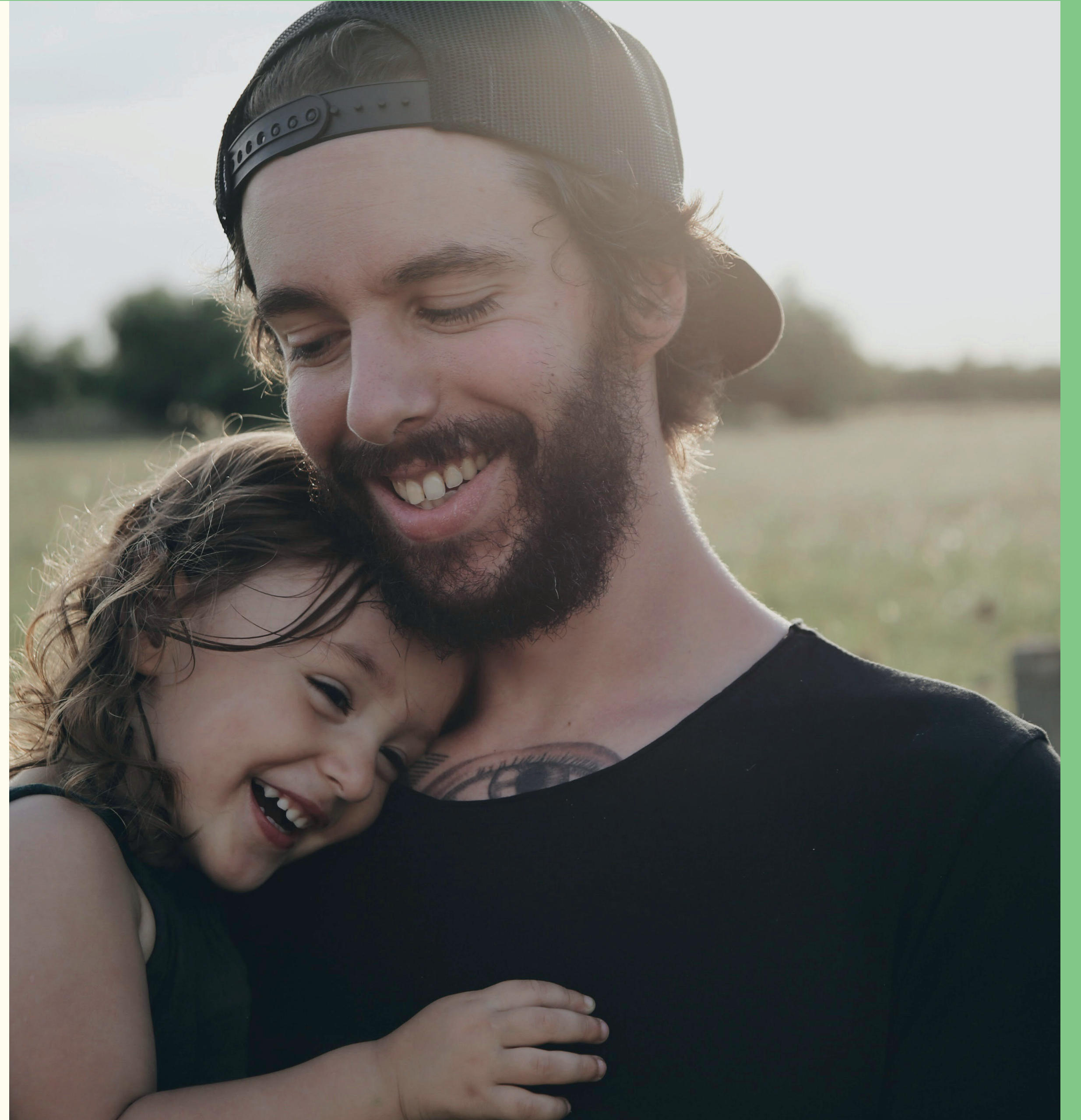


Toimintakertomus ja tilinpäätös 2023

Y-Säätiö



Sisälllys

Toimintakertomus 2023

Y-Säätiö-konserni	4
Arvot, missio, visio ja palvelulupaus	7
Strategian tavoitteet 2023–2030	8
Pääkirjoitus	9
Avainluvut vuoden 2023 lopussa	10
Taloudellinen kehitys 2023–2019	11
Tunnistamme toimintamme riskit	13

Tilinpäätös 2023

Tuloslaskelma	17
Tase	18
Rahoituslaskelma	19
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	20
Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	21
Taseen vastaavia koskevat liitetiedot	21
Taseen vastattavia koskevat liitetiedot	23
Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet	25

Toimintakertomus 2023

Y-Säätiö

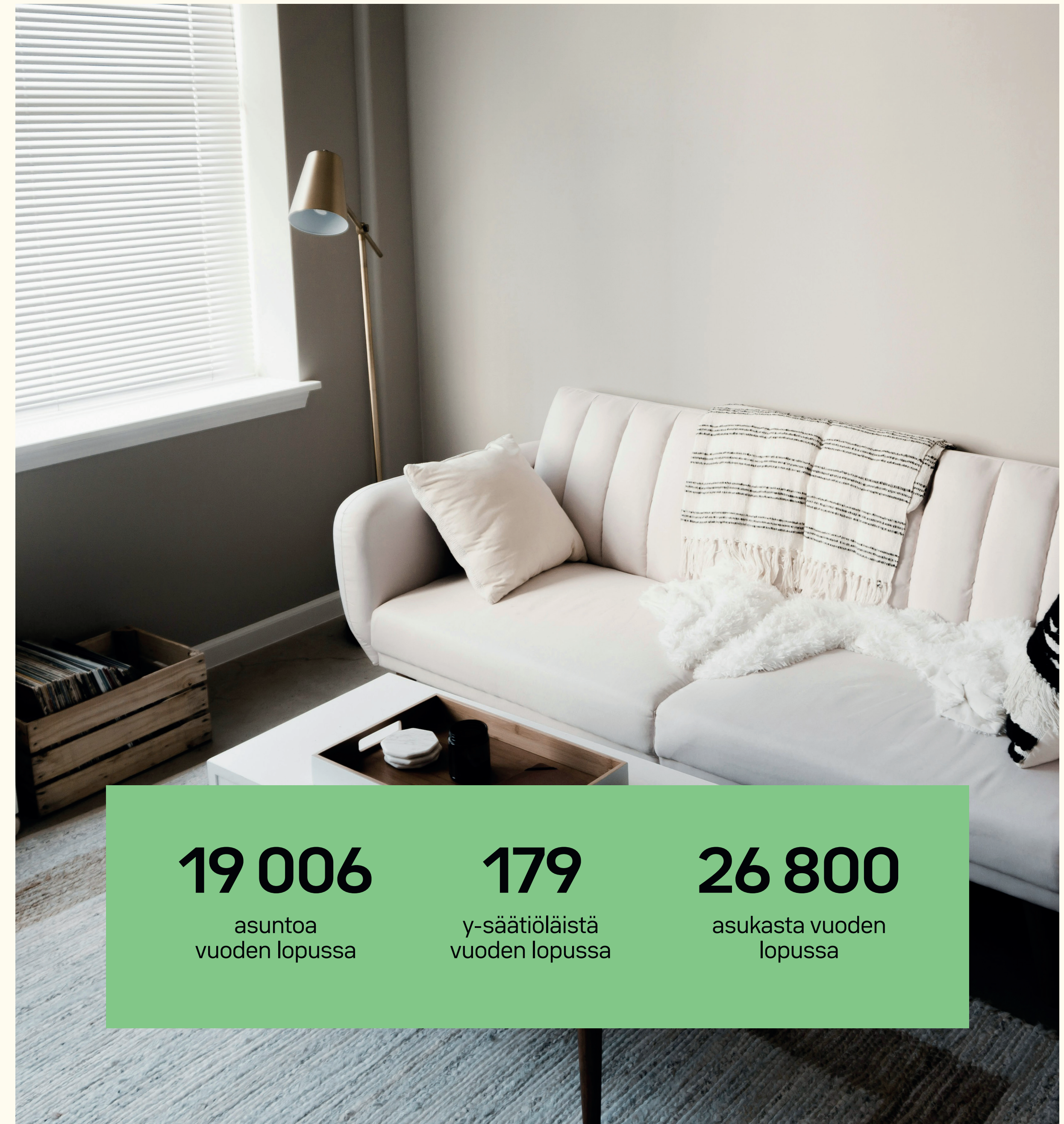
Y-Säätiö-konserni

Y-Säätiö-konserni on asunnottomuuden asiantuntija ja suurin valtakunnallisesti toimiva voittoa tavoittelematon vuokranantaja. Konserni omistaa vuoden 2023 lopussa 19 006 vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea.

Y-Säätiössä työskentelee 179 asumisen ammattilaista. Organisaation perustehtävä on ennaltaehkäistä ja poistaa toiminnallaan asunnottomuutta ja näin edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta.

Strategiamme painopisteet ovat taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivat asukkaat, reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää sekä asunnottomuuden poistaminen Suomesta ja vähentäminen kansainvälisesti.

Y-Säätiö edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Kaiken työmme lähtökohtana on Asunto ensin -periaate.



19 006

asuntoa
vuoden lopussa

179

y-säätiöläistä
vuoden lopussa

26 800

asukasta vuoden
lopussa

Y-Säätiö-konsernin asuntoja ovat M2-Kotien vuokra-asunnot ja Y-Kodit. Asukkaidemme sosiaalinen ja taloudellinen hyvinvointi ovat toimintamme keskiössä. Asukkaamme voivat luottaa asumisen kohtuuhintaisuuteen, jatkuvuuteen ja turvallisuuteen. Y-Säätiö on yleishyödyllinen ja voittoa tavoittelematon vuokranantaja.

Y-Säätiön organisaatio ja keskeiset toiminnot

Y-Säätiön toiminta on jaettu seitsemään yksikköön, joiden välinen yhteistyö on saumatonta. 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.

Kehittämyksikkö tekee asunnottomuuden tutkimus- ja kehittämistyötä. Yksikössä toimii lisäksi Asunto ensin Verkostokehittäjät, joka on STEAn rahoittama ja Y-Säätiön koordinoima kaikille asunnottomuustoimijoille avoin verkosto. Yksikössä tehdään kansainvälistä yhteistyötä, tutkimusta ja käynnissä on useita kehittämishankkeita.

Organisaation tukifunktioina toimivat seuraavat yksiköt: Talousyksikkö vastaa yhtiön kirjanpidosta, maksuliikenteestä, vuokraeskontrasta, perinnästä sekä asumisaikaisesta vuokrasopimusten hallinnoinnista. Viestintäyksikkö vastaa yhtiön ulkoisesta ja sisäisestä markkinoinnista sekä viestinnästä, ja lisäksi yhtiön myönteisen tunnettuuden rakentamisesta ja kasvattamisesta. Hallintoyksikössä kehitetään organisaation toimintaa muun muassa henkilöstö- ja lakipalveluiden avulla.

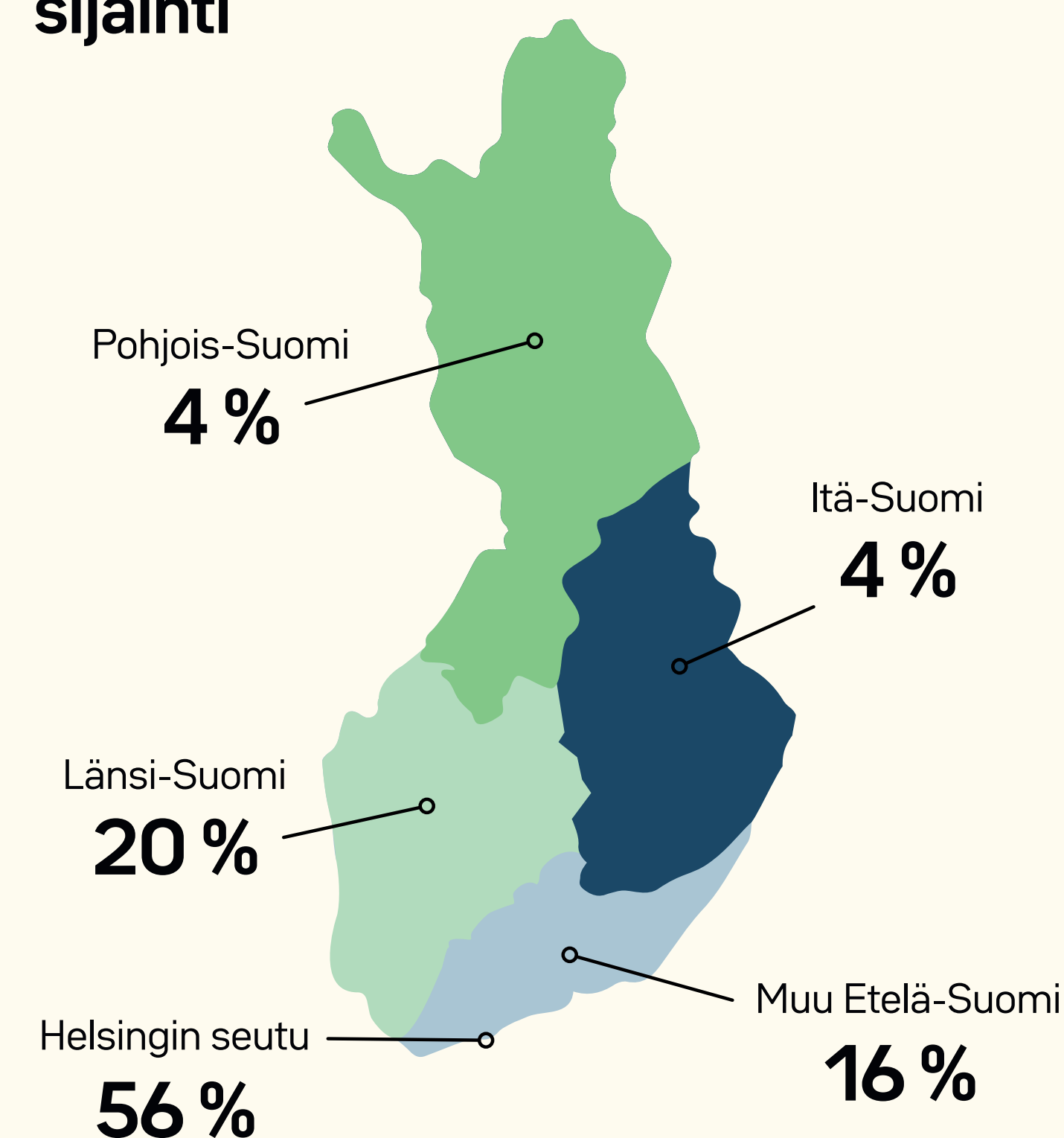
Y-Säätiön toimintaa johtaa hallitus ja toimitusjohtaja. Säätiön perustajajäsenet kokoontuvat vuosittain vuosikokoukseen, joka valitsee joka toinen vuosi säätiön hallituksen kaksivuotiskaudelle.

Toimintaympäristö ja vastuullisuustavoitteita uhkaavat riskit

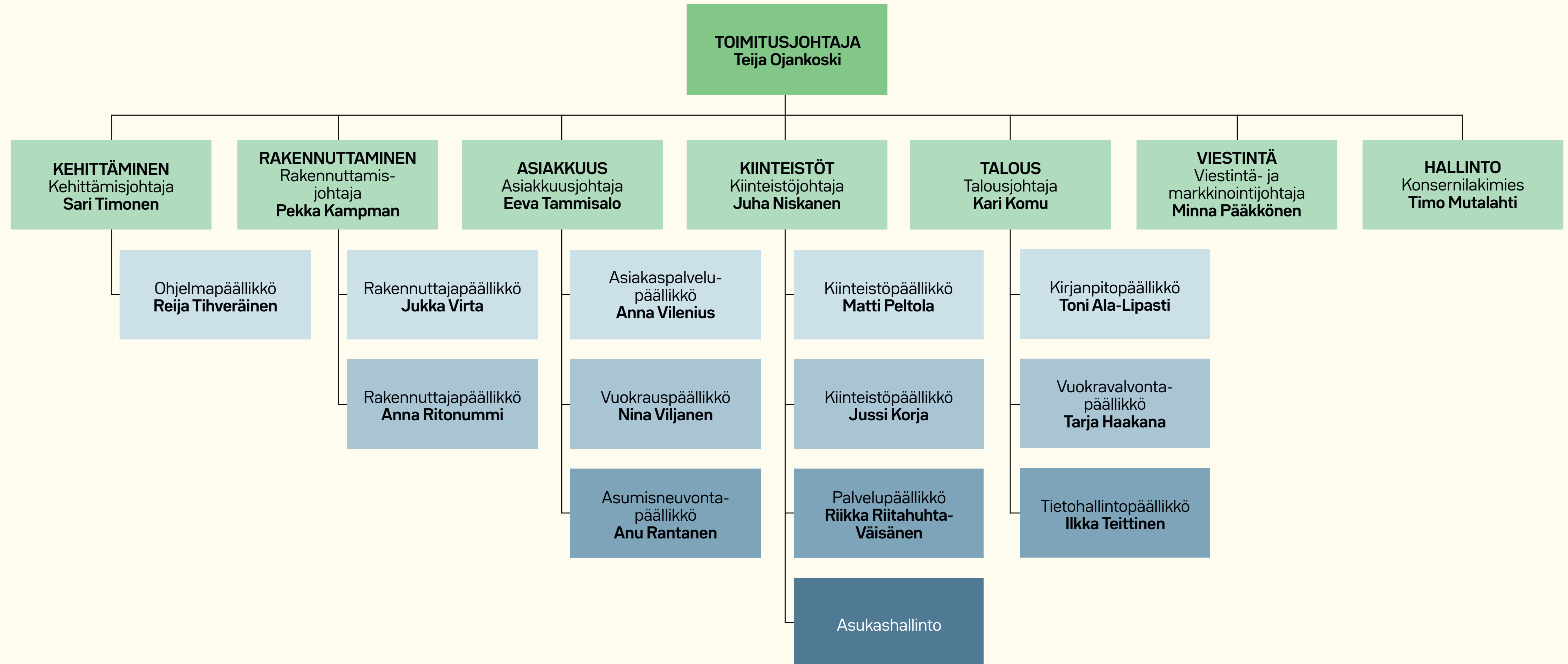
Saavuttaakseen strategian, arvojen ja vastuullisuusteemojen mukaiset tavoitteensa, Y-Säätiö-konserni kartoittaa vuosittain toimintaympäristönsä ja sen vaikutukset riskikartoituksen avulla. Vuoden 2023 aikana toimintaympäristö on muuttunut korkojen nousun ja lisääntyneen taloudellisen epävarmuuden vuoksi. Näillä tekijöillä on ollut vaikutusta yleiseen asumisen kallistumiseen ja rakentamiskustannusten nousuun.

Suomen talouskasvu oli negatiivinen vuonna 2023. Inflaatio hidastui loppuvuonna 2023 ja EKP:n odotetaan aloittavan korkojen laskun vuoden 2024 aikana. Y-Säätiön konserniin valmistui 427 uutta asuntoa vuonna 2023, ja kilpailu hyvistä vuokralaisista on ollut kovaa, mikä on näkynyt konsernin käyttöasteissa. Käyttöastetavoitteen saavuttaminen on haastavaa myös vuoden 2024 aikana. Vastasyklisenä toimijana konsernin rakennuttaminen jatkuu vahvana myös tulevina vuosina.

Asuntokannan sijainti



Y-Säätiö-konserni



Arvot, missio, visio ja palvelulupaus

ARVOT

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

MISSIO

Jotta jokaisella on koti

VISIO

Olemme asunnottomuuden poistamisen suunnannäyttävä, joka edistää asukkaidensa hyvinvointia ja kestävä elämäntapaa

PALVELULUPAUS

Olemme sinua varten

Strategian tavoitteet 2023–2030

MISSIO

Jotta jokaisella on koti

VISIO

Olemme asunnottomuuden poistamisen suunnannäyttävä, joka edistää asukkaidensa hyvinvointia ja kestävä elämäntapaa

Kärkitavoitteet

- Asukkaamme ovat taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivia
- Siirrymme kohti hiilineutraalia elämää
- Poistamme asunnottomuuden Suomesta ja vähennämme kansainvälisesti

Y-Säätiö

PALVELULUPAUS

Olemme sinua varten

Onnistumisen edellytykset

- Pidämme yllä henkilökunnan ammattitaitoa
- Olemme taloudellisesti vakaa yritys
- Käytämme tehokkaasti digitaalisia työkaluja





Pääkirjoitus

Kirjoittaessani tätä pääkirjoitusta tunnen syvää ylpeyttä Y-Säätiön työstä ja sen merkityksestä kestävämmän yhteiskunnan rakentamisessa. Vuosi 2023 on ollut merkkipaalu Y-Säätiölle, sillä olemme toteuttaneet lukuisia projekteja, jotka tukevat kohtuuhintaista asumista ja vähentävät asunnottomuutta Suomessa.

Erityisen ylpeitä olemme Asunto ensin -mallista, joka on vähentänyt asunnottomuutta maassamme ja kiinnittänyt kansainvälistä huomiota. Tämä malli todistaa, että oikein kohdenetuilla toimenpiteillä voimme saavuttaa huomattavia tuloksia asunnottomuuden poistamisessa.

Vuoden aikana olemme vahvistaneet mainettamme ja lisänneet sidosryhmien tukea, mikä käy ilmi vuosittaisesta T-median toteuttamasta Luottamus&Maine -tutkimuksesta. On ilahduttavaa nähdä, että panostuksemme asunnottomuustyössä ja asuttamisessa on huomattu laajalti. Vuonna 2023 saimme valmiiksi 427 uutta asuntoa ympäri Suomen, mikä osoittaa sitoutumistamme tarjota kohtuuhintaisia asuntoja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille.

Keväällä lanseerasimme Y-Säätiön ensimmäisen markkinointikampanjan, jossa jääkiekkovalmentaja Jukka Jalonen korosti "On etuoikeus voida tulla kotiin" -teemaa. Kampanja alleviivasi kodin merkitystä asunnottomuustyössä. Loppuvuodesta kampanjassamme allekirjoittajana olivat sekä M2-Kodit että Y-Säätiö. "Koteja elämän tilanteisiin" -sanomalla halusimme muistuttaa joulun alla, että oma koti ei ole etuoikeus vaan ihmisoikeus.

Käynnistimme keväällä Nordic Homelessness Alliance -verkoston toiminnan, jossa pyrimme laajentamaan yhteistyötämme pohjoismaisten kumppaneiden kanssa asunnottomuuden torjunnassa. Lisäksi olemme olleet mukana asiantuntijan roolissa useissa maissa kertoen Suomen Asunto ensin -mallista. Kesäkuussa Royal Foundation lanseerasi Englannissa asun-

nottomuusohjelman, jonka käynnistämässä sain Y-Säätiön edustajana olla mukana. Aktiivinen osallistumisemme asunnottomuutta käsitteleviin keskusteluihin sekä Suomessa että kansainvälisesti jatkuu, ja järjestämme seminaareja tulevaisuudessakin.

Y-Säätiön palveluksessa on lähes 200 asumisen ammattilaista ympäri Suomen, jotka ovat omistautuneet auttamaan niin asunnonhakijoita kuin nykyisiä asukkaitammekin. Olemme ylpeitä saamastamme tunnustuksesta vastuullisena työnantajana ja kesätyöpaikkana, ja haluamme jatkossakin panostaa työntekijöidemme hyvinvointiin.

Y-Säätiön hallitus ja johtoryhmä ovat työskennelleet määrittäen strategisten tavoitteidemme saavuttamiseksi, päivittäen organisaation strategian vuosille 2023-2030. Työskentelemme yhdessä kumppaneidemme ja sidosryhmiemme kanssa kestävämpien asumisen ratkaisujen luomiseksi.

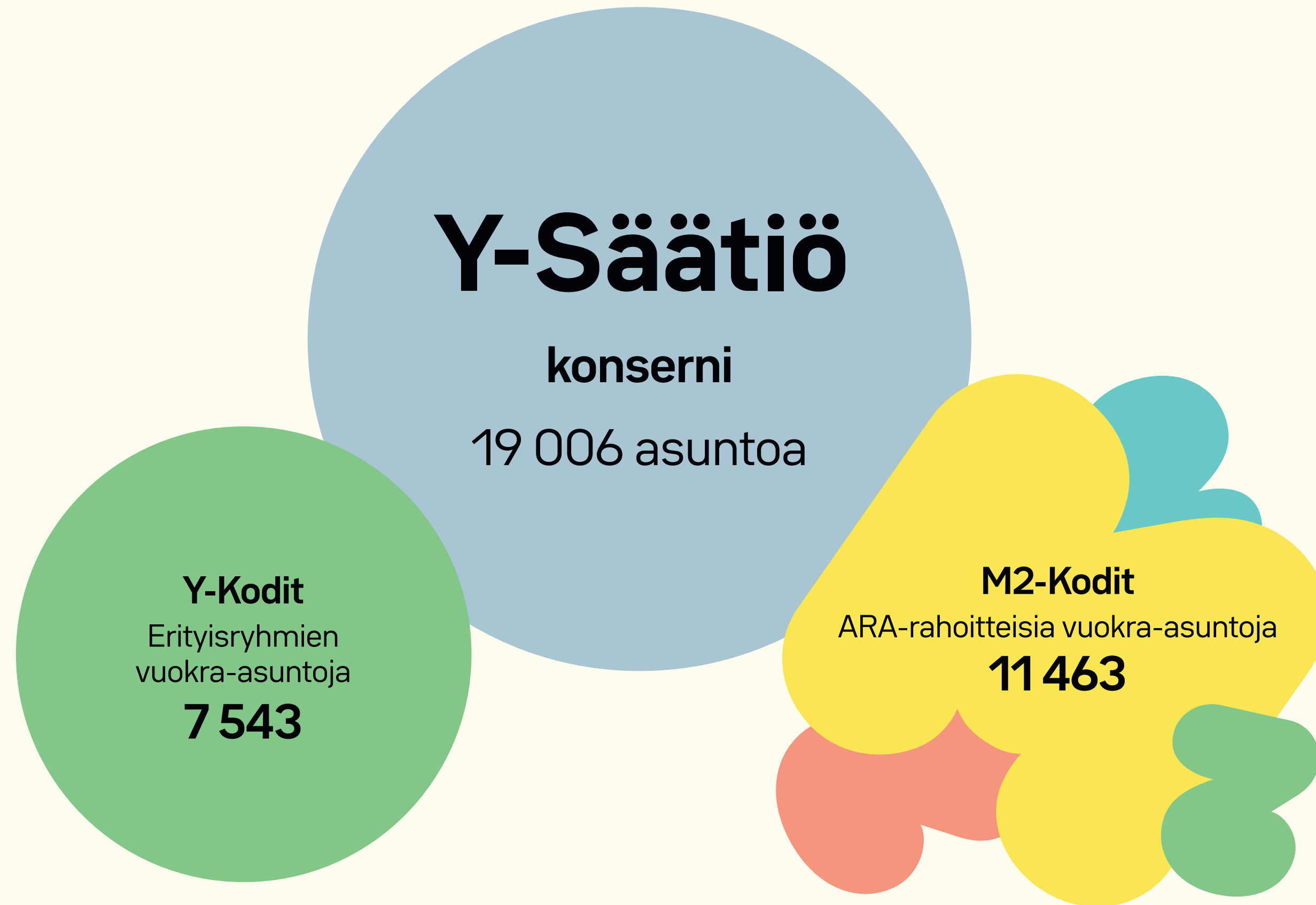
Yhteenvetona voin todeta, että vuosi 2023 oli osoitus siitä, että yhteistyö, innovaatiot ja sitoutuminen mahdollistavat merkittävän vaikutuksen. Olemme kiitollisia kaikille sidosryhmillemme, työntekijöillemme ja asukkaillemme, jotka ovat osallistuneet matkaamme. Katseemme on tulevaisuudessa, missä jatkamme työtämme missiomme - jotta jokaisella on koti - toteuttamiseksi.

Kiitoksin,

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

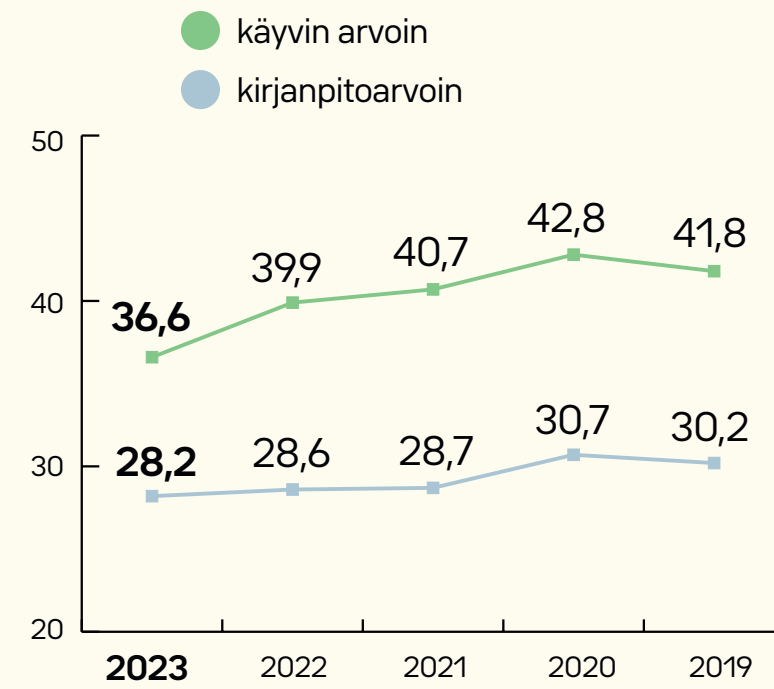
VUOSI 2023 TIIVISTETTYNÄ

Avainluvut vuoden 2023 lopussa

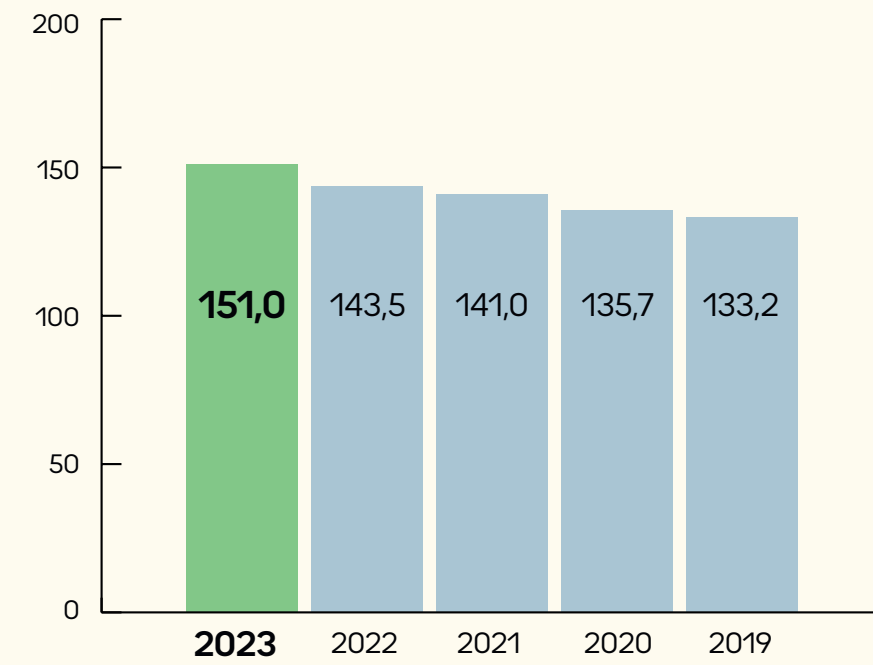


Taloudellinen kehitys 2023–2019

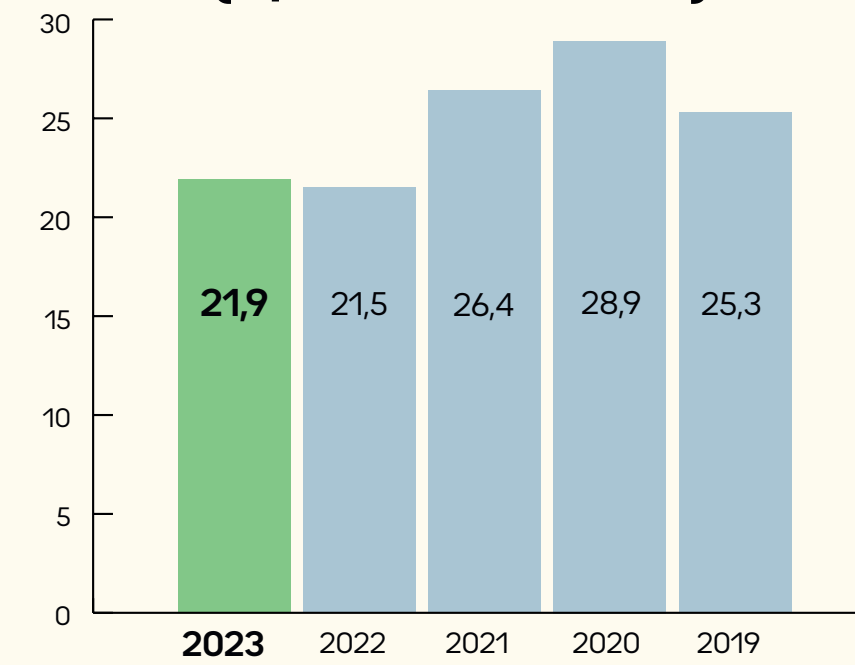
Omavaraisuusaste %



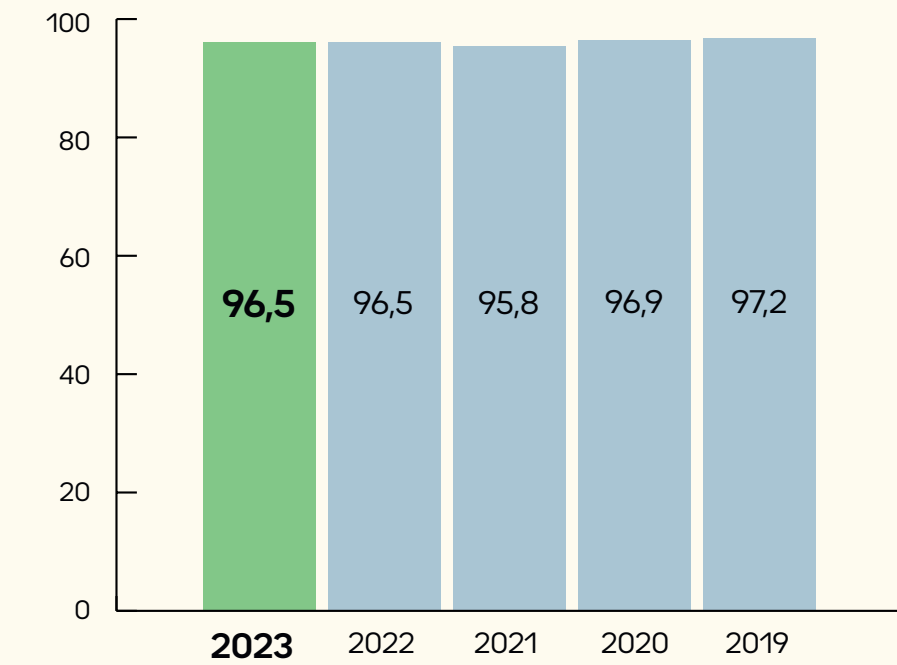
Liikevaihto M€



**Vuokrauskate %
(Operatiivinen tulos)**



Taloudellinen käyttöaste %

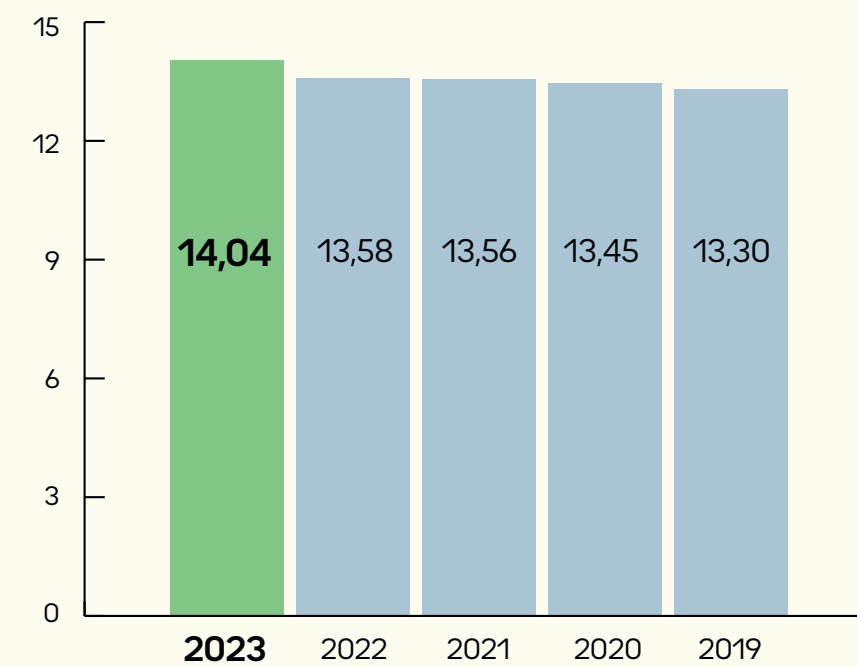


Vuoden 2023 aikana hankittiin neljä kiinteistöä

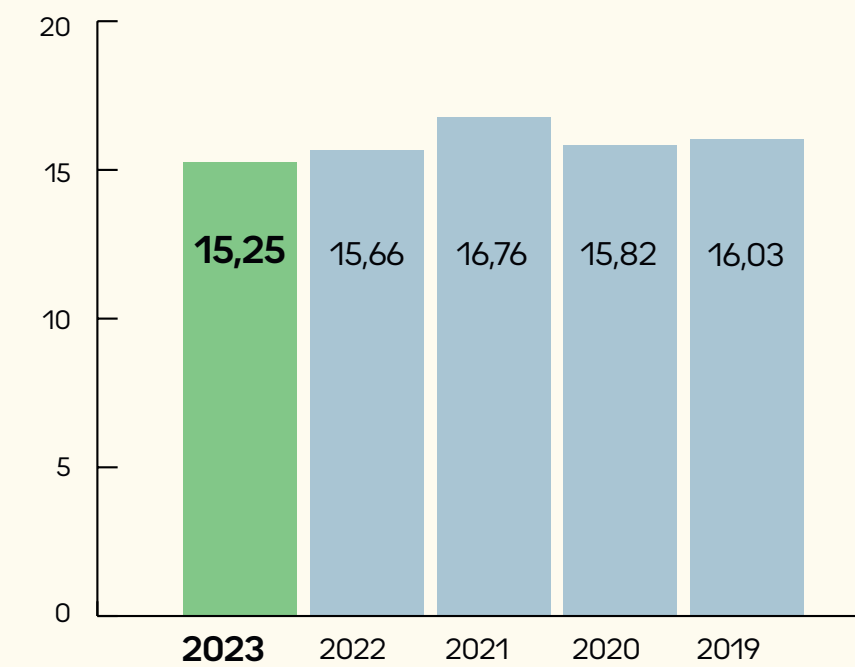
- As. Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti
- Kiinteistö Oy Kokinniityn Lehtiparkki
- As. Oy Kangasalan Taitajankatu 10
- As. Oy Pirkkalan Torninjuuri 9a

Edellä mainitut kohteet ovat rakenteilla.

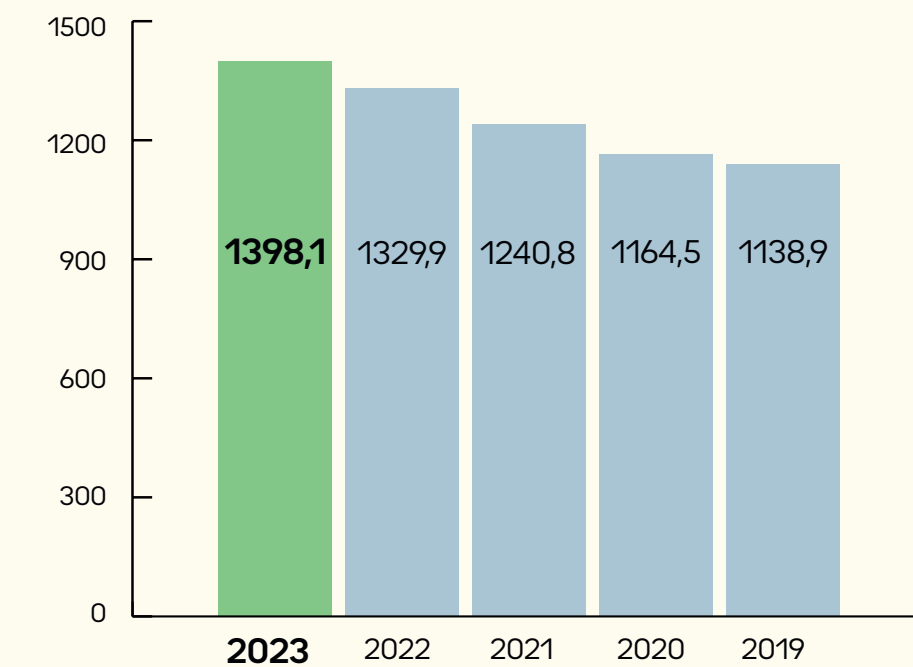
Keskivuokrat €/m²/kk



Vaihtuvuus %



Asuntovarallisuus M€



Y-Säätiö sr noudattaa säätiölain, sääntöjensä ja viranomaisohjeistuksen ohella Säätiöiden ja rahastojen neuvotte-lukunnan vuonna 2015 julkaisemaa oh-jetta 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 kuulavalta, palvelun myyminen lähipiiriin kuulvalle, lähipiiriin saamat etuudet ja palkat sekä lainan tai avustuksen antaminen tai erilaiset sopi-mukset.

Y-Säätiössä lähipiirille ei anneta avus-tuksia tai muita osittain tai kokonaan vastikkeettomia etuja, ellei niiden antami-nen ole osa säätiön tarkoituksen mukais-ta toimintaa ja niiden antamisen ehdot eivät poikkea ulkopuolisiin noudatettavis-ta 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 tavan-omaisesta.

Säätiön konserniyhtiöiden kanssa teh-tävät lähipiiritoimet arvostetaan käypään

arvoon. Käyvän arvon määrittelyssä tu-keudutaan omaan asiantuntemukseen, tilintarkastajien näkemykseen, markkina-tilanteen selvitykseen ja tarvittaessa ul-kopuolisiin asiantuntijalausuntoihin. Mikäli säätiölain, sääntöjen, viranomaismää-räysten tai lähipiiriohjeiden vastaisia lähi-piiritoimia tapahtuu, ne peruutetaan. Sää-tiön edun mukaiset merkittävät, ohjeista poikkeavat lähipiiritoimet päättää hallitus tai toimitusjohtaja toimivaltansa puitteis-sa. Lähipiiritoimia seuraavat hallituksen ja toimitusjohtajan ohella tehtävänsä puo-lesta säätiön johto ja taloushallinto.

Lähipiiritoimella tarkoitetaan lähi-piiriin 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		401 953	762 721		
B. Sopimukset					
C. Myönnetty tuki					
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	167 265 044				

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 tarkoitettun 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.

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, 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
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 varmaton 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 tietosuojatase	2	3	1

Olellaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia ei ole.

Tilinpäätös 2023

Y-Säätiö

TULOSLASKELMA

1 000 €

	Konserni 1.1.-31.12.2023	Konserni 1.1.-31.12.2022	Emo 1.1.-31.12.2023	Emo 1.1.-31.12.2022
Varsinainen toiminta				
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuotot	149 432	142 426	46 677	44 666
Käyttökorvaustuotot	1 304	1 032	245	247
Muut tuotot	2	3		
Myyntivoitot	282			
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	151 020	143 461	46 922	44 913
Isännöinnin tuotot	35	67		
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-7 941	-7 735		
Poistot ja arvonalentumiset	-22 527	-20 728		
Vuokra- ja vastikekulut	-25 188	-22 912	-29 667	-26 359
Muut hoitokulut	-61 037	-60 173	-3 612	-3 303
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-116 693	-111 549	-33 278	-29 662
Rakennuttamisen kulut	-1 323	-1 148	-40	-63
Vuokraustoiminta yhteensä	33 040	30 832	13 604	15 187
Keskushallinto ja muu toiminta				
Tuotot	1 467	1 320	1 187	948
Kulut				
Henkilöstökulut	-3 393	-3 202	-3 393	-3 202
Poistot	-447	-569	-447	-569
Muut kulut	-7 377	-6 851	-2 714	-2 699
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-9 751	-9 301	-5 368	-5 521
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	735	839		
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	24 024	22 369	8 236	9 666
Sijoitus- ja rahoitustoiminta				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	2 515	261	7 903	5 918
Muut tuotot	546	923	230	723
Tuotot yhteensä	3 061	1 184	8 133	6 641
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-118	32	-118	32
Kulut				
Korkokulut	-15 550	-12 694	-4 331	-4 097
Muut kulut	-1 318	-1 246	-6 637	-5 118
Kulut yhteensä	-16 868	-13 939	-10 968	-9 215
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-13 925	-12 724	-2 954	-2 543
Tuottojäämä	10 098	9 645	5 282	7 124
Yleisavustukset				
Investointiavustukset STEA	1 031	1 902	1 031	1 902
Muut investointiavustukset	109	109	109	109
Muut STEA avustukset	932	649	932	649
Siirrot				
Siirto menojen katteeksi	-932	-649	-932	-649
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-1 031	-1 902	-1 031	-1 902
Siirto käyttörahastoon	-109	-109	-109	-109
Yleisavustukset yhteensä				
Välittömät verot				
Tuloverot	-12	-49		
Laskennalliset verot	-1 492	-776		
Vähemmistöosuus	-29	3		
Tilikauden yli- / alijäämä	8 564	8 823	5 282	7 124

TASE

1000 €				
Vastaavaa	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	2 223	1 957		
Muut pitkävaikutteiset menot	5 672	4 037	3 411	2 936
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 895	5 995	3 411	2 936
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	87 940	83 374		
Liittymismaksut	12 441	11 879		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	580	147		
Rakennukset ja rakennelmat	920 170	865 343		
Koneet ja kalusto	1 789	1 546	11	14
Muut aineelliset hyödykkeet	2 394	2 114	115	133
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	53 621	48 687		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 078 934	1 013 089	125	147
Sijoitukset				
Asunto-osakkeet	359 912	358 419	359 912	358 419
Tytäryhtiöt			14 680	14 680
Osuudet osakkuusyhtiöissä	9 912	6 748	3 579	3 579
Muut osakkeet	5 577	4 618	13	3
Sijoitukset yhteensä	375 401	369 786	378 185	376 682
Pysyvät vastaavat	1 462 230	1 388 870	381 721	379 765
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	5	5	5	5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			158 937	147 078
Saamiset osakkuusyrityksiltä	500	500	500	500
Muut saamiset	330	442	289	402
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	835	947	159 731	147 984
Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	2 075	2 021	364	294
Lainasaamiset	102	102		
Siirtosaamiset	1 091	1 020	233	638
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			8 485	6 293
Saamiset osakkuusyrityksiltä	86	396	1	
Muut saamiset	2 774	1 668	146	57
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 129	5 207	9 230	7 282
Rahoitusarvopaperit	25 914	24 558	26 153	24 798
Rahat ja pankkisaamiset	34 529	58 545	9 758	27 031
Vaihtuvat vastaavat	67 407	89 258	204 872	207 095
Vastaavaa	1 529 637	1 478 128	586 593	586 860

1000 €				
Vastattavaa	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
Oma pääoma				
Peruspääoma	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	191 563	191 383	191 563	191 383
Muut rahastot	10 200	10 200	10 120	10 120
Käyttörahassto	38 636	37 748	38 636	37 748
Lainanlyhennysrahasto	90 990	83 810	90 212	83 089
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	56 033	54 334	257	257
Tilikauden yli- / alijäämä	8 564	8 823	5 282	7 124
Oma pääoma yhteensä	426 939	417 250	367 023	360 673
Vähemmistöosuus	3 665	3 636		
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomalainat	292	292		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 026 997	950 910	205 392	180 205
Saadut ennakot	1 640	1 775	365	430
Velat osakkuusyrityksille	124	124		
Muut velat	62	62		
Laskennallinen verovelka	18 422	16 926		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 047 536	970 089	205 757	180 635
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	34 215	67 094	9 874	42 490
Saadut ennakot	2 391	2 155	599	353
Ostovelat	8 924	11 440	814	665
Muut velat saman konsernin yrityksille			286	96
Velat osakkuusyrityksille	2	2		
Muut velat	192	209	72	78
Siirtovelat	5 772	6 256	2 167	1 869
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	51 496	87 154	13 813	45 552
Vieras pääoma yhteensä	1 099 032	1 057 242	219 570	226 187
Vastattavaa	1 529 637	1 478 128	586 593	586 860

RAHOITUSLASKELMA

1000 €	Konserni 2023	Konserni 2022	Emo 2023	Emo 2022
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto/tappio	8 564	8 823	5 282	7 124
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	22 974	21 297	447	569
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	9	-360	291	-360
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-735	-839		
Rahoitustuotot ja -kulut	13 635	13 084	2 663	2 902
Tuloverot	1 505	825		
Vähemmistöosuudet	29	-3		
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	45 981	42 828	8 683	10 235
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutokset	1 203	-369	313	1 212
Velkojen muutokset	-2 112	3 320	574	-100
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	45 072	45 779	9 570	11 347
Maksetut korot	-15 875	-12 255	-4 162	-4 163
Saadut osingot	4	4	4	4
Saadut korot	1 811	210	7 951	5 892
Muut rahoituserät	-481	-682	-6 116	-4 755
Maksetut verot	-197	-21	-9	-4
Liiketoiminnan nettorahavirta	30 334	33 035	7 237	8 321
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-88 678	-79 238	-900	-818
Pysyvien vastaavien luovutustulot	466	10		
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-3 321	-3 480	-3 321	-3 480
Asunto-osakkeiden myynti	1 419	2 657	1 419	2 657
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-322	-1 622		
Osakkuusyritysoosakkeiden muutosten rahavirtavaikutus	-2 428			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-959	-1 344	-10	
STEA:n investointiavustukset	1 031	1 902	1 031	1 902
Muut investointiavustukset	109	109	109	109
Myönnetyt lainat		-59		
Lainat omille kiinteistöyhtiöille	-850	-500	-41 674	-26 694
Omien yhtiöiden lyhennykset	850		27 620	11 961
Investointien nettorahavirta	-92 683	-81 565	-15 725	-14 363
Rahoituksen rahavirta				
Rahoitusarvopaperit	-1 355	365	-1 355	365
Vähemmistön pääomasijoitus	57			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	106 604	63 581	35 000	
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-66 973	-31 198	-42 429	-7 885
Rahoituksen nettorahavirta	38 332	32 747	-8 785	-7 521
Rahavarojen muutos	-24 016	-15 782	-17 273	-13 562
Rahavarat kauden alussa	58 545	74 327	27 031	40 593
Rahavarat kauden lopussa	34 529	58 545	9 758	27 031

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

Osakkuusyrittiset ovat konserniin kulumattomia yhtiöitä, joissa emosaatiöllä on suoraan tai välillisesti huomattava

vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konserni omistaa vähintään 20 prosenttia yrityksen osakkeiden tuotamasta äänimäärästä, tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyrittiset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eränä 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 osakkuusyrittisistä 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 yhteisyrittiset, jotka ovat kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen.

Kiinteistöjen tuottojen ja hoitokulujen on katsottu liittyvän läheisesti emosaatiön varsinaiseen toimintaan, joka on vuokraus-toimintaa. Tämän johdosta kaikkien tytäryhtiöiden ja yhteisyrittisten 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 yhteisyrittisten osakepääoma, rahastot, edellisten tilikausien yli-/alijäämä sekä tilikauden yli-/alijäämä. Konsernieliminoi-

tien jälkeen jäljelle jäävä pääoma koostuu säätiön peruspääomasta ja rahastoista. Asuntojen hankintarahastoon kirjataan saadut avustukset, jotka ovat palautusedon alaisia.

Konsernin rahoituslaskelma

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

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovarouksista 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.

Emosaatiön omistamien huoneisto-osakkeiden arvoon on kirjattu hankintahinnan ja varainsiirtoveron lisäksi hankinnan yhteydessä suoritetut 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 konserniliiketoiminta ja -reservi poistetaan uusien kohteiden

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

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.

Yleisavustusten käsittely emosaatiössä:

- 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 omaraahoitusosuus 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

Suomen talouskasvu oli negatiivinen vuonna 2023. Hidas kasvu jatkuu myös vuonna 2024 kallistuneiden hintojen ja kohonneiden korkojen takia. Inflaatio hidastui loppuvuonna 2023 ja EKP:n odotetaan aloittavan korkojen laskun vuoden 2024 aikana. Voimakas uudisasuntotuotanto on pitänyt kilpailun hyvistä vuokratilaisista kovana, mikä on näkynyt konsernin käyttöasteissa. Uudistuotannosta valmistuvien asuntojen odotetaan vähenevän 2024. Vuonna 2024 konsernin käyttöasteiden odotetaan paranevan. Konsernin korkosuojausaste on korkea vuoden 2024 aikana, mikä hillitsee korkokulujen kasvua.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
Vuokra- ja vastiketuotot	149 432	142 426	46 677	44 666
Käyttökorvaustuotot	1 304	1 032	245	247
Muut tuotot	2	3		
Myyntivoitot	282			
Isännöinnin tuotot	35	67		
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	9 033	8 724	2 642	2 493
Luontaisedun raha-arvo	191	186	86	93
Eläkekulut	1 684	1 672	510	507
Lakisääteiset sosiaalikulut	342	277	91	53
Yhteensä	11 250	10 860	3 329	3 146
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	193	187	48	44
Tilintarkastajan palkkiot				
Lakisääteinen tilintarkastus	53	94	29	37
Muut lakisääteiset toimeksiannot				
Veroneuvonta	29	20	6	5
Muut palvelut	46	14	11	5
Yhteensä	128	127	47	47
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	71	63	64	56
Poistot ja arvonalentumiset				
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	22 974	21 297	447	569
Konserniin on kirjattu erillisyyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja	2 122	2 439		
Tonttien vuokra-ajat ovat 0–60 vuotta, vuokrat	3 623	3 395		
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	2 515	261	1 763	106
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä			6 141	5 811
Muut rahoitustuotot	546	923	230	723
Rahoitustuotot yhteensä	3 061	1 184	8 133	6 641
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-118	32	-118	32
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-15 550	-12 694	-4 331	-4 097
Muut rahoituskulut	-1 318	-1 246	-6 637	-5 118
Rahoituskulut yhteensä	-16 868	-13 939	-10 968	-9 215
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-13 925	-12 724	-2 954	-2 543
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-12	-49		
Laskennallisten verojen muutos	-1 492	-776		
Vähemmistöosuus	-29	3		

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
Tilikaudella aktivoitunut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoituneesta korkomenosta				
Asuinrakennuksen hankintameno on luettu rakennusaikaisia korkoja. Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:				
Tilikaudella aktivoitu	275	299		
Edellisillä tilikausilla aktivoitunut	1 605	1 306		
Poistettu	-121	-96		
Poistamaton erä tilikauden lopussa	1 759	1 509		
Aineettomat oikeudet				
Saldo tilikauden alussa	3 493	3 493		
Lisäykset	279			
Saldo tilikauden lopussa	3 772	3 493		
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 535	-1 482		
Tilikauden poisto	-14	-53		
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 549	-1 535		
Menojäännös tilikauden lopussa	2 223	1 957		
Liikearvo				
Saldo tilikauden alussa	377	377		
Saldo tilikauden lopussa	377	377		
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-377	-377		
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-377	-377		
Menojäännös tilikauden lopussa				
Muut pitkävaikutteiset menot				
Saldo tilikauden alussa	6 943	5 604	5 298	4 495
Lisäykset	2 071	1 346	900	809
Vähennykset		-6		-6
Saldo tilikauden lopussa	9 014	6 943	6 198	5 298
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-2 906	-2 154	-2 362	-1 813
Tilikauden poisto	-436	-752	-425	-549
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-3 342	-2 906	-2 787	-2 362
Menojäännös tilikauden lopussa	5 672	4 037	3 411	2 936
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 895	5 995	3 411	2 936
Maa- ja vesialueet				
Saldo tilikauden alussa	83 879	82 248		
Lisäykset	4 566	162		
Arvonmuutokset		1 469		
Saldo tilikauden lopussa	88 445	83 879		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset tilikauden alussa	-505	-505		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset tilikauden lopussa	-505	-505		
Saldo tilikauden lopussa	87 940	83 374		
Liittymismaksut				
Saldo tilikauden alussa	11 879	11 039		
Lisäykset	561	840		
Saldo tilikauden lopussa	12 441	11 879		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet				
Saldo tilikauden alussa	147	147		
Lisäykset	433			
Saldo tilikauden lopussa	580	147		

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
Rakennukset ja rakennelmat				
Saldo tilikauden alussa	986 763	886 635		
Lisäykset	76 645	100 127		
Vähennykset	-140			
Saldo tilikauden lopussa	1 063 267	986 763		
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa	-121 420	-101 679		
Tilikauden poisto	-21 677	-19 741		
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-143 097	-121 420		
Menojäännös tilikauden lopussa	920 170	865 343		
Koneet ja kalusto				
Saldo tilikauden alussa	4 362	3 763	274	259
Lisäykset	821	600		15
Saldo tilikauden lopussa	5 184	4 362	274	274
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa	-2 817	-2 309	-260	-258
Tilikauden poisto	-578	-508	-4	-2
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-3 395	-2 817	-263	-260
Menojäännös tilikauden lopussa	1 789	1 546	11	14
Muut aineelliset hyödykkeet				
Saldo tilikauden alussa	4 492	4 104	188	188
Lisäykset	562	388		
Vähennykset	-5			
Saldo tilikauden lopussa	5 049	4 492	188	188
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-2 378	-2 135	-55	-37
Tilikauden poisto	-277	-243	-18	-18
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-2 655	-2 378	-73	-55
Menojäännös tilikauden lopussa	2 394	2 114	115	133
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Saldo tilikauden alussa	48 687	71 761		
Avustukset	-6 812	-504		
Lisäykset	91 520	80 219		
Vähennykset	-76 795	-102 789		
Siirrot erien välillä	-2 979			
Saldo tilikauden lopussa	53 621	48 687		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 078 934	1 013 089	125	147
Asunto-osakkeet				
Saldo tilikauden alussa	358 419	357 205	358 419	357 205
Lisäykset	3 458	3 576	3 458	3 576
Vähennykset	-1 965	-2 361	-1 965	-2 361
Saldo tilikauden lopussa	359 912	358 419	359 912	358 419
Tytäryhtiöosakkeet				
Saldo tilikauden alussa			14 680	14 680
Saldo tilikauden lopussa			14 680	14 680
Osakkuusyhtiöosakkeet				
Saldo tilikauden alussa	6 748	5 910	3 579	3 579
Lisäykset	417			
Siirrot erien välillä	2 011			
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	735	839		
Saldo tilikauden lopussa	9 912	6 748	3 579	3 579

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
Muut osakkeet ja osuudet				
Saldo tilikauden alussa	4 618	4 042	3	3
Lisäykset	-9	576	10	
Siirrot erien välillä	968			
Saldo tilikauden lopussa	5 577	4 618	13	3
Sijoitukset	375 401	369 786	378 185	376 682

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
Oma pääoma				
Peruspääoma tilikauden alussa	20	20	20	20
Peruspääoma tilikauden lopussa	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto tilikauden alussa	191 383	190 457	191 383	190 457
Avustusten siirto	1 031	1 902	1 031	1 902
Vähennykset	-851	-976	-851	-976
Asuntojen hankintarahasto tilikauden lopussa	191 563	191 383	191 563	191 383
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
Käyttörahassto tilikauden alussa	37 748	36 716	37 748	36 716
Siirto hankintarahastosta	779	923	779	923
Muiden investointiavustusten siirrot	109	109	109	109
Käyttörahassto tilikauden lopussa	38 636	37 748	38 636	37 748
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	83 810	79 799	83 089	79 079
Kartutettu	7 180	4 010	7 124	4 010
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	90 990	83 810	90 212	83 089
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	56 033	54 334	257	257
Tilikauden voitto	8 564	8 823	5 282	7 124
Oma pääoma yhteensä	426 939	417 250	367 023	360 673
Vähemmistöosuus tilikauden alussa	3 636	3 639		
Tytäryhtiöomistusten muutos	14			
Tilikauden voitto/tappio	15	-3		
Vähemmistöosuus tilikauden lopussa	3 665	3 636		
Laskennallinen verovelka tilikauden alussa	16 926	16 144		
Muutokset	1 495	782		
Laskennallinen verovelka tilikauden lopussa	18 422	16 926		
Rahoituslainat				
Pääomalainat	292	292		
Valtiokonttorilainat	129 781	144 200	10 701	12 306
Kuntarahoituslainat	501 107	452 848		
Rahoituslaitokset	330 448	286 037	104 565	75 349
Bond-lainat	100 000	135 041	100 000	135 041
Yhteensä	1 061 628	1 018 419	215 266	222 696

Y-Säätiöllä on yksi joukkovelkakirjalaina markkinoilla. Se on kestävän rahoituksen bondi, joka käytetään energiatehokkaisiin ja sosiaalsiin kohtuuhintaisten hankkeiden rahoittamiseen. Laina on liittyy käyttöehtoja, jotka ovat tilinpäätöshetkellä täyttyneet.

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

- Energiatohokkuustodistuksen merkintä A
- E-arvo 81 kWh/m³ tai vähemmän 1.1.2021 jälkeen rakennettujen asuinkiinteistöjen osalta

Kohde kuuluu 15 %:n kärkeen kansallisesti energiatehokkaimmista rakennuksista verrattuna samantyyppisiin rakennuksiin

- Puu on rakennuksenrungon ja julkisivun pääraaka-aineen lähde.

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	11 018	11 280		
Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Valtiokonttori	68 240	75 821	4 892	5 489
Kuntarahoitus Oyj	480 662	454 309		
Rahoituslaitokset	211 888	188 584	34 163	21 838
Yhteensä	760 790	718 713	39 054	27 326
Myönnetty, mutta nostamattomat avustukset STEA	1 652	675	1 652	675
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia				
Lainat	825 265	772 756	215 266	222 696
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 405 537	1 352 709		
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	233 287	221 976	233 287	221 976
Muut annetut vakuudet, jälkipantit	29 417	28 677		
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	30 988	30 953		
Sitoumukset				
Y-Säätiön omavelkaiset takaukset velvoitteet	3 200	3 200	3 200	3 200
Vuokravastuut	Vuonna 2023	Vuonna 2024	Vuodet 2025-2029	Yhteensä
Vuokravastuu, emosaatiö	1070	531	68	599
Vuokravastuu, konserni	2829	1556	289	1844

Johdannaiset konserni				2023			2022		
Johdannaissopimusten käyvät arvot				positiivinen	negatiivinen	netto	positiivinen	negatiivinen	netto
Pitkäaikaiset									
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus				24 803	-1 238	23 565	34 706	-206	34 500
Lyhytaikaiset									
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus				401		401	119	-25	94
Yhteensä				25 204	-1 238	23 966	34 825	-231	34 594
Johdannaissopimusten nimellisarvot									
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus				348 855			350 606		
Tulosvaikutteinen kirjaus tehty kirjanpitoon negatiivisesta markkina-arvosta									
				Nimellis-pääoma		2023		2022	
						Markkina-arvo/negatiivinen		Markkina-arvo/negatiivinen	
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus						9 000			

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin tulosvaikutteisesti 0 (91) euroa. Tulosvaikutteiset johdannaiset päättyivät 16.5.2023. 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 0 (79,3) milj. €. Korkosuojaukset eräänntyvät 1-9 vuoden kuluessa, keskiduraation ollessa 3,9 vuotta. Johdannaiset ovat taseen ulkopuolisia eriä.

Rahoitusriskien hallinta

Y-Säätiö konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määritellään Y-Säätiön hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritetyt periaatteita noudatetaan. Korkoriskeistä Y-Säätiön rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy 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 49 (55) prosenttia. Valtion korkotuki mukaan huomioiden suojausaste on 86 prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 21,1 (20,4) vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron yllittäväälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Lainat ja johdannaiset vastaavat toisiaan, suojaus on tehokas.

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.

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 eräännty bulletina 15.03.2028

Yhteenveto inflaatiojohdannaisista	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022		
Inflaatiojohdannaisten nimellisarvot Sopimukset kiinteistöjen hoitokulujen nousua vastaan	50 000			
Rahoituslimiitti	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
Säätiöllä on 2 miljoonan euron luottolimiitti Danskebankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000	2 000	2 000	2 000
Muu Stean tukema toiminta				
Asumisneuvojat, AE-Verkostokehittäjät, Yksi meistä Stean avustukset toiminnan kulut	932 -932	649 -718	932 -932	649 -718
Stea-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskushallinnon kuluihin.				
Palautusehdon alainen omaisuus				
Tase-arvo				
Asunto-osakkeet	186 057	193 950	186 057	193 950
Kiinteistöosakkeet	4 981	6 199	4 981	6 199
Yhteensä	191 038	200 149	191 038	200 149
josta avustuksilla katettu	110 337	111 365	110 337	111 365
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet				
Valtiokonttori	46 013	46 230	46 013	46 230
rahalaitokset kirjanpitoarvo	151 841	141 774	151 841	141 774
panttina käyvästä arvosta	234 288	221 976	234 288	221 976

Y-SÄÄTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET

Konserniyritysosakkeet Tytäryhtiöt	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
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
Asunto Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Kokinniityn Lehtiparkki	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Kangasalan Taitajankatu 10	Kangasala	100,00	100,00
As Oy Pirkkalan Torninjuuri 9a	Pirkkala	100,00	100,00
Osakkuusyhtiöt			
Asunto Oy Satotaival	Kerava	34,65	34,65
As. Oy Järvenpään Jampanjau	Järvenpää	41,35	41,35
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	20,63
Kiinteistö Oy Tampereen Taijan Parkki	Tampere	49,17	49,17
Kiinteistö Oy Vantaan Puunhaltijankujan Parkki	Vantaa	44,62	44,62
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	26,51

Konserniyritysosakkeet Osakkuusyhtiöt	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
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

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:

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
Asunto Oy Jyväskylän Kangasrinteen Karpalo	Huhta 9a	Jyväskylä	03.12.2060
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Ilkantie 4a	Helsinki	26.09.2052
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Jyrkkälänkatu 2	Turku	26.8.2037-12.08.2043
Kiinteistö Oy Nokian Säästökeskus	Kauppakatu 5	Nokia	25.2.2034
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kauppalankatu 20	Kouvola	19.03.2043
Kiinteistö Oy Tuusulan Kauppaholvi	Kauppatie 2	Tuusula	28.2.2034
Asunto Oy Espoon Klariksantie 2	Klariksantie 2	Espoo	10.06.2049
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Koulukatu 1	Lappeenranta	20.06.2047
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1	Lukkosepänkatu 2	Uusikaupunki	10.10.2033
Kiinteistö Oy Pirkkalan Metsätähti	Läpikäytävänkuja 4	Pirkkala	4.2.2034
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Malagankatu 3	Helsinki	15.12.2055
Kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 14	Myllytie 14	Järvenpää	19.2034
Kiinteistö Oy Nurmijärven Myllärintie 2	Myllärintie 2	Nurmijärvi	27.11.2048
Kiinteistö Oy Ylöjärven Kuusistontie 9	Niemitie 9	Ylöjärvi	21.06.2047
Asunto Oy Espoon Piispanportti	Pihatörmä 2	Espoo	19.05.2062
Asunto Oy Päivöläntie 25	Päivöläntie 25	Helsinki	19.03.2037
Kiinteistö Oy Petäjäveden Ankkuri	Rantatie 3	Petäjävesi	09.12.2044
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 9	Runoratsunkatu 9	Espoo	29.10.2060
Kiinteistö Oy Tampereen Jallukka	Sarvijaakonkatu 3	Tampere	09.04.2060
Asunto Oy Nokian Rantahelmi 1	Viholankatu 8	Nokia	28.2.2057
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Pienasunnot	Vilppulanpolku 12	Tampere	12.06.2036
Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Yliskylän puistokatu 5	Helsinki	28.09.2044
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Riipuksenkatu 11 Väkipyöränkatu 9	Tampere Tampere	22.09.2045 02.12.2049
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Nuorisoasunnot	Hyökkäläntie 9 Isoseppälä 10 Kaarikatu 9 Lintulammenkatu 11 Metsolantie 50 Oraankatu 1-2 Oravapiha 2 Palojoentie 2 Papulintie 2 Puistotie 4 Pähkinämäentie 255 Pöytäalhontie 74 Sorvankaari 10 Swingipolku 2 Ullantorppa 2	Tuusula Klaukkala Lahti Kerava Järvenpää Lappeenranta Hollola Orimattila Nummela Jokela Tuusula Järvenpää Nurmijärvi Tuusula Espoo	14.02.2046 24.02.2037 20.06.2047 22.06.2043 25.05.2044 25.06.2037 08.12.2039 20.11.2042 01.11.2038 05.06.2045 15.10.2041 25.05.2044 31.05.2038 10.06.2039 01.08.2047
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Eteläkatu 7 Friisinmäenaukio 7 Hippoksentie 31 B D Isolukontie 5 Jokikatu 24 Kartanonkaari 29 Kaskenpolttajantie 7 Kirvesmiehenkatu 11 Kuusiniemi 5 Lapinlahdenpolku 6 Majatuvankuja 4 Pallomäentie 1 Perkiöntie 55	Rauma Espoo Turku Kangasala Joensuu Helsinki Pirkkala Vaasa Espoo Helsinki Vihti Helsinki Pirkkala	05.03.2048 15.12.2060 15.12.2049 15.12.2055 15.05.2049 08.04.2040 07.03.2051 20.10.2044 09.04.2053 18.12.2049 12.08.2049 20.10.2062 23.12.2053

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	Pitäjänmäentie 12 Puupolku 2 Rakuunankatu 3 A Rauhankatu 1 Ruoritie 11 Savikkatie 13 Soittajantie 4 A Sotkankatu 5 Taiteilijankatu 2 Torikatu 42 Varikonkatu 4 Viidakkokuja 6 Wärtsilänkatu 2 Wärtsilänkatu 10	Helsinki Porvoo Hämeenlinna Joensuu Kotka Vantaa Helsinki Hämeenlinna Pori Joensuu Sastamala Vantaa Joensuu Järvenpää	14.01.2050 20.05.2049 24.09.2049 17.09.2054 10.09.2055 30.12.2047 16.09.2048 7.10.2042-22.03.2056 17.01.2045 17.1.2053-10.09.2053 08.12.2027 18.06.2049 21.11.2045 23.10.2058
Kiinteistö Oy M2-Vuokrakodit	Kilterinaukio 1 Kilterinaukio 5 A, B Kilterinrinne 6 Kilterinrinne 8 A B Kukkaromäki 8 Lyhtykuja 4 Papinkuja 3 Papinkuja 7 Piilipuuntie 7 Piilipuuntie 9, 11 Soittajantie 4 B	Vantaa Vantaa Vantaa Vantaa Espoo Espoo Kuopio Kuopio Espoo Espoo Helsinki	24.09.2049 30.05.2048 24.09.2049 11.02.2049 06.06.2035 26.10.2047 06.10.2050 04.03.2049 18.05.2050 26.11.2049 11.07.2048
Kiinteistö Oy M2-Kodit	Aarontie 4 Aarontie 7 Agronominkatu 1 Aleksis Kiven katu 45 Ankkuritie 4 Asemieskatu 10 Asemieskatu 3 Gesterborgintie 1 ja Hopeahaka 2 Gunnel Nymanin katu 4 Gunnel Nymanin katu 8 Gutzeitintie 13 Gutzeitintie 3 Gutzeitintie 5 Haapalahdenkatu 1 Haapalahdenkatu 13 Hallituskatu 6, 6 C Haltianpolku 1 Haltianpolku 3, 9 Heikinkatu 27 Heikinkatu 31 Heinäkatu 1 Hiirakkokuja 8 Hippoksentie 31 B E-F Huvilinnanmäki 7 Hyökkäläntie 3	Jyväskylä Jyväskylä Helsinki Helsinki Kuopio Rovaniemi Rovaniemi Kirkkonummi Helsinki Helsinki Kotka Kotka Kotka Helsinki Helsinki Kotka Kotka Kouvola Järvenpää Järvenpää Oulu Oulu Kuopio Vantaa Turku Espoo Tuusula	23.09.2036 19.04.2035 11.11.2050 17.11.2037 16.11.2040 21.06.2038 30.03.2037 14.03.2040 18.03.2049 09.11.2044 26.10.2041 08.08.2041 27.11.2042 19.09.2035 04.04.2049 08.04.2042 12.09.2041 25.03.2042 28.12.2037 25.11.2036 18.02.2036 18.10.2039 15.12.2049 30.12.2047 13.07.2045

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	Hämeenojankatu 2	Salo	25.04.2041
	Insinöörinkatu 86 ja 90	Tampere	15.05.2036
	Isotuvankatu 1	Salo	20.05.2042
	Isotuvankatu 5a ja 5b	Salo	22.06.2043
	Jampankatu 4	Järvenpää	18.03.2038
	Jukolantie 7	Kouvola	23.10.2036
	Juutinraumankatu 10	Helsinki	13.03.2053
	Jyrkänkatu 10	Lahti	12.09.2041
	Jyrkänkatu 14	Lahti	01.08.2041
	Jyrkänkatu 2	Lahti	12.08.2043
	Jyrkänkatu 6	Lahti	31.10.2041
	Järvitie 20	Oulu	21.09.2037
	Kaarnapolku 2	Järvenpää	09.06.2040
	Kaarnapolku 4	Järvenpää	09.06.2040
	Kaartotie 3 ja Mustimäentie 2	Pirkkala	18.12.2037
	Kalastajanmäki 3	Espoo	25.02.2042
	Kalkunvuorenkatu 28	Tampere	24.09.2048
	Kallioimarteentie 14a	Vantaa	25.02.2042
	Kalliölähteentie 10	Espoo	15.06.2057
	Kapulantie 16	Hyvinkää	25.03.2036
	Kapulantie 5	Hyvinkää	29.06.2037
	Karhitie 3 ja Haratie 6	Hämeenlinna	21.10.2042
	Kaskenpolttajantie 3	Pirkkala	29.05.2046
	Kaskimaa 4	Espoo	08.08.2035
	Kattilaistentie 24	Pirkkala	21.10.2042
	Kattilaistentie 26	Pirkkala	31.12.2036
	Kauppakatu 29	Lahti	03.07.2042
	Kauppakatu 34	Lahti	25.01.2041
	Keelkorvenkuja 3	Espoo	17.05.2058
	Keikarinkuja 1	Vantaa	10.06.2048
	Keikarinkuja 4	Vantaa	26.06.2048
	Kekkolantie 22	Jyväskylä	16.08.2045
	Kellaripellonkuja 2	Helsinki	10.04.2049
	Kellosaarenkatu 4	Helsinki	01.11.2038
	Keskisentie 5	Jyväskylä	16.01.2036
	Kevätkatu 1	Lahti	05.06.2036
	Kiilakiventie 2	Nurmijärvi	21.10.2044
	Kirsitie 2	Helsinki	11.09.2042
	Kirvesmiehentie 3	Kerava	26.10.2037
	Kompassikatu 7	Espoo	02.09.2050
	Korkeakatu 4	Lahti	27.02.2042
	Koskustie 4	Helsinki	12.05.2040
	Kotinummentie 47	Helsinki	12.11.2037
	Kotkakuja 1	Espoo	24.06.2061
	Koulukatu 23	Kotka	30.08.2052
	Koulukatu 25 B	Kotka	16.12.2050
	Koulukatu 3	Oulu	16.06.2037
	Kullaantie 2	Pirkkala	26.09.2047
	Kullaantie 7-9	Pirkkala	03.06.2049
	Kulleronkuja 10	Tuusula	06.02.2043
	Kuparisepänkatu 2	Kerava	09.03.2038
	Kurkihirrentie 2	Hyvinkää	18.03.2036
	Kypäräkatu 3	Kuopio	15.06.2037
	Kämmekäntie 1	Hämeenlinna	05.08.2038
	Laajaniitynkuja 5	Vantaa	21.03.2057
	Laajaniitynkuja 5	Vantaa	30.12.2060
	Lahdenperänkatu 6	Tampere	21.08.2047
	Laivalahdenkaari 18	Helsinki	21.06.2039

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	Lehtorannantie 5	Jyväskylä	17.11.2043
	Leppäviita 1 ja 5	Espoo	09.02.2049
	Lintulammenkatu 5b	Kerava	21.03.2041
	Liusketie 20	Helsinki	01.06.2037
	Luhtikatu 2	Lahti	25.09.2042
	Lyyrapyrstö 2	Tampere	08.02.2062
	Maaherrantie 30	Helsinki	15.06.2061
	Maljakatu 7	Järvenpää	14.02.2035
	Maljakatu 8	Järvenpää	28.03.2035
	Mallaskatu 10	Lahti	03.11.2044
	Mallaskatu 8	Lahti	15.03.2045
	Mannisenrinne 14	Jyväskylä	09.10.2059
	Manttaalitie 10	Lempäälä	01.10.2060
	Mesenaatinkuja 4	Helsinki	16.01.2037
	Mesenaatintie 8, 10 ja 12	Helsinki	13.08.2037
	Metsolantie 13	Vantaa	03.12.2037
	Mukkulankatu 2, 4 ja 6	Lahti	24.06.2049
	Mukkulankatu 8, 10 ja 12	Lahti	28.01.2048
	Mumminkuja 6	Tampere	05.11.2047
	Männikkötie 3	Hyvinkää	31.01.2042
	Männikkötie 5	Hyvinkää	22.12.2043
	Mäntyrinteentie 1	Tuusula	01.12.2040
	Mäntyrinteentie 3	Tuusula	24.02.2041
	Märssykuja 1	Helsinki	12.07.2048
	Naavankierto 6	Tuusula	09.12.2044
	Naavapolku 1 ja 4	Helsinki	14.05.2037
	Neulaskuja 5	Kerava	02.02.2040
	Niemenmaantie 17	Pirkkala	06.05.2036
	Niemitie 7	Ylöjärvi	28.06.2047
	Norkkokuja 3 ja 4	Helsinki	28.10.2044
	Nuolikatu 10	Lahti	24.05.2039
	Omenatie 5	Turku	16.10.2043
	Otonkuja 5	Helsinki	09.11.2057
	Otto Brandtin tie 17	Helsinki	28.08.2042
	Paasikivenkatu 10 ja 12	Lahti	31.08.2046
	Paasikivenkatu 14	Lahti	12.12.2045
	Paasikivenkatu 16 ja 20	Lahti	04.02.2044
	Paasikivenkatu 6 ja 8	Lahti	02.08.2044
	Palokorvenkatu 8	Kerava	05.05.2043
	Pasuunakuja 1	Helsinki	15.12.2037
	Peipontie 6 ja 8	Porvoo	22.07.2041
	Peltolantie 30-32	Järvenpää	18.03.2049
	Perhekunnantie 24-26	Helsinki	04.12.2048
	Pesätie 4	Oulu	22.05.2047
	Piettasenristi 8	Tampere	12.09.2045
	Piippolanrinne 2	Kirkkonummi	10.12.2046
	Pinkelikatu 2	Oulu	26.11.2041
	Pinkelikatu 6	Oulu	16.03.2043
	Pohjanakanpolku 30	Lahti	18.03.2049
	Postiljooninkatu 1	Helsinki	09.04.2060
	Postipojankuja 2	Oulu	21.09.2037
	Poteronkatu 2	Tampere	23.12.2048
	Puistokuja 4	Kouvola	25.1.2041
	Puskintie 4	Hyvinkää	28.08.2036

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	Puunhaltijankuja 1, 3	Vantaa	16.12.2050
	Pyörönkaari 2	Kuopio	11.06.2035
	Pyörönkaari 8	Kuopio	30.03.2037
	Pöytäalhonkuja 2	Järvenpää	10.04.2046
	Raappavuorenrinne 2	Vantaa	22.07.2041
	Rakuunankatu 3 B E	Hämeenlinna	24.09.2049
	Ranta-Tampellan katu 10	Tampere	28.07.2062
	Rapakiventie 12	Helsinki	21.05.2037
	Ruotsinpiha 2	Vantaa	12.03.2048
	Ryytimaantie 2	Vantaa	31.07.2036
	Ränkitie 1 ja 3	Helsinki	28.08.2036
	Saagatie 12	Vantaa	30.09.2038
	Saagatie 1-2	Vantaa	12.03.2049
	Saagatie 5, 6	Vantaa	07.06.2048
	Saaruantie 5, 7	Rovaniemi	07.06.2048
	Saniaistie 10	Helsinki	24.11.2048
	Sauvakatu 3	Järvenpää	15.05.2043
	Selkämerenkatu 12	Helsinki	16.11.2037
	Sellukatu 15	Oulu	18.10.2038
	Sepänkyläntie 12	Kirkkonummi	03.07.2036
	Signalistinkatu 4	Turku	20.03.2053
	Sompiontie 1	Riihimäki	03.10.2036
	Sorakuja 5	Vantaa	18.10.2036
	Sorkantie 12	Rauma	23.04.2035
	Suitsikuja 6	Vantaa	21.03.2047
	Sulkakuja 3 ja 7	Oulu	08.06.2049
	Suolaketie 1	Porvoo	30.09.2043
	Suuruspääntie 3	Jyväskylä	29.07.2042
	Taiteentekijäntie 7	Helsinki	04.04.2049
	Taitoniekantie 4	Jyväskylä	12.12.2040
	Takamaantie 6	Pirkkala	31.01.2035
	Tammistonkatu 11	Vantaa	01.07.2049
	Tammistonkatu 21	Vantaa	26.09.2046
	Tammistonkatu 31	Vantaa	25.08.2049
	Tamppikuja 4	Tampere	11.10.2045
	Tanssijantie 1	Vantaa	05.02.2037
	Tasaajankatu 1	Kotka	25.03.2042
	Teuvankatu 1-3	Järvenpää	12.02.2037
	Tienhaarankuja 10	Hyvinkää	07.06.2048
	Tienhaarankuja 12	Hyvinkää	05.08.2042
	Tienhaarankuja 6 ja 8	Hyvinkää	01.03.2039
	Tienhaarankuja 8	Hyvinkää	18.03.2049
	Tieteenkatu 8 ja 10	Tampere	09.12.2050
	Tiirismaantie 11	Helsinki	24.11.2048
	Tornipolku 5	Porvoo	19.02.2041
	Tornipolku 6	Porvoo	29.12.2040
	Tuiskunkatu 1	Tampere	13.07.2057
	Tulisuontie 5	Helsinki	10.04.2049
	Untamalankuja 1 ja Hakostarontie 20	Helsinki	21.03.2041
	Uustorpankatu 2	Lahti	19.03.2049
	Vaahteratie 22	Kuopio	02.11.2061
	Vaihdekuja 6	Jyväskylä	26.09.2047
	Valtuustokatu 4	Vantaa	12.07.2048
	Vanhankallionkatu 5	Kuopio	18.08.2060
	Vanhan-Sepän tie 6-8	Vihti	09.09.2036
	Vasamakatu 6-8	Lahti	10.12.2037

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	Veräjätie 3	Porvoo	24.10.2035
	Veräjätie 4	Porvoo	26.11.2037
	Vesitorninkatu 15	Hyvinkää	15.02.2045
	Vesitorninkatu 5	Hyvinkää	29.03.2038
	Vesitorninkatu 7	Hyvinkää	02.07.2037
	Vesitorninkatu 8 ja 10	Hyvinkää	29.03.2038
	Veteraaninkatu 4	Oulu	30.09.2048
	Viertolantie 18	Kouvola	16.11.2040
	Viertotie 12	Porvoo	07.06.2048
	Viertotie 14	Porvoo	06.10.2040
	Viertotie 2	Porvoo	19.02.2041
	Viertotie 4 ja 8	Porvoo	12.04.2041
	Viestikatu 10	Oulu	11.08.2049
	Viidakkopolku 8	Vantaa	23.02.2046
	Viittakorpi 2	Espoo	21.08.2038
	Viljo Sohkasen katu 4	Vantaa	10.04.2049
	Virkatie 4 ja Wiikintie 1	Kirkkonummi	15.04.2038
	Visatie 6	Kerava	09.10.2046
	Von Daehnin katu 11	Helsinki	21.02.2047
	Vähäheikkiläntie 53	Turku	20.08.2042
	Wärtsilänkatu 47 ja Naavatie 8	Järvenpää	03.05.2039

Säätiöllä on lisäksi omistuksessaan 902 yksittäistä aravarahoitteista asuinhuoneistoa, joihin liittyvät vastaavat rajoitteet vuosille 2035-2052.

Y-Säätiö

ysaatio.fi