

# Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuu 2023

**Y-Säätiö**



# Sisällys

<b>Y-Säätiö-konserni</b>	<b>3</b>	<b>Asunnottomuuden edelläkävijä</b>	<b>17</b>	<b>Puolivuosisikatsaus 2023</b>	<b>35</b>
Lyhyesti	4	Hankkeet ja tutkimus	18	Tuloslaskelma	36
Strategian tavoitteet	5	Uuras-toiminta	20	Tase	37
Uusi visuaalinen ilme ja verkkosivut	6	Asunnottomuustyö lukuina	21	Rahoituslaskelma	39
Y-Säätiön tammi-kesäkuu lukuina	7			Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	40
Toimitusjohtajan katsaus	8	<b>Osaava henkilöstö</b>	<b>23</b>		
		Henkilöstö lukuina	25		
<b>Onnistunut asuminen</b>	<b>10</b>	<b>Talous ja rahoitus</b>	<b>26</b>		
Uudet asunnot	12	Talous lukuina	29		
Rakenteilla	13	Riskien hallinta	30		
Kiinteistöistä huolehtiminen	14	Liite 1: Y-Säätiön hallinto	33		
Auminen lukuina	15	Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiössä	34		

# Y-Säätiö-konserni

Y-Säätiö-konserni on suurin valtakunnallisesti toimiva voittoa tavoittelematon vuokranantaja Suomessa, lisäksi olemme asunnottomuustyön asiantuntija.

Meillä työskentelee yli 200 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.

## MISSIO

Jotta jokaisella on koti.

# 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-Säätiö tammi-kesäkuu lukuina

Työntekijöitä

**218**

Asunnoissamme asuu

**26 505**

ihmistä.

**18 688**

asuntoa

**58**

paikkakunnalla.

**7 519**

erityisryhmille  
suunnattua Y-Kotia  
ja

**11 169**

kohtuuhintaista  
M2-Kotien asuntoa.

# Strategian tavoitteet

Tavoitteet	<p><b>1</b> Asukkaamme ovat taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivia</p> <p>Ei köyhyyttä Sukupuolten tasa-arvo</p> <p>Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua Terveyttä ja hyvinvointia</p>	<p><b>2</b> Siirrymme kohti hiilineutraalia elämää</p> <p>Edullista ja puhdasta energiaa Vastuullista kuluttamista</p> <p>Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja Kestävät kaupungit ja yhteisöt</p> <p>Ilmastotekoja</p>	<p><b>3</b> Poistamme asunnottomuuden Suomesta ja vähentäminen kansainvälisesti</p> <p>Eriarvoisuuden vähentäminen Yhteistyö ja kumppanuus</p> 
Kärkihankkeet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onnistunut asuminen</li> <li>• Töitä asukkaille</li> <li>• Yksi Y-Säätiö - yksi erinomainen asiakaskokemus</li> <li>• Asuntokannan kasvu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hiilineutraali Y-Säätiö 2035</li> <li>• Kestävä ja vaivaton arki asukkaille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiivis yhteistyö kaupunkien ja järjestöjen kanssa</li> <li>• Y-Säätiöstä kansainvälisen asunnottomuustyön edelläkävijä</li> <li>• Yhdenvertaisuuden tavoittelu yhdessä kumppanien kanssa</li> </ul>

**Tavoitteet saavutamme kärkihankkeiden avulla.** Työskentelemme hankkeiden eteen koko strategiakauden ajan. Hankkeita päivitetään ja tarkennetaan strategian edetessä. Onnistumisemme takeena ovat osaava henkilöstö, vakaa talous ja rahoituspohja sekä tehokkaat digitaaliset työkalut.

# Uusi visuaalinen ilme ja verkkosivut

**Uudistukset tukevat Y-Säätiön työtä ja tähtäävät asiantuntijuuden vahvempaan tunnistamiseen ja vaikuttavampaan viestintään.**

Y-Säätiön visuaalisen ilmeen yhteydessä uudistimme myös ysaatio.fi-verkkosivuston. Isoimpana muutoksena oli Asuntoensin.fi-sivuston siirtäminen osaksi ysaatio.fi-verkkosivuja.

Verkkosivu-uudistus oli lähes puolen vuoden projekti, johon osallistui Y-Säätiön työntekijöitä erilaisissa kyselyissä ja työpajoissa. Käyttöliittymän ja visuaalisen suunnittelun vaiheessa rakennettiin prototyypit testaamista varten. palvelun ajatuksena oli tehdä käyttäjiä mahdollisimman hyvin palveleva kokonaisuus, mikä varmistettiin sitä varten tehdyllä käyttäjätestauksella.

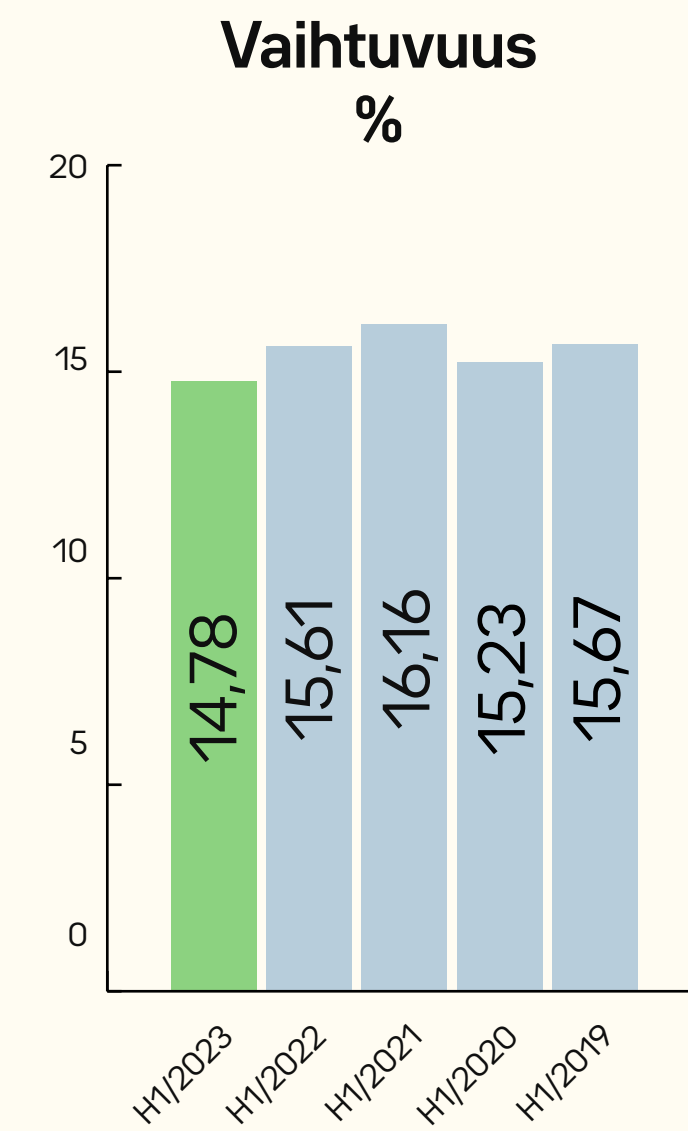
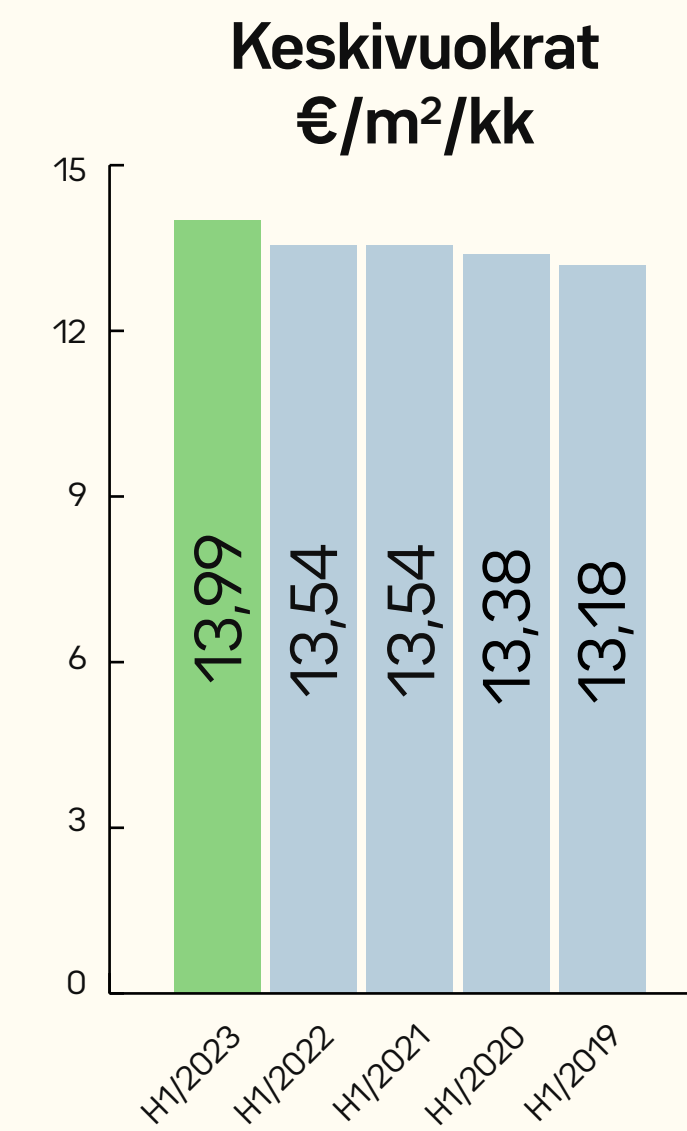
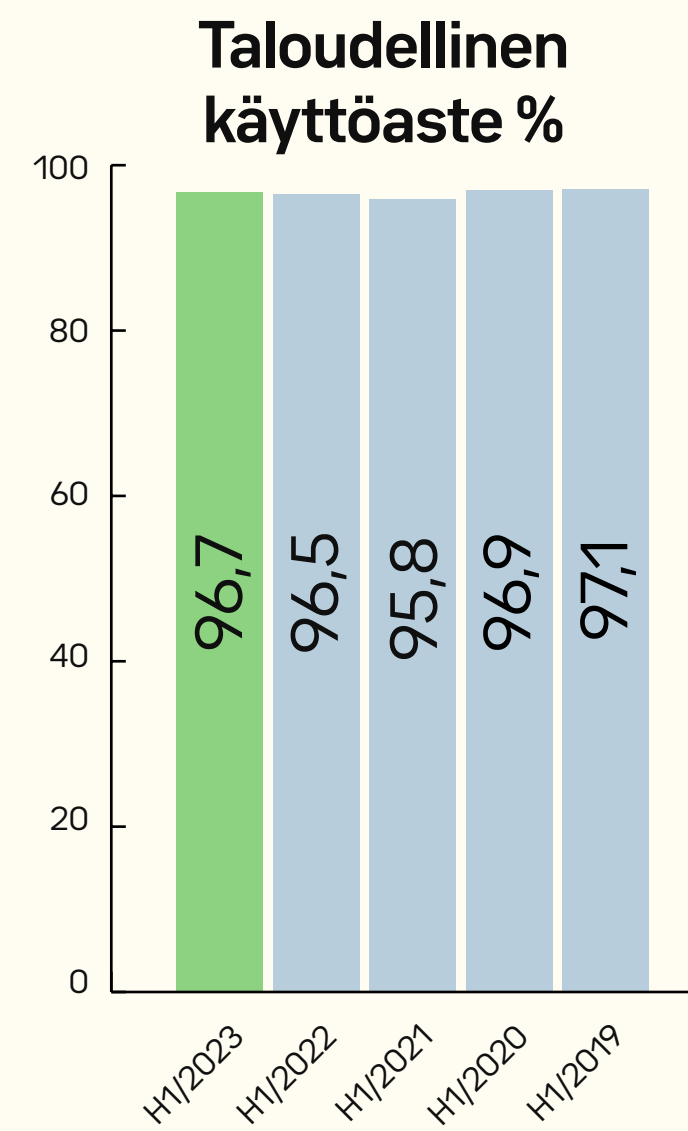
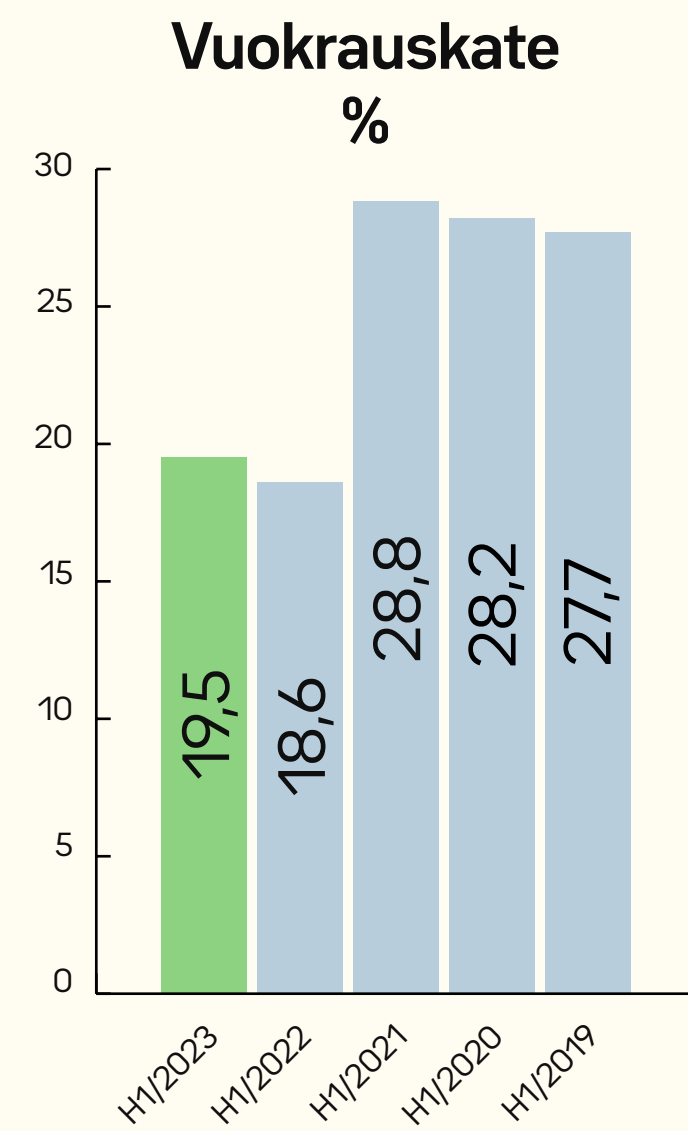
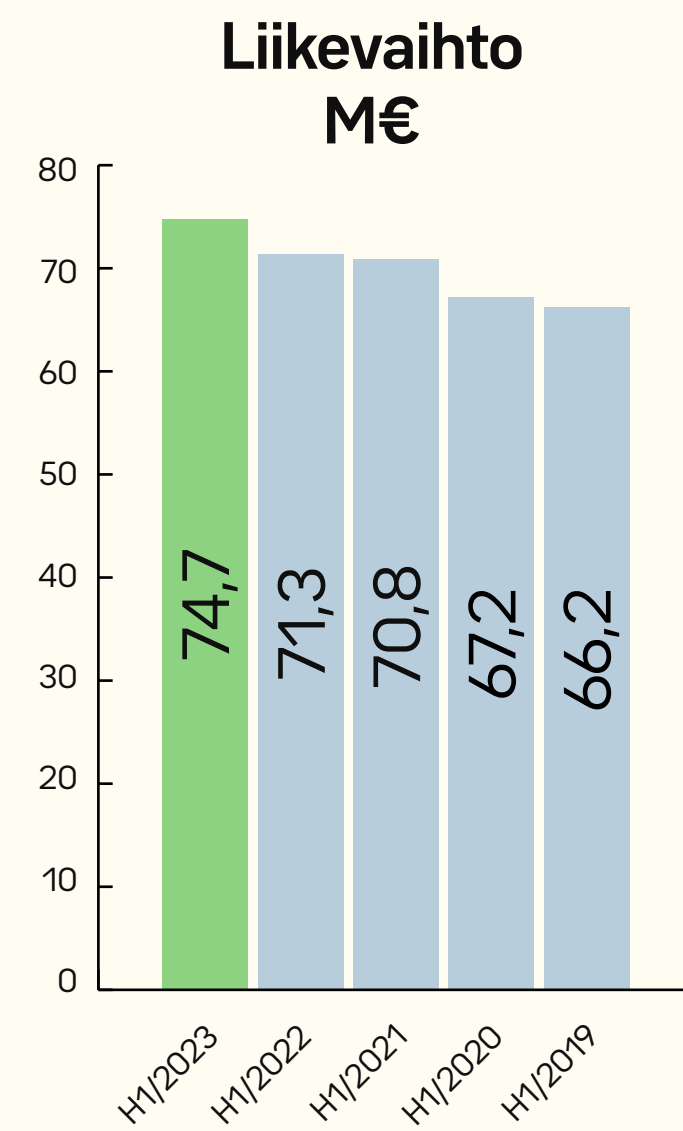
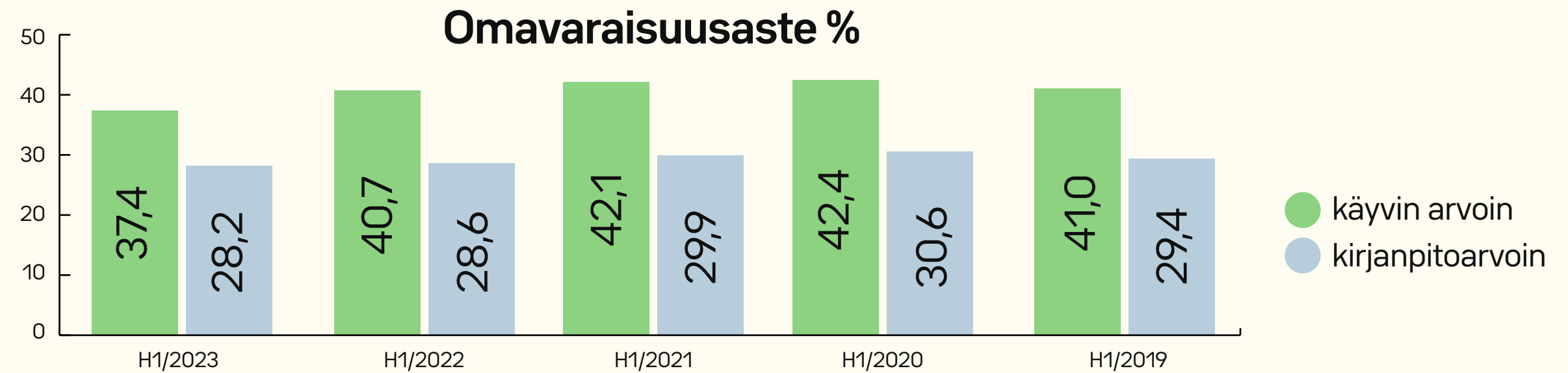
Yhtenä isona teemana uudistuksessa oli saavutettavuus. Sivustosta haluttiin tehdä saavutettava, jotta se palvelisi kaikkia käyttäjiä mahdollisimman hyvin. Lopullinen verkkosivusto vastaa tason AA saavutettavuutta.

**ysaatio.fi**



# Y-Säätiön tammi-kesäkuu lukuina

Rakenteilla **567** asuntoa (koko konserni)



# Toimitusjohtajan katsaus



**Y-Säätiön vuosi käynnistyi perinteisesti Y-päivällä, joka järjestettiin 15. kertaa. Tänä vuonna päivässä käsiteltiin asumisen ja asunnottomuuden ajankohtaisia aiheita. Päivän pääteemana oli tuettu asuminen ja hyvinvointialueuudistus. Päivän puheista välittyi usko tulevaan ja yhdessä tekemiseen.**

## **Talouden haasteiden kanssa selvitty**

Maailman ja valtiontalouden ilmiöt kuten inflaatio, kohonneet kustannukset ja korkea korkotaso ovat haastaneet asuntosektoria ja myös Y-Säätiötä. Aikaisempina vuosina tehdyt rahoituksen suojaustoimet ovat tehty näitä yllätyksellisiä tilanteita varten ja nyt ne mm. hillitsevät korkokuluja. Kustannustietoisuus toiminnassa on korostunut entisestään.

## **Uusia koteja ja hankkeita asunnottomuuden poistamiseksi**

Y-Säätiön M2-Kodeille valmistui kaksi uutta taloa Kuopioon ja Tampereelle, yhteensä 101 uutta asuntoa. Rakenteilla on 567 asuntoa, joista kolme kohdetta valmistuu vielä tämän vuoden puolella. Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus STEA myönsi Y-Säätiölle avustukset kahteen uuteen kehittämishankkeeseen, jotka käynnistyivät keväällä 2023. Hankkeilla vähennetään asunnottomuutta ja autetaan säätiön omistamien nuorisoasuntojen asukkaita. Uudet hankkeet ovat osa hyvinvointialuetyöhön keskittyvää yhteiskehittämisen kokonaisuutta, johon Y-Säätiö palkkasi keväällä ohjelmapäällikön.

## **Selkeä ja saavutettava**

Y-Säätiössä toteutettiin viestinnän ja markkinoinnin uudistuksia alkuvuoden aikana. Edellisenä vuonna käynnistynyt visuaalisen ilmeen uudistus tuli näkyväksi maaliskuussa uusien verkkosivujen julkaisun myötä. Uusi ilme ja verkkosivut, jotka löytyvät osoitteesta ysaatio.fi, tukevat säätiön työtä ja pyrkivät vahvistamaan asiantuntijuuden tunnistamista sekä vaikuttavaa viestintää. Uudistuksen myötä Y-Säätiön sivustolta löytyvät myös Asunto ensin Verkostokehittäjien sivut, johon



on koottu kattavasti tietoa asunnottomuudesta ja asunnottomuutta poistavasta kehittämistyöstä. Maaliskuussa jääkiekkovalmentaja Jukka Jalonen antoi kasvonsa Y-Säätiön ensimmäiselle kampanjalle nimeltä "On etuoikeus voida tulla kotiin". Kampanja korosti oman kodin merkitystä ihmisen hyvinvoinnille ja pyrki lisäämään tietoisuutta asunnottomuudesta.

### **Viihtyisiä ympäristöjä**

Ympäristöön liittyvät hankkeet ovat keskeisessä asemassa säätiön toiminnassa. Keväällä julkaistiin Y-Säätiön Kestävän Viherhoidon Käsikirja, joka tarjoaa ohjeita kestäväan pihojen ylläpitoon, hoitoon ja suunnitteluun. Tämä käsikirja ohjaa pihanhoitoa uusille raiteille ja kannustaa hallittuun pihaluonnon villiyttämiseen.

### **Kansainvälisyys**

Kansainvälinen yhteistyö on yksi Y-Säätiön toiminnan kulmakivistä. Uusi Nordic Homelessness Alliance -verkosto yhdistää asunnottomuustyön keskeiset toimijat Suomesta, Ruotsista, Norjasta, Islannista ja Tanskasta. Vaikka Pohjoismaissa on aiemminkin tehty yhteistyötä asunnottomuuden vähentämiseksi, tämä uusi verkosto pyrkii syventämään yhteistyötä ja kumppanuutta entisestään.

## **Y-Säätiön osaamista arvostetaan myös laajemmin kansainvälisesti.**

Y-Säätiön osaamista arvostetaan myös laajemmin kansainvälisesti. Prinssi Williamin ja prinsessa Catherinen johtama Royal Foundation aloitti viisivuotisen asunnottomuusohjelman Britanniassa, ja Suomen onnistumiset asunnottomuuden vähentämisessä ovat toimineet inspiraationa ja käytännön esimerkkinä Homewards-hankkeelle. Toukokuussa minulla oli myös mahdollisuus tavata itse prinssi Lontoossa.

### **Strategia ohjaa**

Keväällä saimme valmiiksi Y-Säätiön strategian päivityksen vuosille 2023–2030. Vaikka alkuvuonna huomio on kiinnittynyt enimmäkseen energiakriisiin, Venäjän hyökkäyssotaan Ukrainassa ja inflaatioon, on tärkeää muistaa, että viimeisen puolen vuoden aikana on tapahtunut myös paljon hyviä asioita, jotka antavat meille innostusta ja eväitä kohti loppuvuoden tavoitteita.

**Teija Ojankoski**  
Toimitusjohtaja

Onnistunut  
asuminen

**Y-Säätiö**



# Onnistunut asuminen

## Y-Säätiön tehtävänä on tarjota turvallinen ja pysyvä koti kaikille.

Tuemme asunnottomuuden poistamista Suomesta tarjoamalla kohtuuhintaista asumista ja tukemalla asukkaidemme asumisen onnistumista.

Tähtäämme kaikessa työssämme asukkaiden kokonaisvaltaiseen taloudelliseen ja sosiaaliseen hyvinvointiin. Tarjoamme asukkaillemme asumisneuvontaa, työllistymismahdollisuuksia ja mahdollisuuksia yhteisöllisyyteen asumisympäristössä.

Kohtaamme asukkaamme yhdenvertaisesti kaikissa tilanteissa. Haluamme, että asukkaamme onnistuvat asumisessa.

## ONNISTUNEEN ASUMISEN EDELLYTYKSET:

### Oma koti

Se tarjoaa parhaan edellytyksen omannäköiseen elämään.

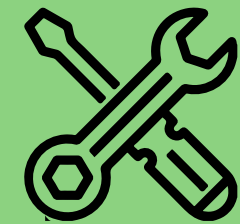
Työmme lähtökohtana on Asunto ensin -toimintamalli. Asumisturvallisuus on jokaisen arjen perusta.



### Laadukkaat ja hyvin hoidetut kiinteistöt ja asunnot

Oma isännöinti ja jatkuva kunnossapito ovat kestävyden takeita.

Lisäksi muun muassa Koti kuntoon -remonttien avulla pidämme asunnot kunnossa.



### Vireä ja yhteisöllinen asukastoiminta

Toimintamme tukee asukkaiden sosiaalista hyvinvointia.

Edistämme toimillamme asukkaidemme hyvinvointia sekä kestäväää elämäntapaa.



### Monipuolinen asumisneuvonta

Tarjoamme asumista tukevia palveluita yhteistyökumppaneidemme kanssa esimerkiksi taloudellisissa vaikeuksissa oleville.



# Uudet asunnot

Valmistuneet asunnot, konserni

101



## Asuntoja Kuopioon ja Tampereelle

Alkuvuodesta M2-kotien ARA-vuokra-asuntoja valmistui 101 asuntoa, joista 39 asuntoa valmistui helmikuussa Vaahteratielle Kuopioon ja 62 asuntoa toukokuussa Ranta-Tampellan kadulle Tampereelle.

## Kohtuuhintaisuus miellyttää asukkaita

Vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt. Vuokraoviportaali Vuokraovella oli Helsingissä kesällä tarjolla 1 850 kaksioita, joista heti vapaita oli 1 380 kappaletta. Vuokra-asuntomarkkinan haasteet jatkuvat, ja ennakoiti on hankalaa. Euroopan keskuspankin (EKP) koronnosto ja työväestön vähentyneet työtunnit viittaavat syvempään taantumaa, mikä voi johtaa vuokralaisten maksukyvyyn heikkenemiseen, maksuhäiriöiden lisääntymiseen ja runsaampaan vuokra-asuntotarjontaan.

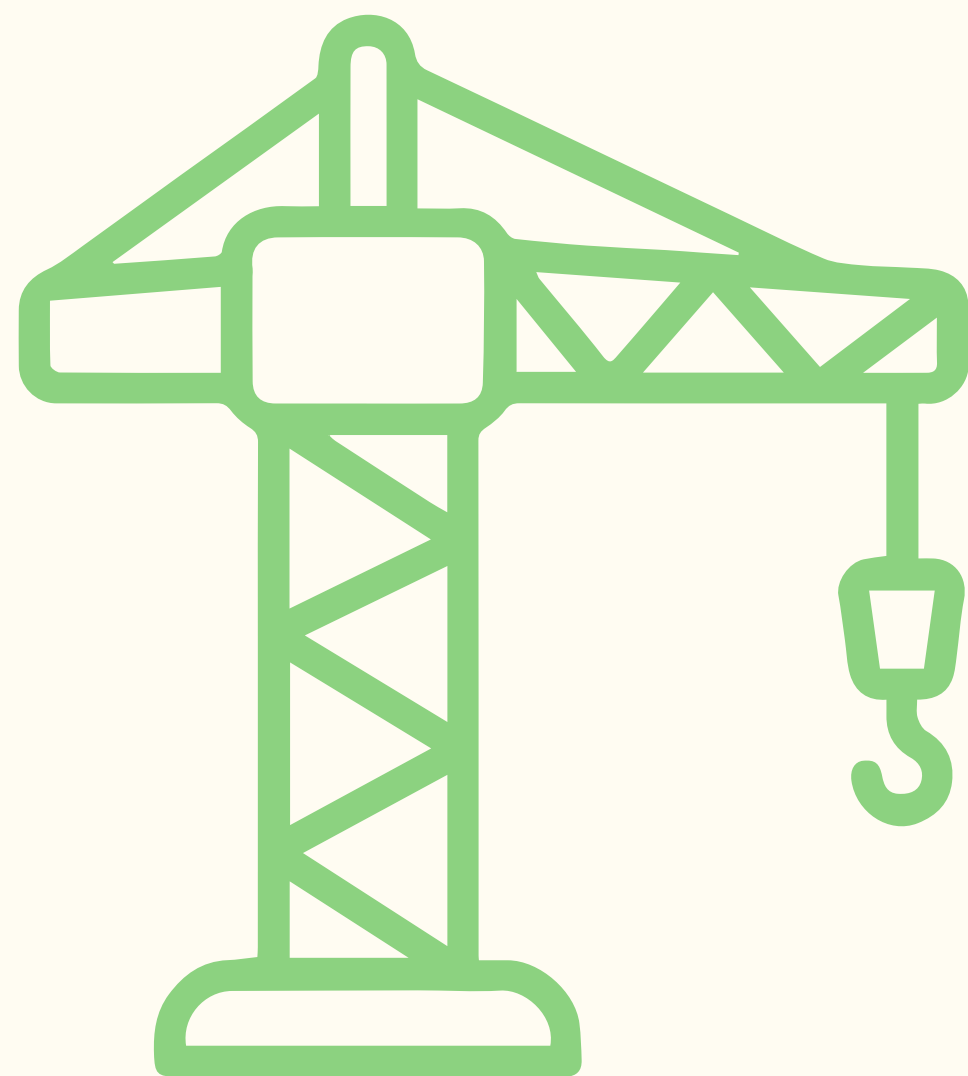
M2-Kodit kiinnostavat kuitenkin asunnonhakijoita, ja siksi niiden vuokrausaste on pysynyt hyvänä. Myös hakemusmäärät valmistuviin ja vapautuviin asuntoihin ovat pysyneet runsaina.

M2-Kotien uudet vuokrat tulivat voimaan vuonna 2022, jonka jälkeen asukkaiden on ollut aiempaa helpompaa ymmärtää, miten heidän vuokransa määräytyvät. M2-Kotien vuokrat määritellään omakustannusperiaatteella, mikä tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

# Rakenteilla

Asuntoja rakenteilla, konserni

**567**



**Y-Säätiö-konsernilla on rakenteilla asuntoja Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Järvenpään. Suunnitteilla on 103 asuntoa Pirkkalaan ja Turkuun, lisäksi seitsemän hankkeen neuvottelut ovat käynnissä.**

Säätiön uudistuotannon alueelliset painopisteet ovat niillä paikkakunnilla, joilla kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on kysyntää. Näitä alueita ovat erityisesti pääkaupunkiseutu ja Tampereen työssäkäyntialue. Muissa kasvukeskuksissa rakennushankkeemme ovat hyvien liikenneyhteyksien varrella, palvelujen läheisyydessä.

Kaikki Y-Säätiön kokonaan omistaman M2-Kotien rakentamat uudiskohteet ovat ARA-kohteita, eli ne ovat valtion tuella rakennettuja ja niiden vuokrat ovat säädeltyjä. Säätiö rahoittaa asuntotuotantoaan myös korkotuki- ja joukkovelkakirjalainoilla sekä omalla rahoituksellaan. Asukasvalintoja ohjaa tarveharkinta. Asunnot vuokrataan tarveperusteisesti.

## **Hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä**

Uudistuotannossa rakennamme ympäristön kestävyttä tukevia ja energiatehokkaita ympäristösertifioituja taloja ja toteutamme yksittäisiä innovatiivisia hankkeita.

Vanhoja kiinteistöjä korjaamme kestävillä tavoilla ja parannamme niiden energiatehokkuutta. Tavoitteena on aina pitkä käyttöikä ja kohtuuhintaisuus.

# Kiinteistöistä huolehtiminen

## Koti kuntoon -remontit

Vuosittain kiinteistöissämme tehdään Koti kuntoon -remontteja, joissa uusitaan ja nykyaikaistetaan asuntojen sisäpinnat. Näin lisäämme asunotemme asumismukavuutta ja viihtyisyyttä.

Remonteissa tutkimme aina, onko ympäristöä säästävempää 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.

## CASE: Kodit kuntoon Tiirismaantiellä – 1976 rakennettu kerrostalo päivitettiin 2020-luvulle

**Y-Säätiö pyrkii toiminnallaan edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja kestävä elämäntapaa. Meille on tärkeää huolehtia sekä asukkaistamme että asuntokannastamme. Haluamme tarjota asukkaillamme viihtyisää ja turvallista asumista – Koti Kuntoon -remontit pitävät huolen tästä.**

Helsingin Pihlajistossa sijaitseva kahdeksankerroksinen talo ja sen asunnot muutettiin uudenveroisiksi noin vuoden kestäneessä remontissa, joka päättyi keväällä 2023. Peruskorjaus tehtiin Koti Kuntoon+ -remontin mukaisesti, mikä tarkoittaa laajempaa remontointia ja kiinteistön peruskorjausta. Tiirismaantie 11:n asuintalo lähestyi 50 vuoden ikää ja kiinteistö tarvitsi perusteellisen päivityksen.

Perusparannuksessa talo sai muun muassa uuden vesikaton, hissit sekä vesijohto-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmän. Energiatehokkuutta parannettiin eri keinoin. Ulkoseiniin tehtiin lisälämmöneristys. Taloon asennettiin Y-Säätiön kiinteistöissä ensimmäistä kertaa poistoilmäläm-

pöpumput ja näiden lisäksi myös aurinkopaneelit ja älytermostaatit kylpyhuoneisiin ja kiinteistön pattereihin. Vettä säästävät suihkupäät auttavat veden ja energian kulutuksen vähentämisessä ja asukkaat voivat seurata omaa vedenkuluustaan asuntoihin asennettujen näyttöjen avulla. Asunnot laitettiin uuteen uskoon uusimalla pintamateriaalit, keittiöt, komerot, kalusteet, kodinkoneet ja kylpyhuoneet. Myös talon yleiset tilat remontoitiin. Porraskäytävät saivat uuden ilmeen, kun pintamateriaalit päivitettiin ja saunaosasto uusittiin.

Koti Kuntoon+ -remonttien aikana taloissa ei ole mahdollista asua. Asukkaat irtisanotaan puolen vuoden irtisanomisajalla. Asukkaat voivat hakea M2-Kotien vaihtoasuntoa ja heille pyritään löytämään heidän tarpeitaan vastaava asunto mahdollisuuksien mukaan.

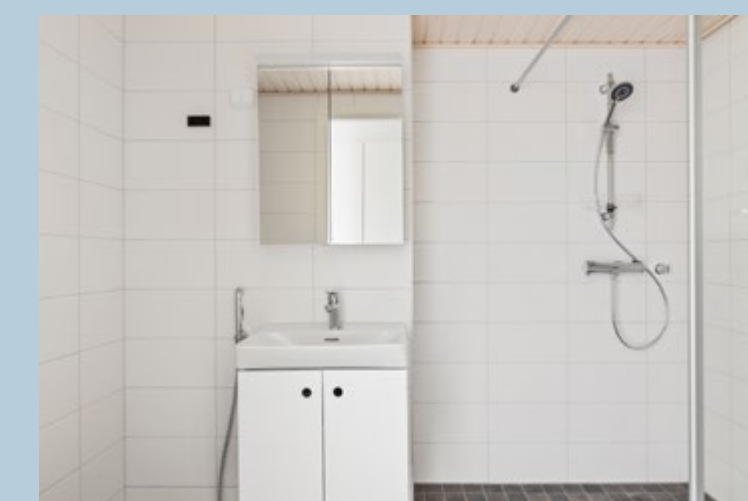
Tiirismaantie 11:n nykyisistä asukkaista löytyy myös paluumuuttajia. Seppo Paukkunen muutti Tiirismaantielle peruskorjauksen jälkeen.

Hänen puolisonsa oli asunut samassa asunnossa 90-luvulta saakka.

”Huoneisto on kuin toinen aiempaan verrattuna. Asunto oli pitkälti alkuperäisessä kunnossa ja kaipasi uudistusta. Nyt on kaikki hienon näköistä.”

Seppo ja hänen puolisonsa halusivat muuttaa takaisin tuttuun taloon ja pääsivätkin samaan asuntoon. Mieluinen vaihtoasunto oli löytynyt M2-Kotien kautta sujuvasti, mutta he halusivat takaisin tuttuun osoitteeseen, jonka ympärille sosiaaliset suhteet olivat vuosien varrella rakentuneet.

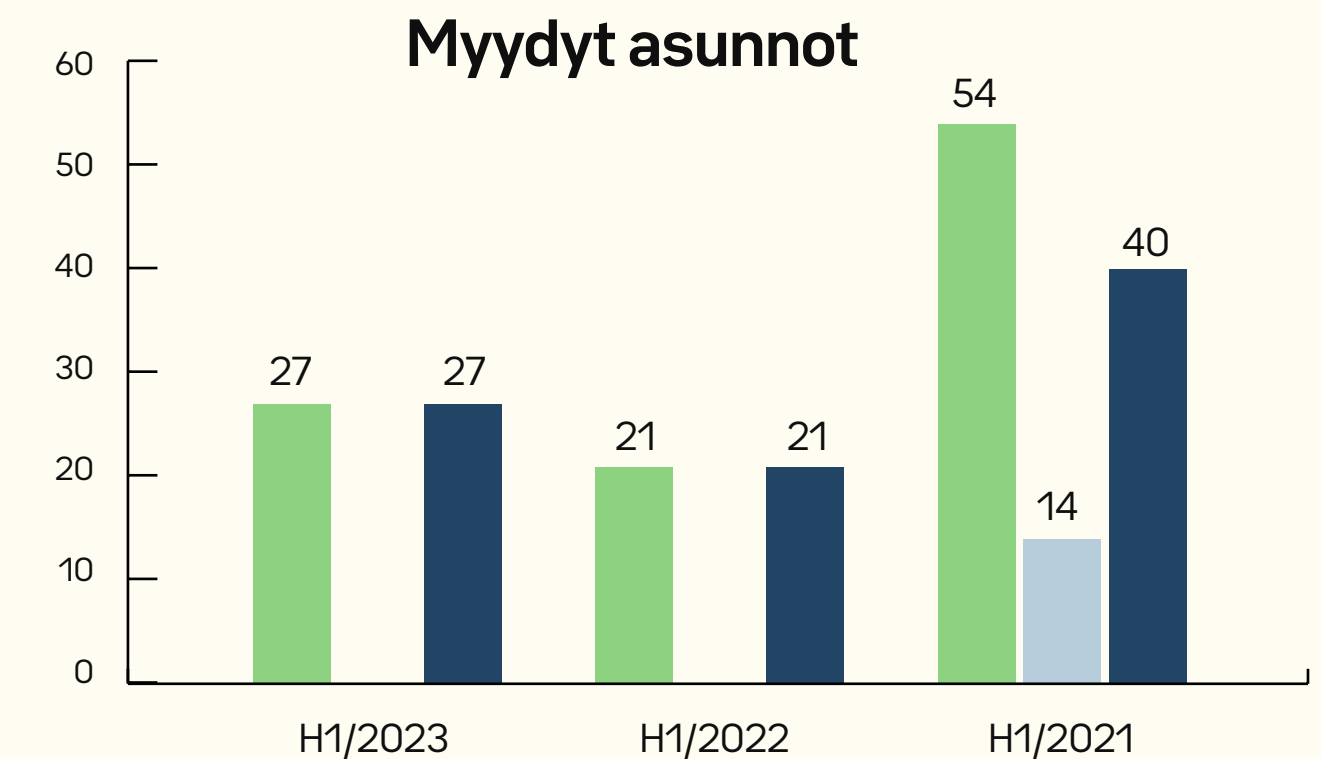
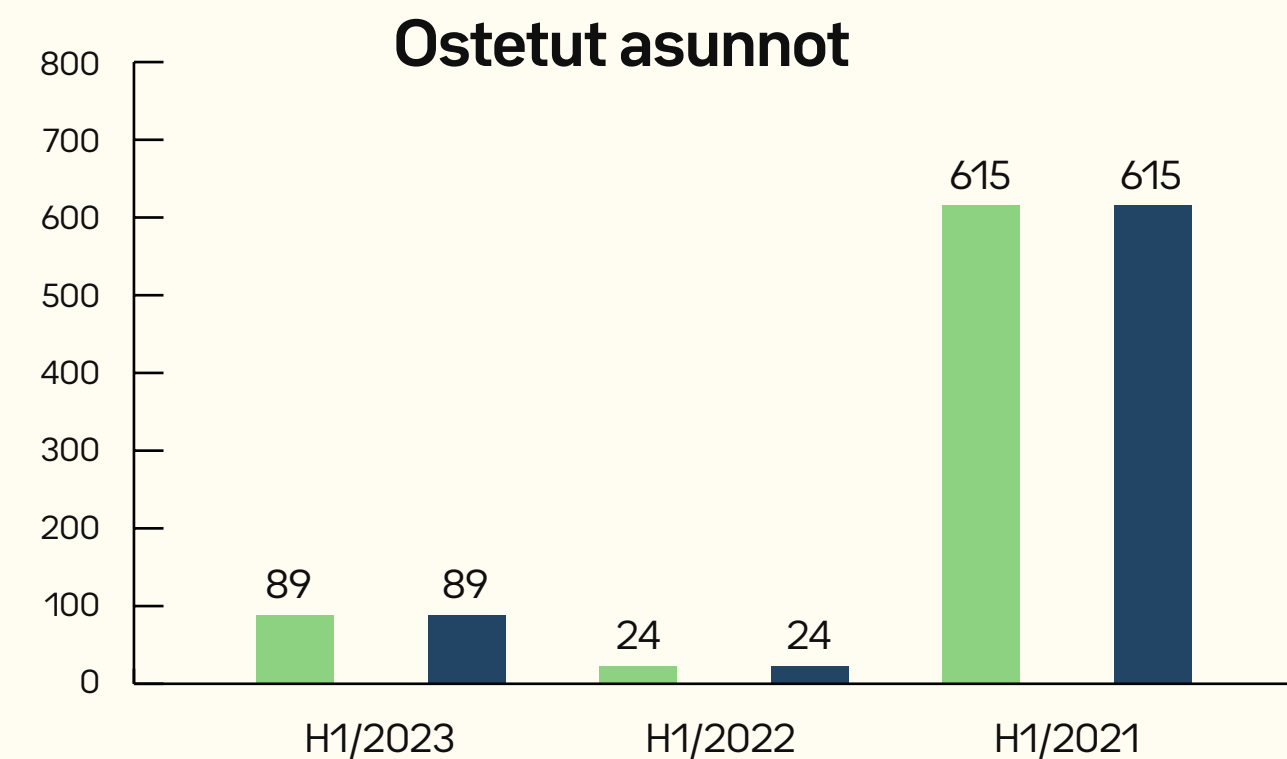
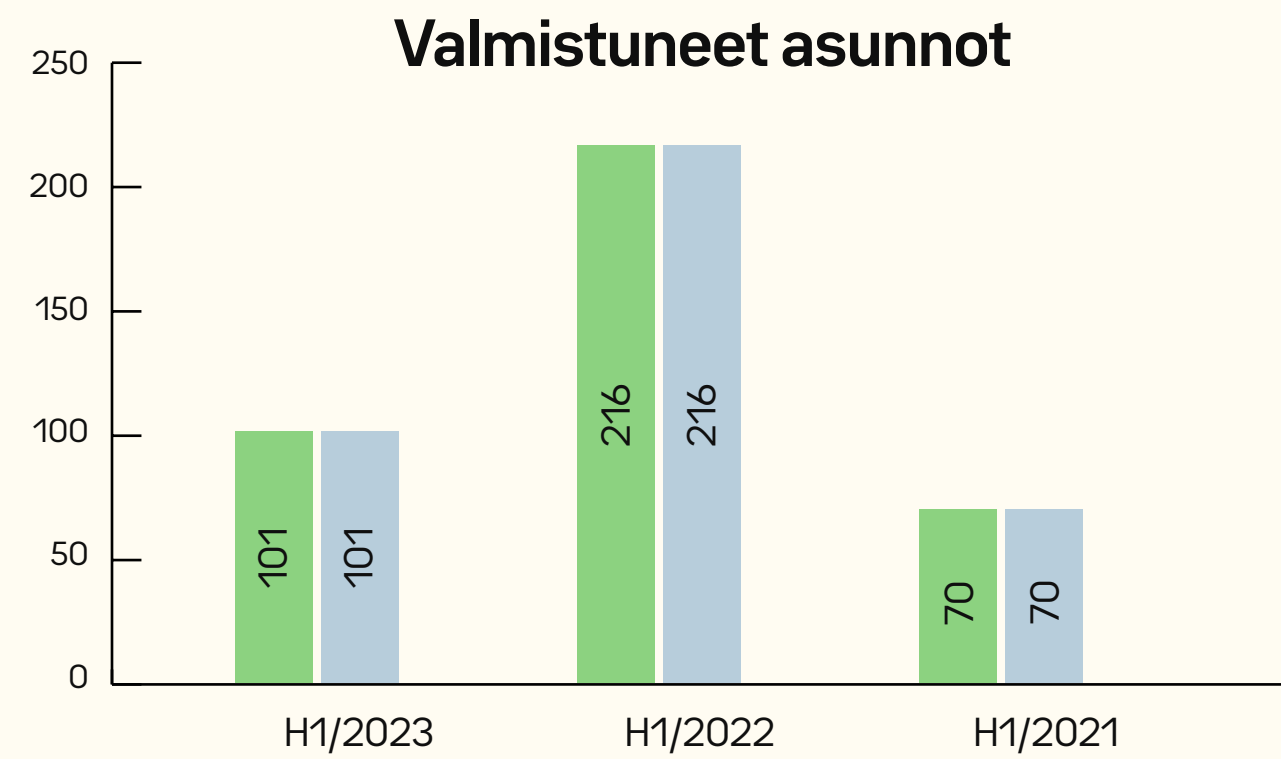
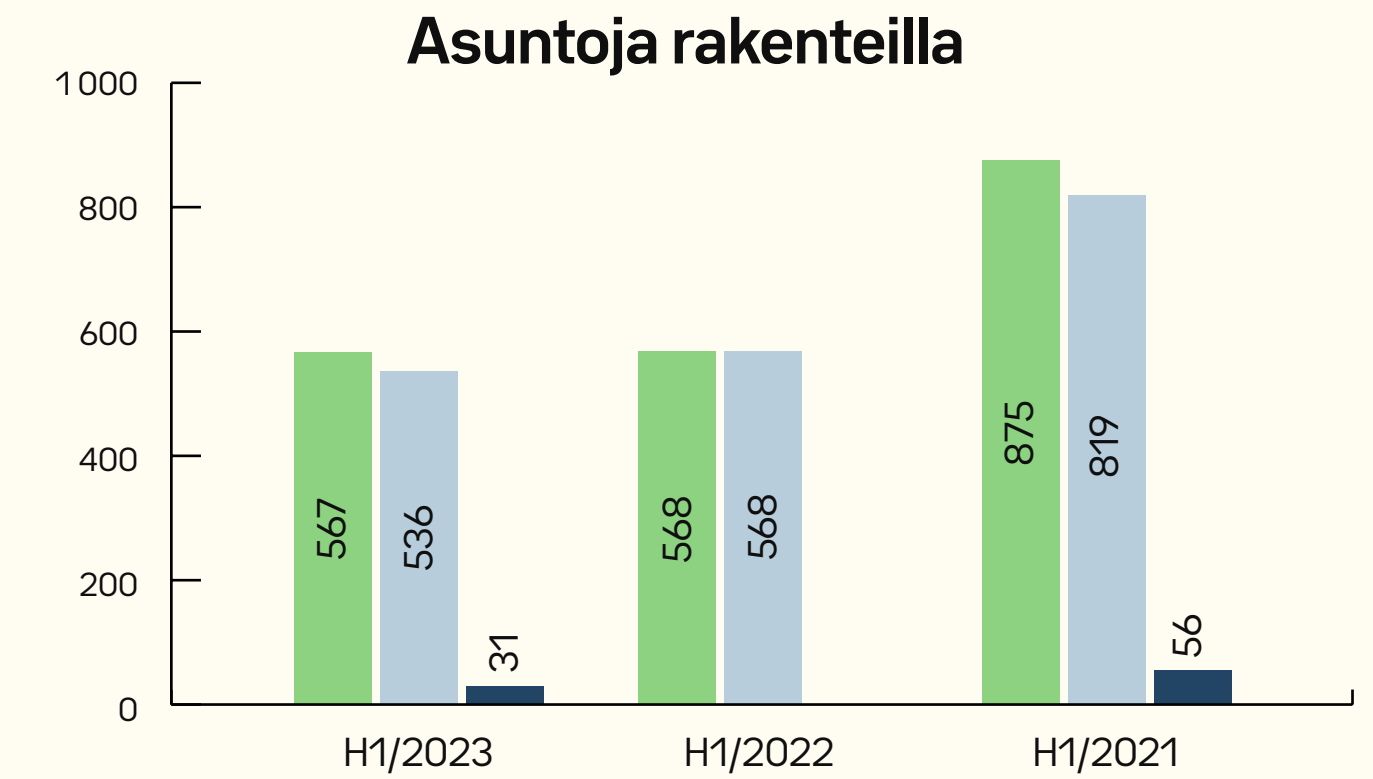
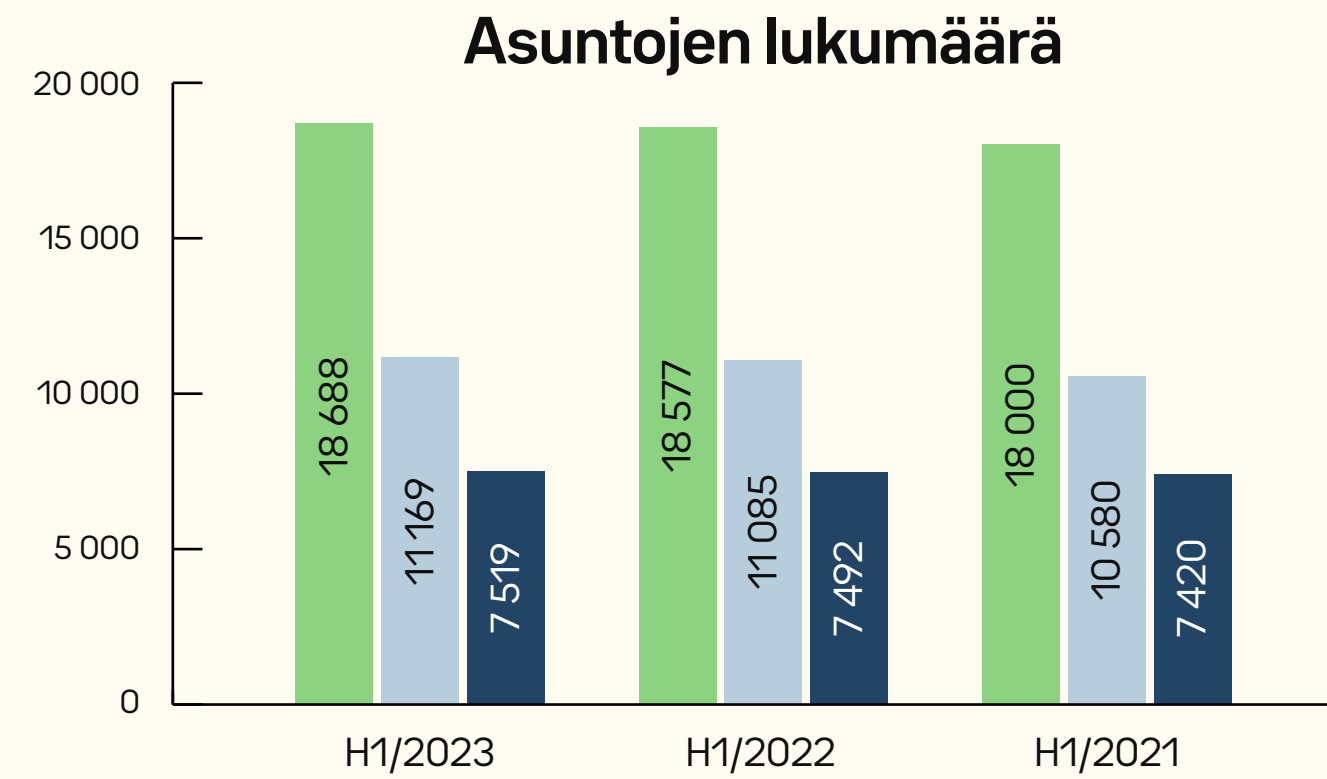
Asuntoihin asennetut näytöt, josta veden kulutusta voi seurata, ovat herättäneet pohtimaan, miten vettä omassa käytössä kuluu: ”Tulee seurattua veden käyttöä ja suihkussa käyntiä. Vaikka se ei välttämättä ole suuri kulu, nyt kiinnittää huomiota, että tähän maksaa eikä suihkussa kannata olla pitkiä aikoja.”



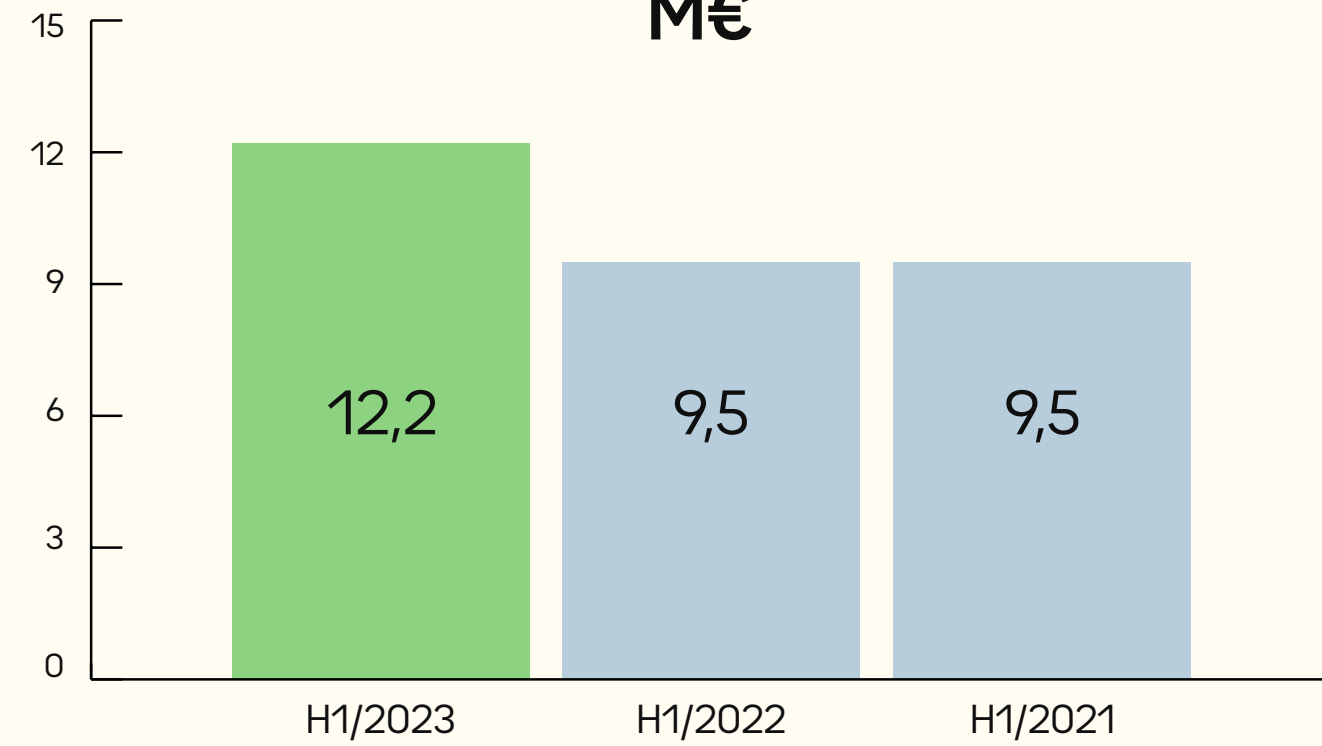
# Asuminen lukuina

Tammi-kesäkuu

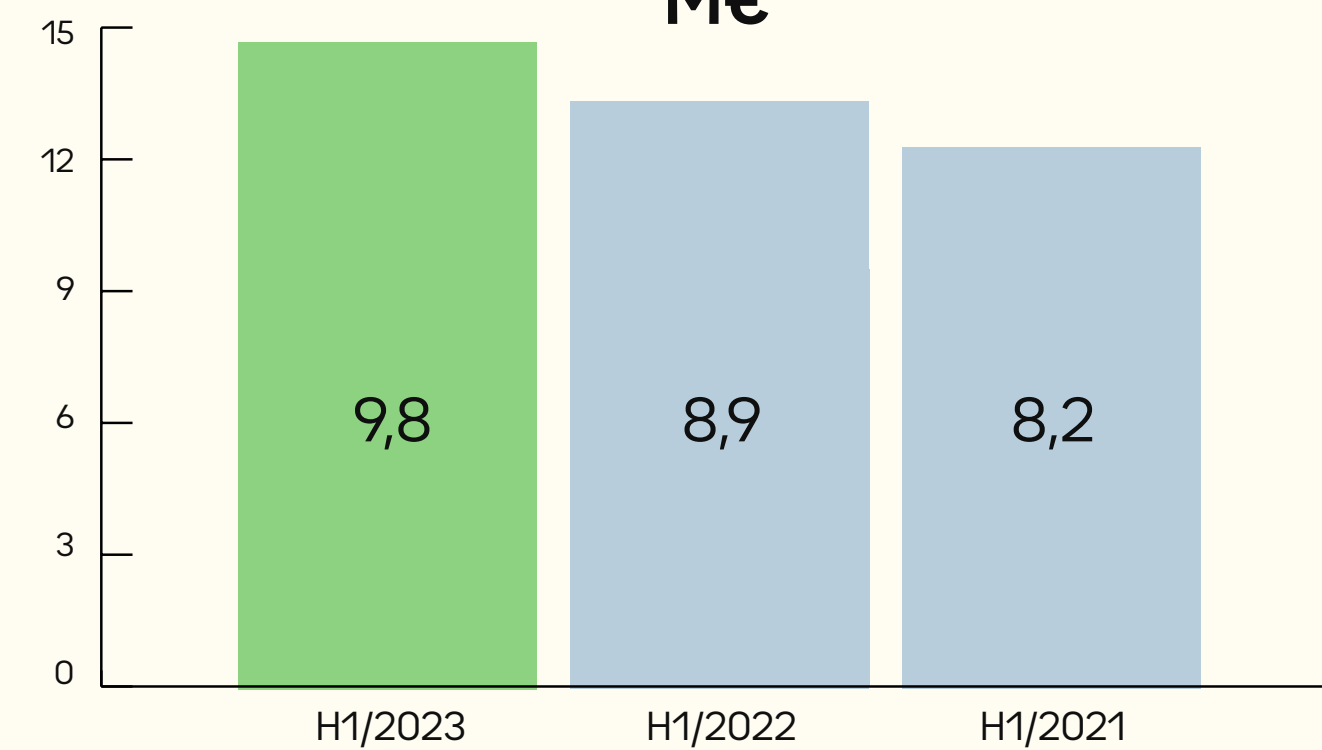
- konserni
- M2-Kodit
- Y-Kodit



### Tulosvaikutteiset korjaukset M€



### Lämmitys, vesi ja sähkö M€



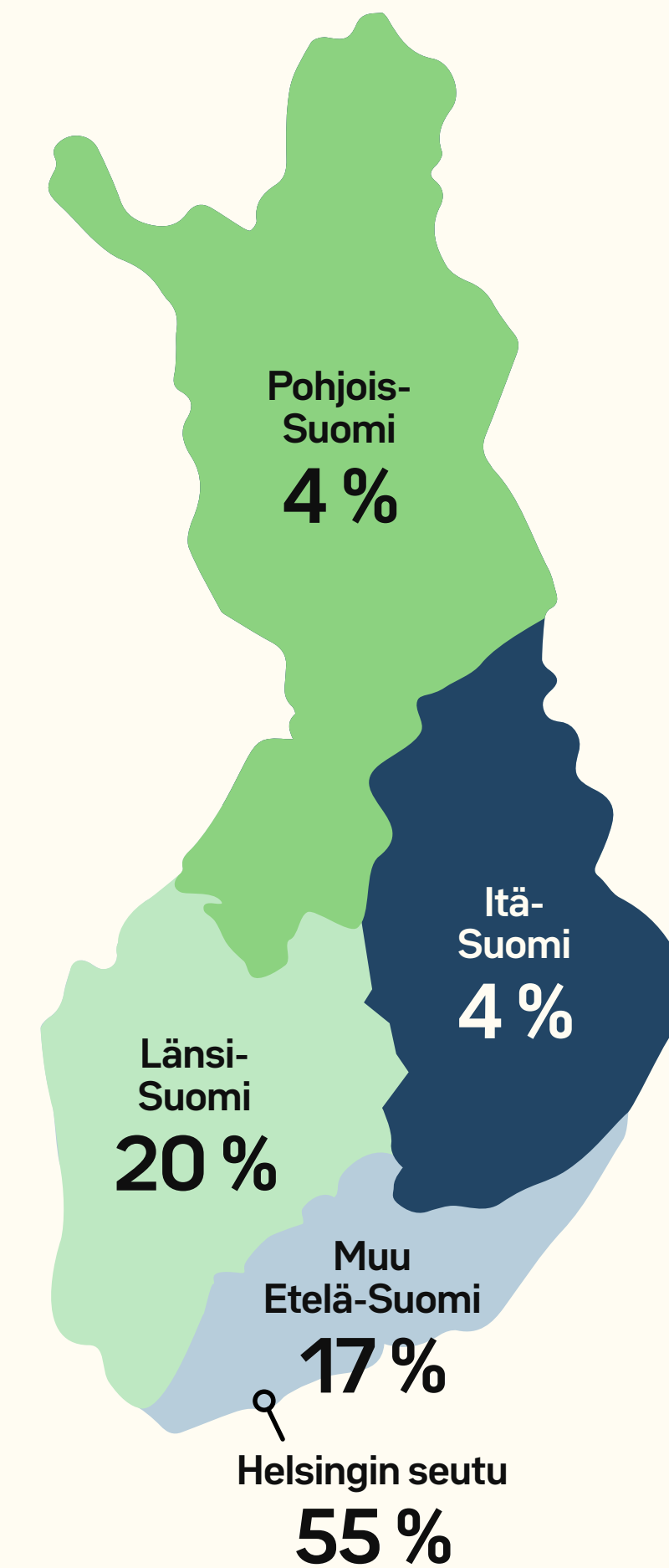
### Brutto- investoinnit M€

Uudisrakentaminen  
**38,5**

Perusparannukset  
**5,0**

Muut hankinnat  
**2,7**

### Asuntokannan sijainti





# Asunnottomuuden edelläkävijä

**Y-Säätiö**



# Hankkeet ja tutkimus

**Y-Säätiö perustettiin vuonna 1985 ratkaisemaan vaikeaa asunnottomuusongelmaa. Y-Säätiön toiminnan lähtökohtana on kansallinen yhteistyö, jossa kumppaneinamme ovat suuret kaupungit, järjestöt sekä alue- ja valtionhallinto.**

Asunnottomuus on vähentynyt Suomessa merkittävästi, mutta Y-Säätiön toimintakentällä on edelleen paljon tehtävää. Teemme vahvaa yhteistyötä hyvinvointialueiden, kaupunkien, kuntien ja järjestöjen kanssa erityistä tukea tarvitsevien asumisratkaisujen ja kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa. Rakennamme myös uusia yhteistyön malleja.

Tuotamme ja levitämme tietoa asunnottomuudesta sekä yhdenvertaisuuden tavoittelun tärkeydestä yhteiskunnassa. Toteutamme yhdenvertaisuutta lisääviä kokeiluja ja hankkeita yhdessä kumppani-verkostomme kanssa. Yhdistämme työhön Y-Säätiön kestävyysajattelun ja reilun siirtymän periaatteet. Edistämme rohkeilla avauksilla yhteiskunnallista keskustelua eriarvoisuudesta ja sen poistamiseen vaadittavista ratkaisuista Suomessa ja maailmalla.

## **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 kokonaisvaltaista asumisen ja hyvinvoinnin

yhteyden ymmärtämistä. Monitieteisyyden edistämiseksi tutkijamme edustavat eri tieteenaloja.

## **Voimaa verkostoista**

Y-Säätiön koordinoima laaja verkostotyö kumppaneiden kanssa auttaa asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä. STEAn rahoittama Asunto Ensin Verkostokehittäjät kokoaa yhteen suomalaisen asunnottomuustyön tekijät kehittämään ja kouluttautumaan.

## **Hankkeet toteuttavat säätiön perustehtävää**

Y-Säätiön vetämät hankkeet pyrkivät aina asukkaiden hyvinvoinnin parantamiseen ja asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn tai poistamiseen. Hankkeista syntyvää tietoa ja toimintamalleja voidaan käyttää hyväksi koko asunnottomuustyön kentällä.

Olemme muun muassa mukana EU-rahoitteisissa yhteiskehittämishankkeissa. Vuosina 2023–2026 toteutetaan nuorten osallisuuden edistämiseen Jiippi – seikkailua ja ohjausta myötätuuleen ESR-projekti ja 2023–2025 Adapting Housing First -Erasmus+ kansainvälinen yhteiskehittämishanke.

# Vuonna 2023 alkaneet hankkeet

## Y-Säätiön uudet hankkeet käynnistyivät

### **STEAn rahoittamat hankkeet vahvistavat Y-Säätiön asunnottomuuden poistamiseen tähtäävää toimintaa**

Y-Säätiö sai STEAlta rahoituksen kahteen uuteen kehittämishankkeeseen, jotka käynnistettiin keväällä 2023. Näiden lisäksi avustuksia jatkettiin Asunto ensin Verkostokehittäjien ja Y-Säätiön asumisneuvonnan toimintaan ja sen kehittämiseen sekä erityisryhmille suunnattujen tukiasuntojen hankintaan investointiavustuksina.

### **Y-Säätiölle kehitetään oma nuorisoasumisen malli**

Y-Polut-hankkeessa autetaan Y-Säätiön nuorisoasuntojen asukkaita. Tavoitteena on kehittää Y-Säätiön omaa nuorisoasumisen mallia sekä varmistaa Y-Säätiön asuntokannassa asuvien alle 35-vuotiaiden nuorten aikuisten asumisen jatkuvuus sekä ennaltaehkäistä nuorten asunnottomuutta. Hanke keskittyy erityisesti vuokravelka- ja muiden asumisen häiriötilanteiden ratkaisemiseen

järjestämällä asukkaille sekä ryhmätoimintaa että yksilöllistä ohjausta palveluiden piiriin. Hanke kehittää myös asukastoimintaa ja tuo Y-Säätiön tarjoamat palvelut, kuten Uuras-työllistymisohjelmakokonaisuuden, helpommin nuorten hyödynnettäviksi. Asunnottomuusuhkaa ennaltaehkäistään myös luomalla erilaisia polkuja asumisen vaihtoehtoihin ja palveluihin nuorten muuttuvissa elämäntilanteissa.

### **Tukea asumisyksiköistä eteenpäin muuttaville**

Kolmivuotisen Onnistunut asuminen -hankkeen tavoitteena on luoda verkostot, rakenteet ja yhteistyömallit Helsinkiin ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle tuetuista asumisyksiköistä muuttavien ja jo muuttaneiden asukkaiden asumisen turvaamiseksi. Hankkeen kohderyhmänä ovat asunnottomuutta kokeneet asumisyksiköistä tavanomaiseen vuokra-asuntoon muuttavat tai tukiasuntoon jonottavat asukkaat. Tavoitteena on estää asukkaan putoaminen palveluista, olla hänen tukenaan

asumisen nivelvaiheessa ja turvata asumisen jatkuvuus hyvinvointialueiden käynnistyessä. Hankkeessa kehitetään ja pilotoidaan kaupungin sekä hyvinvointialueen järjestämän asumisen tuen että asumisneuvonnan väliin sijoitettavaa jalkautuvaa, yksilöllistä asumisen ohjausta ja asumisvalmennusta. Hanke on yhteiskehittämistä Y-Säätiön isännöinnin, asumisneuvonnan ja asuntovuokrauksen kesken.

### **Hyvinvointialueet avainasemassa asunnottomuuden poistamisessa**

Uudet hankkeet ovat osa hyvinvointialuetyöhön keskittyvää yhteiskehittämisen kokonaisuutta, johon Y-Säätiö palkkasi keväällä ohjelmapäällikön. Ohjelmapäällikkö yhteensä seitsemän työntekijän esihenkilönä sekä vastaa hyvinvointialueisiin liittyvästä yhteistyöstä ja yhteiskehittämisestä. Hyvinvointialueiden aloittamisen myötä Y-Säätiö panostaa hyvinvointialueisiin liittyvään kehittämistyöhön säätiön eri toiminnoissa, kuten isännöinnissä, asumisneuvonnassa ja asuntovuokrauksessa.

# Uuras - töitä asukkaille

## Kodin lisäksi tarjoamme asukkaillemme mahdollisuuksia kehittyä ja edetä elämässä.

Y-Säätiössä nähdään, että asunnottomuuden poistaminen ja ennaltaehkäisy vaatii asukkaiden hyvinvoinnin parantamista esimerkiksi tarjoamalla työmahdollisuuksia. Tähän tarpeeseen vastaa Uuras-työllistymisohjelma.

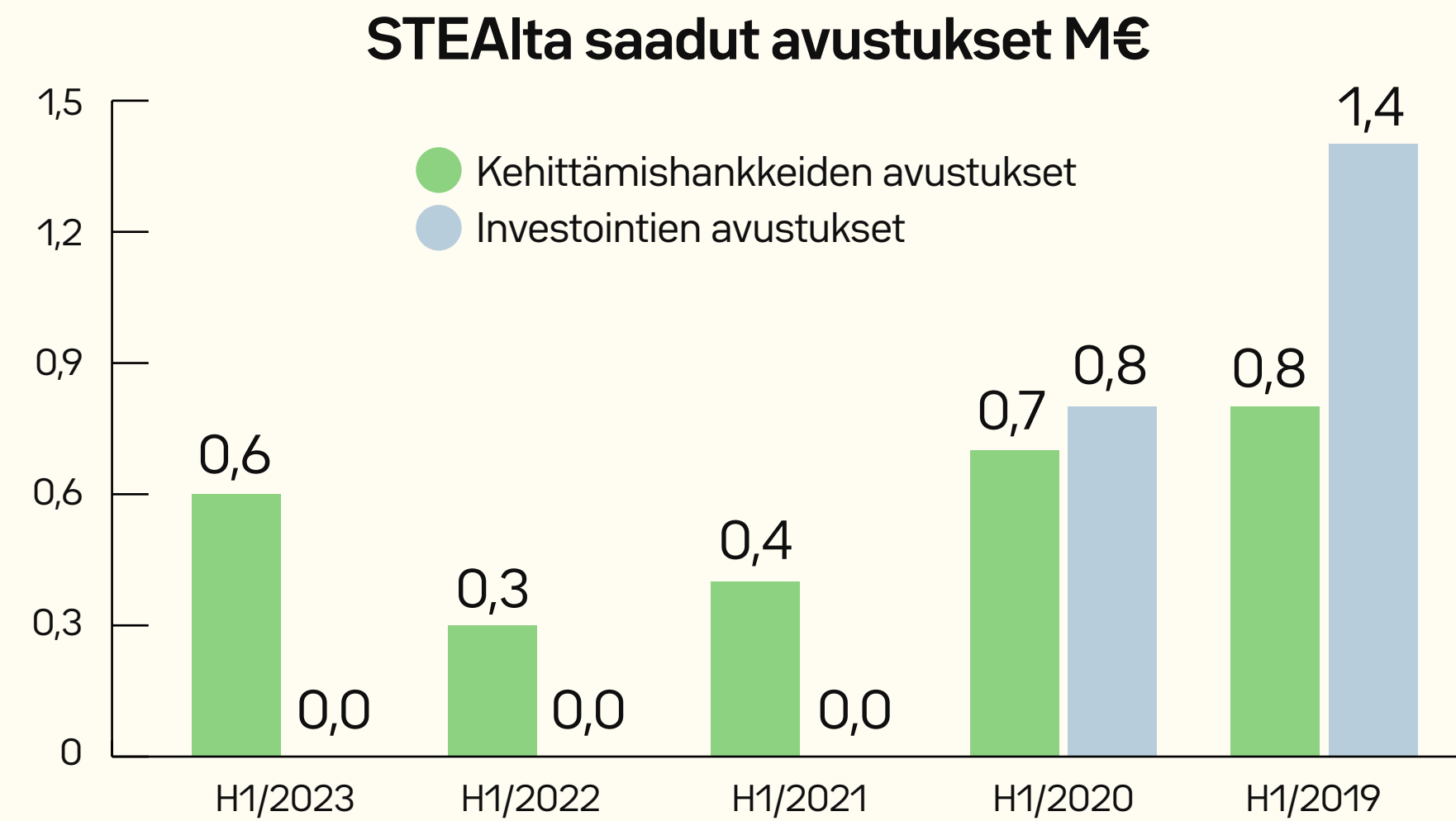
Tarjoamme työtilaisuuksia ja koulutusmahdollisuuksia Uuras-työllistymisohjelmamme kautta. Työ voi löytyä joko Y-Säätiöstä tai kumppaniorganisaatiosta, ja olla määräaikainen tai keikkaluontoinen.

Työ ja koulutus voivat osaltaan lisätä asukkaiden osallisuutta ja hyvinvointia. Ne tukevat myös taloudellisen tilanteen vahvistumista.

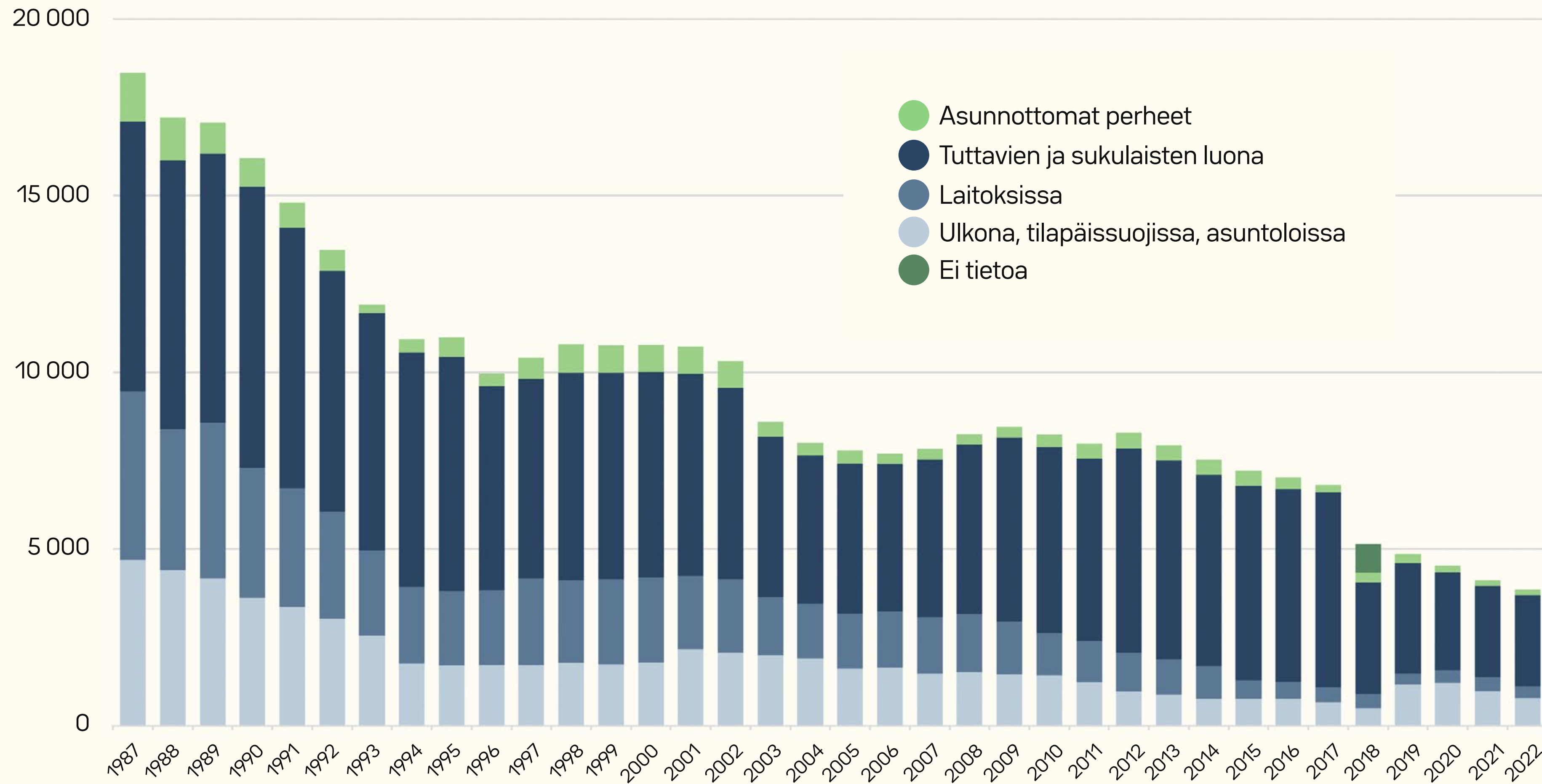
Tutustu osoitteessa  
[ysaatio.fi/uuras](https://ysaatio.fi/uuras)



# Asunnottomuustyö lukuina



# Asunnottomia Suomessa 1987-2022



Osaava  
henkilöstö

**Y-Säätiö**



# Osaava henkilöstö

**Meitä y-säätiöläisiä on keskimäärin 192. Työskentelemme seitsemässä toimipisteessä eri puolilla Suomea. Olemme eri alojen osaajia isännöitsijöistä sosiaalialan ammattilaisiin ja asiakaspalvelijoista digitaalisten ratkaisujen kehittäjiin. Laadukkaat asumisen palvelut syntyvät moniammatillisena yhteistyönä.**

Tavoitteenamme on, että Y-Säätiö-konserni on vetovoimainen työnantaja, jolla on osaavia työntekijöitä nyt ja tulevaisuudessa. Vetovoimaisuutta tukee myönteinen työkuulttuuri, joka houkuttelee myös uusia työnhakijoita.

Työntekijöillä on vaikutusmahdollisuuksia oman työnsä sisältöön ja käytäntöihin. Tarjoamme mahdollisuuksia osallistua koulutuksiin ja omaehtoiseen kouluttautumiseen. Kannustamme ja edistämme suunnitelmallista työkiertoa ja urapolkuja. Kokeilemme uusia, innovatiivisia avauksia työjärjestelyiden suhteen niin, että ne voisivat joustaa työntekijöiden elämäntilanteen mukaan. Lisäksi etätömahdollisuudet ovat kannustavia ja yhdenvertaisia.

## **Työntekijöiden määrä kasvaa maltillisesti**

Kesäkuun loppuun mennessä henkilöstön määrä on vastaavasta raportointikaudesta noussut 209:stä 218 henkilöön. Alkuvuoden aikana rekrytoimme 26 asiantuntijaa erilaisiin vakituisiin ja määräaikaisiin työtehtäviin, kuten STEA-hankkeisiin.

Keväällä ja kesällä toimistoissamme oli kesätyöntekijöitä, ja lisäksi kausi- ja vihertyöntekijöitä huolehtimassa kiinteistöjemme pihoista.

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

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

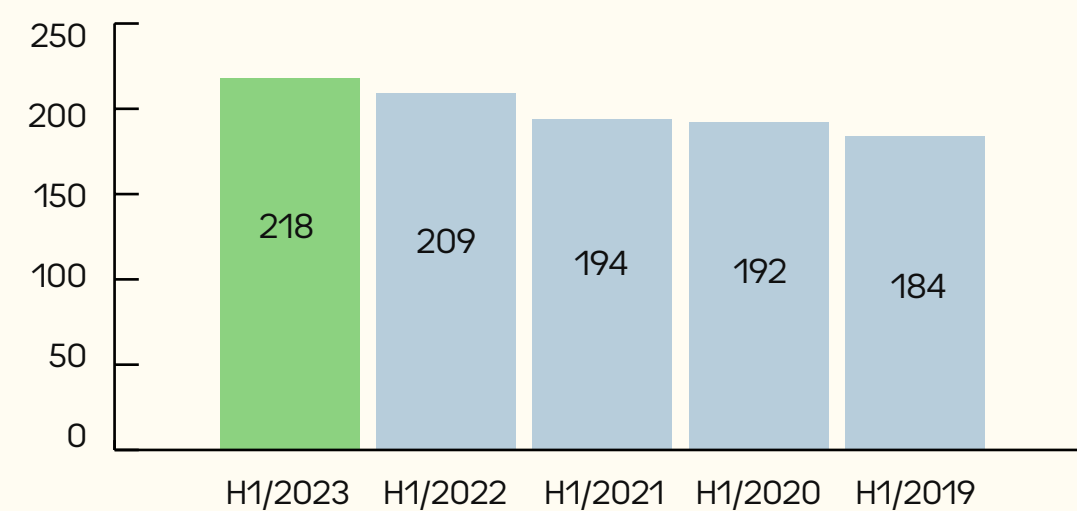
**Tavoitteenamme on, että Y-Säätiö-konserni on vetovoimainen työnantaja, jolla on osaavia työntekijöitä nyt ja tulevaisuudessa.**



# Henkilöstö lukuina

Tammi-kesäkuu 2023

Henkilömäärä kauden lopussa



Henkilöstö kauden lopussa keskimäärin

**192**

Ei-vakinaiset työsuhteet

Osa-aikaiset

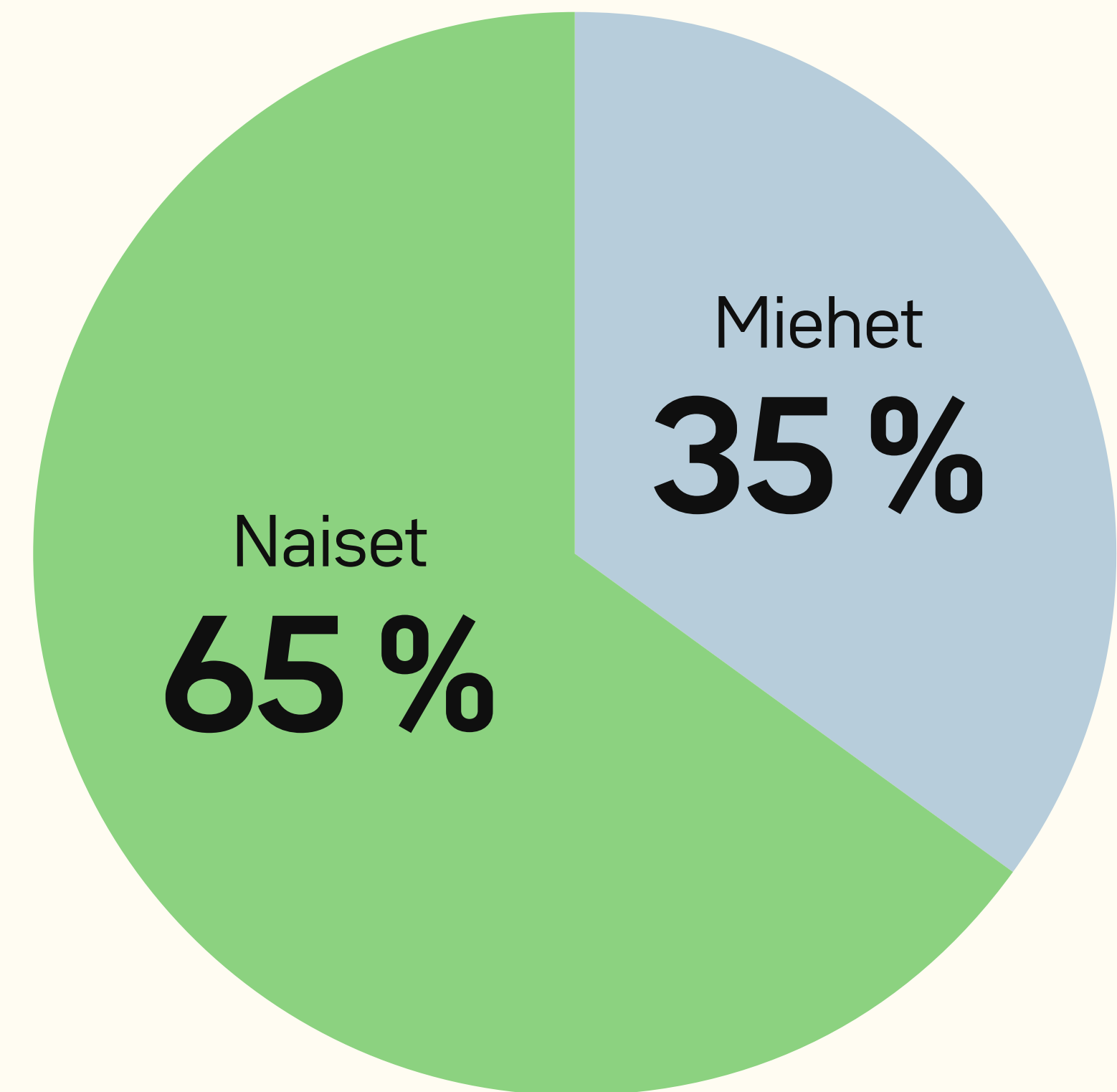
**2**

Määrä-aikaiset

**53**

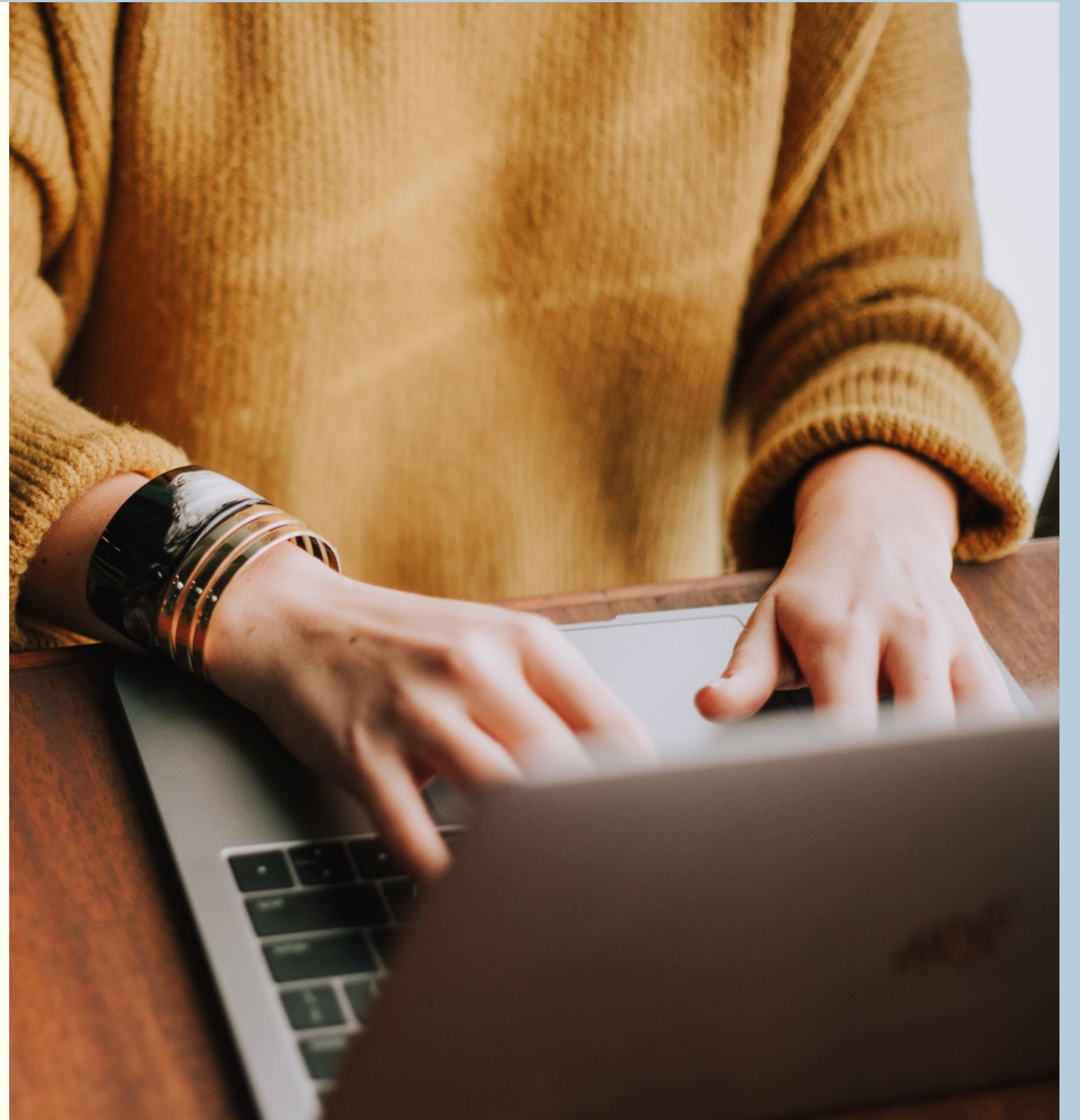
Aluetoimistojen henkilökunta

**39**



Talous ja  
rahoitus

**Y-Säätiö**



# Talous ja rahoitus

**Vahva talous on Y-Säätiön toiminnalle elinehto. Sen turvin mahdollistetaan säätiön perustehtävän toteuttaminen eli asunnottomuuden poistaminen ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen. Vakaalla taloudella turvaamme asukkaillemme hyvän palvelutason ja asumisen jatkuvuuden. Taloudellisesti vakaa Y-Säätiö on asukkailleen luotettava kumppani.**

## **Inflaatio ja kohenneet kustannukset**

Y-Säätiö ja sen omistama M2-Kodit eivät kerää toiminnallaan voittoa. Asuntojemme käyttöaste on pysynyt vakaana. Vuoden 2022 lopun 96,5 prosentista käyttöaste nousi 96,7 prosenttiin kesäkuun lopussa. Mahdollinen ylijäämä käytetään uusien asuntojen hankintaan, rakennuttamiseen tai sellaiseen toimintaan, joka tukee säätiön perustehtävää eli asunnottomuuden poistamista.

Vuoden puolivälissä olimme hiukan jäljessä budjetista, mutta loppuvuonna todennäköisesti budjetti toteutuu. Markkinoilla inflaatio on lähtenyt nousuun, energian hinta oli talvikuukausina kallista, ja Ukrainan sota on paitsi vaikeuttanut materiaalien saamista myös nostanut niiden hintoja. Vuokratuottomme eivät ole kuitenkaan nousseet.

Pyrimme kehittämään kiinteistöjemme energiatehokkuutta ja siten pienentämään energiankulutusta. Rakennuttamisessa kustannukset ovat nousseet yli 10 prosenttia edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Tämän takia voimme joutua siirtämään myös

uusien kohteiden rakentamisen aloittamista. Seuraamme budjettia sekä markkinoiden kehittymistä erittäin tarkasti loppuvuoden aikana.

## **Kiinteistöjemme arvonmääritys**

Kiinteistöjen arvokehitys oli laskeva vuoden 2023 aikana. Y-Säätiön yksittäisten asuntojen arvot olivat vuoden 2022 lopussa 636,9 M€ ja kesäkuun lopussa arvot ovat 581,6 M€. Arvot ovat tippuneet yhteensä 55,4 M€, mikä on -8,7 prosentin arvon alentuma. Pääkaupunkiseudulla eniten laskua ilmenee Helsingissä, toiseksi eniten Vantaalla ja vähiten Espoossa. Tampereella ja Turussa tullaan myös selvästi alas, mutta vähemmän kuin pääkaupunkiseudulla. Neliöhinnoissa ilmenevä paikoin voimakaskin laskeva trendi vaikuttaa arvomäärityksen lopputulokseen. Lisäksi vertailudata on vuoden 2023 osalta poikkeuksellisen vähäistä markkinatilanteesta johtuen, sillä kauppamäärät ovat olleet huomattavan alhaisia ja erityisesti yksiöiden kaupassa on tapahtunut merkittävää laskua.

## Kiinteistöjen rahoittaminen

Rahoituksen tavoitteena on asumisen kohtuuhintaisuus ja talouden vakaus pitkällä aikavälillä.

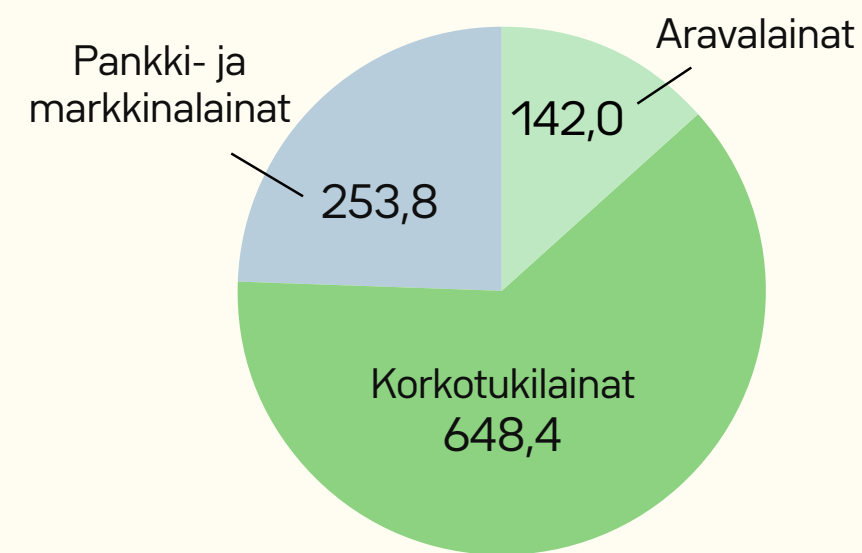
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA sekä sosiaali- ja terveystieteiden avustuskeskus STEA ovat olleet pääkumppaneitamme koko Y-Säätiön olemassaolon ajan. Kaupungit, kunnat ja hyvinvointialueet ovat tärkeitä kumppaneitamme tonttien tarjoajina ja palveluiden järjestäjinä.

Valitsemme uudiskohteisiin ja korjaustoimintaan tarkoituksenmukaiset ja vastuulliset rahoitusmallit. Käytämme rahoitusratkaisussamme korkosuojausta. Rahoitusratkaisut voivat olla sekä kansallisia että kansainvälisiä.

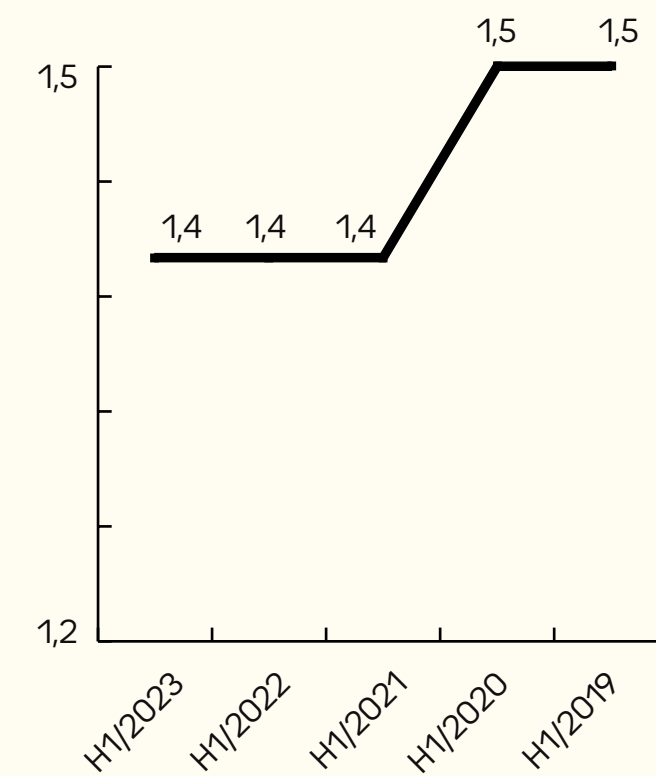
M€	Toteuma 30.6.2023	Toteuma 30.6.2022	Toteuma 30.6.2021	Toteuma 30.6.2020	Toteuma 30.6.2019
Asuntovarallisuus	1 339,7	1 276,9	1 187,7	1 156,4	1 117,0
Operatiivinen tulos %	19,5	18,6	28,8	28,2	27,7
Omavaraisuusaste %	28,2	28,6	29,9	30,6	29,4
ICR x	3,8	4,0	4,2	4,0	3,6
Quick ratio	1,00	1,88	1,11	1,16	1,88
Current ratio	0,97	1,80	1,07	1,12	1,82

# Talous lukuina

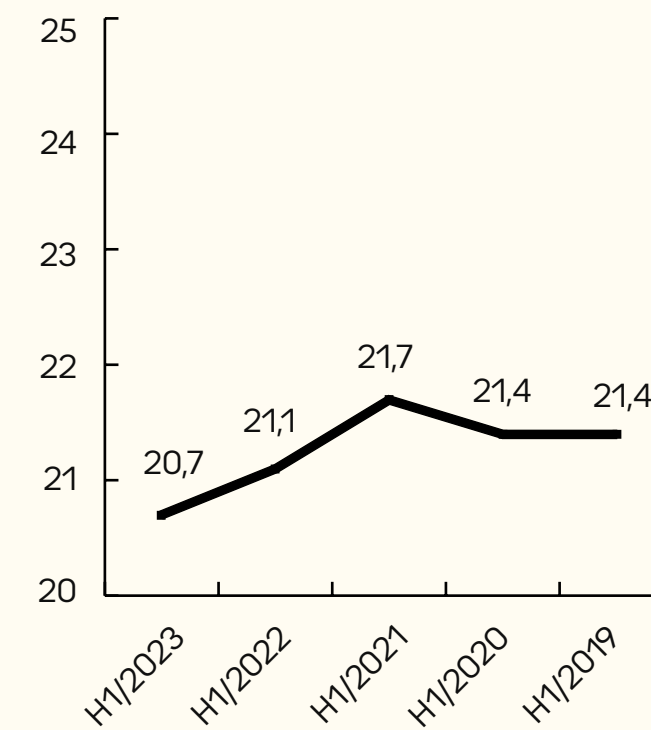
**Korollinen vieras pääoma  
M€**



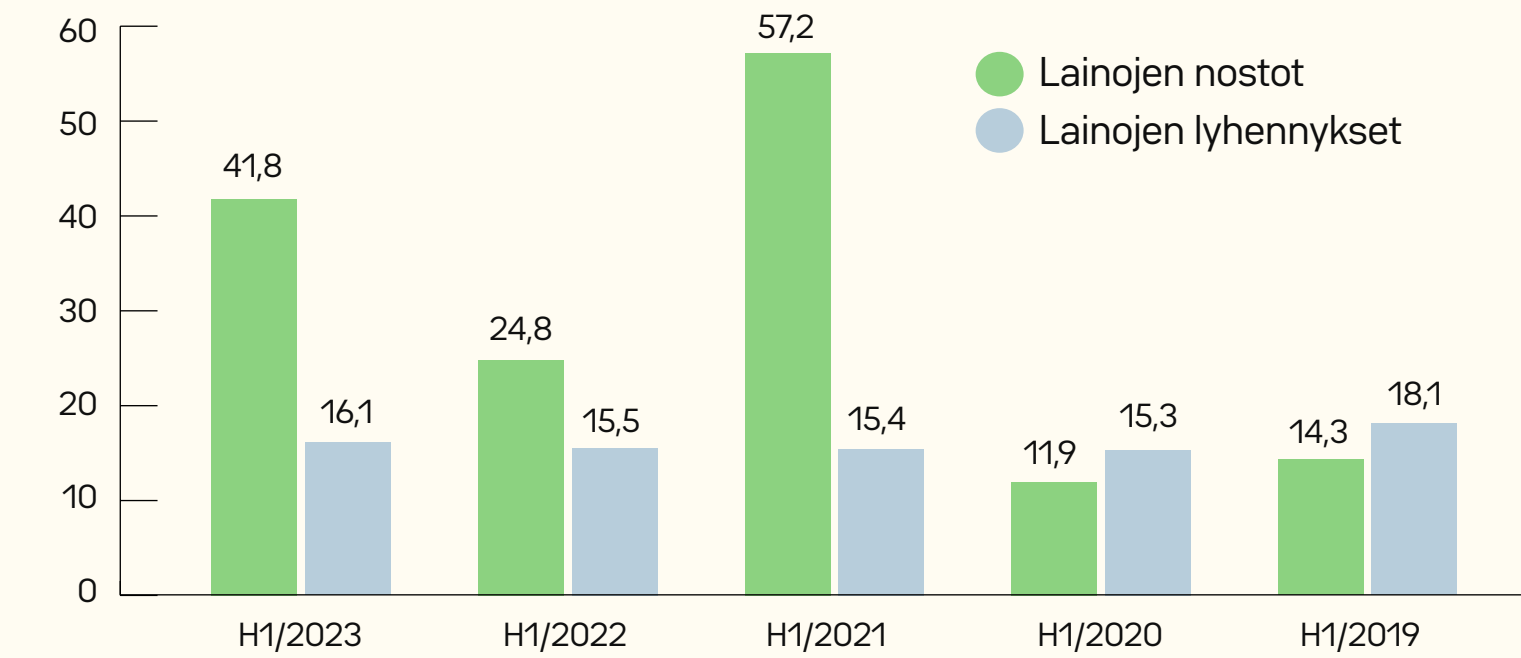
**Keskikorko %**



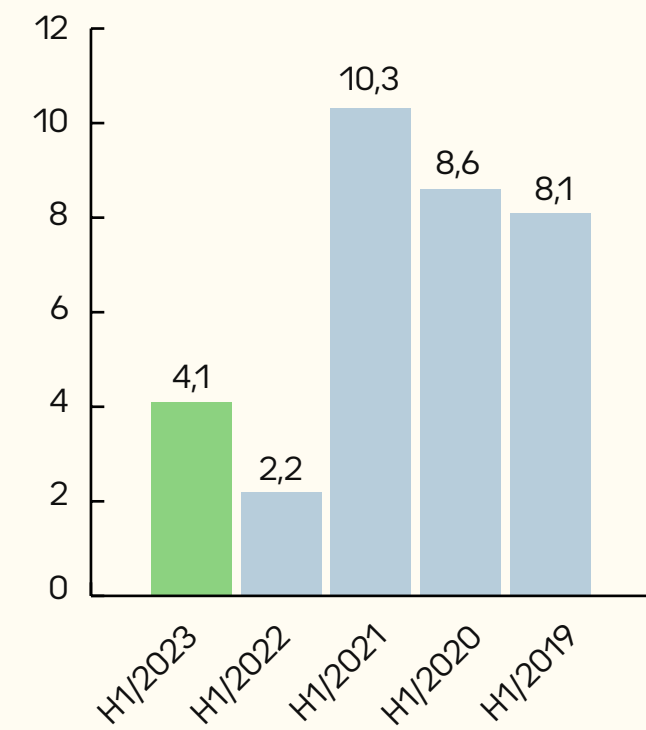
**Maturiteetti  
v**



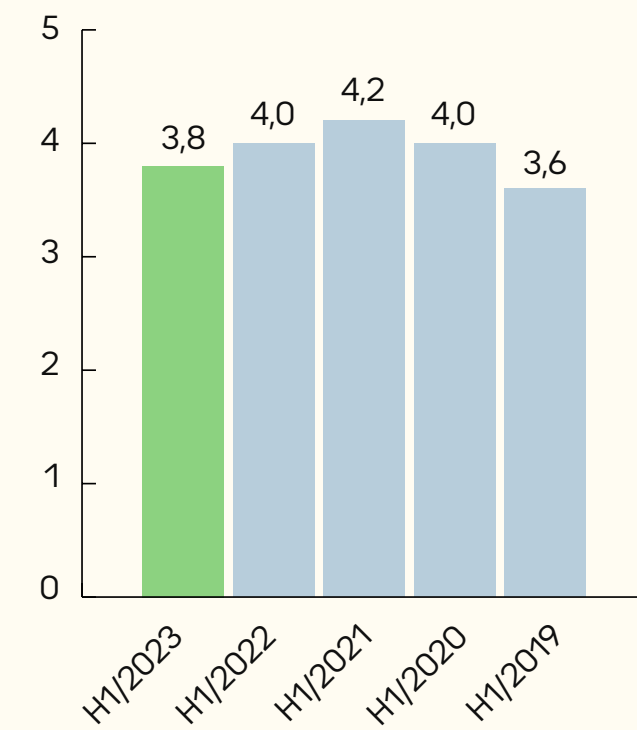
**Lainat M€**



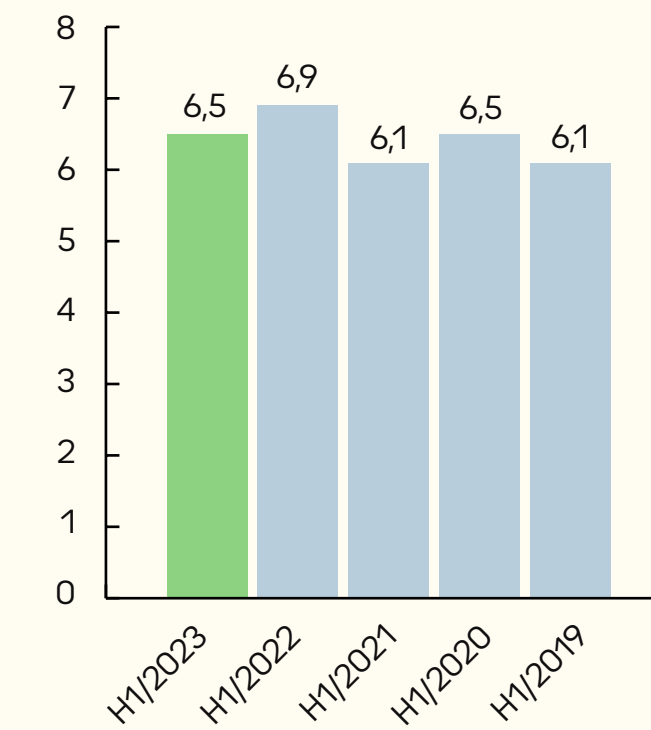
**Tulos ennen veroja  
M€**



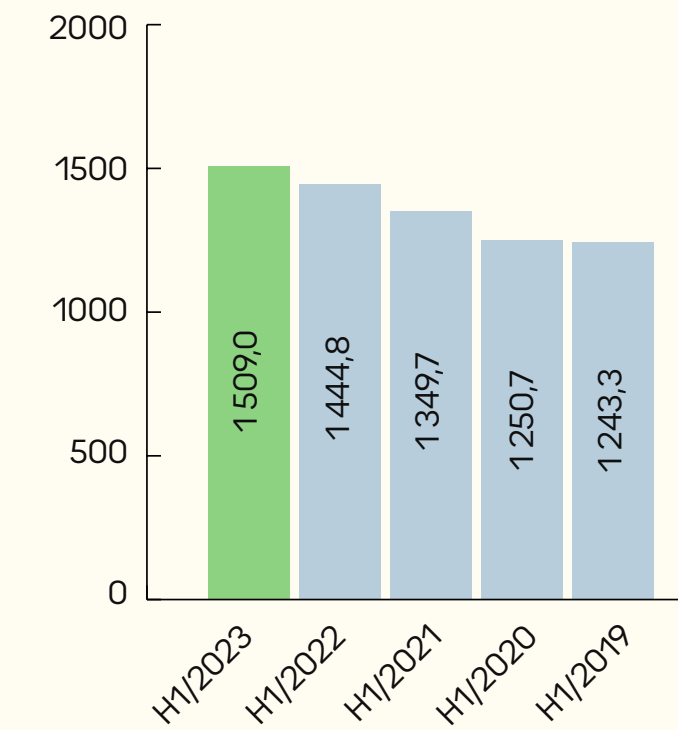
**ICR x**



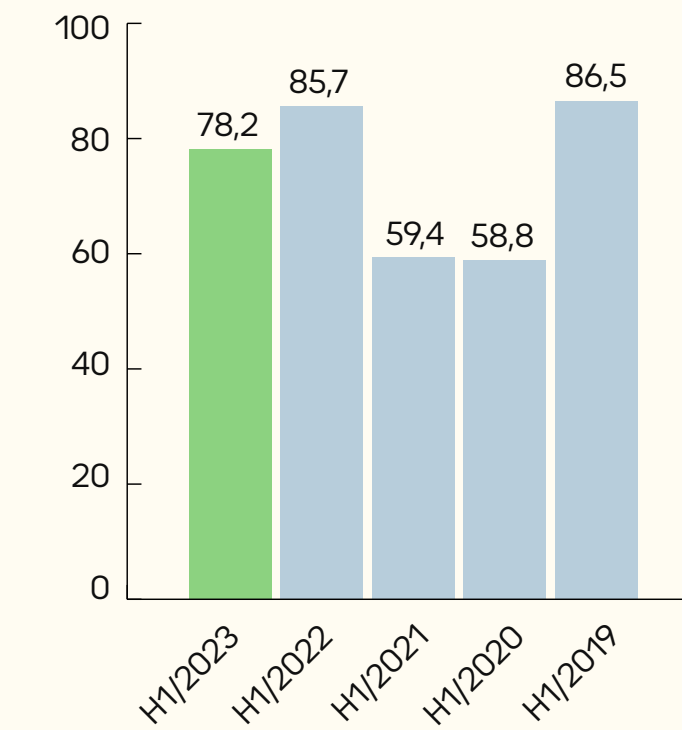
**Hallintokulut netto  
%**



**Taseen loppusumma  
M€**



**Rahavarat  
M€**

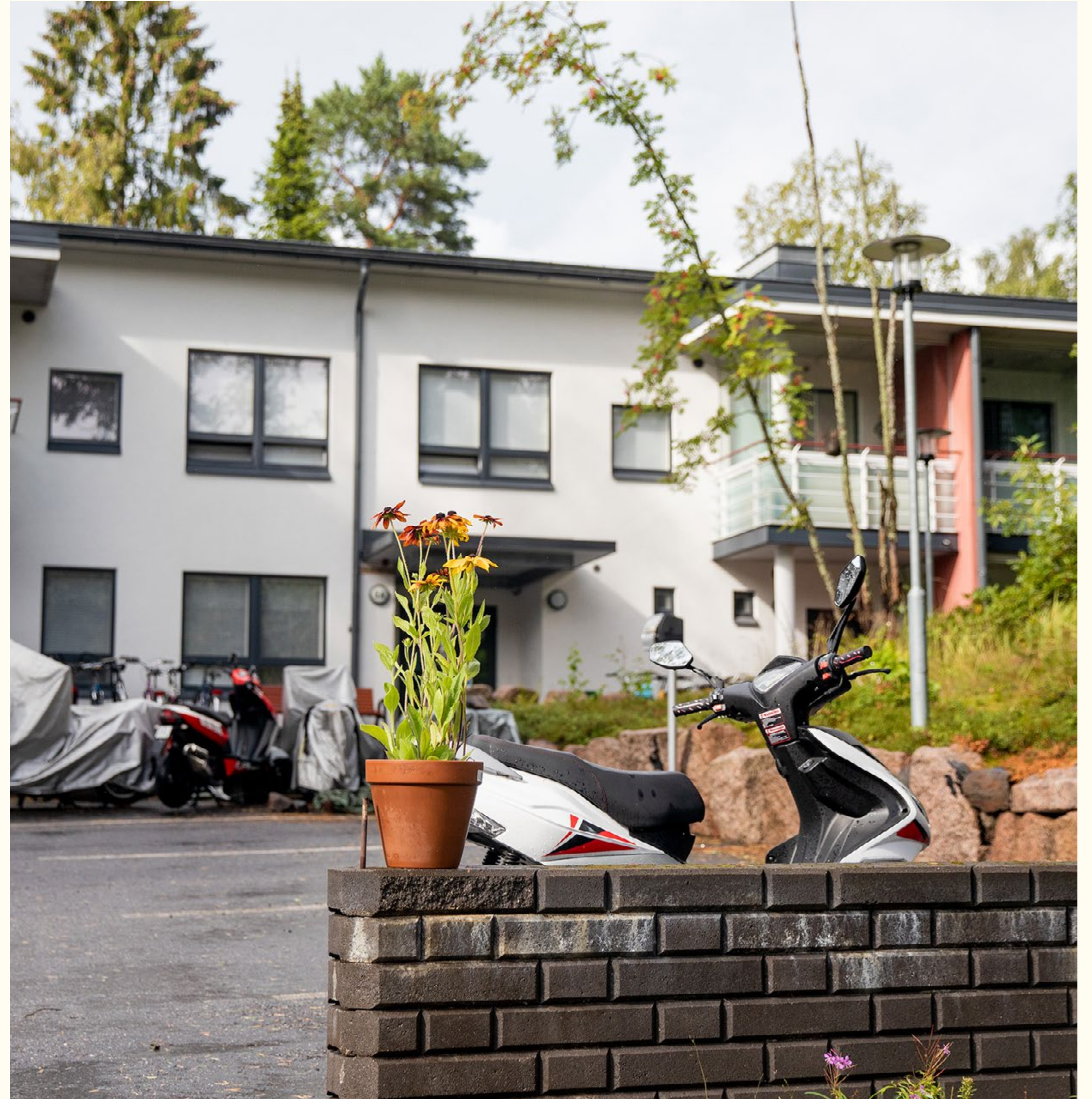


# Riskien hallinta

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, ryhdytäänkö 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
<b>1. Suunnittelupuutteet korjaus- ja uudisrakentamisessa</b>			
• 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
<b>2. Yhteistyökumppaneihin liittyvät riskit</b>			
• Toimittajan konkurssi tai muu suorituskyvyttömyys	3	3	1
• Yhteistyökumppanin aiheuttama riski	2	3	1
<b>3. Kiinteistöjen ja huoneistojen epätarkoituksenmukainen sijainti, koko ja heikko kysyntä</b>			
• Alueella ei ole asunnottomuutta	4	2	1
• Alhainen käyttöaste	2	2	1
<b>4. Mittava omaisuus- tai henkilövahinko</b>			
• 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
<b>5. Ilmastonmuutoksen ja ympäristövahinkojen välittömät ja välilliset vaikutukset</b>			
• Sään ääri-ilmiöiden aiheuttamat vauriot kiinteistöihin	2	2	1
<b>6. Arvot ja toiminta erkaantuvat</b>			
• Höllentyvä talouskuri	2	1	1
• Epäjohdonmukainen asiakastyö	2	1	1
<b>7. Hyvinvointialueuudistuksen epäsuotuisat vaikutukset</b>			
• 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
<b>8. Taloussuhdanteiden vaikutukset</b>			
• 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
<b>9. Y-Säätiön yleishyödyllinen status menetetään</b>			
• 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
<b>10. Päätöksenteko perustuu puutteellisiin faktoihin</b>			
• Virheellinen tai väärin tulkittu sisäinen tieto	2	1	2
• Puutteellinen ymmärrys toimintaympäristöstä	1	2	1
<b>11. Henkilöstöriskit</b>			
• 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
<b>12. Vahingonteko ja väärinkäytökset</b> (ulkopuolisten aiheuttamat)	2	3	1
<b>13. Tietosuojariskit</b>			
• Tahallinen tai tahaton tietovuoto	4	2	1
• Ilkivalta ja varomaton puhe	2	1	1
• Tietojärjestelmien hetkellinen toimimattomuus	4	1	1
• Järjestelmävikä tuhoaa tietoja	1	2	1
• Henkilötietojen poistamisen vaikeus	5	1	2
• Kyberhyökkäys	1	3	1
• Yhteistyökumppaneiden huono tietosuojataso	2	3	1



# Liite 1: Y-Säätiön hallinto

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

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

## Y-Säätiön johtoryhmä

Teija Ojankoski, toimitusjohtaja  
Pekka Kampman, rakennuttamisjohtaja  
Kari Komu, talousjohtaja  
Timo Mutalahti, konsernilakimies  
Juha Niskanen, kiinteistöjohtaja  
Minna Pääkkönen, viestintä- ja markkinointijohtaja  
Eeva Tammisalo, asiakkuusjohtaja  
Sari Timonen, kehittämisjohtaja

**Y-Säätiön hallitus**, jonka toimintakausi on kaksivuotinen.  
Hallitus huhtikuusta 2022 alkaen.

Maria Viljanen, puheenjohtaja, Suomen Punainen Risti ry  
Aleksi Randell, varapuheenjohtaja, Rakennusteollisuus RT ry  
Tomi Henriksson, Vantaan kaupunki  
Tiina Mäki, Helsingin kaupunki  
Kimmo Palonen, Rakennusliitto ry  
Pekka Salmi, Tampereen kaupunki  
Tapio Tähtinen, MIELI Suomen Mielenterveys ry

# Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiössä

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, lähipiirin saamat etuudet ja palkat sekä lainan tai avustuksen antaminen tai erilaiset sopimukset.

Y-Säätiössä lähipiirille ei anneta avustuksia tai muita osittain tai

kokonaan vastikkeettomia etuja, ellei niiden antaminen ole osa säätiön tarkoituksen mukaista toimintaa ja niiden antamisen ehdot eivät poikkea ulkopuolisiin noudatettavista ehdoista. Säätiö ei tee lähipiirin kanssa mitään 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.

## Lähipiiritaulukko

Toimet tai taloudelliset edut (€)	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	283 520	358 186	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki	-	-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	161 835 050		-	-	-

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 jäsenten, toimitusjohtajan ja tämän sijaisen sekä tilintarkastajan palkat tai palkkiot.
- 3A. Y-Säätiön johtoryhmän palkat.

# Puolivuosikatsaus 2023

**Y-Säätiö**



# TULOSLASKELMA

	11.-30.6.2023 Konserni	11.-30.6.2022 Konserni	11.-31.12.2022 Konserni	11.-30.6.2023 Emo	11.-30.6.2022 Emo	11.-31.12.2022 Emo
<b>1 000 €</b>						
<b>Varsinainen toiminta</b>						
Vuokraustoiminta						
Vuokra- ja vastiketuet	74 108	70 845	142 426	23 216	22 340	44 666
Käyttökorvaustuotot	584	487	1 032	123	122	247
Muut tuotot	1	2	3			
<b>Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä</b>	<b>74 693</b>	<b>71 334</b>	<b>143 461</b>	<b>23 339</b>	<b>22 462</b>	<b>44 913</b>
Isännöinnin tuotot	29	34	67			
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>						
Henkilöstökulut	-4 052	-3 754	-7 735			
Poistot ja arvonalentumiset	-11 157	-14 643	-20 728			
Vuokra- ja vastikekulut	-12 150	-11 233	-22 912	-14 613	-13 018	-26 359
Muut hoitokulut	-31 512	-27 336	-60 173	-1 635	-1 419	-3 303
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-58 871	-56 967	-111 549	-16 248	-14 437	-29 662
Rakennuttamisen kulut	-1 282	-1 126	-1 148	-38	-16	-63
<b>Vuokraustoiminta yhteensä</b>	<b>14 569</b>	<b>13 275</b>	<b>30 832</b>	<b>7 052</b>	<b>8 009</b>	<b>15 187</b>
<b>Keskushallinto ja muu toiminta</b>						
Tuotot	891	594	1 320	804	441	948
Kulut						
Henkilöstökulut	-1 713	-1 645	-3 202	-1 713	-1 645	-3 202
Poistot	-307	-260	-569	-307	-260	-569
Muut kulut	-3 758	-3 635	-6 851	-1 356	-1 490	-2 699
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-4 887	-4 947	-9 301	-2 572	-2 955	-5 521
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	228	243	839			
<b>Varsinaisen toiminnan tuottojäämä</b>	<b>9 910</b>	<b>8 572</b>	<b>22 369</b>	<b>4 481</b>	<b>5 055</b>	<b>9 666</b>
<b>Sijoitus- ja rahoitustoiminta</b>						
Tuotot						
Korko- ja osinkotuotot	1 225	115	261	3 346	2 618	5 918
Muut tuotot	354	367	923	134	279	723
Tuotot yhteensä	1 579	481	1 184	3 480	2 896	6 641
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-36	15	32	-36	15	32
Kulut						
Korkokulut	-6 789	-6 024	-12 694	-2 124	-2 109	-4 097
Muut kulut	-534	-863	-1 246	-1 971	-1 796	-5 118
Kulut yhteensä	-7 323	-6 887	-13 939	-4 094	-3 905	-9 215
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-5 780	-6 391	-12 724	-651	-994	-2 543
<b>Tuottojäämä</b>	<b>4 130</b>	<b>2 181</b>	<b>9 645</b>	<b>3 829</b>	<b>4 060</b>	<b>7 124</b>

	11.-30.6.2023 Konserni	11.-30.6.2022 Konserni	11.-31.12.2022 Konserni	11.-30.6.2023 Emo	11.-30.6.2022 Emo	11.-31.12.2022 Emo
<b>1 000 €</b>						
<b>Yleisavustukset</b>						
Investointiavustukset STEA			1 902			1 902
Muut investointiavustukset	82	55	109	82	55	109
Muut STEA avustukset	593	328	649	593	328	649
Siirrot						
Siirto menojen katteeksi	-593	-328	-649	-593	-328	-649
Siirto asuntojen hankintarahastoon			-1 902			-1 902
Siirto käyttörahastoon	-82	-55	-109	-82	-55	-109
<b>Yleisavustukset yhteensä</b>						
Välittömät verot						
Tuloverot	-6	-12	-49			
Laskennalliset verot	-623	-75	-776			
Vähemmistöosuus	-55	29	3			
<b>Tilikauden yli-/alijäämä</b>	<b>3 446</b>	<b>2 124</b>	<b>8 823</b>	<b>3 829</b>	<b>4 060</b>	<b>7 124</b>

## TASE

1000 € Vastaavaa	30.6.2023 Konserni	30.6.2022 Konserni	31.12.2022 Konserni	30.6.2023 Emo	30.6.2022 Emo	31.12.2022 Emo
<b>Pysyvät vastaavat</b>						
Aineettomat hyödykkeet						
Aineettomat oikeudet	1 840	1 893	1 957			
Muut pitkävaikutteiset menot	4 697	3 776	4 037	3 119	2 914	2 936
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>6 537</b>	<b>5 669</b>	<b>5 995</b>	<b>3 119</b>	<b>2 914</b>	<b>2 936</b>
Aineelliset hyödykkeet						
Maa- ja vesialueet	83 374	83 367	83 374			
Liittymismaksut	11 978	11 502	11 879			
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	147	147	147			
Rakennukset ja rakennelmat	873 839	816 210	865 343			
Koneet ja kalusto	1 534	1 507	1 546	12	1	14
Muut aineelliset hyödykkeet	2 153	2 045	2 114	124	142	133
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	73 223	63 148	48 687			
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 046 247</b>	<b>977 926</b>	<b>1 013 089</b>	<b>136</b>	<b>143</b>	<b>147</b>
Sijoitukset						
Asunto-osakkeet	359 269	359 324	358 419	359 269	359 324	358 419
Tytäryhtiöt				14 680	14 680	14 680
Osuudet osakkuusyhtiöissä	6 976	6 153	6 748	3 579	3 579	3 579
Muut osakkeet	4 609	4 635	4 618	13	3	3
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>370 854</b>	<b>370 112</b>	<b>369 786</b>	<b>377 541</b>	<b>377 587</b>	<b>376 682</b>
Pysyvät vastaavat	1 423 638	1 353 707	1 388 870	380 796	380 643	379 765
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>						
Saamiset						
Pitkäaikaiset saamiset						
Lainasaamiset	5	5	5	5	5	5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				150 832	142 645	147 078
Saamiset osakkuusyrityksiltä	1 050		500	1 050		500
Muut saamiset	441	627	442	400	586	402
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 496</b>	<b>632</b>	<b>947</b>	<b>152 287</b>	<b>143 236</b>	<b>147 984</b>
Lyhytaikaiset saamiset						
Vuokrasaamiset	1 843	1 874	2 021	301	249	294
Lainasaamiset	102	93	102			
Siirtosaamiset	2 734	1 715	1 020	475	190	638
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				12 395	8 625	6 293
Saamiset osakkuusyrityksiltä	45	45	396			
Muut saamiset	925	1 037	1 668	60	54	57

1000 € Vastaavaa	30.6.2023 Konserni	30.6.2022 Konserni	31.12.2022 Konserni	30.6.2023 Emo	30.6.2022 Emo	31.12.2022 Emo
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>5 650</b>	<b>4 764</b>	<b>5 207</b>	<b>13 231</b>	<b>9 118</b>	<b>7 282</b>
Rahoitusarvopaperit	24 977	24 478	24 558	25 217	24 718	24 798
Rahat ja pankkisaamiset	53 193	61 196	58 545	16 835	29 006	27 031
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>85 316</b>	<b>91 070</b>	<b>89 258</b>	<b>207 570</b>	<b>206 079</b>	<b>207 095</b>
<b>Vastaavaa</b>	<b>1 508 954</b>	<b>1 444 778</b>	<b>1 478 128</b>	<b>588 366</b>	<b>586 722</b>	<b>586 860</b>

## TASE

1000 € Vastattavaa	30.6.2023 Konserni	30.6.2022 Konserni	31.12.2022 Konserni	30.6.2023 Emo	30.6.2022 Emo	31.12.2022 Emo
Oma pääoma						
Peruspääoma	20	20	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	190 911	190 114	191 383	190 911	190 114	191 383
Muut rahastot	10 200	10 200	10 200	10 120	10 120	10 120
Käyttörahaso	38 303	37 061	37 748	38 303	37 061	37 748
Lainanlyhennysrahasto	90 933	83 810	83 810	90 212	83 089	83 089
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	56 033	54 334	54 334	257	257	257
Tilikauden yli-/alijäämä	3 446	2 124	8 823	3 829	4 060	7 124
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>420 778</b>	<b>408 595</b>	<b>417 250</b>	<b>364 584</b>	<b>355 653</b>	<b>360 673</b>
Vähemmistöosuus	3 690	3 609	3 636			
<b>Vieras pääoma</b>						
Pitkäaikainen vieras pääoma						
Pääomalainat	292	292	292			
Lainat rahoituslaitoksilta	978 292	963 787	950 910	176 160	218 767	180 205
Saadut ennakot	1 725	1 809	1 775	398	472	430
Velat osakkuusyhtiöille	124	124	124			
Muut velat	62	62	62			
Laskennallinen verovelka	17 549	16 225	16 926			
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>998 044</b>	<b>982 299</b>	<b>970 089</b>	<b>176 557</b>	<b>219 238</b>	<b>180 635</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma						
Lainat rahoituslaitoksilta	65 420	31 103	67 094	42 664	7 815	42 490
Saadut ennakot	2 304	2 126	2 155	289	290	353
Ostovelat	9 552	8 703	11 440	669	285	665
Muut velat saman konsernin yrityksille				24	12	96
Velat osakkuusyhtiöille	1			1		
Muut velat	270	254	209	97	98	78
Siirtovelat	8 894	8 087	6 256	3 480	3 330	1 869
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>86 442</b>	<b>50 274</b>	<b>87 154</b>	<b>47 225</b>	<b>11 831</b>	<b>45 552</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 084 486</b>	<b>1 032 574</b>	<b>1 057 242</b>	<b>223 782</b>	<b>231 069</b>	<b>226 187</b>
<b>Vastattavaa</b>	<b>1 508 954</b>	<b>1 444 778</b>	<b>1 478 128</b>	<b>588 366</b>	<b>586 722</b>	<b>586 860</b>

## RAHOITUSLASKELMA

	11.-30.6.2023 Konserni	11.-30.6.2022 Konserni	11.-31.12.2022 Konserni	11.-30.6.2023 Emo	11.-30.6.2022 Emo	11.-31.12.2022 Emo
<b>1 000 €</b>						
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>						
Tilikauden voitto/tappio	3 446	2 124	8 823	3 829	4 060	7 124
Oikaisut:						
Poistot ja arvonalentumiset	11 464	14 903	21 297	307	260	569
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	105	-111	-360	105	-111	-360
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-228	-243	-839			
Rahoitustuotot ja -kulut	5 675	6 502	13 084	546	1 106	2 902
Tuloverot	629	86	825			
Vähemmistöosuudet	55	-29	-3			
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>21 146</b>	<b>23 232</b>	<b>42 828</b>	<b>4 788</b>	<b>5 315</b>	<b>10 235</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>						
Saamisten muutokset	-1 373	825	-369	-1 439	1 477	1 212
Velkojen muutokset	1 893	1 593	3 320	-170	-547	-100
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	21 666	25 650	45 779	3 178	6 245	11 347
Maksetut korot	-5 729	-5 192	-12 255	-515	-768	-4 163
Saadut osingot	4	4	4	4	4	4
Saadut korot	554	108	210	2 172	1 641	5 892
Muut rahoituserät	-74	-608	-682	-1 732	-1 629	-4 755
Maksetut verot	-247	-247	-21	29	31	-4
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>16 175</b>	<b>19 716</b>	<b>33 035</b>	<b>3 137</b>	<b>5 525</b>	<b>8 321</b>
<b>Investointien rahavirta</b>						
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-45 366	-38 359	-79 238	-479	-483	-818
Pysyvien vastaavien luovutustulot			10			
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-1 884	-2 952	-3 480	-1 884	-2 952	-3 480
Asunto-osakkeiden myynti	894	959	2 657	894	959	2 657
Ostetut tytäryhtiöosakkeet		-1 622	-1 622			
Investoinnit muihin sijoituksiin	9	-593	-1 344	-10		
STEA:n investointiavustukset			1 902			1 902
Muut investointiavustukset	82	55	109	82	55	109
Myönnetyt lainat		-50	-59			
Lainat omille kiinteistöyhtiöille	-550		-500	-24 539	-15 955	-26 694
Omien yhtiöiden lyhennykset				16 896	4 819	11 961
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-46 816</b>	<b>-42 562</b>	<b>-81 565</b>	<b>-9 042</b>	<b>-13 558</b>	<b>-14 363</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>						
Rahoitusarvopaperit	-419	444	365	-419	444	365
Pitkäaikaisten lainojen nostot	41 783	24 783	63 581			

	11.-30.6.2023 Konserni	11.-30.6.2022 Konserni	11.-31.12.2022 Konserni	11.-30.6.2023 Emo	11.-30.6.2022 Emo	11.-31.12.2022 Emo
<b>1 000 €</b>						
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-16 074	-15 513	-31 198	-3 872	-3 999	-7 885
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>25 290</b>	<b>9 714</b>	<b>32 747</b>	<b>-4 291</b>	<b>-3 554</b>	<b>-7 521</b>
Rahavarojen muutos	-5 352	-13 131	-15 782	-10 196	-11 587	-13 562
Rahavarat kauden alussa	58 545	74 327	74 327	27 031	40 593	40 593
Rahavarat kauden lopussa	53 193	61 196	58 545	16 835	29 006	27 031

# Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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

## Konsernitilinpäätökseen liittyvät yhdistelyperiaatteet

### Yleistä

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

Sisäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero sekä siitä laskettu laskennallinen verovelka on kohdistettu rakennuksiin. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt sisältyvät konserni-

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

Osakkuusyrietykset ovat konserniin kuulumattomia 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 omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eränään tuloslaskelmassa.

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

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

## Konsernin tuloslaskelma

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

Kiinteistöjen tuottojen ja hoitokulujen on katsottu liittyvän läheisesti 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. Konsernielimintien jälkeen jäljelle jäävä pääoma koostuu säätiön peruspääomasta ja rahastoista. Asuntojen hankintarahastoon kirjataan saadut avustukset, jotka ovat palautusehdon alaisia.

### Konsernin rahoituslaskelma

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

### Tilinpäätössiirtojen kertymä

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

vähemmistön osuuteen tilikauden tuloksesta ja tilikauden tulokseen.

### Pysyvien vastaavien arvostus

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

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

Rakennuksiin kohdistettu konserniliikearvo ja -reservi poistetaan uusien kohteiden osalta 67 vuoden aikana ja ennen 1.1.2015 hankittujen tyttä-

rien 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 kirjantapitoarvoon 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.
- Käyttörahastoon kirjataan kuntien ja seurakuntien avustukset. Käyttöoikeusrajoituksista vapautuneisiin myytyihin asuntoihin saadut avustukset siirretään käyttörahastoon.
- Oman pääoman sisäisinä siirtoina lainanlyhennysrahastoon siirretään edellisenä tilivuotena lyhennettyjen lainojen määrä edellisen tilikauden ylijäämästä.
- Investointirahastoon siirretään edellisen vuoden investointien omarahoitusosuus edellisen vuoden ylijäämästä, mikäli mahdollista.

## **Laskennalliset verovelat ja -saamiset**

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

## **Tulevaisuuden näkymät**

Edellisenä 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. Kiinteistöjen ylläpidon kustannusten nousun suojaksi on otettu inflaatio swap. Suoja kattaa hallinnon, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon, siivouksen, lämmityksen, vesi ja jäteveden, jätehuollon, vahinkovakuutuksen sekä kunnossapitokorjaukset. Inflaatiojohdannainen on sidottu kustannusindeksin muutokseen. Huolta aiheuttavat myös meneillään oleva hyvinvointialueuudistus ja jälleenvuokrasopimusten päättymiset.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
Vuokra- ja vastiketuotot	74 108	70 845	142 426	23 216	22 340	44 666
Käyttökorvaustuotot	584	487	1 032	123	122	247
Muut tuotot	1	2	3			
Isännöinnin tuotot	29	34	67			
<b>Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä</b>						
Henkilöstökulut						
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	4 604	4 337	8 724	1 337	1 307	2 493
Luontaisedun raha-arvo	94	89	186	44	46	93
Eläkekulut	859	816	1 672	262	251	507
Lakisääteiset sosiaalikulut	171	126	277	42	20	53
<b>Yhteensä</b>	<b>5 728</b>	<b>5 368</b>	<b>10 860</b>	<b>1 685</b>	<b>1 624</b>	<b>3 146</b>
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	192	184	187	46	43	44
Tilintarkastajan palkkiot						
Lakisääteinen tilintarkastus	26	27	94	25	12	37
Muut lakisääteiset toimeksiannot						
Veroneuvonta	38	14	20	1		5
Muut palvelut	11	14	14	12	5	5
<b>Yhteensä</b>	<b>75</b>	<b>55</b>	<b>127</b>	<b>38</b>	<b>17</b>	<b>47</b>
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	31	24	63	28	21	56
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>						
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	11 464	14 903	21 297	307	260	569
Konserniin on kirjattu erillisyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja			2 439			
Tonttien vuokra-ajat ovat 0-60 vuotta, vuokrat	1 809	1 635	3 395			
Rahoitustuotot						
Korko- ja osinkotuotot muilta	1 225	115	261	577	46	106
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä				2 769	2 572	5 811
Muut rahoitustuotot	354	367	923	134	279	723

	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
Rahoitustuotot yhteensä	1 579	481	1 184	3 480	2 896	6 641
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-36	15	32	-36	15	32
Rahoituskulut						
Korkokulut muille	-6 789	-6 024	-12 694	-2 124	-2 109	-4 097
Muut rahoituskulut	-534	-863	-1 246	-1 971	-1 796	-5 118
Rahoituskulut yhteensä	-7 323	-6 887	-13 939	-4 094	-3 905	-9 215
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-5 780</b>	<b>-6 391</b>	<b>-12 724</b>	<b>-651</b>	<b>-994</b>	<b>-2 543</b>
Välittömät verot						
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-6	-12	-49			
Laskennallisten verojen muutos	-623	-75	-776			
Vähemmistöosuus	-55	29	3			

## TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta						
Asuinrakennuksen hankintameno on luettu rakennusaikaisia korkoja.						
Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:						
Tilikaudella aktivoitu		294	299			
Edellisillä tilikausilla aktivoidut	1 605	1 306	1 306			
Poistettu	-108	-85	-96			
Poistamaton erä tilikauden lopussa	1 497	1 514	1 509			
Aineettomat oikeudet						
Saldo tilikauden alussa	3 493	3 493	3 493			
Saldo tilikauden lopussa	3 493	3 493	3 493			
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 535	-1 482	-1 482			
Tilikauden poisto	-117	-117	-53			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 653	-1 600	-1 535			
Menojäännös tilikauden lopussa	1 840	1 893	1 957			
Liikearvo						
Saldo tilikauden alussa	377	377	377			
Saldo tilikauden lopussa	377	377	377			
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-377	-377	-377			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-377	-377	-377			
Menojäännös tilikauden lopussa						
Muut pitkävaikutteiset menot						
Saldo tilikauden alussa	6 943	5 604	5 604	5 298	4 495	4 495
Lisäykset	1 081	657	1 346	479	489	809
Vähennykset		-6	-6	-6	-6	-6
Saldo tilikauden lopussa	8 024	6 254	6 943	5 777	4 977	5 298
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-2 906	-2 154	-2 154	-2 362	-1 813	-1 813
Tilikauden poisto	-422	-324	-752	-296	-251	-549
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-3 328	-2 478	-2 906	-2 658	-2 064	-2 362

	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
Menojäännös tilikauden lopussa	4 697	3 776	4 037	3 119	2 914	2 936
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>6 537</b>	<b>5 669</b>	<b>5 995</b>	<b>3 119</b>	<b>2 914</b>	<b>2 936</b>
Maa- ja vesialueet						
Saldo tilikauden alussa	83 879	82 248	82 248			
Lisäykset		156	162			
Arvonmuutokset		1 469	1 469			
Saldo tilikauden lopussa	83 879	83 873	83 879			
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa	-505	-505	-505			
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-505	-505	-505			
Saldo tilikauden lopussa	83 374	83 367	83 374			
Liittymismaksut						
Saldo tilikauden alussa	11 879	11 039	11 039			
Lisäykset	99	463	840			
Saldo tilikauden lopussa	11 978	11 502	11 879			
Kiinteistöjen vuokraoikeudet						
Saldo tilikauden alussa	147	147	147			
Saldo tilikauden lopussa	147	147	147			
Rakennukset ja rakennelmat						
Saldo tilikauden alussa	986 763	886 635	886 635			
Lisäykset	19 075	45 399	100 127			
Saldo tilikauden lopussa	1 005 838	932 034	986 763			
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa	-121 420	-101 679	-101 679			
Tilikauden poisto	-10 579	-9 706	-19 741			
Arvonmuutokset		-4 439				
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-131 999	-115 825	-121 420			
Menojäännös tilikauden lopussa	873 839	816 210	865 343			
Koneet ja kalusto						
Saldo tilikauden alussa	4 362	3 763	3 763	274	259	259
Lisäykset	207	257	600			15
Saldo tilikauden lopussa	4 569	4 020	4 362	274	259	274
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa	-2 817	-2 309	-2 309	-260	-258	-258

	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
Tilikauden poisto	-218	-197	-508	-2		-2
Arvonmuutokset		-6				
Kertyneet poistot ja arvonmuutokset tilikauden lopussa	-3 035	-2 513	-2 817	-262	-258	-260
Menojäännös tilikauden lopussa	1 534	1 507	1 546	12	1	14
Muut aineelliset hyödykkeet						
Saldo tilikauden alussa	4 492	4 104	4 104	188	188	188
Lisäykset	167	188	388			
Saldo tilikauden lopussa	4 659	4 292	4 492	188	188	188
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-2 378	-2 135	-2 135	-55	-37	-37
Tilikauden poisto	-128	-112	-243	-9	-9	-18
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-2 506	-2 248	-2 378	-64	-46	-55
Menojäännös tilikauden lopussa	2 153	2 045	2 114	124	142	133
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat						
Saldo tilikauden alussa	48 687	71 761	71 761			
Avustukset	-4 888	-318	-504			
Lisäykset	49 735		80 219			
Vähennykset	-20 311	-8 295	-102 789			
Saldo tilikauden lopussa	73 223	63 148	48 687			
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1046 247</b>	<b>977 926</b>	<b>1013 089</b>	<b>136</b>	<b>143</b>	<b>147</b>
Asunto-osakkeet						
Saldo tilikauden alussa	358 419	357 205	357 205	358 719	357 205	357 205
Lisäykset	1 947	2 995	3 576	1 947	2 995	3 576
Vähennykset	-1 097	-876	-2 361	-1 097	-876	-2 361
Saldo tilikauden lopussa	359 269	359 324	358 419	359 269	359 324	358 419
Tytäryhtiöosakkeet						
Saldo tilikauden alussa				14 680	14 680	14 680
Saldo tilikauden lopussa				14 680	14 680	14 680
Osakkuusyhtiöosakkeet						
Saldo tilikauden alussa	6 748	5 910	5 910	3 579	3 579	3 579
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	228	243	839			
Saldo tilikauden lopussa	6 976	6 153	6 748	3 579	3 579	3 579
Muut osakkeet ja osuudet						
Saldo tilikauden alussa	4 618	4 042	4 042	3	3	3
Lisäykset		593	576	10		
Vähennykset	-9					
Saldo tilikauden lopussa	4 609	4 635	4 618	13	3	3

	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
Sijoitukset	370 854	370 112	369 786	377 541	377 587	376 682

## Y-SÄÄTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET

Konserniyritysosakkeet		Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%	Osakkuusyhtiöt			
Tytäryhtiöt	Kotipaikka						
Kiinteistö Oy Keiteleentie 3	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Satotaival	Kerava	34,65	34,65
Kiinteistö Oy Yypari	Kouvola	100,00	100,00	As. Oy Järvenpään Jampanpaju	Järvenpää	41,35	41,35
Kiinteistö Oy Y-Kara	Kouvola	100,00	100,00	Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	20,63
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Pienasunnot	Tampere	100,00	100,00	Kiinteistö Oy Tampereen Taijan Parkki	Tampere	49,17	49,17
Asunto Oy Enon Havupuisto	Joensuu	100,00	100,00	Kiinteistö Oy Vantaan Puunhaltijankujan Parkki	Vantaa	44,62	44,62
Kiinteistö Oy Ylöjärven Kuusistontie 9	Ylöjärvi	100,00	100,00	Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	26,51
Kiinteistö Oy Keuruun Juurikkaniemi	Keuruu	100,00	100,00	Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Kiinteistö Oy Hiittenhovi	Harjavalta	100,00	100,00	Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	37,50	37,50
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Helsinki	100,00	100,00	Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85
Kiinteistö Oy Joensuun Senioriparkki	Joensuu	51,60	51,60	Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50
Kiinteistö Oy Kotkan Tietotalo	Kotka	100,00	100,00	Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	Espoo	24,08	24,08
Asunto Oy Fleminginkatu 9 a	Helsinki	100,00	100,00	Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementien Pysäköinti	Helsinki	21,90	21,90
Y-Säätiön Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00	Kiinteistö Oy Espoon Nihtiparkki	Espoo	26,03	26,03
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				
<b>Osakkuusyhtiöt</b>							
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				
<b>Alakonserni, Y-Säätiön 100 % omistama</b>							
Kiinteistö Oy M2-Kodit	Helsinki	100,00	100,00				
Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Helsinki	64,36	64,36				
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Helsinki	64,40	64,40				
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86				
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,75	92,75				
Kiinteistö Oy M2-Vuokratodit	Vantaa	100,00	100,00				
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	75,55				
Asunto Oy Nokian Rantahelmi 1	Nokia	100,00	100,00				
Koy Tampereen Jallukka	Helsinki	55,00	55,00				
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 9	Espoo	100,00	100,00				
Kiinteistö Oy Nokian Säästökeskus	Nokia	100,00	100,00				
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00				
KOY Tuusulan Kauppaholvi	Tuusula	100,00	100,00				
Asunto Oy Jyväskylän Kangasrinteen Karpalo	Jyväskylä	100,00	100,00				
Kiinteistö Oy Pirkkalan Metsätähti	Pirkkala	100,00	100,00				
Asunto Oy Espoon Piispanportti 5	Espoo	100,00	100,00				
KOY Järvenpään Myllytie 14	Järvenpää	100,00	100,00				

## TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
<b>Oma pääoma</b>						
Peruspääoma tilikauden alussa	20	20	20	20	20	20
Peruspääoma tilikauden lopussa	20	20	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto tilikauden alussa	191 383	190 457	190 457	191 383	190 457	190 457
Avustusten siirto			1 902			1 902
Vähennykset	-472	-343	-976	-472	-343	-976
Asuntojen hankintarahasto tilikauden lopussa	190 911	190 114	191 383	190 911	190 114	191 383
Rakennusrahasto tilikauden alussa	8 603	8 603	8 603	8 524	8 524	8 524
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	8 603	8 603	8 603	8 524	8 524	8 524
Lahjoitusrahasto tilikauden alussa	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593
Lahjoitusrahasto tilikauden lopussa	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593
Asunnottom.ja syrj.tutkimusrah. tilikauden alussa	3	3	3	3	3	3
Asunnottom.ja syrj.tutkimusrah. tilikauden lopussa	3	3	3	3	3	3
Käyttörahas to tilikauden alussa	37 748	36 716	36 716	37 748	36 716	36 716
Siirto hankintarahastosta	472	290	923	472	290	923
Muiden investointi-avustusten siirrot	82	55	109	82	55	109
Käyttörahas to tilikauden lopussa	38 303	37 061	37 748	38 303	37 061	37 748
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	83 810	79 799	79 799	83 089	79 079	79 079
Kartutettu	7 124	4 010	4 010	7 124	4 010	4 010
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	90 933	83 810	83 810	90 212	83 089	83 089
Investointirahasto tilikauden alussa	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932
Investointirahasto tilikauden lopussa	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932

	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	56 033	54 334	54 334	257	257	257
Tilikauden voitto	3 446	2 124	8 823	3 829	4 060	7 124
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>420 778</b>	<b>408 595</b>	<b>417 250</b>	<b>364 584</b>	<b>355 653</b>	<b>360 673</b>
Vähemmistöosuus tilikauden alussa	3 636	3 639	3 639			
Tilikauden voitto/tappio	55	-29	-3			
Vähemmistöosuus tilikauden lopussa	3 690	3 609	3 636			
Laskennallinen verovelka tilikauden alussa	16 926	16 144	16 144			
Muutokset	623	81	782			
Laskennallinen verovelka tilikauden lopussa	17 549	16 225	16 926			
<b>Rahoituslainat</b>						
Pääomalainat	292	292	292			
Valtiokonttorilainat	136 983	151 850	144 200	11 482	13 145	12 306
Kuntarahoituslainat	481 933	435 591	452 848			
Rahoituslaitokset	289 755	272 409	285 914	72 301	78 397	75 349
Bond-lainat	135 041	135 041	135 041	135 041	135 041	135 041
<b>Yhteensä</b>	<b>1 044 004</b>	<b>995 183</b>	<b>1 018 295</b>	<b>218 824</b>	<b>226 582</b>	<b>222 696</b>
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	11 109	11 372	11 280			
<b>Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>						
Valtiokonttori	72 996	87 700	75 821	5 272	6 293	5 489
Kuntarahoitus Oyj	478 817	429 540	454 309			
Rahoituslaitokset	200 517	192 239	188 584	20 500	23 175	21 838
<b>Yhteensä</b>	<b>752 329</b>	<b>709 478</b>	<b>718 713</b>	<b>25 772</b>	<b>29 468</b>	<b>27 326</b>
Myönnetty, mutta nostamattomat avustukset STEA	2 909	2 141	675	2 909	2 141	675
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia						
Lainat	803 291	744 794	772 756	218 824	226 582	222 696
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 413 775	1 332 899	1 352 709			

	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	220 975	221 976	221 976	220 975	221 976	221 976
Muut annetut vakuudet, jälkipantit	29 417	28 677	28 677			
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	31 042	30 953	30 953			
Sitoumukset Y-Säätiön omavelkaiset takaukset velvoitteet	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
<b>Johdannaiset konserni Johdannaissopimusten käyvät arvot</b>	<b>positiivinen</b>	<b>negatiivinen</b>	<b>netto</b>	<b>positiivinen</b>	<b>negatiivinen</b>	<b>netto</b>
Pitkäaikaiset Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	32 464	-236	32 228	20 679	-496	20 182
Lyhytaikaiset Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	661		661	46	-11	35
Yhteensä	33 124	-236	32 888	20 724	-507	20 217
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			316 402			353 612
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		Nimellis- pääoma	30.6.2023 Markkina-arvo /negatiivinen		Nimellis- pääoma	30.6.2022 Markkina-arvo /negatiivinen
		0	0		9 375	1
<b>Johdannaiset konserni Johdannaissopimusten käyvät arvot</b>	<b>positiivinen</b>	<b>negatiivinen</b>	<b>netto</b>			
Pitkäaikaiset Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	34 706	-206	34 500			
Lyhytaikaiset Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	119	-25	94			
Yhteensä	34 825	-231	34 594			
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			350 606			

	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		31.12.2022 Nimellis- pääoma	Markkina-arvo /negatiivinen			
		9 000				

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin tulosvaikutteisesti 0 (1 283) 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 62,1 (79,3) milj. €. Korkosuojaus erääntyy 1-11 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 määritellään Y-Säätiön hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan. Korkoriskeistä Y-Säätiön rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. 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 kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 50 (58) prosenttia. Valtion korkotuki mukaan huomioiden suojausaste on 82 prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 20,66 (21,07) vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojausena. Suojauskohteita 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 aravalainoista on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatiolainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin.

Kiinteistöjen ylläpidon kustannusten nousun suojaksi on otettu inflaatio swap. Suoja kattaa hallinnon, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon, siivouksen, lämmityksen, vesi ja jäteveden, jätehuollon, vahinkovakuutuksen sekä kunnossapitokorjaukset. Inflaatiojohdannainen on sidottu kustannusindeksiin muutokseen.

Danske Bank laskee käyvän arvon inflaatio-suojalle ensimmäisen kerran joulukuun 2023 tilanteen mukaan.

Sopimus on alkanut 15.03.2023 ja erääntyy bullettina 15.03.2028.

#### Yhteenvedo inflaatiojohdannaisista

Inflaatiojohdannaissopimusten nimellisarvot	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Sopimukset kiinteistöjen hoitokulujen nousua vastaan	50 000 000,00	0,00	0,00



	Konserni 30.6.2023	Konserni 30.6.2022	Konserni 31.12.2022	Emo 30.6.2023	Emo 30.6.2022	Emo 31.12.2022
Rahoituslimiitti						
Säätiöllä on 2 miljoonan euron luottolimiitti Danskebankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000	2 000	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	5 000	5 000
Muu Stean tukema toiminta						
Asumisneuvojat, AE-Verkostokehittäjät, Onnistunut asuminen ja Y-Polut hanke						
Stean avustukset	593	328	649	593	328	649
toiminnan kulut	-419	-340	-718	-419	-340	-718
Stea-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskuhallinnon kuluihin.						
<b>Palautusehdon alainen omaisuus</b>						
<b>Tase-arvo</b>						
Asunto-osakkeet	197 459	197 459	193 950	197 459	197 459	193 950
Kiinteistöosakkeet	4 981	6 199	6 199	4 981	6 199	6 199
Yhteensä	202 440	203 658	200 149	202 440	203 658	200 149
josta avustuksilla katettu	118 887	113 973	111 365	118 887	113 973	111 365
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet						
Valtiokonttori	46 108	46 483	46 230	46 108	46 483	46 230
rahallaitokset kirjanpitoarvo	141 299	141 774	141 774	141 299	141 774	141 774
panttina käyvästä arvosta	221 976	221 976	221 976	221 976	221 976	221 976



# Jotta jokaisella on koti

Y-Säätiö

# Y-Säätiö

[ysaatio.fi](https://ysaatio.fi)