mahdollisuus vaikuttaa ilmastomuutoksen torjuntaan.

Lokakuussa Y-Säätiö lähti mukaan

valtakunnalliseen Astetta alemmas -kampanjaan, joka on valtionhallinnon yhteinen energiansäästökampanja. Tehokas energiankäyttö ja energiansäästötoimenpiteet ovat tärkeitä erityisesti nyt, kun Venäjän hyökkäyssota kiristää Euroopan energiatilannetta. Myös rahoittajat vaativat vastuullisuutta ja sen selkeää raportointia. Y-Säätiössä toteutettiin vuoden 2022 vastuullisuusraportti ensimmäisen kerran kansainvälisten GRI-kriteerien mukaisesti.

Suomen poistettava asunnottomuus ensimmäisenä maailmassa

Ensisijainen tavoitteemme on pitää huoli ihmisten oikeudesta hyvään asumiseen ja elämään. Vastuullisuus tarkoittaa myös sosiaalista vastuuta.

Suomi on ollut viime vuodet asunnottomuuden poistamisen mallimaa ja kyennyt yhtenä harvoista EU-maista vähentämään asunnottomuutta. Suomessa oli 3 686 yksinelävää asunnotonta loppuvuodesta. Luku on 262 vähemmän kuin vuonna 2021. Y-Säätiö jatkaa edelleen perustehtävänsä toteutusta tavoitteena asunnottomuuden poistaminen.

Suomen tavoite on olla vuonna 2027 maailman ensimmäinen asunnottomuuden poistanut hyvinvointiyhteiskunta. Määrätietoisella ja laaja-alaisella hyvinvointipolitiikalla asunnottomuuden ei anneta enää koskaan syntyä Suomeen uudelleen. Y-Säätiössä vieraili viime vuonna ennätyselliset 150 ulkomaista vierailijaa ja Suomen asunnottomuuspolitiikasta uutisoitiin erityisen paljon esimerkiksi Espanjassa ja Kanadassa.

Rakennamme uutta

Vuoden 2022 aikana rakennutimme 445 uutta asuntoa. Kaikkiaan säätiön omistuksessa oli vuoden lopussa 18 525 asuntoa. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon jatkuvuus on edellytys vuokra-asuntokäytön syntään vastaamiselle.

Omalla ARAn korkotuetulla vuokra-asuntotuotannolla Y-Säätiö pyrkii osaltaan helpottamaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pulaa. Säätiön strategiassa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan merkittävä lisääminen nähdään tärkeänä asunnottomuuden ennaltaehkäisykeinona.

Yhdessä

Kun Y-Säätiö perustettiin vuonna 1985 Y-kirjain tarkoitti Yksinäinen. Tänä päivänä se tarkoittaa Yhdessä.

Juuri tämä Yhdessä korostuu vaikeina aikoina, pidetään huolta toisistamme. Yhdessä voimme saada aikaan isoja asioita – tänään, huomenna ja tulevaisuudessa.

Y-Säätiö pärjäsikin hyvin viime vuonna haasteellisessa toimintaympäristössä ja haluan kiittää hallitusta ja henkilökuntaamme erinomaisesta työstä. Sydämelinen kiitos myös asiakkaille, asukkaille ja yhteistyökumppaneille luottamuksesta Y-Säätiötä kohtaan.

Kevättä kohti!

TEIJA OJANKOSKI

Y-Säätiössä keskitytään ongelmien sijaan ratkaisuihin.



Avainluvut 2022

Työntekijöitä

187

Toimistoja

7

Suomen
4. suurin
vuokranantaja

26 430
asukasta
[Y-Säätiö ja M2-Kodit]

7 457

erityisryhmille
suunnattua
Y-Kotien asuntoa
[ed. vuosi 7 489]

11 068

kohtuuhintaista
M2-Kotien
asuntoa
[ed. vuosi 10 869]

Rakenteilla
668
asuntoa

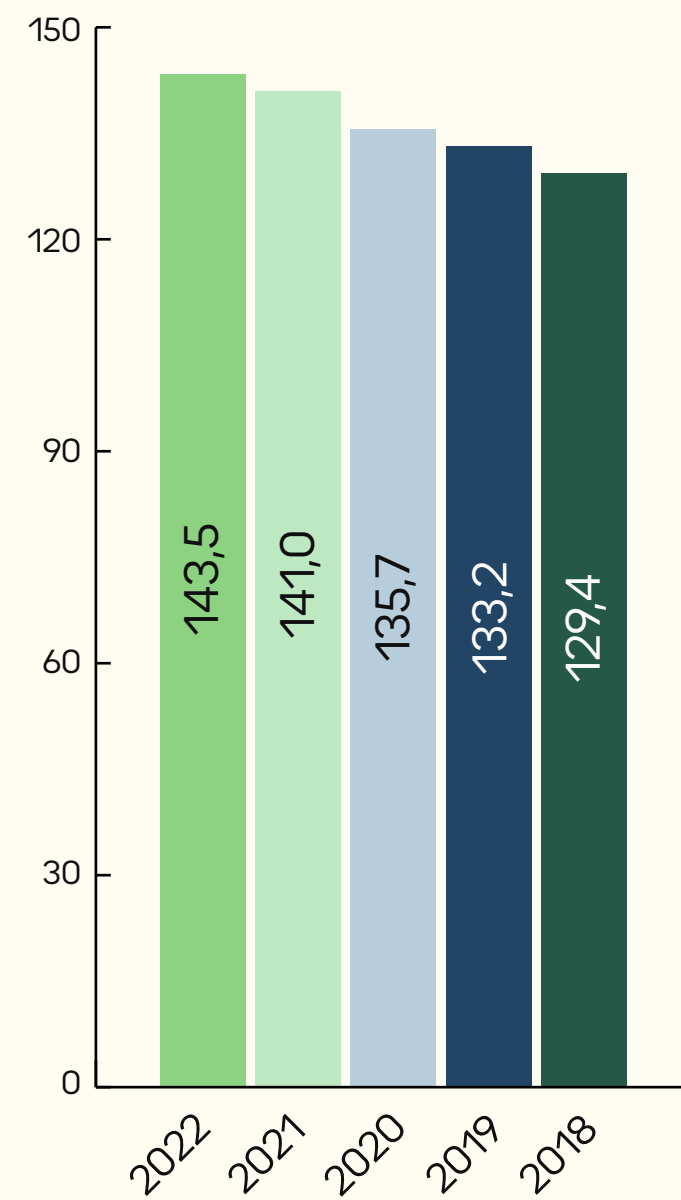
18 525 asuntoa
[ed. vuosi 18 358]
58 paikkakunnalla

Taloudellinen kehitys 2022-2018

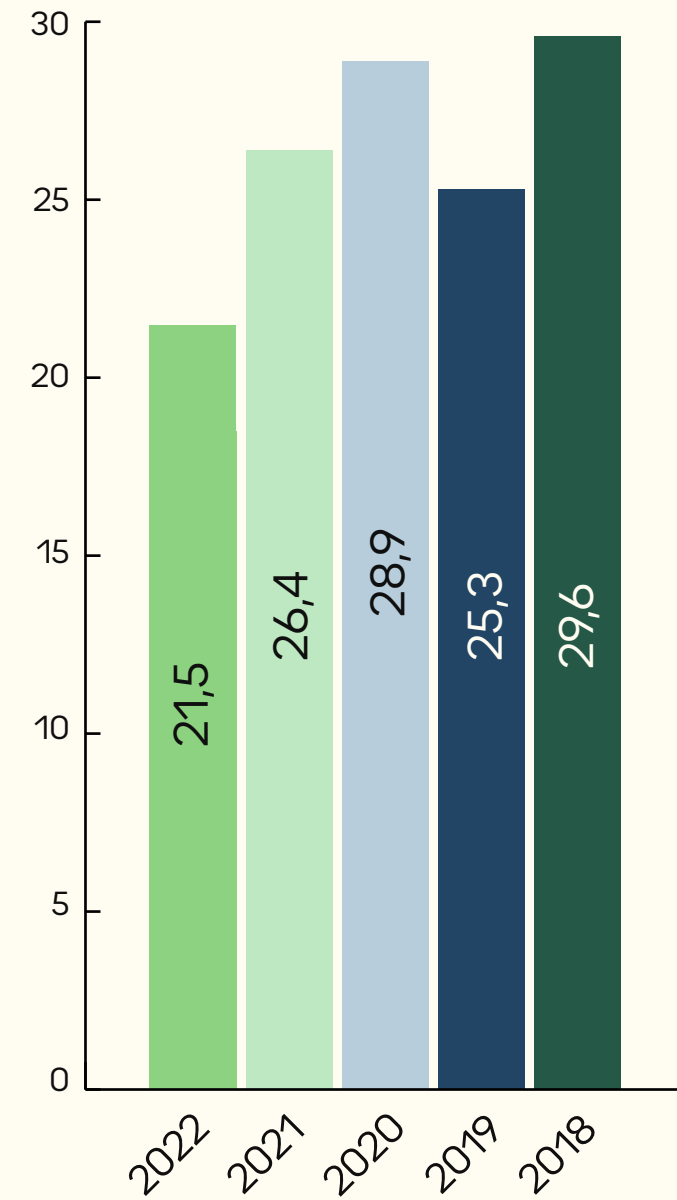
Omavaraisuusaste %

	2022	2021	2020	2019	2018
käyvin arvoin	39,9	40,7	42,8	41,8	40,5
kirjanpitoarvoin	28,6	28,7	30,7	30,2	29,0

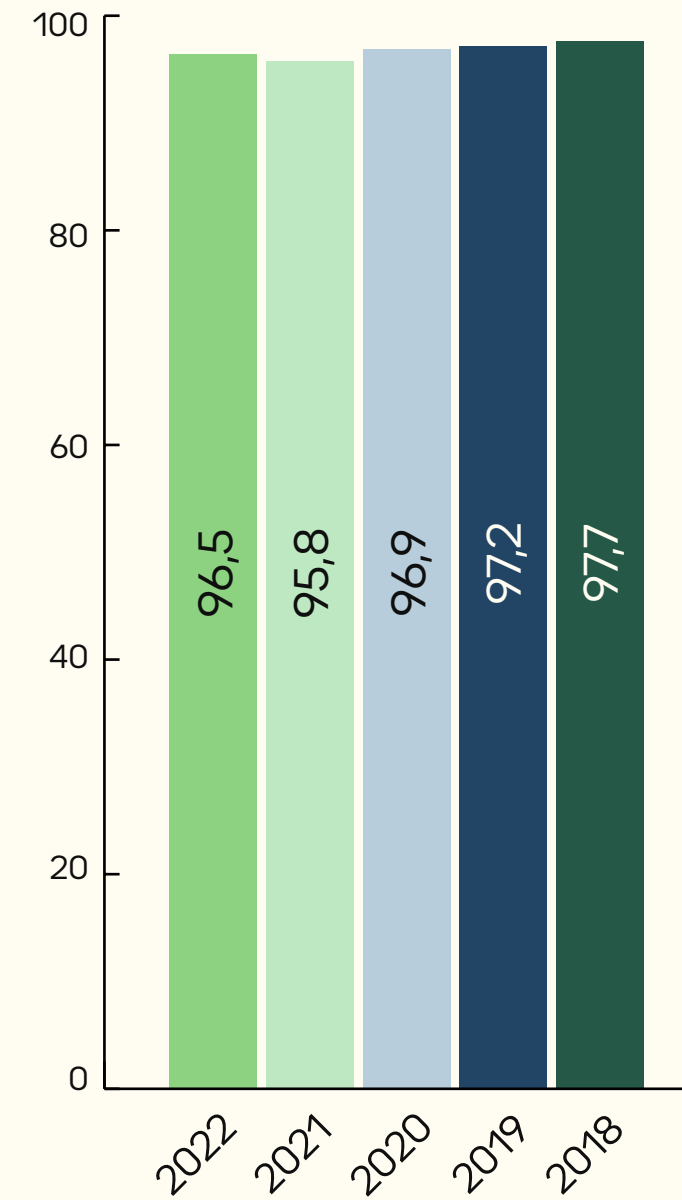
Liikevaihto M€



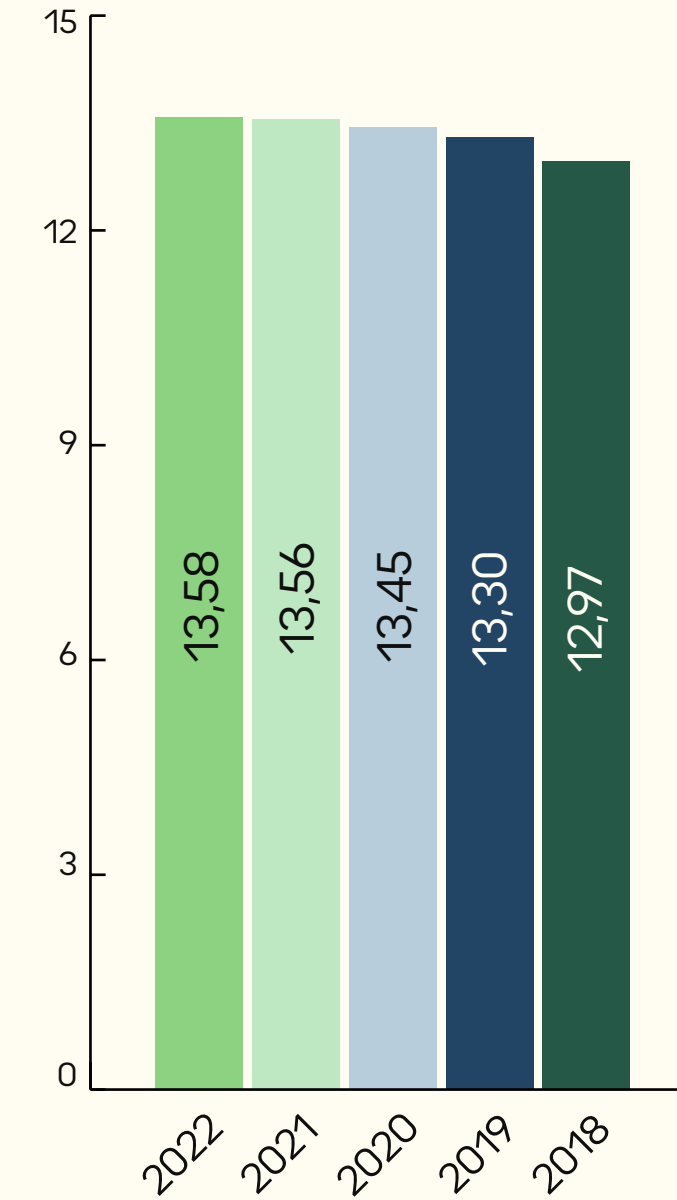
Vuokrauskate %



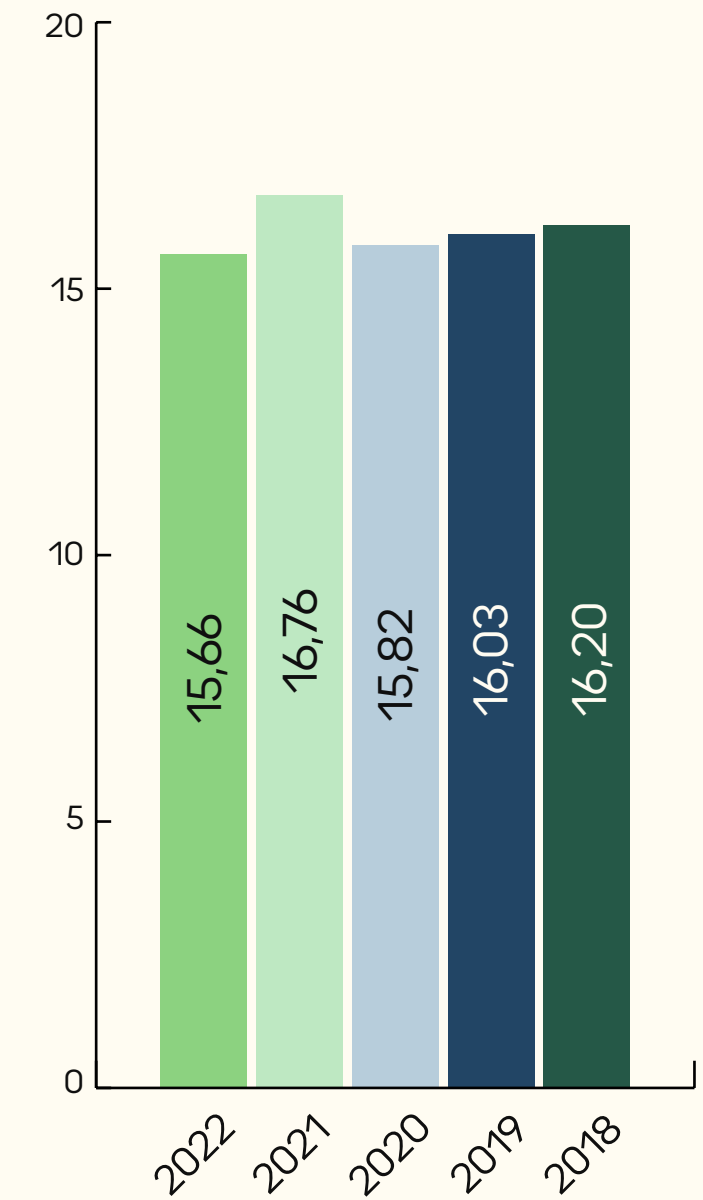
Taloudellinen käyttöaste %



Keskivuokrat €/m²/kk



Vaihtuvuus %



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 mukaisista 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 asiantuntijalausuntoihin. Mikäli säätiölain, sääntöjen, viranomaismääräysten tai lähipiiriohjeiden vastaisia lähipiiritoimia tapahtuu, ne peruutetaan. Säätiön edun mukaiset merkittävät, ohjeista poikkeavat lähipiiritoimet päättää hallitus tai toimitusjohtaja toimivaltansa puitteissa. Lähipiiritoimia seuraavat hallituksen ja toimitusjohtajan ohella tehtävänsä puolesta säätiön johto ja taloushallinto.

Lähipiiritoimella tarkoitetaan lähipiiriin kuuluvien kanssa tehtyjä vastikkeellisia tai vastikkeettomia oikeustoimia niiden kohteista tai nimikkeistä riippumatta.

Lähipiiritaulukko

Toimet tai taloudelliset edut (€)	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	581 648	694 591	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki	-	-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	153 211 468	-	-	-	-

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 tarkoitetun henkilön perheenjäsen
5. 1-4-kohdassa tarkoitettujen henkilöiden määräysvallassa oleva yhteisö tai säätiö

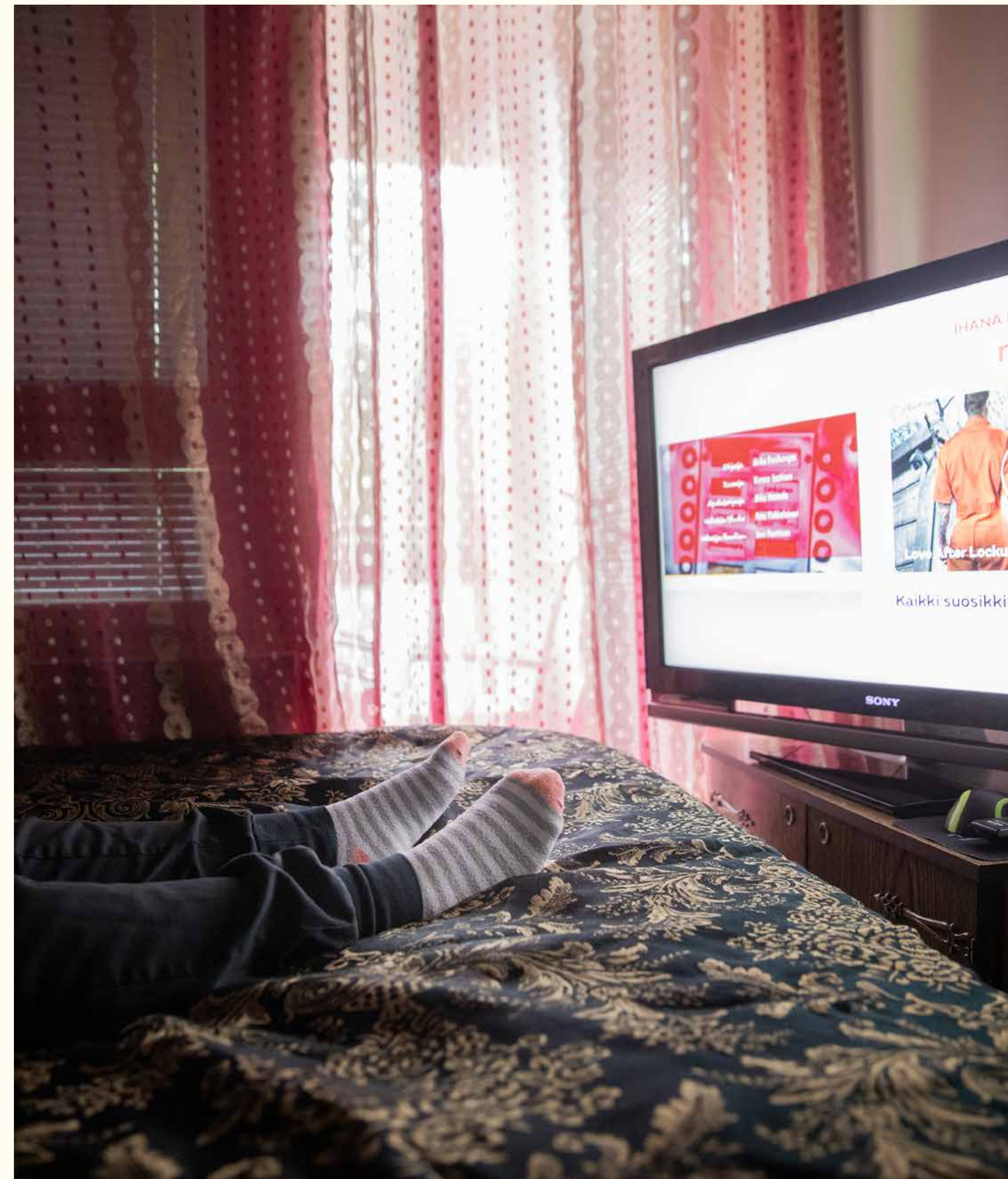
- 1B. Y-Säätiö maksaa perustajajäsenilleen (Espoo, Helsinki, Tampere, Turku, Vantaa) kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä tavanomaisia maksuja, kuten kiinteistöveroja, katumaksuja ja rakennuslupia. Perustajajäsenet maksavat vuokraamistaan säätiön omistamista asunnoista käypää vuokraa.
- 1D. Y-Säätiö on antanut lainaa tytäryhtiöilleen säätiön tarkoituksen mukaiseen käyttöön tulevien asuintalojen rakentamiseen sekä asuinkiinteistöjen hankintaan.
- 2A. Y-Säätiön hallituksen jäsenen, toimitusjohtajan ja tämän sijaisen sekä tilintarkastajan palkat tai palkkiot.
- 3A. Y-Säätiön johtoryhmän palkat.

Tunnistamme toimintamme riskit

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, mutta myös muuttunut maailmantilanne on tuonut uusia huomioitavia riskitekijöitä.

Arviointiskaalat

	Riskinhallinnan taso	Kriteerit
1	Riittävä	Toiminnasta vastaavan tulee aktiivisesti seurata riskin todennäköisyyden tai vakavuuden nousua. Niiden noustessa hänen tulee päättää, ryhtytäänkö riskinhallintatoimiin.
2	Vaatii kehitystä	Toiminnasta vastaavan henkilön tulee aikatauluttaa ja vastuuttaa riskinhallintatoimet.
3	Vaatii huomattavaa kehitystä	Toiminnasta vastaavan henkilön tulee aloittaa riskinhallintatoimet mahdollisimman nopeasti.



Merkittävimmiksi tunnistettuja riskejämme ovat:

Tunnistettu riski	Toden- näköisyys (1-5)	Vakavuus (1-5)	Riskien- hallinnan taso
1. Suunnittelupuutteet korjaus- ja uudisrakentamisessa			
• Suunnitteluvirheet (materiaalinen tai taloudellinen virhe)	3	3	1
• Väärin ajoitetut tai mitoitettut korjaukset ennen laajempaa saneerausta	5	1	1
• Työsuorituksen valvonnan puute tai heikkolaatuisuus	2	2	2
2. Yhteistyökumppaneihin liittyvät riskit			
• Toimittajan konkurssi tai muu suorituskyvyttömyys	3	3	1
• Yhteistyökumppanin aiheuttama riski	2	3	1
3. Kiinteistöjen ja huoneistojen epätarkoituksenmukainen sijainti, koko ja heikko kysyntä			
• Alueella ei ole asunnottomuutta	4	2	1
• Alhainen käyttöaste	2	2	1
4. Mittava omaisuus- tai henkilövahinko			
• Tulipalo	5	2	1
• Vesivahinko	5	2	1
• Sisäilmaongelmat	3	2	1
• Tapaturma	5	2	1

Tunnistettu riski	Toden- näköisyys (1-5)	Vakavuus (1-5)	Riskien- hallinnan taso
5. Ilmastonmuutoksen ja ympäristövahinkojen välittömät ja välilliset vaikutukset			
• Sään ääri-ilmiöiden aiheuttamat vauriot kiinteistöihin	2	2	1
6. Arvot ja toiminta erkaantuvat			
• Höllentyvä talouskuri	2	1	1
• Epäjohdonmukainen asiakastyö	2	1	1
7. Hyvinvointialueuudistuksen epäsuotuisat vaikutukset			
• Ensivuokralaiset (JV-kumppanit) irtisanovat ensivuokrasuhteita	4	3	1
• Vuokralaiset jäävät ilman tarvitsemaansa asumisen tukea	4	2	1
• Asumisneuvonnan nykymuotoinen ARA-rahoitus päättyy	5	2	1
8. Taloussuhdanteiden vaikutukset			
• Korkotason nopeista muutoksista aiheutuvat kustannukset	4	4	1
• Inflaatiosta aiheutuva kustannustason nousu	5	3	1
• Materiaalien kustannusten nousu	4	3	1

Tunnistettu riski	Toden- näköisyys (1-5)	Vakavuus (1-5)	Riskien- hallinnan taso
9. Y-Säätiön yleishyödyllinen status menetetään			
• Tuloverolainsäädännön määritelmä yleishyödyllisyydestä muuttuu epäedulliseksi	1	3	1
• Säätiön sääntöjen vastainen toiminta	1	2	1
• Säätiön toiminnan painopisteet muuttuvat (yleishyödyllinen toiminta jää vähäiseksi verrattuna säätiön muuhun toimintaan)	1	2	1
10. Päätöksenteko perustuu puutteellisiin faktoihin			
• Virheellinen tai väärin tulkittu sisäinen tieto	2	1	2
• Puutteellinen ymmärrys toimintaympäristöstä	1	2	1
11. Henkilöstöriskit			
• Avainhenkilöriski	2	2	1
• Terveys ja hyvinvointi (työntekijöiden sairastumiset, tapaturmat, uupuminen)	3	1	1
• Työympäristö	1	1	1
• Työyhteisön toiminta (johtaminen, ilmapiiri, tiedonkulku)	1	1	1
• Epäasiallinen käytös	3	1	1
• Osaaminen (ammattiosaamisen puute tai vanheneminen)	1	1	1
• Väärinkäytökset	1	2	1

Tunnistettu riski	Toden- näköisyys (1-5)	Vakavuus (1-5)	Riskien- hallinnan taso
12. Vahingonteko ja väärinkäytökset (ulkopuolisten aiheuttamat)	2	3	1
13. Tietosuojariskit			
• Tahallinen tai tahaton tietovuoto	4	2	1
• Ilkivalta ja varomaton puhe	2	1	1
• Tietojärjestelmien hetkellinen toimimattomuus	4	1	1
• Järjestelmävika tuhoaa tietoja	1	2	1
• Henkilötietojen poistamisen vaikeus	5	1	2
• Kyberhyökkäys	1	3	1
• Yhteistyökumppaneiden huono tietosuojataso	2	3	1

Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia ei ole.

Vastuullisuus- raportti

Y-Säätiö



Vastuullisuus Y-Säätiö-konsernissa

Tämä on Y-Säätiön ensimmäinen GRI (Global Reporting Initiative) -standardin periaatteita mukaellen valmistettu vastuullisuusraportti. Raporttoimme vaikutuksiamme sosiaalisen, ympäristön ja taloudellisen vastuun osalta. Kerromme raportissa teoistamme, joilla olemme edistäneet vastuullisuutta sekä tukeneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteita raportointijaksolla 1.1.-31.12.2022. Mittareiden osalta olemme tehneet vertailua neljään tai viiteen vuoteen. Raportointi on toteutettu parhaimman tietämyksen "in accordance" -tason mukaisesti.

Paneudumme jatkossa entistä tiiviimmin vastuullisuustyön kehittämiseen muuttuvassa toimintaympäristössä. Meille tulee entistä tiukempia veloitteita kansallisesta lainsäädännöstä sekä direktiiveistä, lisäksi rahoituslaitokset edellyttävät kattavaa vastuullisuusraportointia. Raporttimme lopusta löytyy GRI-indeksi, jossa kerromme, miten olemme vastuullisuusraportissamme huomioineet GRI-standardin raportointivaatimukset. Kehitämme vastuullisuustyötämme ja panostamme etenkin raportoinnin jatkuvuuden ja vertailukelpoisuuden parantamiseen.

Vastuullisuusstrategiamme

Toteutamme Y-Säätiön yleishyödyllisen tarkoituksen mukaista yhteiskuntavastuuta. Ehkäisemme ja vähennämme asunnottomuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille.

Päivittäisen työmme päämäärä on asukkaan hyvä asuminen. Hyvä asuminen alkaa oikeudenmukaisesta asukasvalinnasta avoimilla ja yhdenvertaisilla valintakriteereillä. Hyvään asumiseen kuuluu, että suunnitellaan ja rakennutamme asunnot asukaslähtöisesti, huolehdimme asuntojen

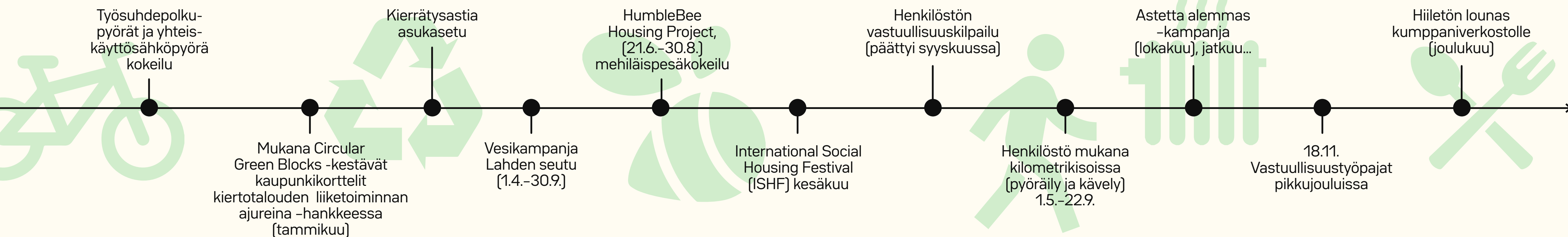
kunnosta ja viihtyisyydestä ammattitaitoisesti ja tarjoamme asukkaille asumisperusteisia osallistumismahdollisuuksia.

Arvomme ovat rohkeus, luotettavuus ja ihmisarvoinen asuminen. Hyvän asumisen päämäärä ohjaa arkipäivän työskentelyämme. Kohtelemme oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti kohtaamiamme ihmisiä: työntekijöitä, asukkaita, asiakkaita, yhteistyökumppaneita. Tämä perustuu kaikkien ihmisten yhtäläiseen ihmisarvon kunnioittamiseen.

Varmistamme, että toimintakäytäntömme ja rakenteemme tukevat taloudellista ja tuottavaa työskentelyä sekä kestävästä kehityksestä. Käytämme säätiön konsernin

varoja vastuullisesti ja yksinomaan perustehtävämme mukaiseen tarkoitukseen. Emme hyväksy lainvastaista tai vilpillistä toimintaa omassa työssämme emmekä yhteistyökumppaneillemme.

Vähennämme toimintamme ympäristökuormitusta erityisesti kehittämällä kiinteistöjemme energiankäyttöä ja elinkaarihallintaa. Riskienhallinta on olennainen osa vastuullisuuttamme. Osallistumme asuinalueiden ja lähiyhteisöjen kehittämiseen. Jaamme osaamistamme ja kokemuksiamme yhteiskunnallisille päättäjille ja asunnottomuuden vähentämistä ja poistamista tavoitteleville organisaatioille.



2.2 VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN JA TEEMAT Y-SÄÄTIÖSSÄ

VASTUULLISUUS ON luonnollinen osa kaikkea toimintaamme. Y-Säätiön toimintaa johtava seitsemänjäseninen hallitus on korkein päättävä elin vastuullisuusasioissamme. Operatiivista vastuullisuustyötämme johtaa konsernin toimitusjohtaja johtoryhmän kera.

Vastuullisuustiimi valmisteleo vastuullisuustyötä ja raportoi sen johtoryhmälle. Käytännön vastuullisuustyömme toteuttamisesta vastaa koko henkilöstömme sekä asukkaamme ja yhteistyökumppanimme.

YK:n kestävän kehityksen tavoitteemme

Yli 35 toimintavuoden aikana Y-Säätiö on luonut pohjatyötä johtavalle asemalleen asunnottomuuden ratkaisemisessa Suomessa.

Ihmisoikeudet ovat toimintamme ja arvojemme ytimessä, jotka korostavat jokaisen oikeutta kotiin ja ihmisarvoiseen elämään.

Y-Säätiö on sitoutunut YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (SDG) organisaatiossammme ja osallistuttamaan aktiivisesti sidosryhmiämme näiden tavoitteiden saavuttamiseen.

Strategiamme mukaisesti olemme valinneet kolme päätavoitetta, jotka ohjaavat yritysvastuutyötämme.

Vastuullisuus on luonnollinen osa kaikkea toimintaamme.

- Vähennämme ihmisten välistä eriarvoisuutta ja lisäämme vuokralaistemme hyvinvointia.
- Vähennämme toimintamme ympäristövaikutuksia, kun siirrymme kohti hiilineutraaliutta.
- Näytämme tietä osana kansainvälistä yhteisöä, joka on asunnottomuusjärjestöjen yhteisössä.

Toiminnassamme keskeisimmiksi kestävän kehityksen tavoitteiksi on todettu 11 tavoitetta. Tavoitteet ovat YK:n jäsenmaiden vuonna 2015 sopimia ja niiden tavoitteena on poistaa köyhyys maailmasta sekä turvata ympäristön hyvinvointi ja edistää globaalia kestävää kehitystä vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteita on yhteensä 17.

STRATEGIAKAUDELLE (2020-2030) ON LAADITTU VASTUULLISUUS-OHJELMAN TAVOITTEET:

1. Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
2. Taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivat asukkaat
3. Asunnottomuuden poistaminen Suomesta ja vähentäminen kansainvälisesti
4. Osaava henkilöstö
5. Vankka rahoituspohja ja uudet rahoitusmahdollisuudet
6. Tehokkaat digitaaliset työkalut

HALLITUS

Jäsenet on valittu huhtikuussa 2022 Y-Säätiön vuosikokouksessa kahden vuoden toimikaudelle.

Maria Viljanen, SPR, puheenjohtaja
Kimmo Palonen, Rakennusliitto ry
Tiina Mäki, Helsingin kaupunki
Tommi Henriksson, Vantaan kaupunki
Pekka Salmi, Tampereen kaupunki
Alexi Randell, Rakennusteollisuus RT ry
Tapio Tähtinen, MIELI Suomen Mielenterveys ry

Y-SÄÄTIÖN SÄÄNTÖJEN MUKAISET VUOSIKOKOUKSEEN OSALLISTUVAT PERUSTAJAJÄSENET OVAT:

Espoon kaupunki
Helsingin kaupunki
Kirkkohallitus
Rakennusliitto ry
Rakennusteollisuus RT ry
Suomen Kuntaliitto
Suomen Mielenterveysseura ry
Suomen Punainen Risti
Tampereen kaupunki
Turun kaupunki
Vantaan kaupunki

JOHTORYHMÄ

Toimitusjohtaja **Teija Ojankoski**
Asiakkuusjohtaja **Eeva Tammisalo**
Kehittämisjohtaja **Sari Timonen**
Kiinteistöjohtaja **Juha Niskanen**
Konsernilakimies **Timo Mutalahti**
Rakennuttamisjohtaja **Pekka Kampman**
Talousjohtaja **Kari Komu**
Viestintäjohtaja **Minna Pääkkönen**



2.3 VASTUULLISUUDEN TAVOITTEET JA JOHTAMINEN

Vastuullisuus organisaatiossamme



Y-SÄÄTIÖ-KONSERNIN yleishyödyllisen kasvavan toiminnan kivijalka on vakaa talous. Vakavaraisuutemme on kehittynyt suotuisasti, vaikkakaan vuokrankorotuksilta ei ole voitu välttyä. Vuonna 2022 otettiin käyttöön vuokrantasausjärjestelmä ja kiinteistökohtainen vuokraajvitys. Pidämme korotukset kuitenkin mahdollisimman kohtuullisina.

Vastuullisuus todentuu asuntojen vuokrauksessa sekä uusien talojen rakentamisessa ja nykyisten ylläpidossa. Yhtiö noudattaa toiminnassaan viranomaisten ohjeistuksia, lakeja ja asetuksia sekä hyvää vuokra-, vuokranvälitys- ja isännöintitapaa.

Hallituksen rooli säätiön vastuullisuustyössä

Y-Säätiön hallitus käsittelee vuosittain toimintakertomuksen huhtikuun loppuun mennessä ja puolivuotisraportin elokuun loppuun mennessä. Molemmissa kertomuksissa hallitus hyväksyy vastuullisuutta koskevan osion. Hallitus päättää strategiasta ja seuraa sen toteutumista. Jatkossa myös vastuullisuusohjelma viedään hallituksen päätettäväksi. Hallitus on käsitellyt Y-Säätiön strategian pohjalta tehdyn päästövähennyspolun hiilineutraalisuuteen.

Hallituksen tehtävä on päättää strategian linjauksista. Operatiiviset toimenpiteet päätetään säätiön johdossa. Hallitukselle esitellään vuosittain strategian eri osa-alueiden etenemistä. Vuonna 2023 hallitukselle valmistellaan strategian 2030 päivitystä.

Monilla Y-Säätiön hallituksen jäsenillä on omasta päätyöstään käsin asiantuntemusta kestäväen kehityksen tavoitteisiin ja toimenpiteisiin muun muassa rakentamisen ja rakentamisen toimialalla. Asiantuntemusta on turvattu muun muassa perustajajäsenten suorittamassa hallitusvalinnassa, jossa hallitukseen tavoitellaan monialaista osaamista.

Säätiön johto tekee säännöllisesti riskikartoituksen, jonka perusteella päättään riskienhallinnan toimenpiteistä. Sen tulokset käsitellään vuosittain hallituksessa.

2.3.1 Sidosryhmien osallisuus

Y-Säätiön merkittävimpiin sidosryhmiin kuuluvat säätiön hallituksen lisäksi STEA, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), Valtiokonttori, palveluyhteistyökumppanit ja IT-järjestelmien toimittajat sekä tärkeimpinä henkilöstö ja asukkaat.

Edellä mainittujen lisäksi olemme jäsenenä seuraavissa järjestöissä:

- Arvo ry
- FEANTSA
- FIBS ry
- Helsingin seudun kauppakamari
- Isännöintiliitto ry
- Kiinteistöyönantajat ry
- Kova ry
- Kriminaalihuollon tukisäätiö sr
- Rakli ry
- SOSTE ry
- Valo-Valmennusyhdistys ry
- GBC Finland ry

Säätiö hankkii ulkopuolista asiantuntemusta haasteellisiin tehtäväkokonaisuuksiin. Näistä merkittävimpiä ovat rahoituslaitokset (laina-, korko- ja sijoituspolitiikka, vakuutusmeklari ja tilintarkastusyhteisö [KPMG mm. verotusasioissa]). Neuvoja haetaan aktiivisesti keskeisiltä toimialan viranomaisilta, joita ovat muun muassa ARA, STEA, Valtiokonttori.

Vastuullisuus todentuu asuntojen vuokrauksessa sekä uusien talojen rakentamisessa ja nykyisten ylläpidossa.

Y-Säätiön vastuullisuusohjelman tavoitteet strategiakaudelle

			2023 (/toimintasuunnitelma)	2025 mennessä	2030 mennessä			
ENVIRONMENTAL Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää	Tarkennamme vastuullisuusohjelman toimenpiteillä seuraavia Y-Säätiön strategiatavoitteita:					GRI millä seurataan	Tavoitteen toteutumisesta Jorylle raportoiva vastuuyksikkö	
	Tavoitteenamme on päästä mahdollisimman vähähiiliseksi strategiakauden aikana ja hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä. Päästövähennystavoite -70 % v. 2030	E1. Päästöt		Scope 1, 2 ja 3 hiilidioksidipäästöt vähentyneet -25 % (vrt 2022)	Scope 1, 2 ja 3 hiilidioksidipäästöt vähentyneet -70 % (vrt 2022)	305		Y-Säätiö kaikki
	Vaihdamme lämmitysopimuksemme mahdollisuuksien mukaan uusiutuvaan kaukolämpöön tai maalämpöön vuoteen 2030 mennessä	E2. Päästöt	Päästötön kaukolämpö lisääntyy olemassa olevissa kohteissa	50 % kiinteistöjen energiankäytöstä on päästötöntä Hyödynnetään uusiutuvaa ja kestäväää energiaa aina kun se on teknisesti ja taloudellisesti mahdollista	Y-Säätiön energiankäyttö päästötöntä Aurinkosähkön tuotantoa suurimmassa osassa kohteita	302		Kiinteistöt
	Vanhoissa kiinteistöissämme parannamme energiatehokkuutta energiaremonttien avulla.	E3. Energia	Energiasaneerauskohteiden kartoitus valmistuu Kartoituksen perusteella energiatehokkuusremontit käynnistyvät	Energiaremonttien toteutus aloitettu Peruskorjaus ja Koti kuntoon -remonteissa tavoitteena energiatehokkuuden parantaminen Peruskorjauksissa parannetaan energiatehokkuutta 30 % Yksittäisten asuntojen taloyhtiöiden päätöksentekoon vaikutetaan aktiivisella viestinnällä ja vuorovaikutuksella energiatehokkuus- ja ympäristöasioissa	Energiatehokkuusremontteja tehty 10 % kiinteistöissä Energiatehokkuutta parannettu korjaushankkeissa Yksittäisten asuntojen taloyhtiöiden energia- ja ympäristötehokkuus on parantunut muiden toimijoiden kanssa yhteistyössä tehtyjen toimenpiteiden ansiosta.	302 416		
	Käytämme älyratkaisuja energiatehokkuuden parantamisessa.	E4. Energia	Energiavirtojen ohjaamiseen ja kulutuksen seurantaan lisätään automaatiota ja älyratkaisuja (mm. asuntokohtainen lämmönsäätö).	Aurinkoenergiaa ja lämpöpumpputekniikkaa älykkäästi ohjattuna useassa kohteessa Kiinteistöjen energiankäytön kysynnänjoustoa lisätään	Uudis- ja korjauskohteissa energiantuotto uusiutuvaa Aurinkosähkön tuotanto suurimmassa osassa kohteita Kysyntäjousto käytössä kaikissa kohteissa, joissa se on mahdollista	302		Kiinteistöt Rakennuttaminen
	Uudistuotannossa rakennamme materiaalitehokkaasti toteutettuja A-energialuokan taloja	E5. Päästöt	Uudis- ja korjausrakentamisen suunnittelejieseen päivitetään vuosittain energiatehokkuus-, päästövähennys ja kiertotaloustavoitteet (mm. kierrätysmateriaalien osalta).	Uudis- ja korjausrakentamisen päästövähennystavoite (EN15978 A1-A5) -15 % (vrt 2022)	Uudis- ja korjausrakentamisen päästövähennystavoite (EN15978 A1-A5) -40% (vrt 2022)	305		Rakennuttaminen
	Sitoudumme kestävän purkamisen green deal -sopimukseen. Vaarattomasta rakennus- ja purkujätteestä hyödynnettävän materiaalin osuus nousee 70 prosenttiin vuoden 2020 loppuun mennessä	E6. Kiertotalous	Yhteistyökumppanit veloitetaan sitoutumaan ZeroWaste ympäristöraportointiin	Korjaamisen ja purkukohteiden jätteet hyödynnetty materiaalina 85 % Pyritään kierrätysmateriaalien hyödyntämiseen uudis- ja korjausrakentamisessa	Korjaamisen ja purkamisen jätteet hyödynnetty materiaalina 90 % Kiinteistöhoito, rakennuttaminen ja korjaaminen kiertotalouden mukaista	301, 306		Kiinteistöt Rakennuttaminen
	Tarjoamme asukkaillemme laajasti eri keinoja pienentää omaa hiilijalanjälkeään Päästöttömät sähkö- ja lämpösopimukset asukkaille	E8. Asukkaiden ympäristöjälki	Tutkimus asukkaiden ekologisen asumisen edistämiseksi	Asumisen hiilijalanjälkilaskuri digitaalisesti OmaM2-palvelussa	Kiinteistöjen mahdollinen ylijäämäenergia tarjotaan asukkaiden eduksi	303, 306		Kiinteistöt Asiakaspalvelu Tietohallinto Kehittäminen
		E9. Asukkaiden ympäristöjälki	Aktiivista viestintää ja vuorovaikutus oman ympäristövaikutuksen suuruudesta ja pienentämismahdollisuuksista.	Asukkaista energia- ja ekoyhteyshenkilöitä	Kaikissa kiinteistöissä nimetty energia- ja ekoyhteyshenkilö	305		Kiinteistöt Asiakaspalvelu Viestintä
		E10. Asukkaiden ympäristöjälki	Vedensäästökampanja Tampereen alueella	Vedensäästökalusteita 70 % kiinteistöissä Asuntokohtainen mittaus ja laskutus uudis- ja korjauskohtaisiin	Vedensäästökalusteet 85 % kiinteistöissä. Asuntokohtainen mittaus ja laskutus 25 % kiinteistöissä	303		Asiakaspalvelu Kiinteistöt Rakennuttaminen
	Sitoudumme vähentämään toimintamme aiheuttamaa ympäristökuormitusta	E7. Jätteet ja kierrätys	Jätekampanja asukkaille Toteutetaan positiivisen kannustamisen (tuuppauksen) menetelmiä kierrätyksen edistämiseksi	Kotitalousjätteet hyödynnetty materiaana 55 % Kierto- ja jakamistalouden ratkaisuja asukkaille kiinteistöihin ja uudiskohteisiin.	Kotitalousjätteet hyödynnetty materiaana 60 %			
		E11. Ympäristösertifioinnit	Pilotoidaan RTS-ympäristösertifiointi Järvenpään uudiskohteessa	Ympäristösertifioinneista kokeiltu Joutsenmerkki ja RTS	Ympäristösertifioinnit kestävän rakennuttamisen varmistajana	301-308		Rakennuttaminen
		E12. Biodiversiteetti	Kestävän viherhoidon käsikirjan käyttöönotto ja pilottiohteiden vihertyöt aloitettu	Ennallistetaan kiinteistöjen pihoja ja lisätään viherpintoja ja luonnon monimuotoisuutta kestäväällä pihanhoidolla. Otetaan käyttöön uudiskohteissa ja korjausrakentamisessa.	Viherkäsikirjan mukaisesti hoidettu kaikki piha-alueet	304		Kiinteistöt Rakennuttaminen
		E13. Henkilöstön liikkuminen	Jatkuva kannustaminen vähäpäästöiseen liikkumiseen	Työmatkustamisen tarpeet harkitaan tarkkaan Työaikaisen liikkumisen päästöt kääntyneet laskuun Yhteiskäyttösjätköpyörät ja -autot Kehitetty lisäkannustimia kestävään liikkumiseen	Työaikainen liikkuminen ja tuettu työmatkaliikkuminen vähäpäästöistä	305		HR
		E14. Omat tilat	Etätyöpaikkojen pilotointi omiin kiinteistöihin	Toimistojen tilankäyttöä supistetaan	Tehokkaat ja monimuotoiset työtilat paikasta riippumatta	305		HR Kiinteistöt
Kaikissa hankinnoissa pyrimme suosimaan ekologisuutta, eettisyyttä ja kestäväää kehitystä	E15. Hankinnat	Viestiminen ja ympäristötietoisuuden lisääminen henkilökunnalle ja asukkaille Materiaali ja järjestelmähankinnoissa huomioidaan tuotteiden elinkaari ja hiilijalanjälki.	Hankintakriteereissä ympäristö- ja sosiaalisen vastuun painotus Y-Kotien hankinta- ja realisoitintakriteerinä ympäristö ja vastuullisuus	Toimitusketjujen vastuullisuus varmistettu	308		Y-Säätiö kaikki	

* Lisää tietoa Koti kuntoon + -remonteista: m2kodit.fi/ vuokra-asunnot/ koti-kuntoon-remontit/

			2023 (/toimintasuunnitelma)	2025 mennessä	2030 mennessä		
SOCIAL Taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivat asukkaat Asunnottomuuden poistaminen Suomesta ja vähentäminen kansainvälisesti	Yksi Y-Säätiö - yksi erinomainen asiakaskokemus. Sähköisiä palveluja, asumisen etuja ja asukasviestintää Kohtelemme kaikkia yhdenvertaisesti	S1. Asiakaskokemus Läpinäkyvyys	Asukkaiden digitaalisten palveluiden kehittäminen	Asukkaille ajantasainen kulutusten ja kustannusten seuranta	Y- ja M2 kotien asukkaille yhtenäiset digipalvelut saatavilla	406, 413	Y-Säätiö kaikki
	Asukkaamme voivat luottaa asumisen kohtuuhintaisuuteen, jatkuvuuteen ja turvallisuuteen	S.2 Asumisen kohtuuhintaisuus	Vuokranmäärityksen läpinäkyvyyden jatkumo	Markkinavuokria selkeästi matalammat vuokrat	Edesautamme, jotta jälleenvuokrasopimukset tarjotaan asukkaille pysyvillä vuokrasuhteilla		Asiakkuus Kiinteistöt
	Tarjoamme työtilaisuuksia ja koulutusmahdollisuuksia Uuras-työllistymisohjelmamme kautta	S.3 Työllistyminen	3500 tehtyä työkeikkoja 60 työllistynyttä asukasta avoimille työmarkkinoille 30 takuukeikkalaista *	Avoimille työmarkkinoille työllistynyt Uuraan kautta 100 hlö/v Keikkatöitä tehty 3000 kpl vuodessa	Keikkatyömahdollisuuksia tarjottu strategia-aikana 20 000 asukkaille Strategia-aikana 900 henkilöä työllistynyt avoimille työmarkkinoille	401	Uuras, HR
	..vaikuttamalla ihmisten asenteisiin asunottomuuden luoman stigman poistamiseksi	s. 4 Tasavertaisuus	Asunottoman arvostavan kohtaamisen osaaminen ja keinot käytössä	Kaikessa viestinnässä huolehditaan siitä, että ihmisten yhdenvertaisuus toteutuu myös asunottomien kohdalla - koulutamme tästä omaa henkilöstöä ja verkostojamme	Vertaisasukkaat luomaan yhteisöllisyyttä ja tukea asukkaille asumisen haasteisiin		
	Kaiken työmme lähtökohtana on Asunto ensin -periaate Asunottomuuden poistaminen Suomesta ja vähentäminen kansainvälisesti Vahvistamme yhteistyötä kaupunkien, kuntien ja järjestöjen kanssa erityistä tukea tarvitsevien asumisratkaisujen ja kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa Vahvistamme yhteistyötä kansainvälisten toimijoiden kanssa	S.5 Erityisasuminen Kodittomuuden vähentäminen	Esteettömien asuntojen rakentaminen isompien korjausremonttien yhteydessä aina, kun teknisesti mahdollista Asukkaiden palvelupolkujen kehittäminen	Vastataan tarpeeseen jouduttaa asunottomuutta kokeneiden pääsyä omaan kotiin Onnistunut asuminen -hankkeen kautta Asunto ensin -toimintatapa juurtunut pohjoismaiseen yhteistyöhön Asumisneuvonnan koulutusta kansainvälisesti ja HF-mallin yhteiskehittäminen	Vapautuvista ja uudistuotannon asunnoista 5% varataan esityisryhmille Olemme onnistuneet häätöjen ennaltaehkäisyssä ja turvanneet asumisen jatkumisen	413	Asiakkuus Rakennuttaminen Kehittämien
	Tähtäämme kaikessa työssämme asukkaiden kokonaisvaltaiseen taloudelliseen ja sosiaaliseen hyvinvointiin	S.6 Asukastoiminta	Asukastoimintaa 90 % kiinteistöissä	Hyvän ja ekologisen asumisen ja talotoiminnan palkitseminen Y-Kotien asukkaat mukaan asukastoimintaan	Alueittain on koulutettu ympäristöasioihin perehtyneitä asukasaktiiveja.	413	Asiakkuus Asukashallinto Kiinteistöt
	Strategiakaudella tarkoituksenamme on hankkia tai rakentaa yhteensä 5 500 uutta asuntoa. Tämä toteutetaan hankkimalla sopivia, jo olemassa olevia asuntoja ja lisäämällä uudistuotantoa.	S.9 Kodittomuuden vähentäminen	Asuntokannan kasvattaminen	Asuntomäärä lisääntyy n. 500 asuntoa vuodessa.	Y-Säätiöllä 22 800 asuntoa		
Onnistunut asuminen Laadukkaat ja hyvin hoidetut kiinteistöt ja asunnot Asumisvaihtoehtomme palvelevat asukkaita elämäntilanteen mukaan joustaen	S.7 Hyvä asuminen	Koti kuntoon + -remontit * Nuorisoasumisen mallin kehittäminen -projekti Y-Polut alkaa	Asuntojen kunnan ajantasaistaminen nykypäivään (esim astianpesukoneet) Joustavia toimintamalleja asunnonvaihtoon Nuorisoasumisen malli juurrutetaan toimintaan ja asumisneuvonnan projektityö kasvaa Sosiaalista isännöintiä hyvän asumisen tueksi	Asunnonvaihdon yhteydessä asunnon kunnan tarkastaminen ja tarvittavien parannusten korjaaminen ennen uutta asukasta	416		

* Uudelle heikossa työmarkkinatilanteessa olevalle asukkaalle tarjottu ensimmäinen työtehtävä matalalla kynnyksellä.

GOVERNANCE Osaava henkilöstö Vankka rahoituspohja ja uudet rahoitusmahdollisuudet Tehokkaat digitaaliset työkalut	Lisäämme henkilöstömme tietoisuutta viestinnällä ja tarjoamalla koulutuksia	G1. Henkilöstö	Henkilöstölle kohdennettuja tietoisuuksia 20-30 kpl /vuosi Sisäisen viestinnän kehittäminen	Henkilöstön koulutusmäärärahoja lisätty +20% [vuoden 2023 tasosta] Asukkaat osallistuvat kokeilu- ja kehittämistoimintaan	Koulutusmäärärahoja lisätty +30% [2023 tasosta] Henkilöstöllä syvälinen ymmärrys asukkaan arjen haasteista	404	HR
	Huolehdimme työntekijöidemme osaamisen kehittämisestä tarjoamalla mahdollisuuksia osallistua koulutuksiin ja omaehtoiseen kouluttautumiseen	G2. Henkilöstö	Käytössä omaehtoista kouluttautumista tukevat käytännöt Mahdollisimman monella uudella toimihenkilöllä on vähintään opistotasoinen koulutus Valmennamme esihenkilöitä ajankohtaisjohtamisessa 3-4 kertaa vuodessa	Yrityksen isännöinnin ISA-auktorisointi Kaikilla esihenkilöllä on johtamista tukevaa osaamista	80 % työntekijöistä on hankkinut ammattitaitoa edistävän ammattitutkinnon Esihenkilöille järjestetään monipuolisia johtamiskoulutuksia	404	HR
	Kannustamme ja edistämme suunnitelmallista työnkiertoa ja urapolkuja Eätyömahdollisuudet ovat kannustavia ja yhdenvertaisia	G3. Henkilöstö	Henkilöstölle vapaaehtoistyön mahdollisuuksia kumppaniverkostoissa Laajat etätyömahdollisuudet toteutettu Työkierto mahdollistettu sisäisen haun käytännöillä	Pitkäjänteistä suunnitelmallista työkiertoa tuetaan aktiivisesti	Käytössä on monimuotoisia joustavia työsuhdemuotoja	404	HR
	Vetovoimaisuutta tukee myönteinen työkuultuuri, joka houkuttelee myös uusia työnhakijoita	G4. Henkilöstö	Strukturoidut työkuultuurikeskustelut käyty kaikissa tiimeissä Rekrytointikäytännöt tukevat monimuotoisuuden lisäämistä henkilöstössä Henkilöstön vaihtuvuus säilyy 10 %:ssa	Löydetään ne kanavat ja viestintätavat, joiden kautta saadaan tavoiteltua monimuotoisia työnhakijoita Käytössä on työntekijöiden elämäntilanteen mukaan joustavia työjärjestelyjä Henkilöstön vaihtuvuus säilyy 10 %:ssa	Sisäistä inklusiota* on tutkittu ja vahvistettu Työn tekemiselle on monipaikkatyöskentelyn mahdollistavat rakenteet ja välineet Henkilöstön vaihtuvuus säilyy 10 %:ssa	405	HR
	Tehokkaat digitaaliset työkalut. Meillä on käytössämme parhaat teknologiset ratkaisut kaikissa toiminnoissamme	G5. Tietohallinto	Kennon käyttöönotto Tiedonkäytön vastuullisuus varmistettu	Henkilöstölle koko konsernin liiketoiminnan läpileikkaava ja -näkyvä digitaalinen data käyttöön PowerBI:n avulla	Vastuullisuudataa julkaistaan reaaliaikaisesti digimuodossa henkilöstölle ja julkisesti		Tietohallinto Viestintä
	Y-Säätiön kymmenen vuoden strategian lähtökohtana ovat YK:n kestävä kehityksen tavoitteet	G6. Vastuullisuusraportointi	GRI raportoinnin käyttöönotto	Vastuullisuustoiminnasta kattava tiedottaminen nettisivuilla ja OmaM2 palvelun kautta Tutkimus- ja kehittämistoiminnan avulla seuranta ja arviointi	Toiminnan vastuullisuutta raportoidaan EU:n kestävyysraportoinnin CSRD mukaisesti		Talous Viestintä
	Vankka rahoituspohja Tavoitteenamme on, että tulevaisuudessa löydämme kansainvälisiä rahoitusratkaisuja vahvistamaan säätiön työtä ja tuloksia	G8. Rahoitus	Luovutaan asunnoista niillä paikkakunnilla, joilla ei ole vuokra-asuntokysyntää Jatketaan lainojen suojaustason ylläpitämistä n. 75 % tuntumassa Haetaan aktiivisesti avustuksia investointeihin Projektirahoitus laajenee	Taksonomiasäädöksistä aiheutuvat veloitteet täyttyvät rahoituksen osalta.	Konsernin omavaraisuusaste on 30 %, käyvin arvo 40 %	201	Kiinteistöt Talous

*Tarkoitamme sisäisellä inklusiolla henkilöstön kokemusta työyhteisöön kuulumisesta ja osallistumista yhdenvertaisesti ja tasa-arvoisesti

2.3.2 Vastuullinen työnantaja

Työntekijät ovat tärkein voimavaramme, joten työntekijöistämme huolehtiminen on meille ensiarvoisen tärkeää.

Panostamme henkilökunnan jakamiseen ja hyvinvointiin tarjoamalla liikunta- tai hyvinvointiedun ilman oma-vastuusuutta. Y-Säätiö-konsernissa pyritään luomaan ryhmähenkeä koko henkilöstön TYHY-päivillä sekä perjantaisin järjestettävillä Tietonen tai Infonen -tapaamisilla Teamsin välityksellä.

Edistämme oikeudenmukaisuutta ja tasa-arvoa

Ihmisten oikeudenmukainen ja tasa-arvoinen kohtelu on meille tärkeää. Emme hyväksy minkäänlaista syrjintää tai epä-tasa-arvoista kohtelua. Arvostamme kaikkia työyhteisömme jäseniä tasapuolisesti. Meillä on käytössämme tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmat lain asettamien velvoitteiden mukaisesti. Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman avulla edistämme tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteutumista.

Korruptionvastaisuus ja väärinkäytösten ehkäiseminen

Y-Säätiö-konserni otti vuoden 2021 lopussa käyttöön Whistleblowing-ilmoituskanavan sekä ulkoisten että sisäisten mahdollisten väärinkäytösten ilmoituksia varten. Whistleblowing on EU:n ilmoittajansuojadirektiivin pohjalta vuonna 2023 voimaan astunut ilmoittajansuojelulaki, joka velvoittaa vähintään 50 henkilöä työllistävien organisaatioiden tarjoamaan väylän väärinkäytösten ilmoittamiseen. Y-Säätiö-konsernin Whistleblowing-ka-

navan kautta saatiin raportointivuonna yhdeksän (9) tietosuojapoikkeamaa, jotka oli havaittu omassa toiminnassa. Yhdessä (1) tapauksessa ilmoitus oli viety rekisteröidylle. Tietosuojavaltuutetulle ei tullut yhtään väärinkäytösilmoitusta. Yksi (1) salassapitorikkomusilmoitus oli tehty asiakkaan toimesta, joka on käsitelty.

Työterveys

Alkuvuonna teimme henkilöstön keskuudessa terveyskyselyn, jolla kartoitettiin työntekijöiden kuormittumista, kuntoa ja terveyteen vaikuttavia elintapoja. Jokainen työntekijä sai kyselyn perusteella raportin, joka näyttää kunkin osa-alueen tilanteen.

Y-Säätiö-konsernissa työntekijöiden saatavilla on kattavat työterveyspalvelut, jotka on järjestetty yhteistyössä Suomen Terveystalo Oy:n kanssa. Yhteistyötä työterveyspalvelujen kanssa ohjaa työterveyden toimintasuunnitelma, jonka tavoitteena on terveellinen ja turvallinen työ, työympäristö ja työyhteisö, työhön liittyvien terveysvaarojen ja -haittojen ehkäisy sekä työntekijän terveyden ja työ- ja toimintakyvyn ylläpitäminen, edistäminen ja seuranta työuran eri vaiheissa.

Työhyvinvointia mitataan vuosittain. Joka toinen vuosi toteutetaan eläkevaikutusyhtiö Ilmarisen työyhteisövire-kysely ja joka toinen vuosi Terveystalon terveyskysely. Kyselyiden tulosten perusteella suoritetaan tarvittavat toimenpiteet. Sairasoloprosentti vuonna 2022 oli 3,5 %.

Uusi toimitusjohtaja aloitti

Maaliskuun alussa uutena Y-Säätiön toimitusjohtajana aloitti Teija Ojankoski. Hänellä on aiempaa kokemusta koh-

Työntekijät ovat tärkein voimavaramme, joten työntekijöistämme huolehtiminen on meille ensiarvoisen tärkeää.

tuuhintaisen asumisen edistämisestä muun muassa edellisestä työpaikastaan VAV-konsernin toimitusjohtajana.

Y-Säätiö noudattaa kiinteistöalan työehtosopimusta

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

Työturvallisuus

Y-Säätiö-konserni on työnantajana vastuussa työyhteisön hyvinvoinnista ja kehittämisestä. Työsuojelutoiminnan päämääränä on, että työpaikkamme on terveellinen ja turvallinen ja jossa työntekijöiden työkykyä ja työhyvinvointia ylläpidetään ja edistetään.

Henkilöstö lukuina

	2022	2021	2020	2019
Henkilömäärä vuoden lopussa	176	171	168	159
Henkilöstö vuoden lopussa				
Y-Säätiö	44	42	43	37
M2-Kodit	123	123	119	115
Ei-vakinaiset työsuhteet				
Määräaikaiset	15	18	21	16
Osa-aikaiset	4	5	1	9
Aluetoimistojen henkilökunta	40	36	35	30
Naisten ja miesten jakauma %				
Naiset	69	69	70	72
Miehet	31	31	30	28

Vuoden 2022–2024 konkreettisenä tavoitteena on, että

1. vuonna 2022 tehtyjen riskikartoituksen perusteella valittuihin keskeisiin kehittämiskohteisiin on laadittu ja päivitetty toimintasuunnitelmat
2. työturvallisuuden perehdytyskäytännöt ovat yhteneväiset ja käytössä.

Y-Säätiö-konsernissa työsuojelusta vastaa linjaorganisaatio. Johdon ja esihenkilöiden tehtävänä on ohjeistaa ja seurata työntekijöiden työtä siten, että työturvallisuutta vaarantavia tekijöitä voidaan mahdollisimman hyvin poistaa, välttää tai vähentää.

Esihenkilöiden tehtävänä on huolehtia, että kaikki uudet ja tehtäviä vaihtavat työntekijät perehdytetään tehtäviinsä.

Työsuojeluvaltuutetun tehtäviin kuuluvat

- perehtyminen työpaikan työsuojeluasioihin
- osallistuminen työsuojelutarkastuksiin
- toimiminen työn turvallisuutta ja terveellisyyttä edistävien toimintatapojen lisäämiseksi edustamiensa työntekijöiden keskuudessa.

Esihenkilöiden tehtävänä on huolehtia, että kaikki uudet ja tehtäviä vaihtavat työntekijät perehdytetään tehtäviinsä. Perehdyttäjä voi olla esihenkilö tai hänen nimeämensä työntekijä. Perehdytykseen sisältyvät myös työturvallisuusasiat, esimerkiksi mahdollisten työvälineiden käytön opastus ja niiden työturvallisuuden läpikäynti. Perehdytykseen lisätään myös työnantajan tiloissa olevien hälytysjärjestelmien käytön opastus, sekä mahdollisten valvontakameroiden sijaintien osoittaminen ja niiden merkitys työturvallisuudessa, mikäli nämä tiedot ovat puuttuneet tiimikohtaisista perehdytys suunnitelmista.

Henkilöstökoulutuksina on toteutettu hätäensiapukoulutus ja siihen kuuluvat määräaikaiset valmiuden ylläpitokoulutukset. Työsuojelutoimikunta on kouluttanut toimisto- ja asiantuntijatyön työsuojelukysymyksiin keväällä 2022. Yksikkö- ja tiimikohtaisesti voidaan järjestää muuta työturvallisuutta edistävää tai tukevaa koulutusta, esimerkiksi alkusammutuskoulutus ja tulityökortti.

Työtaturmat ja niiden syyt 2020–2022

Vuosi	Yhteensä	Vihertyöt	Portaissa kaatuminen	Kaatuminen/kompastuminen	Liukastuminen	Sähköisku	Kolhu	Viiltohaava
2020	5	3	1					1
2021	7	2	1	2	2			
2022	4			1	1	1	1	
Yhteensä	16	5	2	3	3	1	1	1



2.4 TALOUDELLISESTI JA SOSIAALISESTI HYVINVOIVAT ASUKKAAT

TAVOITTEENAMME ON asukkaiden taloudellisen ja sosiaalisen hyvinvoinnin turvaaminen. Tämän saavuttamiseksi rakennutamme ja korjaamme kohtuuhintaisia koteja sekä autamme asukkaita onnistumaan omassa jokapäiväisessä asumisessaan.

Rakennuttaminen

Y-Säätiö-konsernin rakennuttaminen jatkuu tiiviinä. Vuonna 2022 valmistui 445 uutta asuntoa ja rakenteilla oli 668 kotia. Kustannusten nousu viivästytti rakennuttamishankkeiden aloitusta noin neljän kuukauden verran.

Hankkeiden käynnistymistä ovat hidastaneet kustannusten nousu ja rakennusmateriaalien toimitusvaikeudet.

Asumisneuvonta tukee asukkaita

Asumisneuvontamme pyrkii mahdollistamaan onnistuneen asumisen ja turvaamaan asukkaiden asumisen haastavissa tilanteissa. Siksi periaattemme on puuttua kaikenlaisiin ongelmiin varhaisessa vaiheessa. Tämä lisää asukkaiden hyvinvointia ja asumisviihtyvyyttä sekä ehkäisee häätöjä.

Neuvonnan ja asukkaan välisiä yhteydenottoja oli vuonna 2022 yhteensä 15 176. Yhteydenottoina lasketaan asukkaan ja asumisneuvojan puolin ja toisin puhelimitse, tekstiviestillä, sähköpostilla, kortilla, kirjeellä tapahtuneet yhteydenotot. Asumisneuvonnan palveluiden tarve on kasvanut. Asumisneuvonnan toiminta painottuu taloustilanteen ja vuokrien maksun selvittämiseen. Mielenterveys- ja

päihdetyön asumisneuvontaa kehitettiin edelleen, ja nuorten asumisneuvontaan luotiin toimintamalli.

Asukasneuvonta ennaltaehkäisee häätöjä

Asumisneuvonnalla on merkittävä vaikutus häätöjen ennaltaehkäisemiseen ja häädöistä syntyvien kustannusten pienemiseen. Vaikutukset eivät suinkaan ole vain taloudellisia. Häätöjen ennaltaehkäisemisellä on ratkaiseva merkitys asukkaalle, jonka asuminen voi jatkua. Häätöjen ehkäisyllä on myös yhteiskunnallisia vaikutuksia, jotka voivat liittyä esimerkiksi asunnottomuuteen tai palveluiden käyttöön.

Y-Säätiössä häätöjä pyritään ennalta ehkäisemään varhaisella yhteyden saamisella asukkaaseen. Aina häätöä ei voida kuitenkaan estää.

Häätöjen tilanne Y-Säätiön asunnoissa

	Häätö peruttu	Muutti itse	Häädetty
2020	21	25	45
2021	13	30	36
2022	24	45	49

Asiakaskokemus kehittämisen kärkenä

M2-Kodit seuraa jatkuvasti asukkaidensa tyytyväisyyttä, joka on pysynyt hyvällä tasolla. Tyytyväisimpiä asukkaat ovat asunnon vuokraukseen ja muuttamiseen liittyviin palveluihin. Asukkaat arvostavat

eniten sitä, että M2-Kodit ei vaadi vuokravakuutta ja että asunnoissa saa pitää lemmikkejä.

Tyytyväisyyskyselyjämme uudistettiin kevään aikana, jotta asiakkaan ääni saadaan strategiaamme mukaisesti kuuluviin toiminnan suunnittelussa. Erityisesti palvelun laadun ja vastuullisuuden painoarvo nousi kyselyissä.

Jatkoimme myös OmaM2-asiointikanavan kehittämistä, sillä asukkaat odottavat meiltä toimivia digitaalisia palveluja. Kanavan kautta asukkaat voivat asioida kanssamme itselleen sopivimpana ajankohtana, mikä on asukkaille todella tärkeää.

Uuras asukkaan työllistämishjelma

Vuoden aikana Uuraan kautta teki keikkatöitä 110 (121) asukasta, jotka ahkerivat yhteensä 3876 (2987) työkeikkaa. Näistä työkeikoista noin 10 % suoritettiin Y-Säätiön ulkopuolisille työnantajille. Y-Säätiön Uuras-toiminnan tarkoitus on tarjota erilaisia työpolkuja työtä tarvitseville asukkaille konsernin omiin työtehtäviin kuin myös yritysyhteistyön kautta avoimille työmarkkinoille. Suoritettuja työtunteja keikkatöissä saavutettiin 9 865 tuntia, mikä vastaa yli 5 kokonaista henkilötyövuotta.

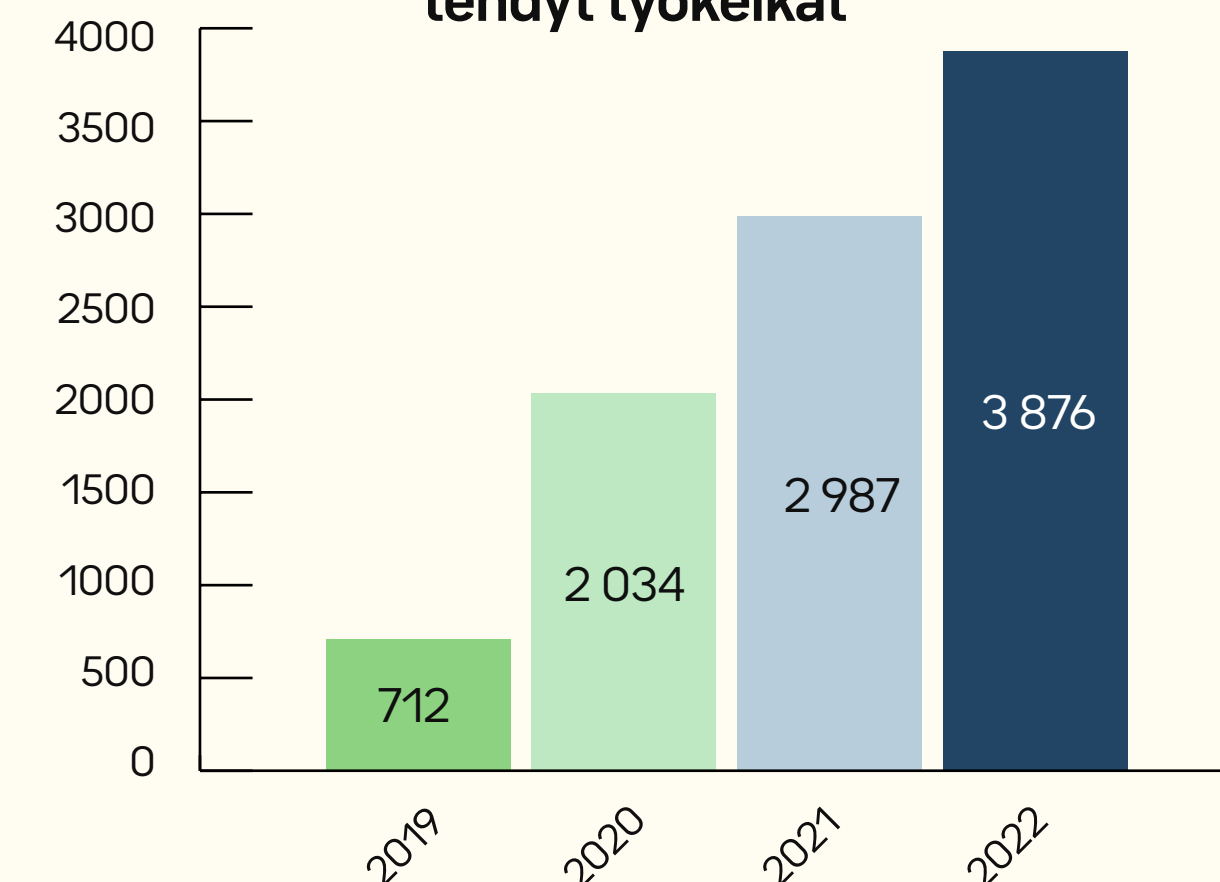
Asukkaat voivat suunnata keikkatöiden palkanmaksun halutessaan joko omalle tililleen tai maksaa sillä suoraan vuokraansa. Avoimille työmarkkinoille työllistyi 40 (51) henkilöä ja Y-Säätiö-konsernin palvelukseen 16 (14) raportointikaudella. Uuraan Takuutyökeikan (heikossa työmarkkinatilanteessa oleville tarjottu palkallinen tehtävä) otti vastaan 25 asukasta.

M2-Kotien NPS luvut vuonna 2022

NPS-luvut (M2-Kotien asukkaat)

KPI		n
Asumisen aikainen NPS	36,0	1579
Poismuutto NPS	32,0	366
Sisäänmuutto NPS	60,4	727
Painotettu kokonais-NPS (sisältäen sisäänmuuton, asumisenaikaisen ja poismuuton mittaukset)	44,0	

Uuraan kautta tehdyt työkeikat

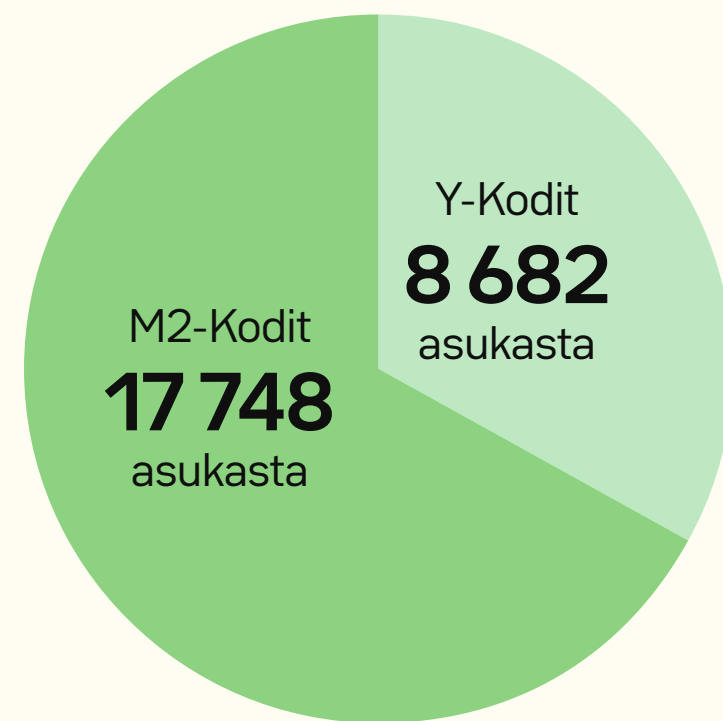


2.4.1 Kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen

Y-Säätiö-konsernin peruseriaate on tarjota asuntoa sitä eniten tarvitsevalle.

Y-Säätiö-konserni ei tavoittele voittoa, vaan asuntojen vuokraus tapahtuu omakustannuseriaateella. Omakustannuseriaateella tarkoitetaan sitä, että vuokralaisilta peritään vain asuinhuoneistosta vuokraa enintään se määrä, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Y-Säätiön asunnoissa asui (Y-Kodit ja M2-Kodit) yhteensä 26 430 asukasta vuonna 2022 (ed. vuosi 26 248).



Markkinavuokria alhaisempi vuokrataso

Maaliskuun alussa astuivat voimaan uudet vuokrat kiinteistöjen välisen vuokratasausmallin sekä huoneistokohtaisen vuokran jyvityksen jälkeen. Asukkaille uudistus näkyi vuokran nousuna tai laskuna tai vuokran pysymisenä ennallaan. M2-Kotien keskivuokra ja kokonaisvuokrataso eivät nousseet. Kaikissa muutok-

sisissa noudatettiin ARAn vuokranmääritysohjetta.

Voimme nyt taata asukkaillemme tasapuolisen ja oikeudenmukaisen vuokranmäärityksen. M2-Kodeille on ajan mittaan siirtynyt taloja useilta aiemmilta omistajilta, joilla on ollut omat perusteet vuokranmääritykselle. Tämä on aiheuttanut eroja samantyyppisten asuntojen vuokrissa.

Vaparaahoitteiset keskineliövuokrat Suomessa vuonna 2022 olivat keskimäärin 15,83 €/m² [15,18 €/m²] ja kansallisessa ARA-asuntokannassa vastaavasti keskimäärin 12,11 €/m² [11,93 €/m²] (Tilastokeskus, tilastotietokannat).

2.4.2 Vireä ja yhteisöllinen asukastoiminta

Asukastoiminnalla on merkittävä rooli Y-Säätiön omistaman M2-Kotien toiminnassa sekä sujuvassa ja laadukkaassa asumisessa. Asukastapahtumia järjestettiin kuluvan vuoden aikana paljon, sillä ihmisillä on patoutunutta tarvetta tavata toisiaan.

Talotoimikuntia on yhteensä 187 kohteessa. Asukasaktiiveista koostuvia alueryhmiä on 11, joista 10 on toiminnassa. Vuoden aikana alueryhmät järjestivät yhteensä 25 asukastapahtumaa, joihin osallistui 2 380 asukasta.

Toukokuussa Helsingissä pidettyyn valtakunnalliseen M2-päivään tuli 120 talotoimikuntien puheenjohtajaa ja muita asukasaktiiveja eri puolilta Suomea.

Asukkaille tarkoitettuja maksuttomia tapahtumia oli lukuisia. Esimerkiksi toukokuussa Korkeasaari-päivään tuli noin 1 500 kävijää pääkaupunkiseudulta, Lahdesta ja Järvenpäästä, ja kesäkuussa Tampereen-alue toimiston järjestämään Aulanko-päivään suorastaan jonotettiin.

Joulukuussa järjestettiin Tanssin talossa talvisirkus 650 asukkaalle. Koko perheen tapahtumat vetävät asukkaita hyvin mukaan yhteisiin tekemisiin.

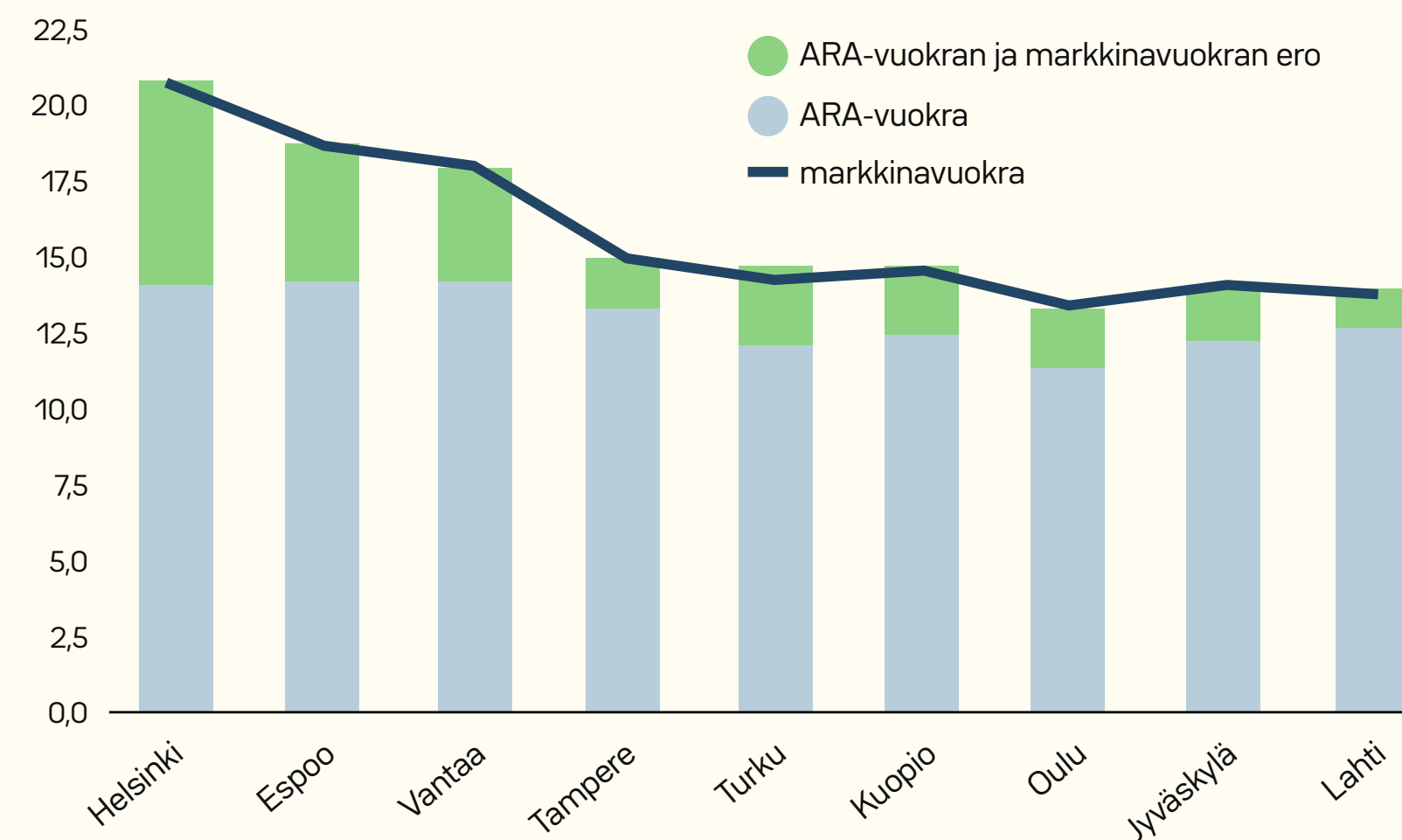
Keskineliövuokrat koko konserni

	2022	2021	2020	2019	2018
Keskivuokrat €/m ² /kk	13,58	13,56	13,45	13,30	12,97

M2-Kodit:
13,77€/m²/kk
[-21 vuonna 13,74€/m²/kk]

Y-Kodit:
13,07€/m²/kk
[-21 vuonna 13,09€/m²/kk]

Markkina- ja ARA-vuokrien erot (€/m²) suurissa kaupungeissa ja maakuntien keskuskaupungeissa vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä



(lähde: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2022/Asuntomarkkinakatsaus_12022_vuokraasunno\(63412\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2022/Asuntomarkkinakatsaus_12022_vuokraasunno(63412)))

M2-Kotien asukastoiminta on kolmiportaista

Asukastoiminnalla pyritään lisäämään asuintalojen yhteisöllisyyttä ja asumisviihtyvyyttä.

1. TALOTOIMIKUNNAT

Talotoimikunta on talokohtainen asukastoiminnan ryhmä, jonka tehtävänä on järjestää talon asukkaille yhteistä toimintaa. Talotoimikunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa.

TALOTOIMIKUNNAN TEHTÄVÄT: Talotoimikunta valitsee keskuudestaan vapaaehtoiset vastuuhenkilöt, esimerkiksi talon turvallisuushenkilöt, talkoo- tai kerhovastaavat.

- Laatii toimintasuunnitelman talon asukastoiminnan määrärahan käytöstä vuodeksi kerrallaan. Suunnitelma lähetetään isännöitsijälle tammikuun loppuun mennessä.
- Laatii toimintakertomuksen edellisen vuoden toiminnasta ja lähettää sen isännöitsijälle tammikuun loppuun mennessä.
- Suunnittelee ja järjestää asukastoimintaa talossa.
- Tiedottaa asukkaille ajankohtaisista asumiseen liittyvistä asioista.
- Esittää talon yhteiset asiat ja kehitysideoita eteenpäin tarvittaville tahoille.
- Seuraa talon kiinteistönhoidon toteutumista.
- Tekee keväisin pihakävelyn/kiinteistökatselmuksen yhdessä isännöitsijän/huollon kanssa.

TALOTOIMIKUNNAN MÄÄRÄRAHA määräytyy talon neliöiden perusteella. Talotoimikuntien määräraha on tarkoitettu käytettäväksi talon asukkaiden yhteisiin

- tapahtumiin
- talkootarjoiluihin
- juhliin
- retkiin
- harrastus- ja kerhotoiminnan tarvikemenoihin
- asukastilan hankintoihin
- pienten pihakalusteiden hankintaan.

Talotoiminnan määräraha: 0,046 € x talon asuinneliöt x 12 kk. Esimerkiksi 0,046 x 2926 x 12 = 1615,15 €/vuosi.

2. ALUERYHMÄ

Alueryhmä koostuu talotoimikuntien puheenjohtajista ja muista aktiivisista asukkaista. Mukaan voi tulla kuka tahansa alueella asuva M2-Kotien asukas.

TEHTÄVÄ: Alueryhmät järjestävät alueille yhteistä tekemistä ja tapahtumia M2-Kotien ja asukkaiden yhdessä määrittämien teemojen alla. Teemoja voivat olla ympäristö ja kierrätys, pelastus ja turvallisuus, luonto ja retkeily, liikunta ja hyvinvointi. Toimintaan on budjetoitu rahaa alueen asuntojen määrän mukaan.

Alueryhmiä on 11: Helsinki, Espoo–Kirkkonummi, Vantaa, Järvenpää, Turku, Lahti, Kuopio, Jyväskylä, Tampere, Oulu ja Rovaniemi.

Alueryhmän jäsenet valitaan joka toinen vuosi loppusyksyllä järjestettävän talouskokouksen yhteydessä. Tämä aluekokous valitsee keskuudestaan alueryhmän puheenjohtajan ja muut ryhmän jäsenet. Puheenjohtaja toimii myös oman alueensa asukasneuvoston edustajana. Alueryhmät tekevät vuosittain toimintasuunnitelman ja toimintakertomuksen alueensa toiminnasta ja tapahtumista.

3. ASUKASNEUVOSTO on asukastoiminnan ylin taso ja koostuu alueryhmien puheenjohtajista.

TEHTÄVÄ: Asukkaan ääni M2-Kotien hallituksessa. Ottaa kantaa M2-Kotien talouteen ja toimintaan.

Asukasneuvosto kokoontui vuoden aikana 6 kertaa ja piti 2 pajapäivää sekä osallistui kerran Vuokralaiset Ry:n koulutuspäivään.

- Toimii asukkaiden äänenä M2-Kotien suuntaan.
- Käsittelee ja hyväksyy vuokramääritysperiaatteet.
- Tekee ehdotuksia asukastoiminnan kehittämiseen.
- Käsittelee alueryhmien toimintasuunnitelmat ja -kertomukset.
- Seuraa alueryhmien toimintaan budjetoitujen varojen käyttöä.
- Kehittää talotoimikuntien puheenjohtajien ja isännöitsijöiden välistä yhteistyötä.
- Tarvittaessa ottaa kantaa vuokra-asumiseen yhteiskunnallisella tasolla.
- Tuo asukasnäkökulmaa asumisviihtyvyyden kehittämiseksi yhteishallintolaki huomioiden.
- Edustaa asukkaita alan tilaisuuksissa ja tapahtumissa.

Asukasneuvoston toimikausi on kaksi vuotta.

Asukasneuvoston kokoukset ja niissä käsiteltävät asiat valmistellaan yhdessä M2-Kotien asukashallinnon koordinaattorin kanssa.

Asukasneuvoston kokouksiin voi osallistua myös etäyhteyksin. Kokouspalkkio maksetaan vuosittain neljästä kokouksesta.

Asukasneuvosto kokoontuu virallisten kokousten ulkopuolella tarvittaessa työpajapäiviin, joissa se kuulee asiantuntijoita ja valmistelee asioita seuraaviin asukasneuvoston kokouksiin. Työpaja voidaan kutsua koolle myös pienemmällä kokoonpanolla tai esimerkiksi sähköpostin tai puhelimen välityksellä.

Omakustannusperiaatteen toteutuminen

M2-Kotien hoitokulut 2022

Korjaukset ja huolto	42 %		
Lämmitys	19 %		
Ylläpito, ulkoalueet ja siivous	19 %		
Vesi	10 %		
Kiinteistösähkö	6 %		
Jätehuolto	5 %		

Mistä M2-Kotien vuokra koostui 2022

Rahoituskulut	35,9 %		
Aktivoidut korjaukset	14,7 %		
Korjaukset ja huolto	15,6 %		
Lämmitys	6,9 %		
Kiinteistön ylläpitokulut (siivous, piha-alueet)	6,9 %		
Henkilöstökulut, hallinto ja muut hoitokulut	6,8 %		
Vesi	3,5 %		
Tontin vuokrat	2,9 %		
Kiinteistövero	2,4 %		
Kiinteistösähkö	2,2 %		
Jätehuolto	1,7 %		
Vakuutukset	0,5 %		

M2-Kotien keskivuokra ja kulut

	2022 €/m2/kk	2021 €/m2/kk	2020 €/m2/kk
Keskivuokra	13,77	13,74	13,66
Keskimääräinen kulu	13,78	13,82	14,16

Asuntohakemuksia
saapui:

2022 vuonna

101 789 kpl

87 262 kpl
vuonna 2021

64 133 kpl
vuonna 2020

Asunnonhakijakunnat
vuonna 2022:

Yksin 64 %

[-21 vuonna 62%]

Kaksin 21 %

[-21 vuonna 21%]

Kolme henkeä 8 %

[-21 vuonna 9%]

**Neljä henkeä ja
isommat perheet 7 %**

[-21 vuonna 8 %]

Asuntotarjonta
Y-Säätiö-konsernissa:

**Yksiöt 37 %
Kaksiot 45 %**

Kolmiot 15 %

**Neljä huonetta ja
isommat 3 %**

**Asukas-
vaihtuvuus
koko konserni
vuonna 2022:**

15,7%
[16,8%]

2.5 REILU SIIRTYMÄ KOHTI HIILINEUTRAALIA ELÄMÄÄ

KIINTEISTÖNHUOLTO panosti vahvasti alkuvuodesta ympäristöä säästäviin toimiin. Y-Säätiön tavoitteena on siirtyä kohti hiilineutraaliutta niin, että se näkyy asukkaille myönteisenä kehityksenä eikä lisää heidän maksujaan kohtuuttomasti.

Uusi jäteraportointiohjelma auttaa optimoimaan kiinteistöjen jätehuoltoa. Sen avulla voimme jatkossa raportoida myös asukkaille jätteiden määrästä ja määrän kehittymisestä. OmaM2-kanavaan tulee osio, josta asukkaat voivat seurata oman talonsa energian kulutusta sekä jätemääriä.

Alkuvuoden kokeiluna uusille asukkaille on tarjottu ilmaiseksi kierrätystä tukevaa kierrätyslaatikkoa, joka helpottaa jätteiden

CASE: SmartStore Collect-kierrätysastiasta asukasetuna vuoden 2022 alusta, budjetoitu 500:lle uudelle asukkaalle. Teimme kyselyn pilotissa kierrätysastian hankkineille.

- 85 % lajitteluastia on lisännyt kierrätystä kotona
- 100 % vastanneista oli sitä mieltä, että jätteiden kierrätys on helpottunut kotitaloudessa
- Eniten kierrätetyt jätteet oli 86 % lasi, 79 % metalli, sekä 57 % paperi ja 57 % kartonki
- NPS SmartStore Collect-kierrätysastiasta oli kyselyyn vastanneista 57

Tiedote M2-kodit nettisivuilla:
m2kodit.fi/tarjoamme-uusille-asukkaillemme-kierrätysastian-kevaan-ajan/

lajittelua asunnossa. 96 laatikkoa on otettu jo käyttöön, ja kokeilua laajennetaan: loppuvuonna kierrätyslaatikko on jaossa 500 ensimmäisille.

2.5.1 Kestävyyden huomioiva uudisrakentaminen sekä suunnitelmallinen ylläpito- ja korjaustoiminta

Säätiön uudistuotannon alueelliset painopisteet ovat niillä paikkakunnilla, joilla kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on kysyntää. Näitä alueita ovat erityisesti pääkaupunkiseutu ja Tampereen työväkyläalue. Muissa kasvukeskuksissa rakennushankkeemme ovat hyvien liikeneyhteyksien varrella, palvelujen läheisyydessä, jolloin asukkaat voivat vähentää autoiluaan.

Olemme laatineet kaikille kiinteistöillemme energiatodistukset, joista käy ilmi kiinteistön laskennallinen kokonaisenergiankulutus sekä kiinteistön energiatehokkuusluokka.

Rakensimme ensimmäisen täyspuukerrostalomme Jyväskylään vuonna 2020. Puun käyttö rakentamisessa on vastuullinen valinta, sillä puut sitovat kasvaessaan hiilidioksidia ja se varastoituu puun biomassaan hiiliketjuina.

Kiinteistösähköä saadaan uusissa kiinteistöissä yhä useammin aurinkopaneelilla, joita asennetaan uudisrakennus-temme katoille.

Koti kuntoon -remontit

Vuosittain kiinteistöissämme tehdään Koti kuntoon -remontteja, joissa uusitaan

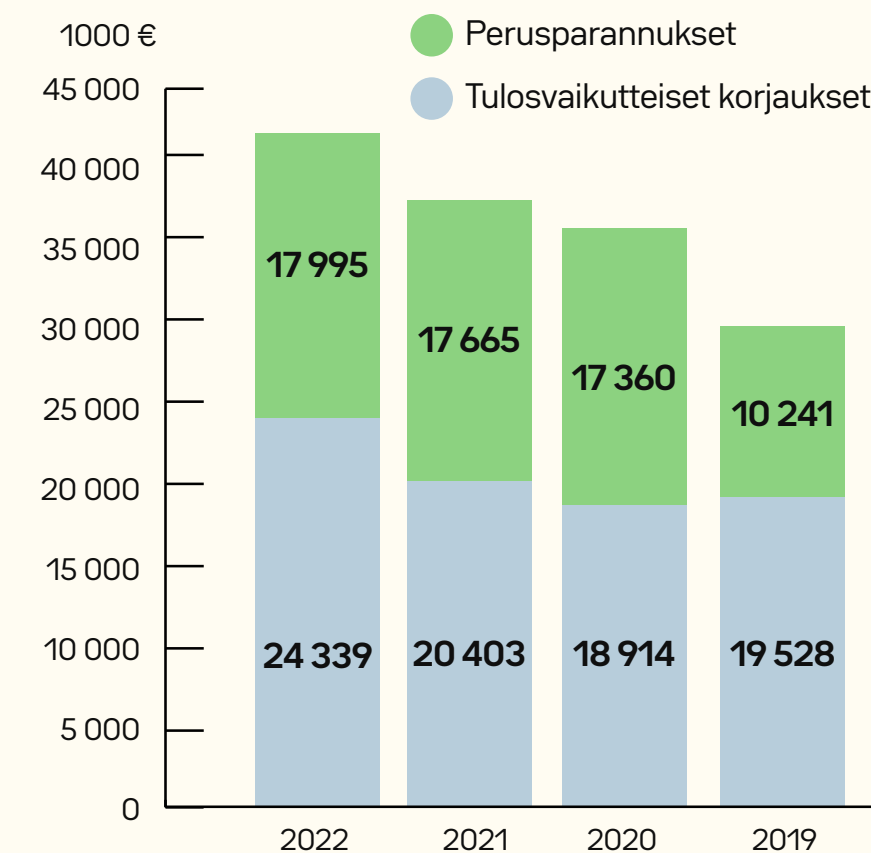
ja nykyaikaistetaan asuntojen sisäpinnat. Näin lisäämme asuntojemme asumismukavuutta ja viihtyisyyttä.

Remonteissa tutkimme aina, onko ympäristöä säästävämpää ja kustannustehokkaampaa korjata kiinteistö vai purkaa se ja rakennuttaa tilalle uusi täydennysrakentamisen mallilla.

Koti kuntoon+ -remontissa asuntojen sisäpintojen uusimisen lisäksi kiinteistöön tehdään laajempi perusparannus, jolla parannetaan myös kiinteistön energiatehokkuutta.

Vuonna 2022 Koti kuntoon -remontteja aloitettiin kahdeksassa (8) kiinteistössä, joissa kunnostettiin yhteensä 281 asuntoa. Näiden kohteiden keski-ikä on noin 29 vuotta.

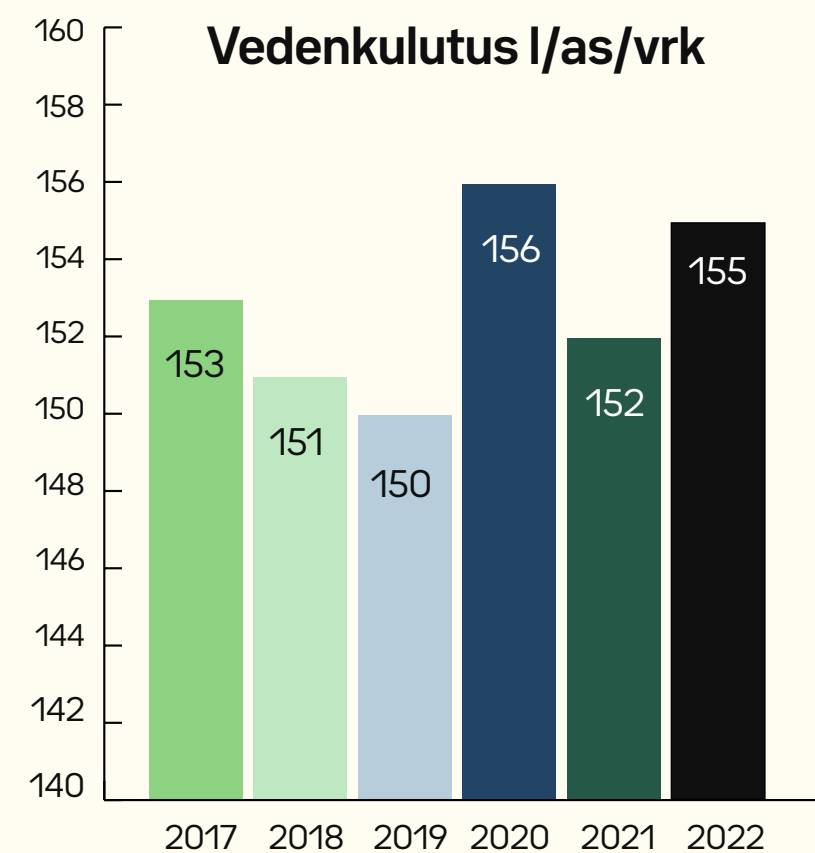
Tulosvaikutteiset korjaukset ja parannukset



2.5.2 Y-Säätiön (kiinteistöjen) energiatehokkuus ja päästöt

Y-Säätiö-konserni mittaa kiinteistöjen energia- ja energiankulutusta kuukausittain. Mahdollisuuksia energiatehokkuuden parantamiseen kartoitetaan teknistaloudellisen tarkastelun avulla, jossa tavoitteena on kiinteistön elinkaaren kannalta kustannustehokkaat ratkaisut. Lisäksi tavoitteena on, että laite-, käyttötekniiset ja järjestelmäviat havaitaan ja korjataan pikaisesti.

Energiatehokkuusseurantajärjestelmä (ETJ+) ja valtakunnallinen energiatehokkuussopimus VAETS toimivat yhdessä yhtiön energiatehokkuuden jatkuvan parantamisen mallia noudattavan energiapolitiikan johtamisen työkaluna. ETJ+ sisältää ISO-50001 standardin mukaiset vaatimukset energiakatselmuksista ja yhdessä VAETS:n kanssa ne täyttävät ener-



giatehokkuuslain asettamat vaatimukset.

VAETS:n raportoitavina aihekokonaisuuksina ovat kiinteistökanta, kulutus-tiedot, tehdyt toimenpiteet, asukkaisiin ja kiinteistöpalveluihin sekä jatkuvaan parantamiseen kohdistuvat kysymykset. VAETS raportointi perustuu tehtyjen energiatehokkuustoimenpiteiden perusteella laskettaviin energiasäästöihin. Y-Säätiö-konserni raportoi toimenpiteistään vuosittain maaliskuussa Motivalle, joka laskee niiden avulla saavutetut säästöt. Nykyinen sopimus kattaa vuodet 2017–2025.

Vedenkulutus

Y-Säätiö-konsernin kiinteistöjen vedenkulutusta seurataan kiinteistökohtaisilla mittareilla kuukausittain. Raportointivuonna Y-Säätiö-konsernin kiinteistöissä vedenkulutus oli 155 litraa/päivä/asukas.

Samaisen tutkimuksen mukaan taloudet, joissa vedestä laskutettiin käytön mukaan oli päivittäinen kulutus 10 litraa vähäisempää kuin niissä talouksissa, joissa laskutus ei perustunut todelliseen kulutukseen. Y-Säätiön kiinteistöissä yli 10 %:ssa on vedenmittaus ja laskutus erikseen. Näissä kohteissa keskimuutos päivässä per asukas pysyy 90–100 litran tietämillä.

Vedensäästökaluksia on asennettu noin 60 % kiinteistökantaan. Tavoitteena on, että vuoteen 2025 mennessä on 70 %:ssa kiinteistöissämme vedensäästökaluksia. Käynnissä on myös tutkimus asukkaiden kestävä elämäntavan edistämiseen, jossa pilotoidaan muun muassa erilaisia vedensäästöön ja jätteidenkierrätykseen liittyviä tuuppauksen menetelmiä (green nudging). Pilotit käynnistyvät raportointivuonna.

CASE: Vedensäästökampanja 1.4.–30.9.2022 Lahdessa

- Voittaja on Jukolantie 7, -18 % vedensäästöillä verrattuna edelliseen vuoteen
- Toiseksi tuli Korkeakatu 4, -13 % vedensäästöillä
- Vettä säästetty kampanja-aikana yhteensä 894 880 litraa eli noin 900 kuutiota verrattuna edelliseen vuoteen!
- Keskimääräisesti kampanja-aikana ovat asukkaat vähentäneet vedenkulutuksensa 145 litraa/asukas/päivä – 140 litraa/asukas/päivä.

Y-Säätiön päästöt

Y-Säätiön strategian mukaisesti hahmotamme päästöjä kolmessa kategoriassa: kiinteistöt, rakennuttaminen ja oma toiminta.

Kiinteistöjen päästöraportoinnin osalta sisällytämme laskentaan mukaan sekä kaikki Y-Säätiön ja M2-Kotien omistamat kiinteistöt että yksittäisten Y-Kotien asuntojen vuosittaisen energian- ja vedenkulutukset kuin myös jätteiden päästöt.

Suurimmat päästöt muodostuvat kaukolämmöstä, jonka päästöt laskemme paikkakunta-kohtaisilla tuotannon päästökertoimilla. 27 kiinteistöön ostetaan päästötöntä kaukolämpöä, jolloin nämä kiinteistöt ovat päästöttömiä kaukolämmön osalta. Päästöttömän kaukolämmön hankinta tulee lisääntymään vuonna 2023.

Omien kiinteistöjen sähkö hankitaan päästöttömänä.

Yksittäisten asuntojen päästöt on pa-

remman tiedon puutteessa laskettu neliooperusteisilla kertoimilla, johon vaikuttaa asunnon rakennusvuosi ja sijainti.

Oman toiminnan osalta suurimmat päästöt (89 %) syntyivät raportointivuonna ostopalveluista (46 %) ja matkustamisen (43 %) päästöistä. Liikematkustamisen lisääntyminen koronavuoden jälkeen ja leasingajoneuvojen määrän muutos vaikuttivat huomattavasti konsernin toimistojen päästöihin. Sitä vastoin kuitenkin ostopalvelujen, energian ja jätteiden päästöt vähenivät verrattuna edellisvuoteen.

Päästövähennystavoitteet

Strategian päästövähennystavoite on -70 % sekä hiilineutraalisuus vuonna 2035.

Kiinteistöjen osalta tavoitteena on, että kiinteistöjemme energiankäyttö on päästötöntä vuoteen 2030 mennessä. Tähän pyritään pääsemään ostamalla päästötöntä energiaa ja vähentämällä energiankulutusta energiatehokkuusinvestointeja tekemällä.

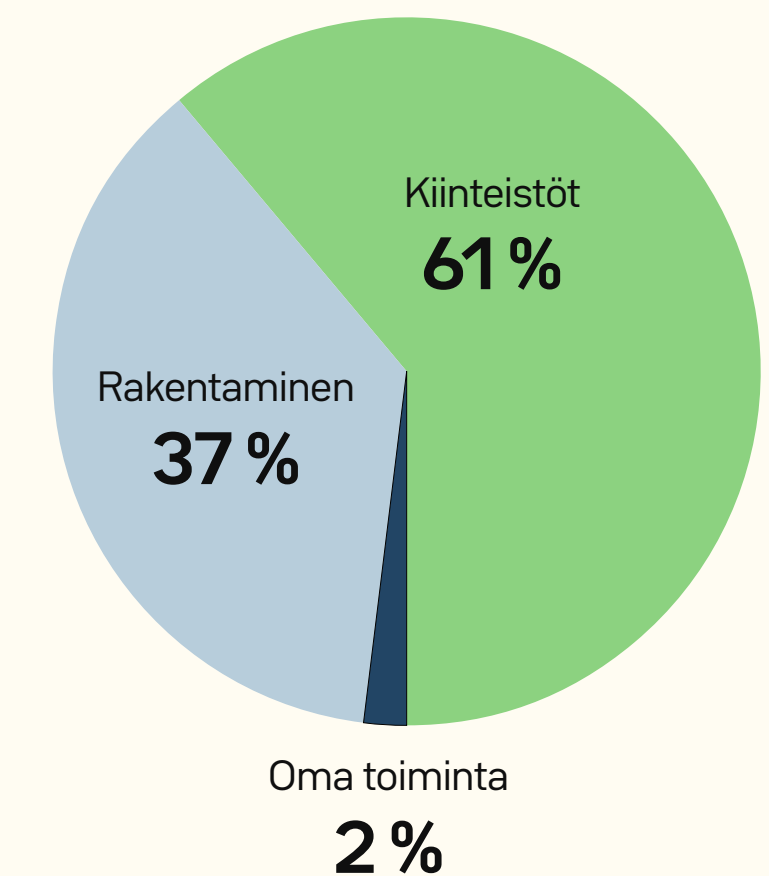
2.5.3 Jätteet ja kierrätys

Tavoitteenamme on ensisijaisesti vähentää sekä asumisesta että kiinteistöjen ylläpidosta ja rakentamisesta aiheutuvan jätteen määrää ja lisäksi edistää kierrätystä.

Suomalaisten kokonaiskierrätysaste oli Tilastokeskuksen mukaan 42 % vuonna 2018 ja se tulisi EU:n tavoitteiden mukaisesti nostaa 55 %:iin vuoteen 2025 mennessä. (Yhdyskuntajätteen kierrätysaste kertoo, miten suuri osa jätteestä hyödynnetään materiaalina jätteiden kokonaismäärästä. Yhdyskuntajätettä

Vuonna 2022 Y-Säätiö-konsernin tuottamat jätteet olivat yhteensä 10 884 tonnia.

Y-Säätiön päästöt 2020/2021



ovat niin asumisessa syntyvä jäte kuin siihen rinnastettava hallinto-, palvelu- ja elinkeinotoiminnassa syntyvä jäte. Kierrätysastetta voidaan nostaa erityisesti lisäämällä biojätteen ja muovin, mutta myös esimerkiksi pahvin ja kartongin kierrätystä.]

Rakentaminen on yksi suurimmista jätteen tuottajista Suomessa. EU:n vuoden 2018 jättesäädöspakettiin liittyvä rakennus- ja kiinteistöalan toimijoita koskeva jätelain (646/2011) uudistus. Uudistuksen olennaisimmat vaikutukset liittyvät rakennushankkeiden kierrätys- ja erilliskeräysvaatimusten tiukkenemiseen sekä selvillä oloon, kirjanpitoon ja tietojen antamiseen liittyvien velvoitteiden lisääntymiseen. Tällä hetkellä korjauskohteissamme lajitellaan purkujätteet ja jätemääristä raportoidaan toistaiseksi hankekohtaisesti, mutta ei kokonaisuutena.

Asumisen kannalta uudistus tarkoittaa esimerkiksi sitä, että kaikissa

**Y-Säätiön
asukkaat tuottivat kotitalouksissaan noin
280 kiloa
jätettä vuonna
2022.**

yli 5 asunnon kohteissa jätteet tulee jatkossa lajitella yhteensä seitsemään eri jätelajiin (sekajäte, biojäte, paperi, muovi, lasi, kartonki, metalli).

Yhdyskuntajätteen määrä Suomessa jatkaa kasvuaan. Viimeisimpien tilastojen mukaan yhdyskuntajätettä syntyi Suomessa noin 600 kg vuodessa asukasta kohden. Yhdyskuntajätteestä arviolta noin puolet tuotetaan kotitalouksissa ja toinen puoli koostuu teollisuuden, kaupan- ja palvelualan jätteistä. Suomalainen tuottaa yhdyskuntajätettä noin 90 kg enemmän vuodessa eurooppalaiseen keskiarvoon verrattuna. [stat.fi]. Y-Säätiön asukkaat tuottivat kotitalouksissaan noin 280 kiloa jätettä vuonna 2022.

Suomessa yhdyskuntajätteen kierrätysaste on pitkään pysynyt suht samana, vuonna 2020 yhdyskuntajätteet hyödynnettiin materiaana 42 %, kun vastaavasti Euroopassa kierrätysaste oli keskimäärin 48 % [stat.fi]. Kirittävää siis on, kun me Y-Säätiössä olemme asettaneet riman yhtä korkealle kansallisen ja EU:n tason tavoitteen kanssa, nostaa kotitalouksissamme syntyvien jätteiden kierrätysasteen 55 %:iin vuoteen 2025 mennessä. Kaikkien Y-Säätiö- konsernissa tuotettujen jätteiden hyödyntämisyhteisaste oli vuonna 2022 raaka-aineena 52 %, energiana 47 % ja 1 % ei voitu hyödyntää. M2-kotitalouksissa syntyneiden jätteiden kierrätysaste oli 35 % raportointivuonna.

Raportointivuonna otimme käyttöön jätetietojen keräys- ja hallinnointijärjestelmän Zerowasten. Uuden järjestelmän avulla kiinteistöjen ja käsittelylaitosten välistä tiedonsiirtoa on voitu tarkentaa, mikä on vaikuttanut siihen, että M2-kotitalouksissa syntyneiden jätteiden määrät ovat laskennallisesti nousseet edellisiin vuosiin verrattuna, tämä on vaikuttanut myös jätteen materiaalihyödyntämisyhteis-

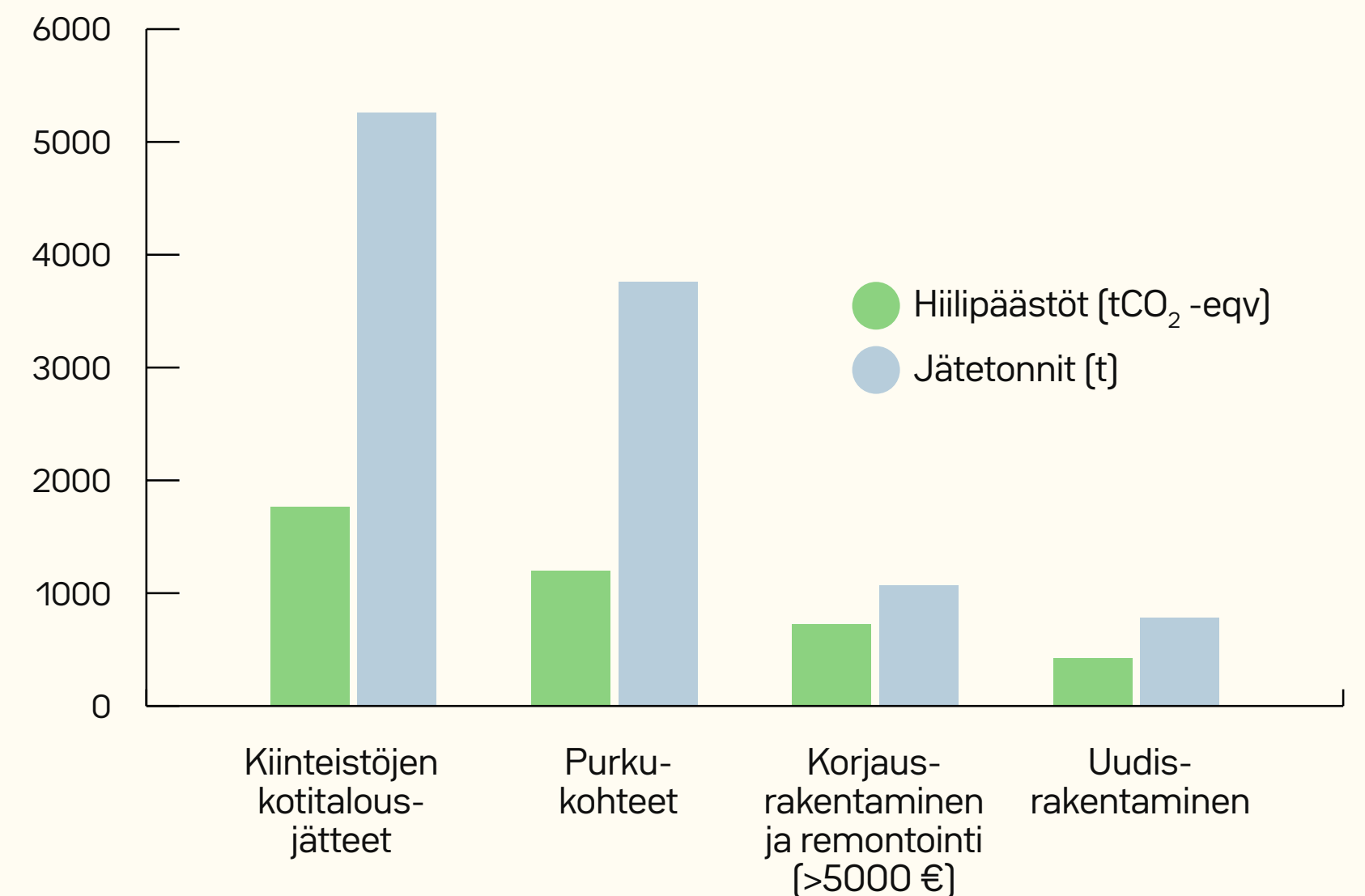
**Koko konsernin
tuottamien jätteiden
kierrätysaste
oli raportointi-
vuonna
52 %**

teen (kierrätysasteen) tarkentumiseen. Eri asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevien yksittäisten asuntojen, Y-Kotien, osalta meillä ei ole pääsyä taloyhtiön kulutustietoihin ja näin ollen emme saa kerättyä niiden jäte tai energian kulutustietoja.

Olemme sitoutuneet Ympäristöministeriön purkamisen Green Deal -sopimukseen, jonka mukaan lisäämme vaarattoman rakennus- ja purkujätteen materiaana hyödyntämistä 70 %:iin. Raportointivuonna purimme yhden kiinteistön lisäalasta, rakensimme kuusi uutta kiinteistöä, joista saimme neljän kohteen jätetiedot. Teetimme myös yhdeksässä (9) kohteessa Koti kuntoon -remontin ja neljässä (4) kiinteistössä perusparannuskorjauksen, näistä saimme viiden (5) raportointivuonna valmistuneen kohteen jätetiedot. Remontoimme myös lukuisia asuntoja entistä ehompaan kuntoon, joista 64 asunnon jätetiedot on saatu mukaan jätteraportointiin. Kaikkien edellä mainittujen projektien tuottamiemme purkujätteiden raaka-ainehyödyntämisyhteisaste (kierrätysaste) oli noin 68 % ja energiana noin 30 %.

**Jätetyyppien jätetonnit
suhteessa CO₂-päästöihin**

Jätteensyntypaikka	Hiilipäästöt (tCO ₂ -eqv)	Jätetonnit (t)
Kiinteistöjen kotitalousjätteet	1768	5263
Purukohdeet	1198	3760
Korjausrakentaminen ja remontointi (>5000 €)	728	1072
Uudisrakentaminen	425	789



Kokonaisenergiankulutus

	2022	2021	2020
Sähkö			
kokonaiskulutus MWh	15 806	14 994	14 518
ominaiskulutus kWh/m ³	5,03	4,92	4,88
Lämpö			
kokonaiskulutus MWh abs.	111 984	116 268	100 269
kokonaiskulutus MWh norm.	116 693	115 263	115 993
Uusiutuva kaukolämpö			
kokonaiskulutus MWh norm.	9 367	9 250	9 539

Tuotettu aurinkosähkö ei ole mitattu tällä hetkellä
Kaikki kiinteistösähkö uusiutuvaa
Kulutuslukemat koskee omia kiinteistöjä

Ominaiskulutus kWh/m³ (energiaintensiteetti)

2020	2021	2022
38,98	37,45	36,94

**Y-Säätiö-konserni mittaa
kiinteistöjensä energiankulu-
tusta kuukausittain.**

Y-Säätiö-konsernin hiilipäästöt 2022

	t CO ₂ -ekv	%
Rakentaminen, korjaaminen ja purkaminen	18 770	45 %
Rakennuttaminen, rakennukset	13 075	
Rakennuttaminen, rakennuspaikka	2 705	
Rakennuttaminen, pysäköinti	1 142	
Korjausrakentaminen	1 165	
Pienkorjaukset	425	
Purkaminen	101	
Kiinteistöt	16 336	39 %
Sähkönkulutus	0	
Lämmitys	11 506	
Vesi ja jätevesi	709	
Jätteet	4 121	
Toimistot	554	1 %
Yhteensä	41 650	
Ilmastohyöty		
Hiilivarasto rakentaminen	-72	
Hiilivarasto korjaaminen		
Ulosmyyty uusiutuva energia		
Biomassan lisäys	-2	

Päästöintensiteetti

(CO ₂ e/rm ³)	0,013
CO ₂ e/as-m ²	0,06
CO ₂ e/asukas	1,58

Y-Säätiö-konsernin hiilipäästöt 2022 GHG protokollan Scope jaoittelulla

	t CO ₂ -ekv	%
Scope 1	37	0,1 %
Omien ja leasing ajoneuvojen energiankulutus	37	
Scope 2	16 899	40,6 %
Sähkönkulutus	448	
Lämmönkulutus ja jäähdytys	16 451	
Kylmä vesi	0,2	
Scope 3	24 714	59,3 %
Ylläpitokorjaukset ja materiaalit [kat 1]	1 735	
Rakennuttaminen ja purkaminen [kat 2]	17 193	
Hankittu logistiikkapalvelu [kat 4]	182	
Jätteet ja jätevesi [kat 5]	5 475	
Matkustaminen [kat 6-7]	129	
Yhteensä	41 650	

Kokonaisvedenkulutus

	2022	2021	2020
Kokonaisvedenkulutus m³	1 055 140	1 040 992	1 043 182
veden ominaiskulutus l/asm ²	1 542	1 543	1 597
veden ominaiskulutus l/asm ³	337	336	351
vedenkulutus per asukas l/asukas/pvä	155	152	156

Luvut otettu Leanheat kulutusseurantajärjestelmästä

Jätteet

Kotitalousjätteet				
Vuosi	Kotitalousjätteet [t]	Materiaana hyödynnetty %	Energiana hyödynnetty %	Ei hyötykäyttöön %
2022	5 263	35	64	0,6
2021	4 321	33	66	-
2020	4 388	59	41	-

HUOM!
Kurantti Zerowaste data saatu käyttöön vuoden 2022 lopussa. Tietojen keräystapaa tarkennettiin käsittelylaitosten suhteen, jolloin datan saatavuus parani ja sitä kautta se on vaikuttanut kotitalouksissa tuotettujen jätemäärien kasvuun.

Kotitalousjätteiden jätejakeet tonneina	2022	2021	2020
Sekajäte	3 273	2 825	1 799
Muovi	266	199	382
Biojäte	696	557	527
Lasi	141	121	91
Metalli	83	67	974
Kartonki	431	379	269
Paperi	185	171	346
Muu	187	2	-

Tällä hetkellä korjauskohteissamme lajitellaan purkujätteet. Jättemääristä raportoidaan toistaiseksi hankekohtaisesti, mutta ei kokonaisuutena.

Rakentamisen ja purkamisen jätteet	Purkamisen ja rakentamisen jätteet [t]	Materiaana hyödynnetty %	Energiana hyödynnetty %	Ei hyötykäyttöön %
Vuosi				
2022	5 621	68	30	1
2021	4 758	80	20	-
2020	14 224	94	5	1

HUOM!
Tiedot sis: yhden purku-kohteen, 4/6 uudisrakentamisen kohteesta ja 5 isompaa ja 64 pienempää remontointi-/korjauskohdetta

2.6 ASUNNOTTOMUUDEN POISTAMINEN SUOMESTA

ASUNNOTTOMUUDEN poistaminen Suomesta ja vähentäminen kansainvälisesti vaatii yhteistyötä monien eri tahojen kanssa. Siksi verkostotyö, hankkeet sekä tutkimus niiden tueksi ovat keskeisiä Y-Säätiön toiminnassa.

Asiantuntijamme ovat haluttuja puhujia tilaisuuksissa ympäri maailmaa, ja toisaalta saamme jatkuvasti vierailupyynnöitä päästä tutustumaan Suomessa tehtävään asunnottomuustyöhön ja sen saavutuksiin. Suomen Asunto ensin -malli on kansainvälisesti äitiyspakkaukseen verrattava, edistysellinen konsepti. Y-Säätiössä vieraili viime vuonna ennätyselliset 150 ulkomaista vierailijaa ja Suomen asunnottomuuspolitiikasta uutisoitiin erityisen paljon esimerkiksi Espanjassa ja Kanadassa.

Säätiön edustus on ollut mukana muun muassa ympäristöministeriön koordinoimassa asunnottomuuden puolittamisen yhteistyöohjelman (2020–2023) johtoryhmässä ja sosiaaliturvauudistusta valmistelevan komitean asumisen jaostoon kuuluvan SOSTEn edustajan taustaryhmässä. Lisäksi säätiön edustajia on ollut asunnottomuuden puolittamisohjelmaan liittyvien hankkeiden ohjausryhmissä.

Pohjalla monitieteistä tutkimusta

Y-Säätiön asiantuntemus pohjautuu paitsi verkostotyöhön myös tutkimukseen, jota haluamme tehdä monitieteisesti. Näin pystymme näkemään aihealueen monesta eri näkökulmasta ja löytämään sekä ongelmia että ratkaisuja, mikä edistää konkreettista asumisen ja hyvinvoinnin

yhteyden ymmärtämistä. Monitieteisyyden edistämiseksi tutkijamme edustavat eri tieteenaloja.

Helmikuussa käynnistimme tutkimuksen, jossa selvitetään Asunto ensin -periaatteen mukaisen asumisen taloudellisia vaikutuksia sekä vaikutusta nuorten elämään ja hyvinvointiin. Alkuvuonna käynnistimme vastaavaa tutkimusta Uuras-ohjelman vaikuttavuudesta.

Vuoden alussa alkoi sosiaali- ja terveysministeriön rahoittama SEGRA-tutkimushanke, jossa olemme mukana Tampereen ja Turun yliopistojen tutkimuskumppanina. Osa asukkaista joutuu kaupunkikehityksen takia nykyisin muuttamaan pois asuinalueiltaan ja kodeistaan. SEGRA tutkii muun muassa, miten tämä muuttoliike vaikuttaa kaupunkialueiden eriytymis- ja eriarvoistumiskehitykseen.

Voimaa verkostoista

Y-Säätiön koordinoima laaja verkostotyö kumppaneiden kanssa auttaa asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä.

STEn rahoittama Asunto Ensimmäisen Verkostokehittäjät kokoaa yhteen suomalaisen asunnottomuustyön tekijät kehittämään ja kouluttautumaan. Alkuvuonna Verkostokehittäjien järjestämiin käytännölläheisiin koulutuksiin osallistui lähes 450 henkeä. Verkostokehittäjien ylläpitämän asuntoensin.fi -sivuston katselukertoja on kesäkuun loppuun mennessä ollut 23 871 ja kävijöitä 5 998.

Y-Säätiö on lähtenyt kumppaneineen etsimään ratkaisuja jälleenvuokrauksessa ajoittain esiintyviin haasteisiin.

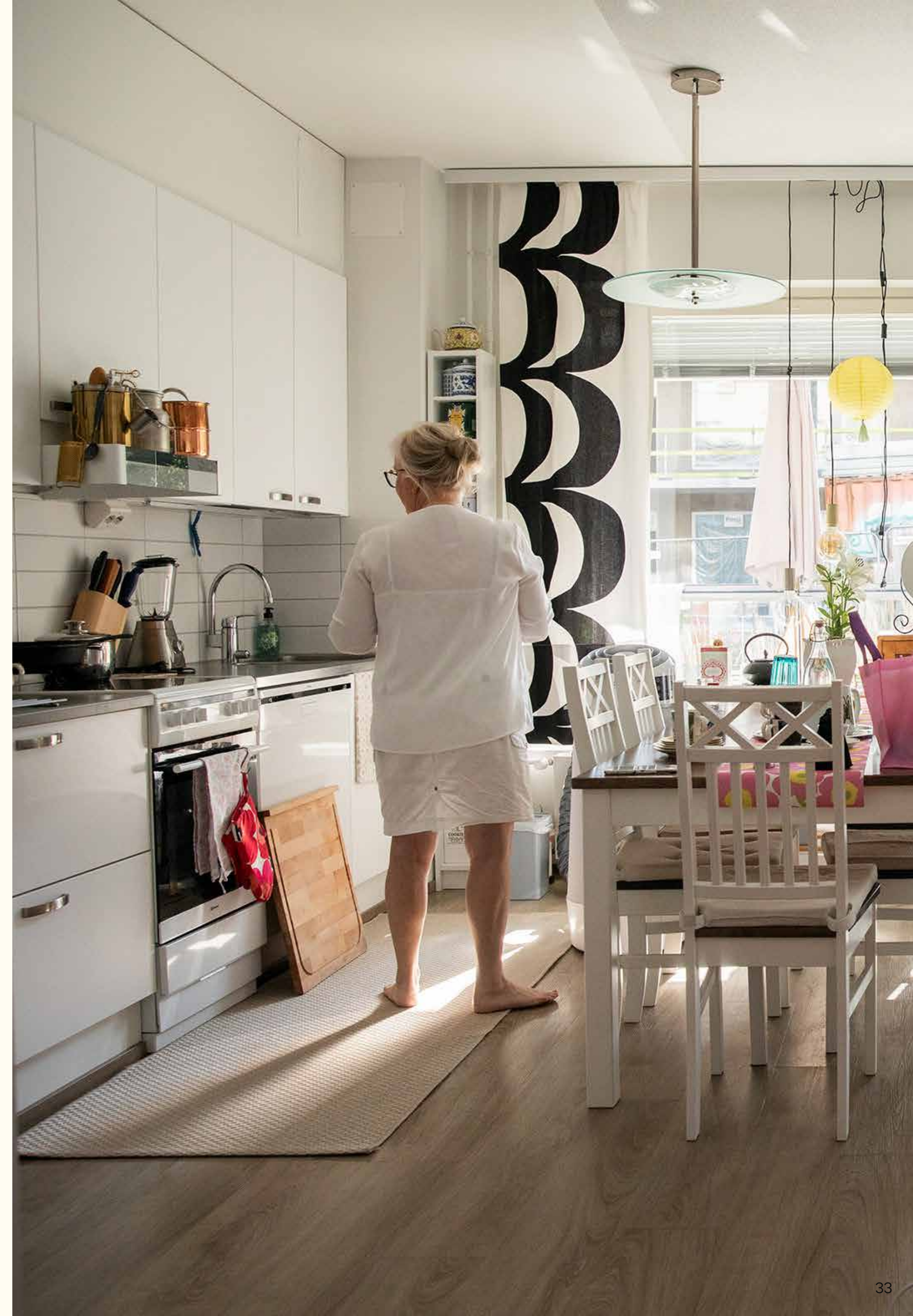
Asunto ensin on kansainvälisesti äitiyspakkaukseen verrattava konsepti.

Pilottityöskentelyä koordinoi Verkostokehittäjät. Työn tulokset esitetään syksyllä vuotuisessa Valtakunnallisessa asunnottomuuspäivän seminaarissa.

Y-Säätiön yhdessä Euroopan asunnottomuustoimijoiden kattojärjestön FEANTSAN kanssa koordinoiman Housing First Europe HUBin uusi strategia valmistui ja antaa suuntaa tulevalle toiminnalle.

HUBin ensimmäiseen kansainväliseen konferenssiin Madridissa tuli maaliskuussa 240 osallistujaa eri puolilta Eurooppaa. Konferenssissa julkaistiin Demos Helsingin raportti Asunto ensin -mallista. Raportin mukaan asunnottomuus voidaan poistaa kokonaan, jos malli nähdään asunnottomuuspolitiikan sijasta laajempänä hallintomallina.

Y-Säätiö oli kesäkuussa mukana ARAn, Helsingin kaupungin ja Housing European järjestämässä International Social Housing -festivaalissa, joka toi Helsinkiin lähes 1 000 alan asiantuntijaa, tutkijaa ja päättäjää.



2.7 YMPÄRISTÖTUNNUSLUKUJEN LISÄTIEDOT JA MUUT AVAINKÄSITTEET

GRI (Global Reporting Initiative)

GRI on kansainvälinen voittoa tavoittelematon järjestö, jonka tavoitteena on tuoda vastuullisuusraportointi lähemmäs tilinpäätösraportoinnin tasoa sekä toimia taloudellisen, sosiaalisen sekä ympäristötoiminnan raportoinnin kansainvälisesti käytössä olevana viitekehyksenä.

Kaukolämmön yhtenäistuotanto

Kaukolämpöä tuotetaan voimalaitoksilla sähkön ja lämmön yhtenäistuotantona [CHP-tuotanto].

Lämmitystarveluku

Lämmitystarveluvun (aiemmin käytetty termi: astepäiväluku) avulla normeerataan toteutuneita lämmitysenergian kulutuksia. Lämmitystarveluku saadaan laskemalla yhteen kunkin kuukauden päivittäisten sisä- ja ulkolämpötilojen erotus

Päästökerroin

Energiankulutuksen hiilidioksidipäästöjen laskennassa käytettävä kerroin. Kuvaa syntyvän päästön määrää suhteessa tuotetun tuotteen tai palvelun määrään.

Kerrannaisvaikutus

Kerrannaisvaikutukset (consequential) on tarkastelumenetelmä, jossa pyritään arvioimaan muutoksen vaikutus koko järjestelmään, ja arvioimaan järjestelmätason ympäristövaikutus. Esimerkiksi yhteistuotantosähkön muuta sähköntuotantoa korvaava vaikutus GRI (Global Reporting Initiative) -itsenäinen ja voittoa tavoittelemattoman järjestö sekä YK:n ympäristöjärjestön UNEP:in yhteistyöelin. GRI:n tavoitteena on luoda yleisesti hyväksytty kansainvälinen toimintamalli yhteiskuntavastuun raportointiin eri sidoryhmien välisenä yhteistyöhankkeena.

Hiilidioksidiekvivalentti

Kasvihuonekaasupäästöjen yhteismitta, jonka avulla voidaan laskea yhteen eri kasvihuonekaasujen päästöjen vaikutus kasvihuoneilmaston voimistumiseen.

Normeerattu kulutus

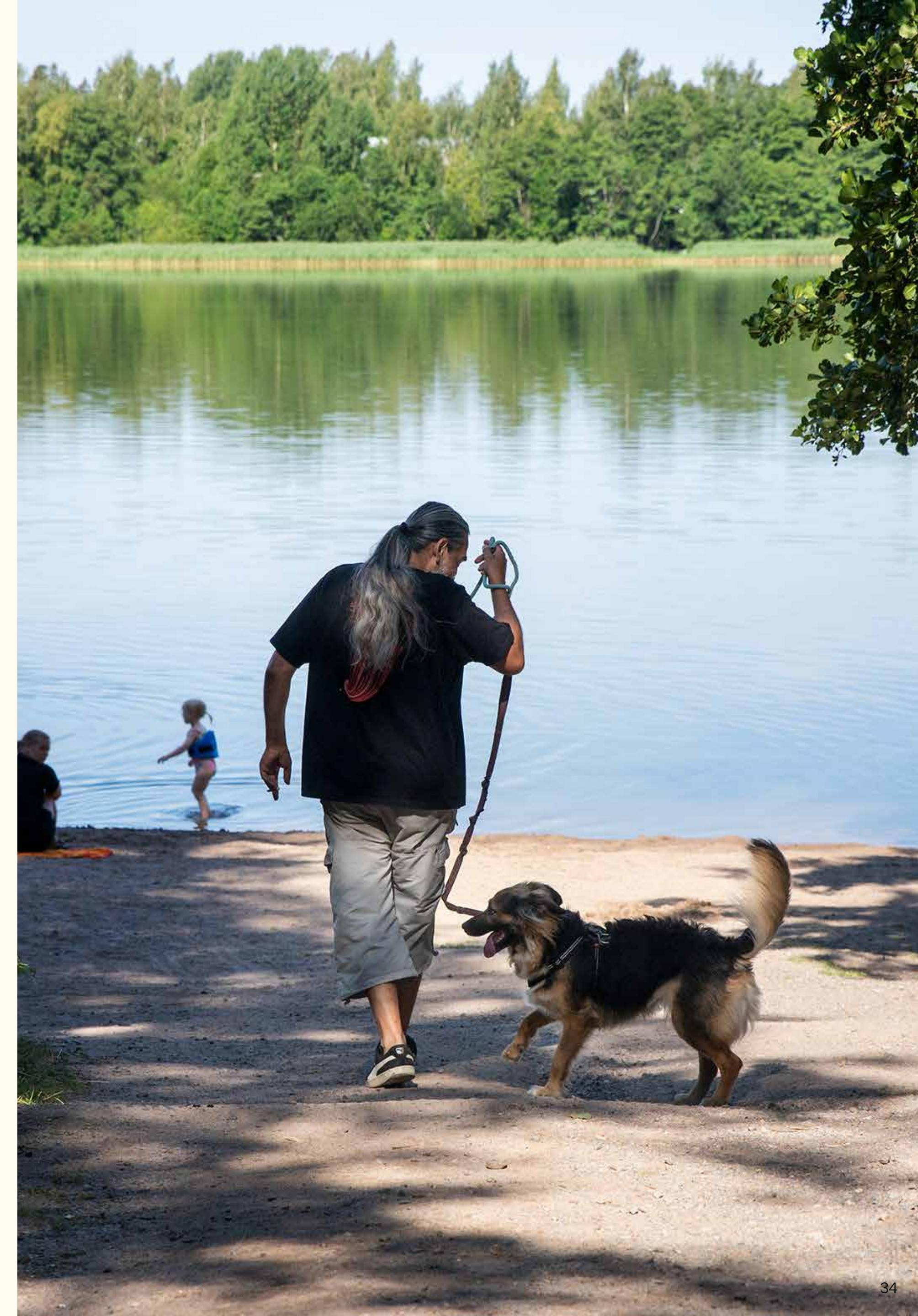
Tarkoittaa lämpötilakorjattua kulutusta, jossa on huomioitu ulkolämpötilan vaihtelut ja siten helpotetaan tiedon vertailtavuutta esim. eri vuosien tai rakennusten sijaintien kesken.

Ominaiskulutus

Käytetyn energian määrä tuoteyksikköä kohti, esimerkiksi kWh/m³.

Päästöintensiteetti

Valitun päästön kokonaismäärä suhteutetaan nimettyyn suureeseen, esimerkiksi tCO₂-eqv/m³.



2.8 TALOUS

VAHVA TALOUS on Y-Säätiön toiminnalle elinehto. Sen turvin mahdollistetaan säätiön perustehtävän toteuttaminen eli asunottomuuden poistaminen ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen.

Y-Säätiön sääntöjen mukaisena tarkoituksena on toimia sosiaali- ja terveydenhuollon tukena ja tarjota ihmisarvoisia asuntoja ihmisille, jotka ovat asuntovaikeuksissa ja jotka kykenevät normaaliin tai lähes normaaliin itsenäiseen asumiseen. Y-Säätiö ja sen omistama M2-Kodit eivät kerää toiminnallaan voittoa.

Asuntojemme käyttöaste on pysynyt vakaana. Vuoden 2022 lopussa se oli 96,5 prosenttia [ed. vuosi 95,8 %].

Mahdollinen ylijäämä käytetään uusien asuntojen hankintaan, rakennuttamiseen tai sellaiseen toimintaan, joka tukee säätiön perustehtävää eli asunottomuuden poistamista.

Markkinoilla inflaatio on lähtenyt jyrkään nousuun, energian hinta on kallistunut viime vuoden syksystä lähtien, ja Ukrainan sota on paitsi vaikeuttanut materiaalien saamista myös nostanut niiden hintoja.

Seuraamme budjettia sekä markkinoiden kehittymistä erittäin tarkasti.

2.8.1 Vastuullinen rahoitus

Alkuvuonna Y-Säätiö sai ulkopuolista rahoitusta toiminnalleen rahoituslaineista, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta, Kuntarahoitukselta sekä STEAlta. Säätiön rahoitus pohjaa on laajennettu myös laskemalla liikkeelle joukkolainat vuonna 2018 ja 2021. Näin saatua rahoitusta on käytetty velkojen lyhentämiseen ja uusiin investointeihin.

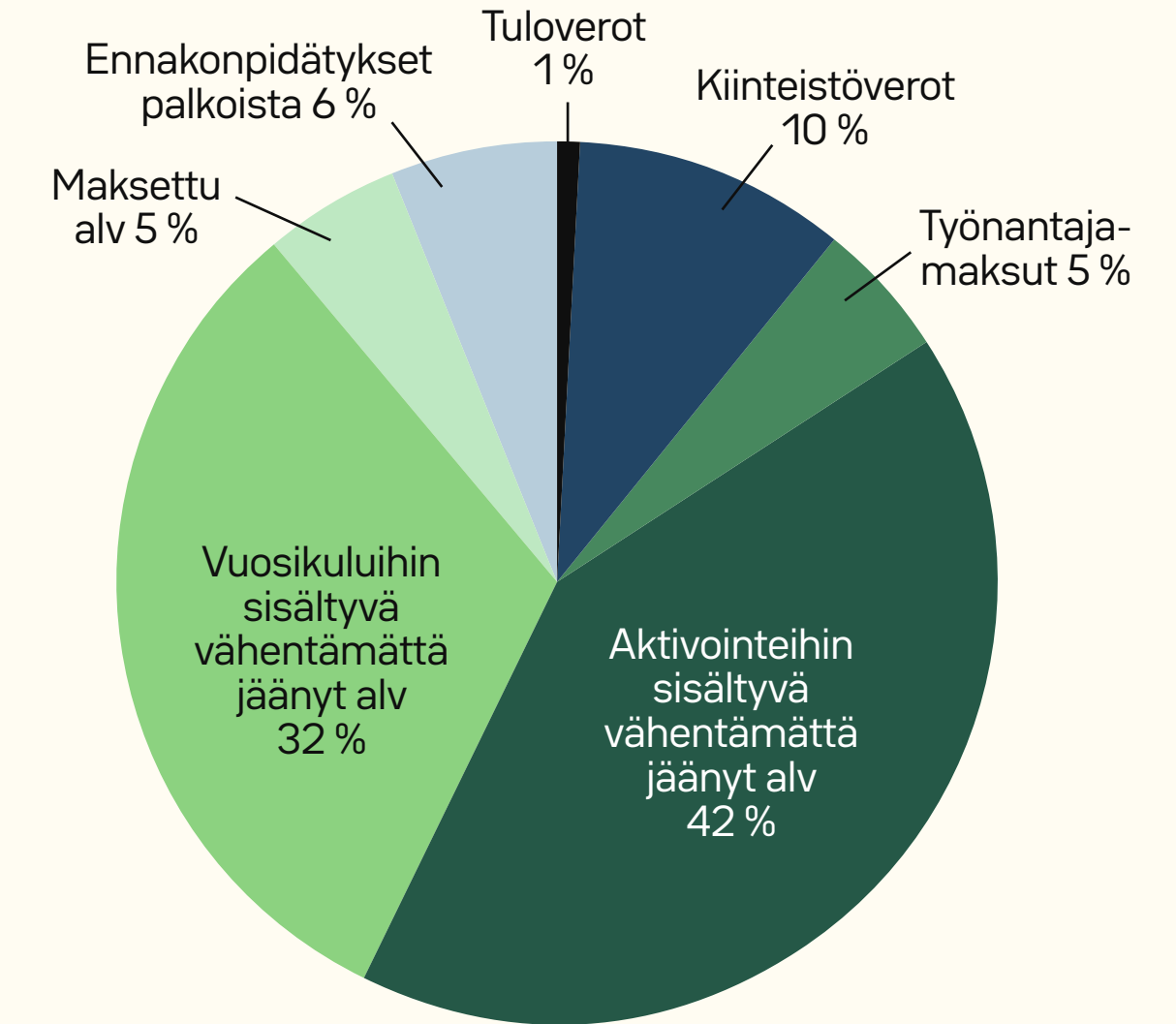
Olemme saaneet rahoitusta vielä samoilla marginaaleilla kuin aiemmin. Korkojen nousu vaikuttaa korkomenoihimme tulevaisuudessa, mutta nyt hyödyimme pitkäjänteisestä suojauspolitiikastamme. Tekemämme suojaukset pitävät korkotasomme vakaana vielä noin 3–4 vuotta.

Vahvan talouden turvin mahdollistetaan asunottomuuden poistaminen ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen.

Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen M€

Sidosryhmä	Selitys	2022	2021	2020
Asiakkaat	Vuokratuotot, käyttökorvaukset, myynnit, muut tuotot	144,8	142,3	137,4
Toimittajat	Ostetut palvelut, muut hankekulut	91,1	83,4	77,7
Työntekijät	Henkilöstön palkat sivukuluineen	10,9	10,1	9,6
Pääoman tuottajat	Sijoitus- ja rahoitustoiminta	12,7	14,9	12,8
Julkinen sektori	Laskennalliset verot ja tontinvuokrat	4,2	5,4	5,6
Rahavirrat				
Tulevat M€		2022	2021	2020
Asiakkaat				
Vuokratuotot		142,4	137,0	133,9
Käyttökorvaukset		1,0	0,8	0,6
Muut tuotot		0,7	3,8	1,7
Julkinen sektori				
Saadut avustukset		3,0	10,9	5,9
Rahoittajat				
Lainanotto		63,6	199,0	46,1
Korko- ja osinkotuotot		0,3	0,2	0,1
Muut rahoitustuotot		0,9	1,1	0,3
Menevät M€				
Toimittajat				
Palveluiden ja tarvikkeiden ostot		91,1	83,4	77,7
Investoinnit		81,6	114	69,4
Henkilöstö				
Maksetut palkat		8,9	8,2	7,9
Rahoittajat				
Lyhennykset		31,2	71,6	30,3
Korkokulut		12,7	15,3	12,2
Muut rahoituskulut		1,2	0,9	1,1
Julkinen sektori				
Verot		0,8	2,2	2,8
Tontinvuokrat		3,4	3,2	3,1

Verojalanjälkemme 35,6 M€



Saadut avustukset M€

	2022	2021	2020	2019	2018
Kehittämishankkeet, STEA	0,6	0,7	1,2	1,4	1,3
Investoinnit, STEA	1,9	3,7	3,2	5,6	5,2
ARA avustukset	0,5	6,5	1,5	1,9	3,9

2.9 GRI-INDEKSI JA KÄSITTEET

GRI 2		
Standardi	Lisätiedot	Sivuviittaus
2-1 Organisaation tiedot		1. Y-Säätiö-konserni
2-2 Organisaation yksiköt		1. Y-Säätiö-konserni
2-3 Raportointiaika, -tiheys ja yhteystiedot		2.1 Vastuullisuuden vuosi
2-4 Tietojen oikaisut		2.1 Vastuullisuuden vuosi
2-5 Ulkoinen varmennus		2.1 Vastuullisuuden vuosi
2-6 Toiminta, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
2-7 Työntekijät		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
2-8 Vuokra- ja keikkatyöntekijät		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
2-9 Hallintorakenne ja kokoonpano		2.2 Vastuullisuuden johtaminen
2-10 Nimitys ja valinta korkeimpaan hallintoelimeen		2.2 Vastuullisuuden johtaminen
2-11 Hallituksen puheenjohtaja		2.2 Vastuullisuuden johtaminen
2-12 Hallituksen rooli vaikutusten hallinnan valvonnassa		2.2 Vastuullisuuden johtaminen
2-13 Vastuun delegoiminen hallituksesta johdolle organisaation ESG vaikutuksista		2.2 Vastuullisuuden johtaminen
2-14 Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa		2.2 Vastuullisuuden johtaminen
2-15 Eturistiriidat		2.2 Vastuullisuuden johtaminen
2-16 Kriittisistä huolenaiheista tiedottaminen		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
2-17 Hallituksen tietämys kestävästä kehityksestä		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
2-18 Arvioinnin suorittaminen hallituksessa		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
2-19 Ylimmän johdon palkka ja palkkiomenetelmät		3. Tilinpäätös
2-20 Palkkauksen määrittely		3. Tilinpäätös
2-21 Vuosittaiset korvaukset ja palkkiot		3. Tilinpäätös
2-22 Vastuullisuusstrategia		2.1 Vastuullisuuden vuosi
2-23 Sitoumukset		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
2-24 Sitoumusten juurruttaminen toimintaan		2.2 Vastuullisuuden johtaminen
2-25 Prosessit negatiivisten vaikutusten korjaamiseksi		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
2-26 Mekanismit neuvon hakemista varten ja huolenaiheiden esiintuominen		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
2-27 Lakien ja asetusten noudattaminen		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
2-28 Jäsenyydet		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
2-29 Toimintaperiaatteet sidosryhmien sitouttamiseen		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
2-30 Työehtosopimukset		2.3.2 Vastuullinen työnantaja

GRI 3		
Standardi	Lisätiedot	Sivuviittaus
3-1 Prosessi olennaisten aiheiden määrittämiseksi		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
3-2 Luettelo olennaisista aiheista		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
3-3 Olennaisten aiheiden hallinta ja johtaminen		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen

GRI 200 TALOUS

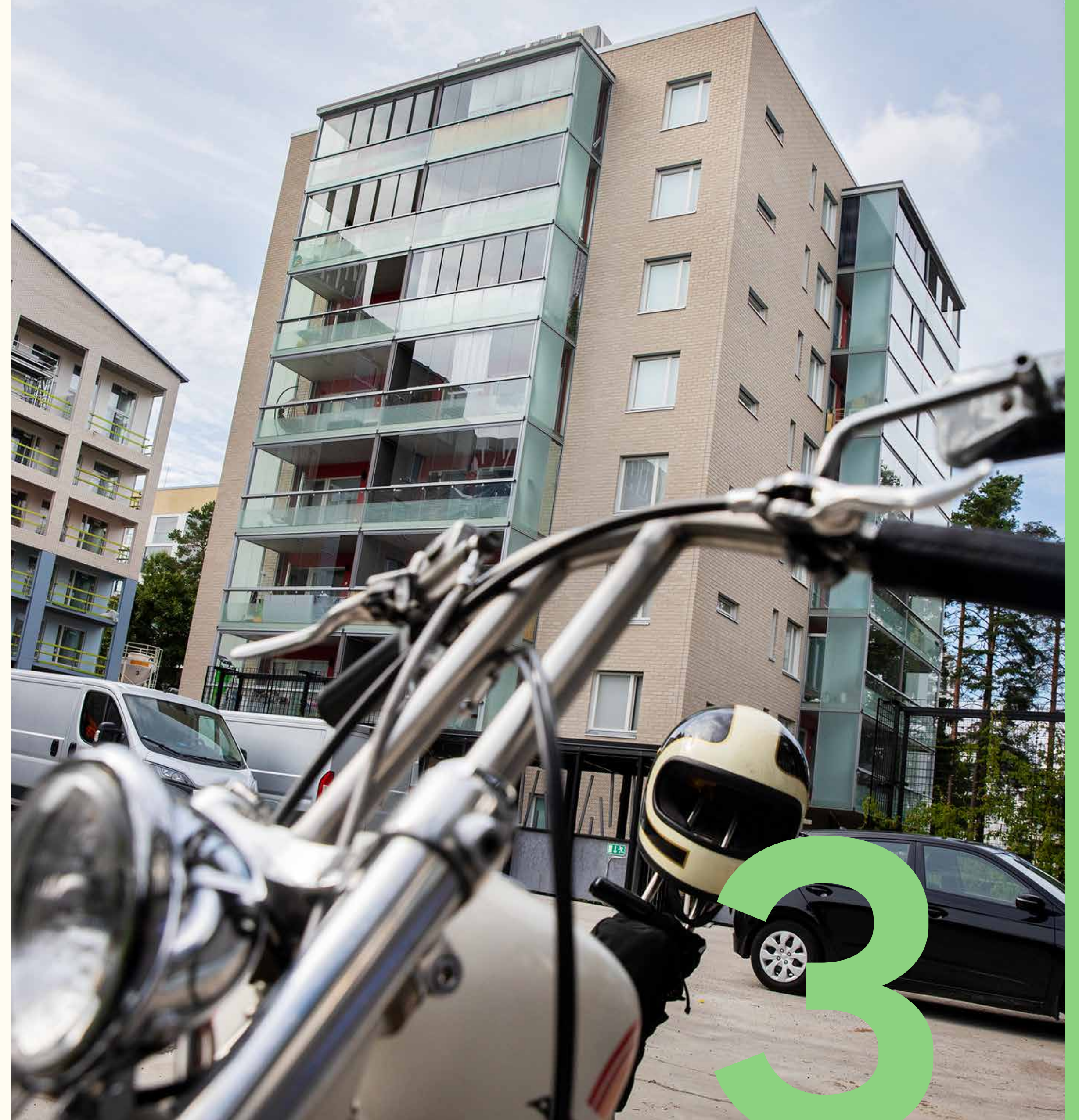
Standardi	Lisätiedot	Sivuviittaus
201-1 Tuotettu suora taloudellinen ja jaettu arvo	Y-Säätiöllä on toimintaa vain Suomessa.	2.8 Talous
201-2 Taloudelliset vaikutukset ja ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit ja mahdollisuudet		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
201-3 Etuusperusteisten eläkejärjestelyjen velvoitteet ja muut eläkejärjestelmät		2.8 Talous
201-4 Valtion taloudellinen tuki		
202-1 Lähtötason palkka sukupuoleen ja paikalliseen minimipalkkaan verrattuna	Y-Säätiö-konsernissa ei minimipalkka eikä vähimmäispalkkasääntöjen käyttäminen ole merkittävässä roolissa, joten indeksiä ei ole tarpeen avata sen tarkemmin vastuullisuusraportissa.	
202-2 Paikallisyhteisöstä palkatun ylimmän johdon osuus		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
203-1 Investoinnit infrastruktuuriin ja tuetut toimet		2.8 Talous
203-2 Merkittävät välilliset taloudelliset vaikutukset		2.8 Talous
204-1 Investoinnit paikallisiin toimittajiin		2.8 Talous
205-1 Korruption vastaisten riskien määrittäminen		1. Y-Säätiö-konserni
205-2 Korruption vastaisen politiikan ja toimintatapojen viestintä ja koulutus		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
205-3 Vahvistetut korruptiotapaukset ja toteutetut jatkoimet		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
206-1 Oikeudelliset toimet kilpailunvastaiselle toiminnalle, kartelli- ja monopolikäytännöt		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
207-1 Verotusta koskeva lähestymistapa	Y-Säätiö on yleishyödyllinen yhteisö, eikä verotus näyttele suurta roolia konsernissamme. Varsinaista verostrategiaa ei ole.	
207-2 Verohallinto, valvonta ja riskienhallinta	Y-Säätiö on yleishyödyllinen yhteisö, eikä verotus näyttele suurta roolia konsernissamme. Varsinaista verostrategiaa ei ole.	
207-3 Sidoryhmien osallistuminen ja verotukseen liittyvien huolenaiheiden hallinta	Y-Säätiö on yleishyödyllinen yhteisö, eikä verotus näyttele suurta roolia konsernissamme. Varsinaista verostrategiaa ei ole.	
207-4 Maakohtainen raportointi		2.8 Talous

GRI 300 YMPÄRISTÖ		
Standardi	Lisätiedot	Sivuviittaus
301-1 Käytetyt materiaalit painon tai määrän mukaan		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
301-2 Hyödynnetyt kierrätysmateriaalit		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
301-3 Reklamoidut tuotteet ja niiden pakkausmateriaalit	Ei oleellinen asia. Toiminta ei ole materiaalien tuottamista.	
302-1 Organisaation energiankulutus		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
302-2 Epäsuora energiankulutus		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
302-3 Energiantensiteetti		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
302-4 Energiankulutuksen vähentäminen		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
302-5 Tuotteiden ja palvelujen energiankulutuksen vähentäminen	Ei oleellinen asia. Toiminta ei ole materiaalien tuottamista.	
303-2 Vesipäästöihin liittyvien vaikutusten hallinta		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
303-3 Vedenotto	Ei oleellinen asia. Ei omaa vedenottoa.	
303-4 Vesipäästöt		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
303-5 Vedenkulutus		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
304-1 Omistetut ja vuokratut toimipaikat, joita hallinnoidaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkailla alueilla, niiden läheisyydessä tai ko alueiden ulkopuolella		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
304-2 Toiminnan merkittävät vaikutukset, tuotteet ja palvelut biologiseen monimuotoisuuteen		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
304-3 Suojellut tai ennallistetut luontotyypit		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
304-4 IUCN:n punaisen listan lajit ja kansalliset suojeluluettelon lajit, joiden elinympäristöt sijaitsevat toiminnan vaikutusalueella		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1)		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
305-2 Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 3)		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
305-4 Kasvihuonekaasupäästöjen intensiteetti		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
305-5 Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
305-6 Otsonikerrosta heikentävien aineiden päästöt (ODS)		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
305-7 Typen oksidit (NOx) ja rikin oksidit (SOx) ja muut merkittävät ilmastopäästöt		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
306-1 Jätteiden syntyminen ja merkittävimmät jätteisiin liittyvät vaikutukset		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
306-2 Jätteiden hallintaan liittyvät merkittävimmät vaikutukset		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
306-3 Tuotetut jätteet		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
306-4 Hävittämiselä vältetyt jätteet		2.5 Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää
306-5 Hävitetyt jätteet	Ei oleellinen asia. Jätehuolto toimittaa asianmukaiseen käsittelyyn.	

GRI 400 SOSIAALINEN		
Standardi	Lisätiedot	Sivuviittaus
401-1 Uusien työntekijöiden palkkaaminen ja työntekijöiden vaihtuvuus		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
401-2 Kokoaikaisille työntekijöille tarjottavat edut, joita ei myönnetä tilapäisille tai osa-aikaisille työntekijöille		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
401-3 Vanhempainvapaa		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
403-1 Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmä		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
403-2 Riskien arvioiminen, vaaratilanteiden tunnistaminen ja tutkinta		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
403-3 Työterveyshuolto		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
403-4 Työntekijöiden osallistuminen, kuuleminen ja tiedottaminen työterveydestä ja -turvallisuudesta		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
403-5 Työntekijöiden ammatillinen koulutus liittyen työterveyteen ja -turvallisuuteen		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
403-6 Työterveyden edistäminen		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
403-7 Liikesuhteisiin liittyvät työterveys ja -turvallisuus vaikutukset		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
403-8 Työeläkesopimuksen, työterveyden ja työturvallisuuden hallintajärjestelmän piiriin kuuluvat työntekijät		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
403-9 Työperäiset tapaturmat		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
403-10 Työperäiset sairaudet		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
404-1 Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa työntekijää kohti		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
404-2 Työntekijöiden ammatillisen pätevyyden parantamiseen tähtäävät ohjelmat		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
404-3 Työntekijöiden osuus, jotka saavat säännöllisiä suoritusten ja urakehityksen arviointeja		2.3.2 Vastuullinen työnantaja
406-1 Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
409-1 Toimintojen ja tavarantoimittajien merkittävä riski käyttää pakkotyövoimaa		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
411-1 Loukkaukset koskien alkuperäiskansojen oikeuksia		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
413-1 Toiminta paikallisen yhteisön kanssa, sitoutuminen, vaikutusten arviointi ja kehittäminen		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
413-2 Todelliset ja mahdolliset toiminnot, jotka aiheuttavat merkittäviä kielteisiä vaikutuksia paikallisyhteisöihin		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
414-1 Sosiaalisin perustein seulotut uudet yhteistyökumppanit		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen
414-2 Negatiiviset sosiaaliset vaikutukset toimitusketjussa ja toimenpiteet		2.3 Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen

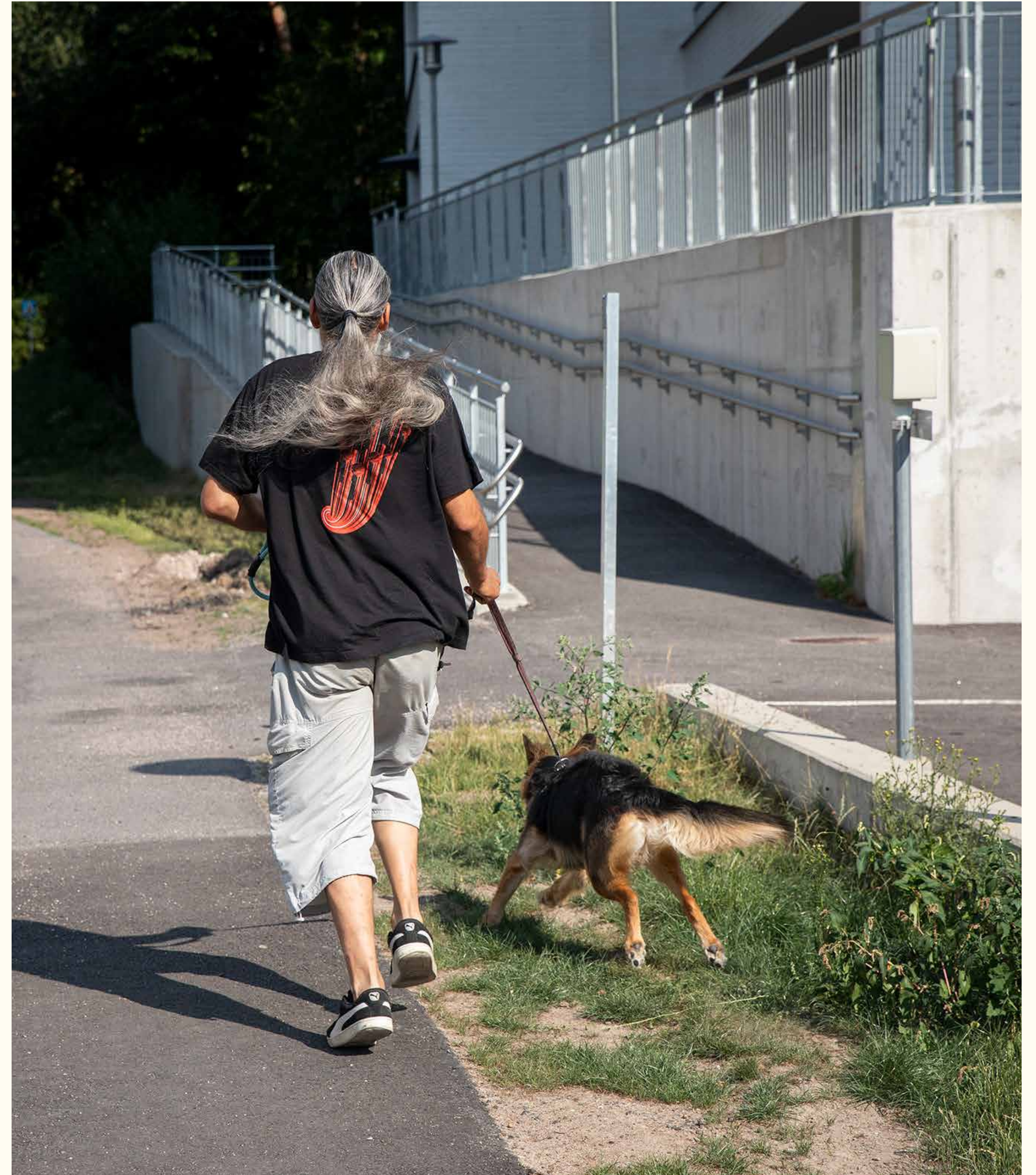
Tilinpäätös

Y-Säätiö



TULOSLASKELMA

	Konserni 1.1.-31.12.2022	Konserni 1.1.-31.12.2021	Emo 1.1.-31.12.2022	Emo 1.1.-31.12.2021
1 000 €				
Varsinainen toiminta				
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuotot	142 426	137 017	44 666	41 891
Käyttökorvaustuotot	1 032	759	247	162
Muut tuotot	3	3		
Myyntivoitot		3 199		
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	143 461	140 978	44 913	42 054
Isännöinnin tuotot	67	69		
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-7 735	-7 150		
Poistot ja arvonalentumiset	-20 728	-20 493		
Vuokra- ja vastikekulut	-22 912	-22 077	-26 359	-24 433
Muut hoitokulut	-60 173	-52 959	-3 303	-3 257
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-111 549	-102 679	-29 662	-27 690
Rakennuttamisen kulut	-1 148	-1 192	-63	-67
Vuokraustoiminta yhteensä	30 832	37 176	15 187	14 297
Keskushallinto ja muu toiminta				
Tuotot	1 320	1 245	948	964
Kulut				
Henkilöstökulut	-3 202	-2 968	-3 202	-2 968
Poistot	-569	-465	-569	-465
Muut kulut	-6 851	-7 123	-2 699	-2 591
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-9 301	-9 310	-5 521	-5 059
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	839	748		
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	22 369	28 613	9 666	9 238
Sijoitus- ja rahoitustoiminta				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	261	178	5 918	5 074
Muut tuotot	923	1 056	723	814
Tuotot yhteensä	1 184	1 234	6 641	5 888
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	32	79	32	79
Kulut				
Korkokulut	-12 694	-15 297	-4 097	-6 685
Muut kulut	-1 246	-919	-5 118	-4 510
Kulut yhteensä	-13 939	-16 216	-9 215	-11 195
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-12 724	-14 903	-2 543	-5 228
Tuottojäämä	9 645	13 710	7 124	4 010
Yleisavustukset				
Investointiavustukset STEA	1 902	3 727	1 902	3 727
Muut investointiavustukset	109	109	109	109
Muut STEA avustukset	649	748	649	748
Siirrot				
Siirto menojen katteeksi	-649	-748	-649	-748
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-1 902	-3 727	-1 902	-3 727
Siirto käyttörahastoon	-109	-109	-109	-109
Yleisavustukset yhteensä				
Välittömät verot				
Tuloverot	-49	-11		
Laskennalliset verot	-776	-2 231		
Vähemmistöosuus	3	-712		
Tilikauden yli- / alijäämä	8 823	10 755	7 124	4 010



TASE

1000 €				
Vastaavaa	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021	Emo 31.12.2022	Emo 31.12.2021
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	1 957	2 010		
Muut pitkävaikuttiset menot	4 037	3 450	2 936	2 681
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 995	5 460	2 936	2 681
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	83 374	81 742		
Liittymismaksut	11 879	11 039		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	147	147		
Rakennukset ja rakennelmat	865 343	784 956		
Koneet ja kalusto	1 546	1 454	14	1
Muut aineelliset hyödykkeet	2 114	1 969	133	152
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	48 687	71 761		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 013 089	953 068	147	153
Sijoitukset				
Asunto-osakkeet	358 419	357 205	358 419	357 205
Tytäryhtiöt			14 680	14 680
Osuudet osakkuusyhtiöissä	6 748	5 910	3 579	3 579
Muut osakkeet	4 618	4 042	3	3
Sijoitukset yhteensä	369 786	367 157	376 682	375 467
Pysyvät vastaavat	1 388 870	1 325 685	379 765	378 301
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	5	5	5	5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			147 078	132 882
Saamiset osakkuusyrityksiltä	500		500	
Muut saamiset	442	538	402	517
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	947	543	147 984	133 404
Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	2 021	1 799	294	218
Lainasaamiset	102	43		
Siirtosaamiset	1 020	2 321	638	1 736
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			6 293	6 301
Saamiset osakkuusyrityksiltä	396	151	3	
Muut saamiset	1 668	1 312	57	62
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 207	5 626	7 282	8 319
Rahoitusarvopaperit	24 558	24 923	24 798	25 162
Rahat ja pankkisaamiset	58 545	74 327	27 031	40 593
Vaihtuvat vastaavat	89 258	105 418	207 095	207 479
Vastaavaa	1 478 128	1 431 104	586 860	585 780

1000 €				
Vastattavaa	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021	Emo 31.12.2022	Emo 31.12.2021
Oma pääoma				
Peruspääoma	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	191 383	190 457	191 383	190 457
Muut rahastot	10 200	10 200	10 120	10 120
Käyttörahassto	37 748	36 716	37 748	36 716
Lainanlyhennysrahasto	83 810	79 799	83 089	79 079
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	54 334	47 588	257	257
Tilikauden yli- / alijäämä	8 823	10 755	7 124	4 010
Oma pääoma yhteensä	417 250	406 468	360 673	351 591
Vähemmistöosuus	3 636	3 639		
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomalainat	292	147		
Lainat rahoituslaitoksilta	950 910	955 211	180 205	222 765
Saadut ennakot	1 775	1 828	430	482
Velat osakkuusyhtiöille	124	124		
Muut velat	62	62		
Laskennallinen verovelka	16 926	16 144		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	970 089	973 516	180 635	223 247
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	67 094	30 555	42 490	7 816
Saadut ennakot	2 155	2 093	353	325
Ostovelat	11 440	8 772	665	597
Muut velat saman konsernin yrityksille			96	224
Muut velat	209	200	78	74
Siirtovelat	6 256	5 860	1 869	1 906
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	87 154	47 481	45 552	10 942
Vieras pääoma yhteensä	1 057 242	1 020 997	226 187	234 189
Vastattavaa	1 478 128	1 431 104	586 860	585 780

RAHOITUSLASKELMA

1000 €	Konserni 2022	Konserni 2021	Emo 2022	Emo 2021
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto/tappio	8 823	10 755	7 124	4 010
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	21 297	20 958	569	465
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	-360	-3 384	-360	-185
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-839	-748		
Rahoitustuotot ja -kulut	13 084	15 088	2 902	5 413
Tuloverot	825	2 243		
Vähemmistöosuudet	-3	712		
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	42 828	45 624	10 235	9 702
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutokset	-369	-2 026	1 212	-1 259
Velkojen muutokset	3 320	-1 743	-100	275
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	45 779	41 855	11 347	8 718
Maksetut korot	-12 255	-15 297	-4 163	-6 719
Saadut osingot	4	4	4	4
Saadut korot	210	174	5 892	5 075
Muut rahoituserät	-682	-48	-4 755	-3 881
Maksetut verot	-21	-3	-4	11
Liiketoiminnan nettorahavirta	33 035	26 684	8 321	3 207
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-79 238	-116 104	-818	-853
Pysyvien vastaavien luovutustulot	10	3 378		
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-3 480	-7 585	-3 480	-7 585
Asunto-osakkeiden myynti	2 657	2 374	2 657	2 374
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-1 622	-844		-265
Myydyt tytäryhtiöosakkeet		482		485
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet		-2		
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet		550		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 344	-83		
STEAn investointiavustukset	1 902	3 727	1 902	3 727
Muut investointiavustukset	109	109	109	109
Myönnettyt lainat	-59	-43		
Lainat omille kiinteistöyhtiöille	-500		-26 694	-41 746
Omien yhtiöiden lyhennykset		20	11 961	21 918
Investointien nettorahavirta	-81 565	-114 022	-14 363	-21 836
Rahoituksen rahavirta				
Rahoitusarvopaperit	365	-17 970	365	-17 970
Vähemmistön pääomasijoitus		715		
Lyhytaikaisten lainojen nostot		10 000		10 000
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-10 000		-10 000
Pitkäaikaisten lainojen nostot	63 581	198 952		100 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-31 198	-71 631	-7 885	-49 538
Rahoituksen nettorahavirta	32 747	110 066	-7 521	32 492
Rahavarojen muutos	-15 782	22 728	-13 562	13 863
Rahavarat kauden alussa	74 327	51 599	40 593	26 730
Rahavarat kauden lopussa	58 545	74 327	27 031	40 593



Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN LIITTYVÄT YHDISTELYPERIAATTEET

Yleistä

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

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

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

osuus, 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 kulumattomia yhtiöitä, joissa emosaatiolla 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 omistusosuden 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 kesken eräisiin 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 emosaatiön 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, vä-



hemmistöosuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovarausten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennallisen verovelan muutokseen, vähemmistön osuuteen tilikauden tuloksesta ja tilikauden tulokseen.

Pysyvien vastaavien arvostus

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

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

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista

hyödyke	vuodet / prosentti	poistomenetelmä
aineettomat hyödykkeet	4-10 vuotta	tasapoisto
rakennukset	67 vuotta	tasapoisto
väestönsuojat	4 vuotta	tasapoisto
rakennelmat	25-40 vuotta	tasapoisto
rakennusten koneet ja laitteet	20-50 vuotta	tasapoisto
koneet ja kalusto	25 %	menojäännöspoisto
koneet ja kalusto	4 vuotta	tasapoisto
muut aineelliset hyödykkeet	10-30 vuotta	tasapoisto

Yleisavustusten käsittely emosäätiössä:

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on kirjattu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilin-

päätöshetkellä 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.

Tulevaisuuden näkymät

Koronavirus epidemian vaikutukset ovat hiipuneet loppuvuodesta 2022, eikä sillä odoteta olevan vaikutuksia vuoden 2023 toimintaan.

Kuluvana vuonna alkanut Venäjän hyökkäys Ukrainaan ja siitä aiheutuva pakolaisuus on johdon aktiivisessa seurannassa. Säätiö on tarjonnut jonkin verran konsernin asuntoja ukrainalaisten asuttamiseksi ja varautuu edelleen tarjoamaan niitä viranomaisohjeistuksen mukaisesti.

Tuloskehitykseen vaikuttavia tekijöitä ovat inflaation sekä korkokulujen nousu, johon varaudutaan korkosuojauksin. Kohonnut energian hinta ja mahdolliset saatavuusongelmat aiheuttavat myös huolta, samoin kuin meneillään oleva hyvinvointialueuudistus ja tämän muutoksen vaikutus jälleenvuokrausyhteistyöhön, jota on tehty aiemmin kuntien kanssa ja tulevaisuudessa hyvinvointialuieden kanssa.



Lähipiiritoimella tarkoitetaan lähipiiriin kuuluvien kanssa tehtyjä vastikkeellisia tai vastikkeettomia oikeustoimia niiden kohteista tai nimikkeistä riippumatta.

Lähipiiritaulukko

Toimet tai taloudelliset edut (€)	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	581 648	694 591	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki	-	-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	153 211 468	-	-	-	-

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 tytäryhtiölleen 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.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021	Emo 31.12.2022	Emo 31.12.2021
Vuokra- ja vastiketuotot	142 426	137 017	44 666	41 891
Käyttökorvaustuotot	1 032	759	247	162
Muut tuotot	3	3		
Myyntivoitot		3 199		
Isännöinnin tuotot	67	69		
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	8 724	8 076	2 493	2 274
Luontaisedun raha-arvo	186	170	93	89
Eläkekulut	1 672	1 486	507	471
Lakisääteiset sosiaalikulut	277	288	53	68
Yhteensä	10 860	10 020	3 146	2 901
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	187	173	44	40
Tilintarkastajan palkkiot				
Lakisääteinen tilintarkastus	94	83	37	37
Muut lakisääteiset toimeksiannot		10		3
Veroneuvonta	20	13	5	9
Muut palvelut	14	26	5	18
Yhteensä	127	132	47	67
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	63	76	56	65
Poistot ja arvonalentumiset				
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	21 297	20 958	569	465
Konserniin on kirjattu erillisyyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja	2 439	1 523		
Tonttien vuokra-ajat ovat 0–60 vuotta, vuokrat	3 395	3 168		
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	261	178	106	93
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä			5 811	4 981
Muut rahoitustuotot	923	1 056	723	814
Rahoitustuotot yhteensä	1 184	1 234	6 641	5 888
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	32	79	32	79
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-12 694	-15 297	-4 097	-6 685
Muut rahoituskulut	-1 246	-919	-5 118	-4 510
Rahoituskulut yhteensä	-13 939	-16 216	-9 215	-11 195
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12 724	-14 903	-2 543	-5 228
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-49	-11		
Laskennallisten verojen muutos	-776	-2 231		
Vähemmistöosuus	3	-712		

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021	Emo 31.12.2022	Emo 31.12.2021
Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta				
Asuinrakennuksen hankintamenuon on luettu rakennusaikaisia korkoja.				
Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:				
Tilikaudella aktivoitu	299	456		
Edellisillä tilikausilla aktivoidut	1 306	850		
Poistettu	-96	-75		
Poistamaton erä tilikauden lopussa	1 509	1 231		
Aineettomat oikeudet				
Saldo tilikauden alussa	3 493	3 493		
Saldo tilikauden lopussa	3 493	3 493		
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 482	-1 247		
Tilikauden poisto	-53	-235		
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 535	-1 482		
Menojäännös tilikauden lopussa	1 957	2 010		
Liikearvo				
Saldo tilikauden alussa	377	377		
Saldo tilikauden lopussa	377	377		
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-377	-301		
Tilikauden poisto		-75		
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-377	-377		
Menojäännös tilikauden lopussa				
Muut pitkävaikutteiset menot				
Saldo tilikauden alussa	5 604	4 750	4 495	3 641
Lisäykset	1 346	853	809	853
Vähennykset	-6		-6	
Saldo tilikauden lopussa	6 943	5 604	5 298	4 495
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-2 154	-1 577	-1 813	-1 368
Tilikauden poisto	-752	-577	-549	-445
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-2 906	-2 154	-2 362	-1 813
Menojäännös tilikauden lopussa	4 037	3 450	2 936	2 681
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 995	5 460	2 936	2 681
Maa- ja vesialueet				
Saldo tilikauden alussa	82 248	77 113		
Lisäykset	162	6 559		
Vähennykset		-1 425		
Arvonmuutokset	1 469			
Saldo tilikauden lopussa	83 879	82 248		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset tilikauden alussa	-505			
Arvonmuutokset		-505		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset tilikauden lopussa	-505	-505		
Saldo tilikauden lopussa	83 374	81 742		
Liittymismaksut				
Saldo tilikauden alussa	11 039	9 943		
Lisäykset	840	1 107		
Vähennykset		-10		
Saldo tilikauden lopussa	11 879	11 039		

	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021	Emo 31.12.2022	Emo 31.12.2021
Kiinteistöjen vuokraoikeudet				
Saldo tilikauden alussa	147	147		
Saldo tilikauden lopussa	147	147		
Rakennukset ja rakennelmat				
Saldo tilikauden alussa	886 635	799 210		
Lisäykset	100 127	88 502		
Vähennykset		-1 077		
Saldo tilikauden lopussa	986 763	886 635		
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa	-101 679	-82 322		
Tilikauden poisto	-19 741	-18 379		
Kertyneiden poistojen vähennykset		40		
Arvomutokset		-1 019		
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-121 420	-101 679		
Menojäännös tilikauden lopussa	865 343	784 956		
Koneet ja kalusto				
Saldo tilikauden alussa	3 763	3 034	259	259
Lisäykset	600	730	15	
Vähennykset		-1		
Saldo tilikauden lopussa	4 362	3 763	274	259
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa	-2 309	-1 896	-258	-257
Tilikauden poisto	-508	-413	-2	-1
Kertyneiden poistojen vähennykset		1		
Arvomutokset		-1		
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-2 817	-2 309	-260	-258
Menojäännös tilikauden lopussa	1 546	1 454	14	1
Muut aineelliset hyödykkeet				
Saldo tilikauden alussa	4 104	3 758	188	188
Lisäykset	388	346		
Saldo tilikauden lopussa	4 492	4 104	188	188
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-2 135	-1 876	-37	-18
Tilikauden poisto	-243	-259	-18	-18
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-2 378	-2 135	-55	-37
Menojäännös tilikauden lopussa	2 114	1 969	133	152
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Saldo tilikauden alussa	71 761	46 969		
Lisäykset	80 219	107 378		
Vähennykset	-103 293	-82 586		
Saldo tilikauden lopussa	48 687	71 761		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 013 089	953 068	147	153
Asunto-osakkeet				
Saldo tilikauden alussa	357 205	351 895	357 205	351 895
Lisäykset	3 576	7 767	3 576	7 767
Vähennykset	-2 361	-2 457	-2 361	-2 457
Saldo tilikauden lopussa	358 419	357 205	358 419	357 205
Tytäryhtiöosakkeet				
Saldo tilikauden alussa			14 680	14 736
Lisäykset				265
Vähennykset				-320
Saldo tilikauden lopussa			14 680	14 680

	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021	Emo 31.12.2022	Emo 31.12.2021
Osakkuusyhtiöosakkeet				
Saldo tilikauden alussa	5 910	5 648	3 579	3 579
Lisäykset		2		
Vähennykset		-488		
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	839	748		
Saldo tilikauden lopussa	6 748	5 910	3 579	3 579
Muut osakkeet ja osuudet				
Saldo tilikauden alussa	4 042	3 958	3	3
Lisäykset	576	83		
Saldo tilikauden lopussa	4 618	4 042	3	3
Sijoitukset	369 786	367 157	376 682	375 467

Y-SÄÄTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET

Konserniyritysosakkeet		Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
Tytäryhtiöt	Kotipaikka		
Kiinteistö Oy Keiteleentie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Yypari	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Kara	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Pienasunnot	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Enon Havupuisto	Joensuu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylöjärven Kuusistontie 9	Ylöjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Keuruun Juurikkaniemi	Keuruu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Hiittenhovi	Harjavalta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Joensuun Senioriparkki	Joensuu	51,60	51,60
Kiinteistö Oy Kotkan Tietotalo	Kotka	100,00	100,00
Asunto Oy Fleminginkatu 9 a	Helsinki	100,00	100,00
Y-Säätiön Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Korkintie 1	Tuusula	83,57	83,57
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1	Helsinki	51,00	51,00
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 Petäjäveden Ankkuri	Petäjävesi	33,04	33,04
Asunto Oy Kolmas linja 25 Bostads Ab	Helsinki	49,23	49,23
Alakonserni, Y-Säätiön 100 % omistama			
Kiinteistö Oy M2-Kodit	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Helsinki	64,36	64,36
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Helsinki	64,40	64,40
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,75	92,75
Kiinteistö Oy M2-Vuokrakodit	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
Asunto Oy Espoon Piispanportti 5	Espoo	100,00	100,00
KOY Järvenpään Myllytie 14	Järvenpää	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 Tajan 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
Kiinteistö Oy Espoon Nihtiparkki	Espoo	26,03	26,03

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021	Emo 31.12.2022	Emo 31.12.2021
Oma pääoma				
Peruspääoma tilikauden alussa	20	20	20	20
Peruspääoma tilikauden lopussa	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto tilikauden alussa	190 457	187 835	190 457	187 835
Avustusten siirto	1 902	3 727	1 902	3 727
Vähennykset	-976	-1 105	-976	-1 105
Asuntojen hankintarahasto tilikauden lopussa	191 383	190 457	191 383	190 457
Rakennusrahasto tilikauden alussa	8 603	8 603	8 524	8 524
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	8 603	8 603	8 524	8 524
Lahjoitusrahasto tilikauden alussa	1 593	1 593	1 593	1 593
Lahjoitusrahasto tilikauden lopussa	1 593	1 593	1 593	1 593
Asunnottom.ja syrj.tutkimusrah. tilikauden alussa	3	3	3	3
Asunnottom.ja syrj.tutkimusrah. tilikauden lopussa	3	3	3	3
Käyttörahoitus tilikauden alussa	36 716	35 547	36 716	35 547
Siirto hankintarahastosta	923	1 060	923	1 060
Muiden investointiavustusten siirrot	109	109	109	109
Käyttörahoitus tilikauden lopussa	37 748	36 716	37 748	36 716
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	79 799	73 118	79 079	73 112
Kartutettu	4 010	6 682	4 010	5 967
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	83 810	79 799	83 089	79 079
Investointirahasto tilikauden alussa	30 932	30 932	30 932	30 932
Investointirahasto tilikauden lopussa	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	54 334	47 588	257	257
Tilikauden voitto	8 823	10 755	7 124	4 010
Oma pääoma yhteensä	417 250	406 468	360 673	351 591
Vähemmistöosuus tilikauden alussa	3 639	2 123		
Tytäryhtiöomistusten muutos		1 519		
Tilikauden voitto/tappio	-3	-3		
Vähemmistöosuus tilikauden lopussa	3 636	3 639		
Laskennallinen verovelka tilikauden alussa	16 144	14 158		
Muutokset	782	1 986		
Laskennallinen verovelka tilikauden lopussa	16 926	16 144		
Rahoituslainat				
Pääomalainat	292	147		
Valtiokonttorilainat	144 200	159 499	12 306	14 095
Kuntarahoituslainat	452 848	428 353		
Rahoituslaitokset	285 914	262 872	75 349	81 445
Bond-lainat	135 041	135 041	135 041	135 041
Yhteensä	1 018 295	985 913	222 696	230 581
Y-Säätiöllä on kaksi joukkokirjalainaa markkinoilla, toinen tavanomainen ja toinen on kestävä rahoituksen bondi, mitä käytetään energiatehokkaisiin ja sosiaalisiin kohtuuhintaisten hankkeiden rahoittamiseen. Lainoihin liittyy palautusehdoja, jotka ovat tilin-päätöksen hetkellä täyttyneet. * s. 48.				
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	11 280	11 309		
Rahoituslainoista eräännyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Valtiokonttori	75 821	94 120	5 489	6 946
Kuntarahoitus Oyj	454 309	419 906		
Rahoituslaitokset	188 584	185 912	21 838	24 513
Yhteensä	718 713	699 938	27 326	31 459

Konserni	Konserni	Emo 31.12.2022	Emo 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Myönnetyt, mutta nostamattomat avustukset STEA		675	1 100	675	1 100
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia					
Lainat		772 756	730 705	222 696	230 581
Annetut kiinteistökiinnitykset		1 352 709	1 302 980		
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita		221 976	221 976	221 976	221 976
Muut annetut vakuudet, jälkipantit		28 677	28 677		
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä		30 953	30 953		
Sitoumukset					
Y-Säätiön omavelkaiset takaukset velvoitteet		3 200	3 200	3 200	3 200
Vuokravastuut		Vuonna 2022	Vuonna 2023	Vuodet 2024-2028	Yhteensä
Vuokravastuu, emosaatiö		1513	519	551	1070
Vuokravastuu, konserni		3399	1451	1378	2829

Johdannaiset konserni	2022			2021		
Johdannaissopimusten käyvät arvot	positiivinen	negatiivinen	netto	positiivinen	negatiivinen	netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	34 706	-206	34 500	735	-10 339	-9 604
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	119	-25	94		-919	-919
Yhteensä	34 825	-231	34 594	735	-11 258	-10 523
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			350 606			405 747
Tulosvaikutteinen kirjaus tehty kirjanpitoon negatiivisesta markkina-arvosta				2022		2021
				Markkina- arvo/ negatiivinen	Nimellis- pääoma	Markkina- arvo/ negatiivinen
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			9 000		9 750	

*Bondin käyttöehdot

- Asuinkiinteistöjen rakentaminen tai kehittäminen, jotka täyttävät tai tulevat täyttämään yhden seuraavista kriteereistä:
Uudet, olemassa olevat rakennukset tai 1.1.2021 jälkeen rakennettujen asuinkiinteistöjen hankinta- tai omistustoiminnot
•Energiatehokkuustodistuksen merkintä A
•E-arvo 81 kWh/m² tai vähemmän. 1.1.2021 jälkeen rakennettujen asuinkiinteistöjen osalta
Kohde kuuluu 15 %:n kärkeen kansallisesti energiategokkaimmista rakennuksista verrattuna samantyyppisiin rakennuksiin
•Puu on rakennuksenrungon ja julkisivun pääraaka-aineen lähde.

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin tulosvaikutteisesti 91 (-419) euroa. 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 79,3 [133,1] milj. €. Korkosuojaukset erääntyvät 1-10 vuoden kuluessa, keskiduraation ollessa 4,2 vuotta.

Rahoitusriskien hallinta

Y-Säätiö-konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määrittää Y-Säätiön hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan. Korkoriskeistä Y-Säätiön rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoiisiin 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. Raportointihetkellä kiinteäkorkoisten velan osuus suojaukset huomioiden on 55 [65] prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 20,4 [21,0] 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.

Rahoituslimiitti	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021	Emo 31.12.2022	Emo 31.12.2021
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
Muu Stean tukema toiminta				
Asumisneuvojat, AE-Verkostokehittäjät, Yksi meistä Stean avustukset toiminnan kulut	649 -718	748 -748	649 -718	748 -748
Stea-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskushallinnon kuluihin.				
Palautusehdon alainen omaisuus				
Tase-arvo				
Asunto-osakkeet	193 950	195 132	193 950	195 132
Kiinteistöosakkeet	6 199	6 199	6 199	6 199
Yhteensä	200 149	201 331	200 149	201 331
josta avustuksilla katettu	111 365	112 715	111 365	112 715
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet				
Valtiokonttori	46 230	46 671	46 230	46 671
rahailaitokset kirjanpitoarvo	141 774	141 774	141 774	141 774
panttina käyvästä arvosta	221 976	221 976	221 976	221 976

Yhtiölle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää arava- tai korkotukilainaa. Tämän johdosta kiinteistöihin kohdistuu käyttö- ja luovutusrajoituksia. ARA-vuokra-asunnoista perittävistä vuokrista säädetään korkotukilaissa ja vuokranmäärityksessä on noudatettu omakustannusperiaatetta. ARA-asuntokohteet, joihin käyttö- ja luovutusrajoitukset liittyvät:

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Koulukatu 1	Lappeenranta
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 9	Runoratsunkatu 9	Espoo
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Malagankatu 3	Helsinki
Asunto Oy Päivöläntie 25	Päivöläntie 25	Helsinki
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Klariksentie 2	Espoo
Koy Tampereen Jallukka	Sarvijaakonkatu 3	Tampere
Kiinteistö Oy Pirkkalan Metsätähti	Läpikäytävänkuja 4	Pirkkala
Asunto Oy Jyväskylän Kangasrinteen Karpalo	Huhta 9a	Jyväskylä
KOY Tuusulan Kauppaholvi	Kauppatie 2	Tuusula
Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Muurahaisenpolku 6	Helsinki
Kiinteistö Oy Nokian Säästökeskus	Kauppakatu 5	Nokia
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kauppalankatu 20	Kouvola
Asunto Oy Nokian Rantahelmi 1	Viholankatu 8	Nokia
Asunto Oy Espoon Piispanportti 5	Piispanportti 5	Espoo
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Jyrkkälänkatu 2 ja 4	Turku
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1	Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1	Uusikaupunki
Kiinteistö Oy Nurmijärven Myllärintie 2	Myllärintie 2	Klaukkala
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Ilkantie 4	Helsinki
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Riipuksenkatu 11	Tampere
	Väkipyöränkatu 9	Tampere
Kiinteistö Oy M2-Vuokrakodit	Lyhtykuja 4	Espoo
	Soittajantie 4 B	Helsinki
	Kilterin aukio 5	Vantaa
	Kilterinrinne 6	Vantaa
	Kilterin aukio 1	Vantaa
	Kilterinrinne 8 A	Vantaa
	Kilterinrinne 8 B	Vantaa
	Papinkuja 7	Kuopio
	Piilipuuntie 7	Espoo
	Piilipuuntie 9	Espoo
	Piilipuuntie 11	Espoo
	Papinkuja 3	Kuopio
	Kukkaromäki 8	Espoo

Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot

Savikkatie 13	Vantaa
Lapinlahdenpolku 6	Helsinki
Puupolku 2	Porvoo
Majatuvankuja 4	Vihti
Viidakkokuja 6	Vantaa
Kartanonkaari 29	Helsinki
Pitäjänmäentie 12	Helsinki
Ruoritie 11	Kotka
Sotkankatu 5	Hämeenlinna
Eteläkatu 7	Rauma
Kirvesmiehenkatu 11	Vaasa
Torikatu 42	Joensuu
Perkiöntie 55	Pirkkala
Kuusiniemi 5	Espoo
Isolukontie 5	Kangasala
Kaskenpolttajantie 7	Pirkkala
Varikonkatu 4	Sastamala
Taiteilijankatu 2	Pori
Värtsilänkatu 2	Joensuu
Jokikatu 24	Joensuu
Rauhankatu 1	Joensuu
Wärtsilänkatu 10	Järvenpää
Friisinmäenaukio 7	Espoo
Sillanpirtti 2	Helsinki

Kiinteistö Oy M2-Kodit

Kaskenpolttajantie 3	Pirkkala
Viidakkopolku 8	Vantaa
Pesätie 4	Oulu
Mummunkuja 6	Tampere
Vaihdekuja 6	Jyväskylä
Suitsikuja 6	Vantaa
Paasikivenkatu 10 ja 12	Lahti
Kullaantie 2	Pirkkala
Huvilinnanmäki 7	Espoo
Visatie 6	Kerava
Volsintie 14	Kirkkonummi
Gunnel Nymanin katu 4	Helsinki
Keikarinkuja 1	Vantaa
Keikarinkuja 4	Vantaa
Mukkulankatu 8, 10 ja 12	Lahti
Ruotsinpiha 2	Vantaa
Kullaantie 7-9	Pirkkala
Paasikivenkatu 14	Lahti
Veteraanikatu 4	Oulu
Leppäviita 1 ja 5	Espoo
Poteronkatu 2	Tampere
Sulkakuja 3 ja 7	Oulu
Tammistonkatu 31	Vantaa
Mukkulankatu 2, 4 ja 6	Lahti
Tamppikuja 4	Tampere
Mallaskatu 10	Lahti
Viestikatu 10	Oulu
Tammistonkatu 11	Vantaa
Gunnel Nymanin katu 8	Helsinki
Mallaskatu 8	Lahti
Kekkolantie 22	Jyväskylä
Tammistonkatu 21	Vantaa
Von Daehnin katu 11	Helsinki
Lahdenperäncatu 6	Tampere
Hippoksentie 31	Turku
Kalkunvuorenkatu 28	Tampere
Rakuunankatu 3	Hämeenlinna
Koskustie 4	Helsinki
Kompassikatu 7	Espoo
Agronominkatu 1	Helsinki
Tieteenkatu 8 ja 10	Tampere
Puunhaltijankuja 1	Vantaa

Kiinteistö Oy M2-Kodit

Puunhaltijankuja 3	Vantaa
Raappavuorenrinne 2	Vantaa
Signalistinkatu 4	Turku
Peipontie 6 ja 8	Porvoo
Juutinraumankatu 10	Helsinki
Paasikivenkatu 6 ja 8	Lahti
Paasikivenkatu 16 ja 20	Lahti
Kevätkatu 1	Lahti
Niinitie 17	Lahti
Gesterborgintie 1 ja Hopeahaka 2	Kirkkonummi
Hiirakkokuja 8	Vantaa
Niinitie 15	Lahti
Metsäkummuntie 18	Kuopio
Niinitie 11	Lahti
Jukolantie 7	Kouvola
Luhtikatu 2	Lahti
Niinitie 9	Lahti
Viertotie 14	Porvoo
Viertotie 12	Porvoo
Vähäheikkiläntie 53	Turku
Wärtsiläncatu 47 ja Naavatie 8	Järvenpää
Viertolantie 18	Kouvola
Luhtikatu 2	Lahti
Tornipolku 6	Porvoo
Viertotie 4 ja 8	Porvoo
Mäentaus 2	Imatra
Kaarnapolku 2	Järvenpää
Neulaskuja 5	Kerava
Puistokuja 4	Kouvola
Tornipolku 5	Porvoo
Viertotie 2	Porvoo
Tasaajancatu 1	Kotka
Karhitie 3 ja Haratie 6	Hämeenlinna
Hämeenojancatu 2	Salo
Isotuvancatu 1	Salo
Suolaketie 1	Porvoo
Sauvakatu 3	Järvenpää
Kaarnapolku 4	Järvenpää
Isotuvancatu 5a ja 5b	Salo
Haltianpolku 9	Järvenpää
Saarnikatu 4	Iisalmi
Virkatie 4 ja Wiikintie 1	Kirkkonummi

Kiinteistö Oy M2-Kodit

Jyrkänkatu 6	Lahti
Ankkuritie 4	Kuopio
Jyrkänkatu 14	Lahti
Jyrkänkatu 10	Lahti
Haltianpolku 1	Järvenpää
Pasuunakuja 1	Helsinki
Haltianpolku 3	Järvenpää
Saagatie 6	Vantaa
Kaskimaa 4	Espoo
Aleksis Kiven katu 45	Helsinki
Saagatie 1-2	Vantaa
Saagatie 5	Vantaa
Hallituskatu 6	Kouvola
Haapalahdenkatu 13	Helsinki
Märssykuja 1	Helsinki
Haapalahdenkatu 1	Helsinki
Maljakatu 7	Järvenpää
Sepänkyläntie 12	Kirkkonummi
Vanhan-Sepän tie 6-8	Vihti
Valtuustonkatu 4	Vantaa
Vesitorninkatu 15	Hyvinkää
Saaruantie 7	Rovaniemi
Pyörönkaari 2	Kuopio
Aarontie 7	Jyväskylä
Takamaantie 6	Pirkkala
Sorkantie 12	Rauma
Perhekunnantie 24-26	Helsinki
Tulisuontie 5	Helsinki
Kellaripellonkuja 2	Helsinki
Mesenaatinkuja 4	Helsinki
Taiteentekijäntie 7	Helsinki
Ränkitie 1 ja 3	Helsinki
Mesenaatintie 8, 10 ja 12	Helsinki
Maljakatu 8	Järvenpää
Veräjätie 3	Porvoo
Kurkihirrentie 2	Hyvinkää
Tanssijantie 1	Vantaa
Peltolantie 30-32	Järvenpää
Kapulantie 16	Hyvinkää
Selkämerenkatu 12	Helsinki
Sorakuja 5	Vantaa
Viljo Sohkasen katu 4	Vantaa

Kiinteistö Oy M2-Kodit

Saaruantie 5	Rovaniemi
Postipojankuja 2	Oulu
Heinäkatu 1	Kuopio
Aarontie 4	Jyväskylä
Keskisentie 5	Jyväskylä
Pohjanakanpolku 30	Lahti
Niemenmaantie 17	Pirkkala
Insinöörinkatu 86 ja 90	Tampere
Metsolantie 13	Vantaa
Saagatie 12	Vantaa
Teuvankatu 1-3	Järvenpää
Kapulantie 5	Hyvinkää
Liusketie 20	Helsinki
Rapakiventie 12	Helsinki
Naavapolku 1 ja 4	Helsinki
Kotinummentie 47	Helsinki
Asemieskatu 3	Rovaniemi
Järvitie 20	Oulu
Pyörönkaari 8	Kuopio
Kypäräkatu 3	Kuopio
Uustorpankatu 2	Lahti
Kattilaistentie 26	Pirkkala
Sompiontie 1	Riihimäki
Ryytimaantie 2	Vantaa
Heikinkatu 31	Oulu
Puskintie 4	Hyvinkää
Asemieskatu 10	Rovaniemi
Sellukatu 15	Oulu
Kämmekäntie 1	Hämeenlinna
Kaartotie 3 ja Mustimäentie 2	Pirkkala
Kuparisepätkatu 2	Kerava
Veräjätie 4	Porvoo
Kellosaarenkatu 4	Helsinki
Viittakorpi 2	Espoo
Koulukatu 3	Oulu
Heikinkatu 27	Oulu
Vesitorninkatu 5	Hyvinkää
Vesitorninkatu 8 ja 10	Hyvinkää
Vesitorninkatu 7	Hyvinkää
Nuolikatku 10	Lahti
Laivalahdenkaari 18	Helsinki
Tienhaarankuja 6 ja 8	Hyvinkää

Kiinteistö Oy M2-Kodit

Untamalankuja 1 ja Hakostarontie 20	Helsinki
Kauppakatu 34	Lahti
Tienhaarankuja 10	Hyvinkää
Taitoniekantie 4	Jyväskylä
Otto Brandtin tie 17	Helsinki
Lintulammenkatu 5b	Kerava
Gutzeitintie 3	Kotka
Kalastajanmäki 3	Espoo
Korkeakatu 4	Lahti
Kallioimarteentie 14a	Vantaa
Gutzeitintie 13	Kotka
Pinkelikatu 2	Oulu
Tienhaarankuja 12	Hyvinkää
Männikkötie 3	Hyvinkää
Gutzeitintie 5	Kotka
Kirsitie 2	Helsinki
Kauppakatu 29	Lahti
Suurus pääntie 3	Jyväskylä
Pinkelikatu 6	Oulu
Omenatie 5	Turku
Kattilaistentie 24	Pirkkala
Kulleronkuja 10	Tuusula
Palokorvenkatu 8	Kerava
Männikkötie 5	Hyvinkää
Lehtorannantie 5	Jyväskylä
Norkkokuja 3 ja 4	Helsinki
Kiilakiventie 2	Nurmijärvi
Naavankierto 6	Tuusula
Pöytäalhonkuja 2	Järvenpää
Hyökkäläntie 3	Tuusula
Tuiskunkatu 1	Tampere
Kalliolähteentie 10	Espoo
Otonkuja 5	Helsinki
Keelkorvenkuja 3	Espoo
Mannisenrinne 14	Jyväskylä
Koulukatu 23	Kotka
Piettasenristi 8	Tampere
Niemitie 9	Ylöjärvi
Koulukatu 25	Kotka
Mäntyrinteentie 3	Tuusula
Postiljooninkatu 1	Helsinki

Kiinteistö Oy M2-Kodit

Vanhankallionkatu 5	Kuopio
Laajaniitynkuja 5	Vantaa
Manttaalitie 10	Lempäälä
Maaherrantie	Helsinki
Kotkakuja 1	Espoo
Vaahteratie 22	Kuopio
Lyyrapyrstö 2	Tampere
Ranta-Tampellan katu 10	Tampere

Säätiöllä on lisäksi omistuksessaan lukuisia yksittäisiä asuinhuoneistoja, joihin liittyy vastaavat rajoitteet.

Y-Säätiö

ysaatio.fi