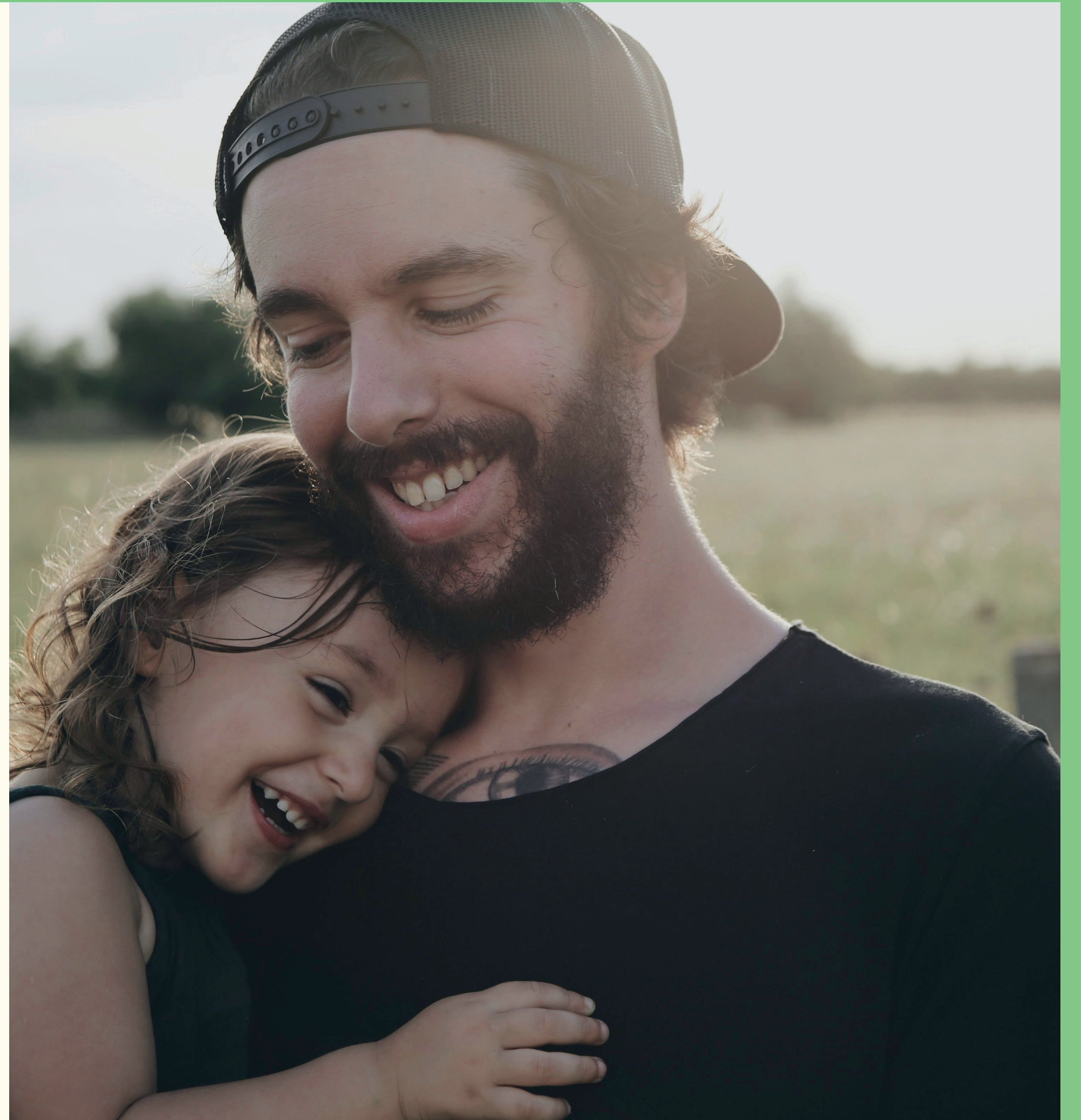


Toimintakertomus,  
vastuullisuusraportti  
ja tilinpäätös  
2023

**Y-Säätiö**





# Sisällys

## 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

## Vastuullisuusraportti 2023

<b>Vastuullisuuden vuosi 2023</b>	<b>17</b>
<b>Vastuullisuus Y-Säätiö-konsernissa</b>	<b>18</b>
Vastuullisuuden johtaminen ja teemat	19
Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen	21
Y-Säätiön vastuullisuusohjelman tavoitteet strategiakaudelle	25
Vastuullinen viestintästrategia	27
Vastuullinen työnantaja	28

## Taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivat asukkaat

Rakennuttaminen	31
Y-Säätiön asunnot	31
Asiakaskokemus	35
Uuras	36
Asukastoiminta ja asukasedut/-palvelut	37
Asukastoiminta	37
Asumisneuvonta	39
Häädöt ja häätöjen estäminen	40

## Korjausrakentaminen, energiatehokkuustoimenpiteet, uudet innovaatiot

Koti kuntoon+	42
Energiankulutus + VAETS	43
Vedenkulutus + asumisen vähähiilisyyden edistäminen	45
Jätteet, kierrättäminen ja purkamisen Green Deal	47
Päästöt ja päästövähennystavoitteet vs toimenpiteet	49
Kestävä viherhoito	51

<b>Asunnottomuuden poistaminen Suomesta</b>	<b>53</b>
Asunnottomia Suomessa 1987–2023	54
Uudet hankkeet	55
Kansainvälinen toiminta	56
Tutkimustoiminta	56
<b>Ympäristötunnuslukujen lisätiedot ja muut avainkäsitteet</b>	<b>57</b>
<b>Vastuullinen rahoitus – Sustainable Bond</b>	<b>58</b>
<b>GRI-indeksi ja käsitteet</b>	<b>60</b>

## Tilinpäätös 2023

Tuloslaskelma	63
Tase	64
Rahoituslaskelma	65
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	66
Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	67
Taseen vastaavia koskevat liitetiedot	67
Taseen vastattavia koskevat liitetiedot	69
Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet	71

# Toimintakertomus 2023

**Y-Säätiö**



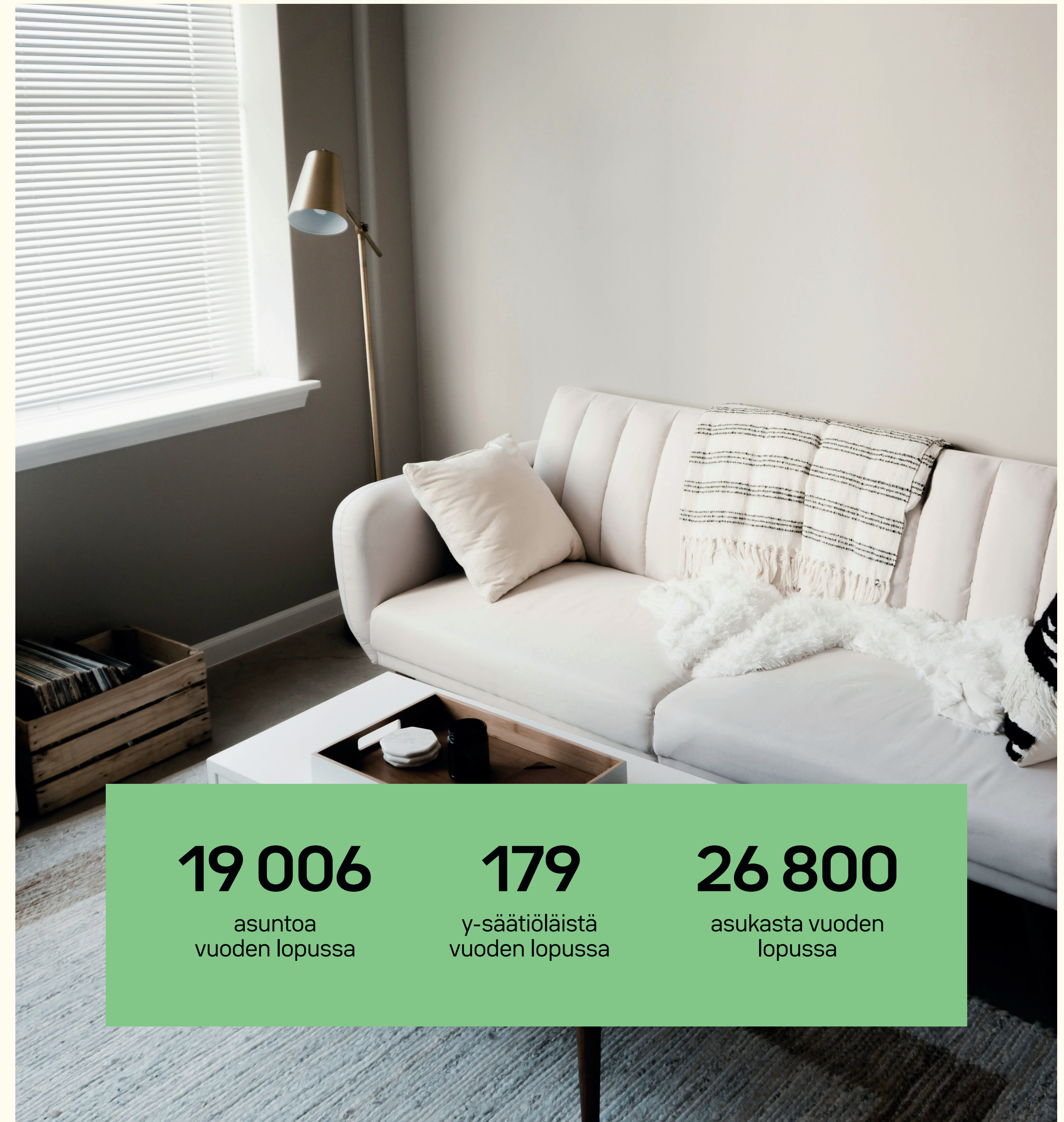
# Y-Säätiö-konserni

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.

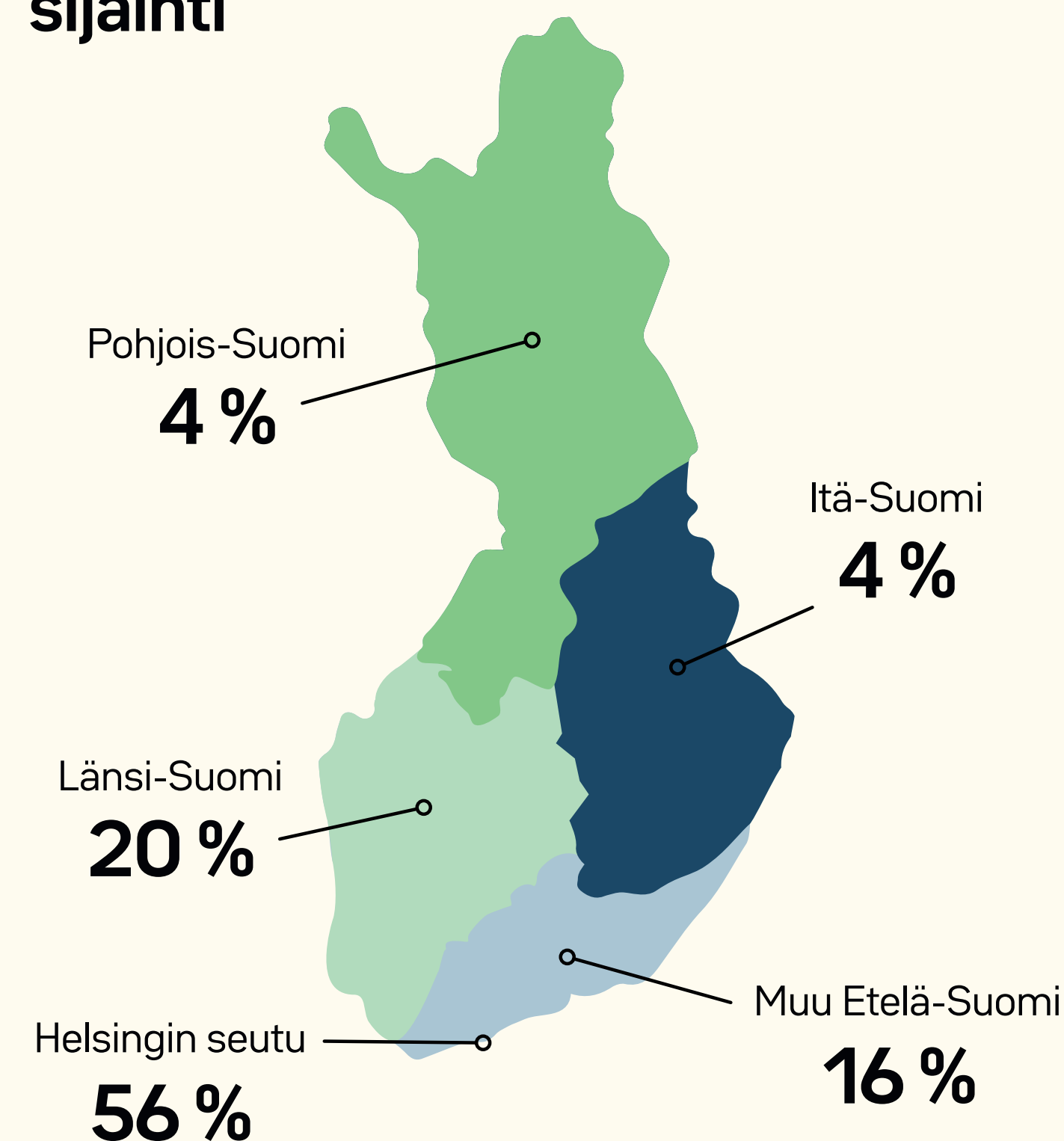
Y-Säätiön toimintaa johtaa hallitus ja toimitusjohtaja. Säätiön perustajajäsenet kokoontuvat vuosittain vuosikokoukseen, joka valitsee joka toinen vuosi säätiön hallituksen kaksivuotiskaudelle.

### Toimintaympäristö ja vastuullisuustavoitteita uhkaavat riskit

Saavuttaakseen strategian, arvojensa 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.

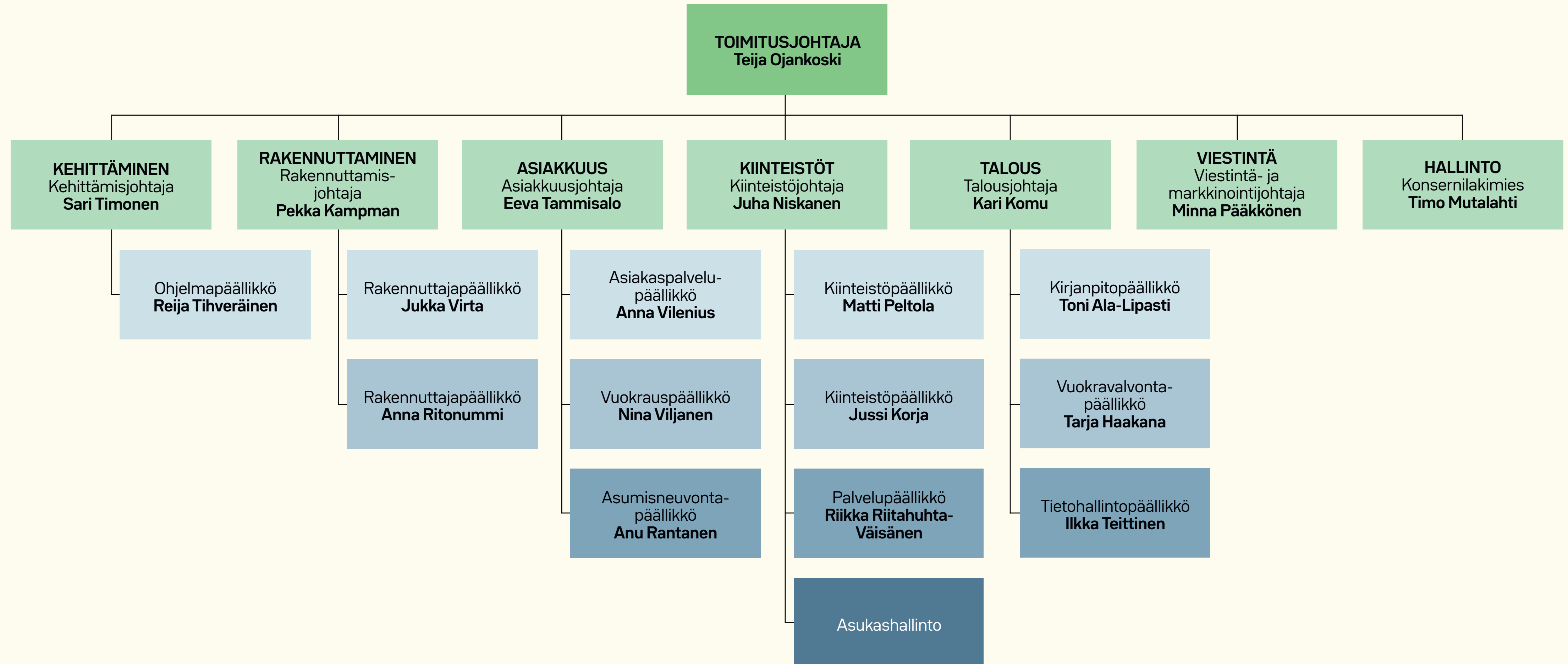
Suomen talouskasvu oli negatiivinen vuonna 2023. Inflaatio hidastui loppuvuonna 2023 ja EKP:n odotetaan aloittavan korkojen laskun vuoden 2024 aikana. Y-Säätiön konserniin valmistui 427 uutta asuntoa vuonna 2023, ja kilpailu hyvistä vuokralaisista on ollut kovaa, mikä on näkynyt konsernin käyttöasteissa. 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 suunnannäyttäjä, joka edistää asukkaidensa hyvinvointia ja kestäväää 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 kohdennetuilla 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.

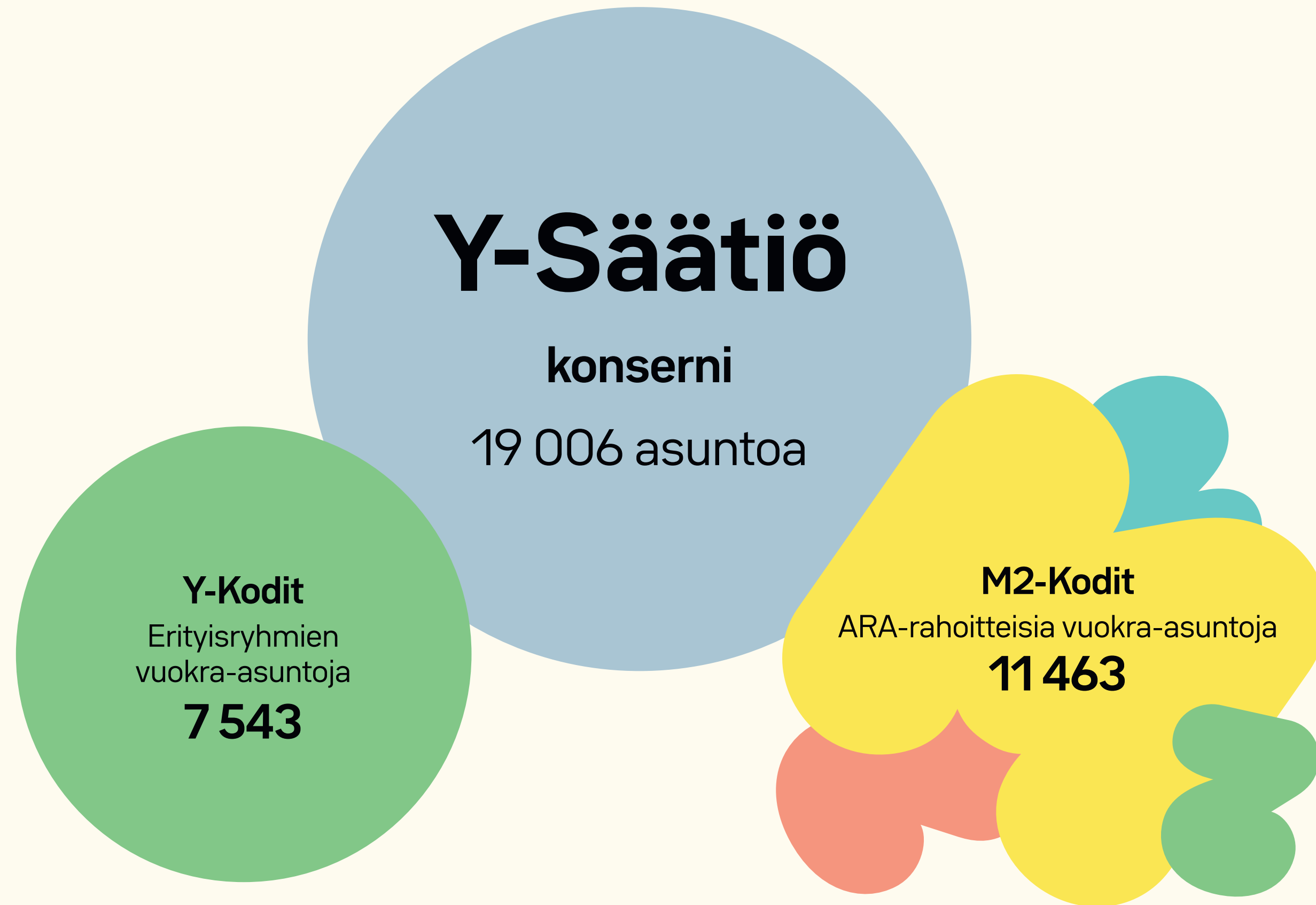
Kiitoksin,

**Teija Ojankoski**  
toimitusjohtaja



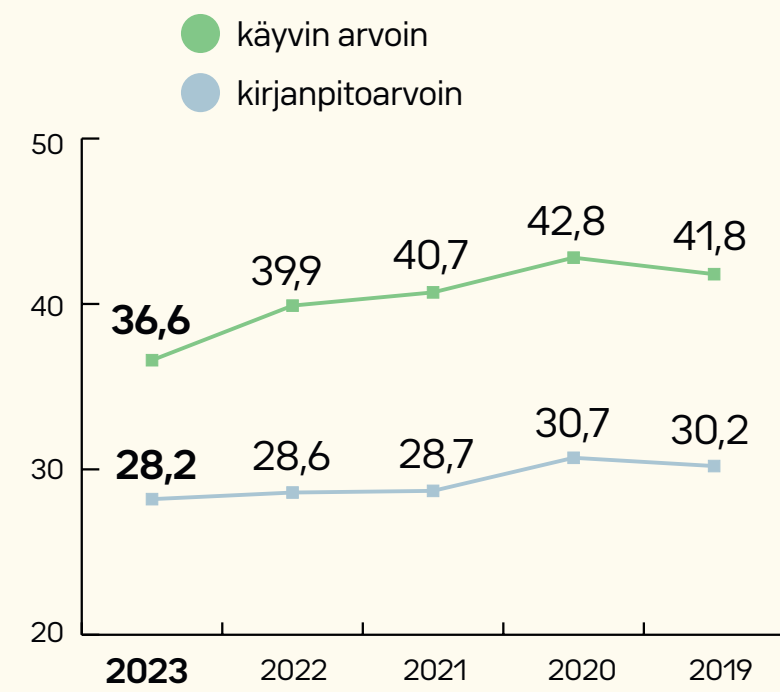
VUOSI 2023 TIIVISTETTYNÄ

# Avainluvut vuoden 2023 lopussa

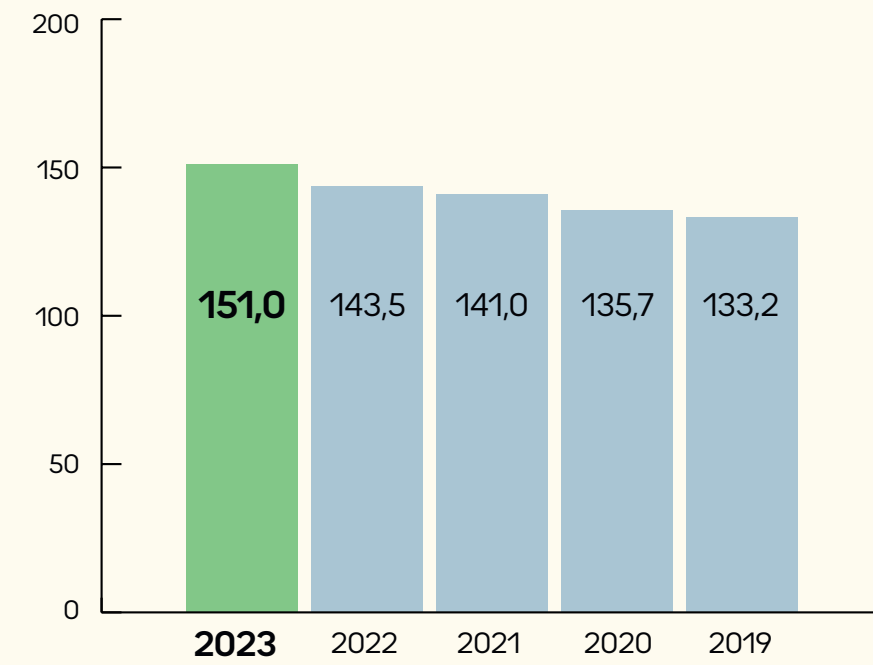


# Taloudellinen kehitys 2023–2019

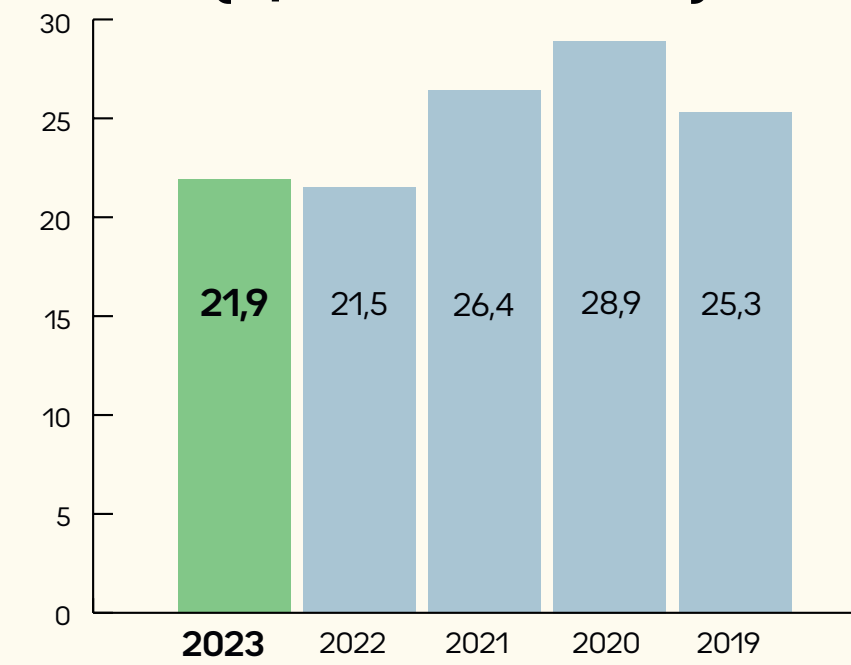
**Omavaraisuusaste %**



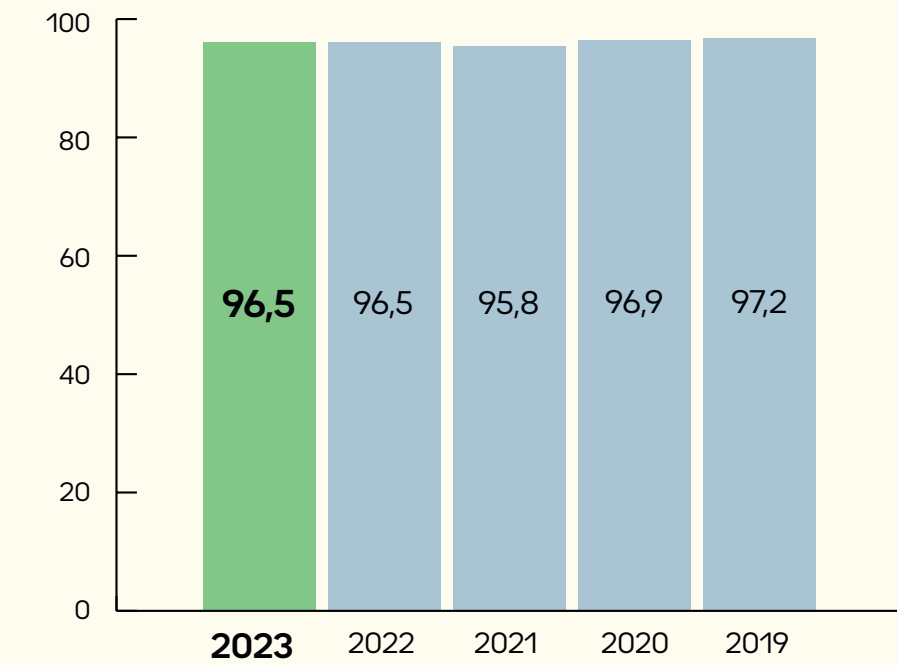
**Liikevaihto M€**



**Vuokrauskate %  
(Operatiivinen tulos)**



**Taloudellinen käyttöaste %**

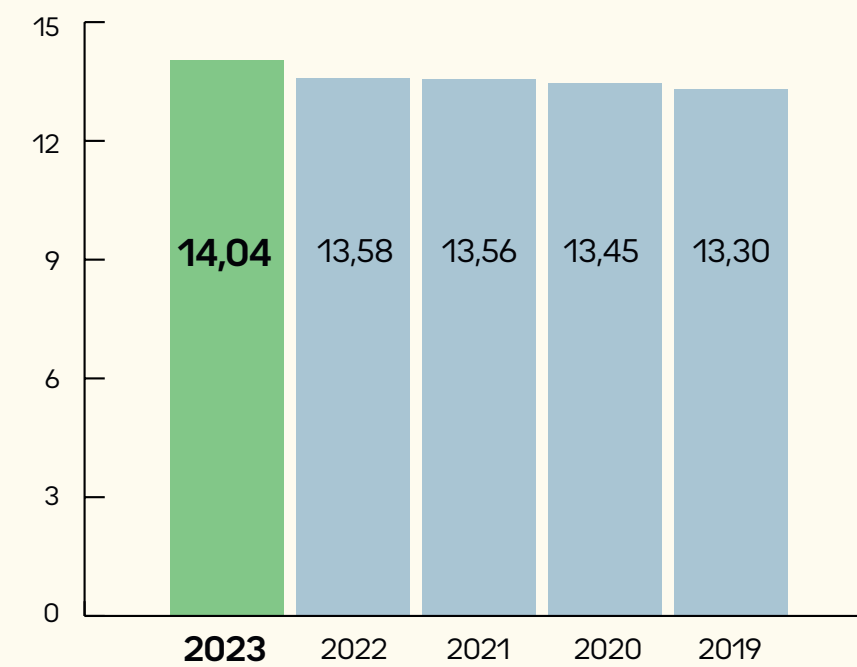


**Vuoden 2023 aikana hankittiin neljä kiinteistöä**

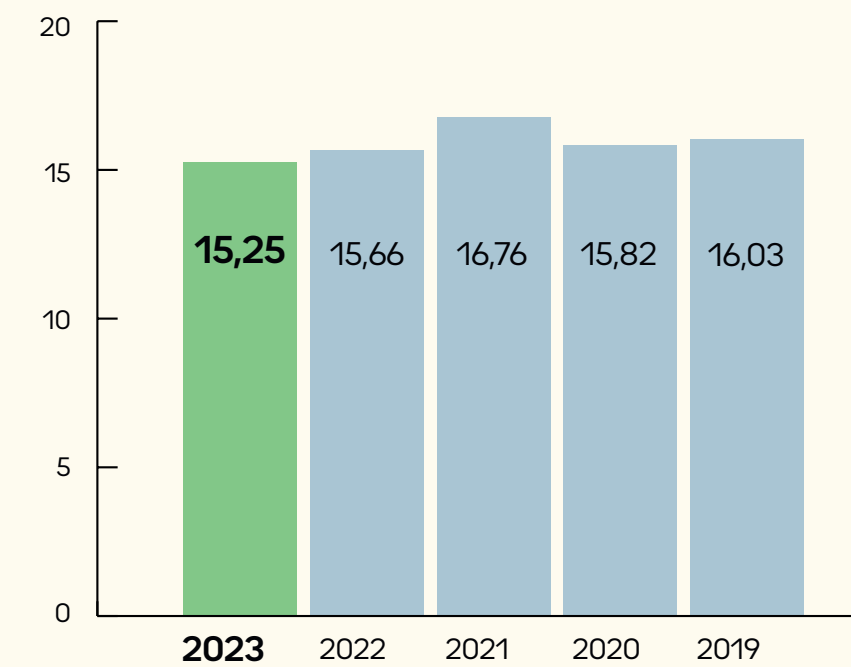
- As. Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti
- Kiinteistö Oy Kokinniityn Lehtiparkki
- As. Oy Kangasalan Taitajankatu 10
- As. Oy Pirkkalan Torninjuuri 9a

Edellä mainitut kohteet ovat rakenteilla.

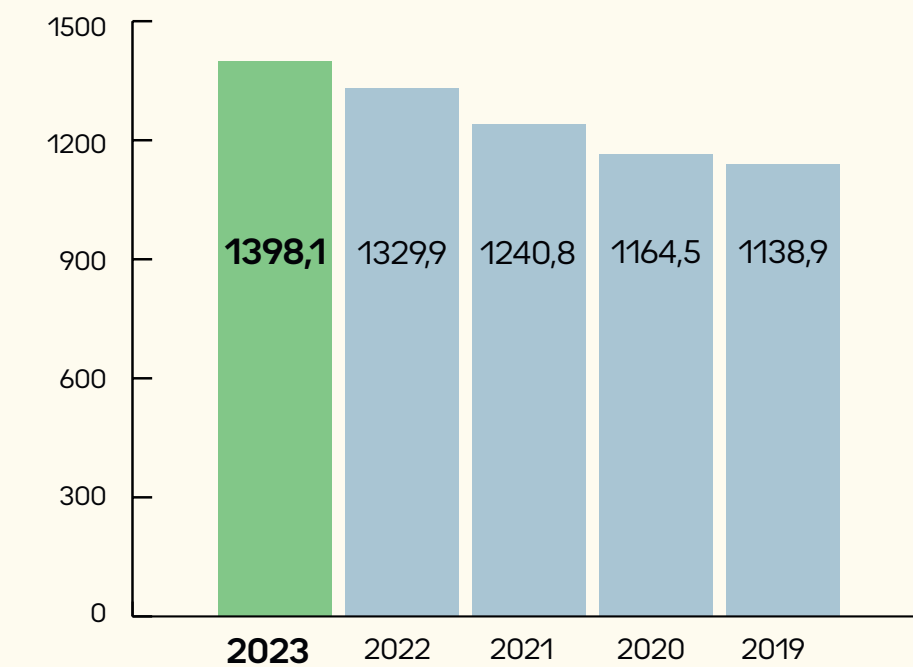
**Keskivuokrat €/m<sup>2</sup>/kk**



**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
<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 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.

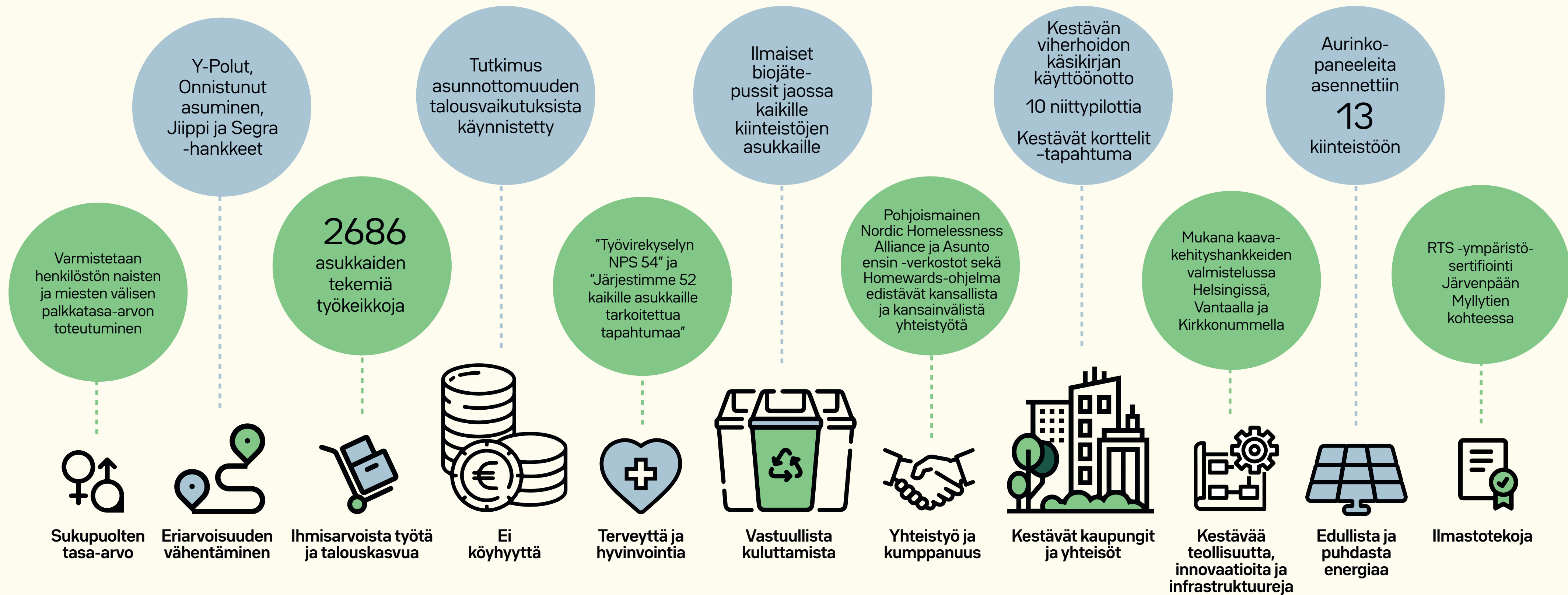


# Vastuullisuusraportti 2023

**Y-Säätiö**

# Vastuullisuuden vuosi 2023

Y-Säätiön strategian mukaisia 11 kestävän kehityksen tavoitetta on edistetty seuraavasti vuoden 2023 aikana:





# Vastuullisuus Y-Säätiö-konsernissa

Perustehtävämme on turvata, että jokaisella meillä on koti Suomessa. Strategiamme kunnioittaa tätä tehtävää. Tällä strategiakaudella rakennamme osaltamme oikeudenmukaista yhteiskuntaa, joka ei unohda ketään.

Strategiamme kiinnittyy YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin, jotka ohjaavat maailman kehityssuunniteluja vuoteen 2030 asti. YK:n tavoitteiden kautta päämäärämme ovat osa suurempaa kokonaisuutta.

Vastuullisena vuokranantajana edistämme kaikilla toimillamme asukkaidemme hyvinvointia sekä kestävä elämäntapaa.

Arjen teoilla osoitamme, että olemme asunnottomuuden poistamisen suunnannäyttäjä.

Kehitämme asunnottomuustyötä yhteisvastuullisesti kumppaneidemme kanssa Suomessa ja kansainvälisesti.

## GRI-raportointi ja siirtymä portaittain kestävyysraportointi CSRD:hen

Y-Säätiö raportoi toista kertaa vastuullisuudestaan GRI -viitekehyksen "In Accordance" tason mukaan vuoden 2023 tiedoista. Alkuvuodesta 2024 voimaan astuneen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive) mukainen raportointivelvoite tulee koskemaan Y-Säätiön tytäryhtiötä Kiinteistö Oy M2-Koteja vuoden 2025 vuosikertomuksen ja tilinpäätöstietojen yhteydessä.

Kestävyysraportointidirektiivi ei tule kansallisessa lainsäädännössä muuttamaan säätiölakia, joten Y-Säätiö ei kuulu kestävyysraportointivelvoitteen piiriin. Y-Säätiö konserni haluaa kuitenkin raportoida kestävyystietojaan konsernitasolla myös jatkossa toimialan vertailukelpoisuuden vuoksi kuin myös siksi, että sidosryhmät löytävät jatkossakin säätiön kestävä toimintaa esittävät tiedot läpinäkyvästi.

**Arjen teoilla osoitamme, että olemme asunnottomuuden poistamisen suunnannäyttäjä.**



# Vastuullisuuden johtaminen ja teemat

Vastuullisuus on luonnollinen osa kaikkea toimintaamme. Y-Säätiön toimintaa johtava seitsemänjäseninen hallitus on korkein päättävä elin vastuullisuusasioissamme. Operatiivista vastuullisuustyötämme johtaa konsernin toimitusjohtaja johtoryhmän kera. Vastuullisuustiimi valmistelee vastuullisuustyötä ja raportoi sen johtoryhmälle. Käytännön vastuullisuustyömme toteuttamisesta vastaa koko henkilöstömme sekä asukkaamme ja yhteistyökumppanimme.

## YK:n kestävän kehityksen tavoitteemme

Yli 35 toimintavuoden aikana Y-Säätiö on luonut pohjatyötä johtavalle asemalleen asunnottomuuden ratkaisemisessa Suomessa. Ihmisoikeudet ovat toimintamme ja arvojemme ytimessä, jotka korostavat jokaisen oikeutta kotiin ja ihmisarvoiseen elämään. Y-Säätiö on sitoutunut YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (SDG) organisaatiossamme ja osallistuttamaan aktiivisesti sidosryhmiämme

näiden tavoitteiden saavuttamiseen. Strategiamme mukaisesti olemme valinneet **kolme päätavoitetta**, jotka ohjaavat yritysvastuutyötämme.

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

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





## Strategiset tavoitteet 2023–2030

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 vuoden aikana on tapahtunut myös paljon hyviä asioita.

Strategiset 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.

### MISSIO

Jotta jokaisella on koti

### VISIO

Olemme asunnottomuuden poistamisen suunnannäyttäjät, 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



# Vastuullisuuden tavoitteet ja johtaminen

Y-Säätiö perustettiin vuonna 1985 vastauksena kasvavaan asunnottomuuden ongelmaan Suomessa. Sen perustamisen taustalla oli tarve löytää uusia keinoja ja ratkaisuja asunnottomuuden vähentämiseksi ja erityisesti vaikeassa tilanteessa olevien ihmisten asumisen tukemiseksi.

Y-Säätiön perustaminen oli osa laajempaa pyrkimystä puuttua asunnottomuuden syihin ja seurauksiin Suomessa, ja se on vuosien saatossa kasvanut yhdeksi maan merkittävimmistä sosiaalisen asuntotuotannon toimijoista. Y-Säätiö on omistautunut luomaan pysyviä, turvallisia ja kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja, jotka auttavat vähentämään asunnottomuutta ja parantamaan ihmisten elämänlaatua.

Y-Säätiö-konsernin yleishyödyllisen kasvavan toiminnan kivijalka on vakaa talous. Vakavaraisuutemme on kehittynyt suotuisasti, vaikkakaan vuokrankorotuksilta ei ole voitu välttyä. Vastuullisuus todentuu asuntojen vuokrauksessa sekä uusien talojen rakennuttamisessa ja nykyisten ylläpidossa.

Organisaatio noudattaa toiminnassaan viranomaisten ohjeistuksia, lakeja ja asetuksia sekä hyvää vuokra-, vuokranvälitys- ja isännöintitapaa.

## Hallituksen rooli säätiön vastuullisuustyössä

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

Operatiiviset toimenpiteet päätetään säätiön johdossa. Hallitukselle esitellään vuosittain strategian eri osa-alueiden etenemistä. Monilla Y-Säätiön hallituksen jäsenillä on omasta päätyöstään käsin asiantuntemusta kestävän kehityksen tavoitteisiin ja toimenpiteisiin muun muassa rakennuttamisen ja rakentamisen toimialalla. Asiantuntemusta on turvattu muun muassa perustajajäsenten suorittamassa hallitusvalinnassa, jossa hallitukseen tavoitellaan monialaista osaamista. Säätiön johto tekee säännöllisesti riskikartoituksen, jonka perusteella päätetään riskienhallinnan toimenpiteistä. Sen tulokset käsitellään vuosittain hallituksessa.

**Y-Säätiö perustettiin vuonna 1985 vastauksena kasvavaan asunnottomuuden ongelmaan Suomessa.**



## HALLITUS

SUOMEN PUNAINEN RISTI ry  
koordinaattori  
**Maria Viljanen**  
hallituksen puheenjohtaja

RAKENNUSTEOLLISUUS RT ry  
toimitusjohtaja  
**Alexi Randell**  
hallituksen varapuheenjohtaja

VANTAAN KAUPUNKI  
kiinteistökehityspäällikkö  
**Tomi Henriksson**

MIELI Suomen Mielenterveys ry  
hallintojohtaja  
**Tapio Tähtinen**

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

HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintojohtaja  
**Tiina Mäki**

RAKENNUSLIITTO ry  
puheenjohtaja  
**Kimmo Palonen**

TAMPEREEN KAUPUNKI  
apulaispormestari  
**Pekka Salmi**

## JOHTORYHMÄ



**Teija Ojankoski**  
toimitusjohtaja



**Juha Niskanen**  
kiinteistöjohtaja



**Eeva Tammissalo**  
asiakkuusjohtaja



**Kari Komu**  
talousjohtaja



**Pekka Kampman**  
rakennuttamisjohtaja



**Minna Pääkkönen**  
viestintä- ja markkinointijohtaja



**Sari Timonen**  
kehittämisjohtaja



**Timo Mutalahti**  
konsernilakimies

## Y-SÄÄTIÖN MERKITTÄVIMPIIN SIDOSRYHMIIN KUULUVAT SÄÄTIÖN HALLITUKSEN LISÄKSI:

Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus STEA, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), Valtiokonttori, palveluyhteistyökumppanit ja IT-järjestelmien toimittajat sekä tärkeimpinä henkilöstö ja asukkaat. Lisäksi Y-Kotien erityisryhmien merkittävänä asuttajina toimivat kunnat ja hyvinvointialueet. Myös kunnallisilla päättäjillä ja medialla on merkittävä rooli säätiön toiminnassa.

## EDELLÄ MAINITTUJEN LISÄKSI SÄÄTIÖ ON JÄSENEKSI SEURAAVISSA JÄRJESTÖISSÄ:

FEANTSA, FIBS ry, Helsingin seudun kauppakamari, Isännöintiliitto ry, Kiinteistöyönantajat ry, Kova ry, Rikoksettoman elämän tukisäätiö sr, Rakli ry, SOSTE ry, Valo-Valmennusyhdistys ry, GBC Finland ry.

Nämä järjestöt ovat tärkeitä sidosryhmiä säätiön toiminnassa.

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

## Y-SÄÄTIÖN HALLITUKSESSA VAIKUTTAVAT SÄÄTIÖN PERUSTAJAJÄSENET:

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

## PERUSTAJAORGANISAATIO



City of Helsinki



City of Espoo



City of Vantaa



THE CITY OF TAMPERE



CITY OF  
TURKU



KIRKKOHALLITUS<sup>+</sup>

mieli  
Suomen Mielenterveys ry



Rakennusliitto  
BYGGNADSFÖRBUNDET



Rakennusteollisuus



## Sidosryhmien sitouttaminen ja osallisuus

Toteutimme neljättä kertaa kyselyn sidosryhmillemme koskien tekemäämme yhteistyötä eri kumppaneiden kanssa. Y-Säätiön yhteistyötahot kokivat Y-Säätiö-konsernin tärkeimpinä toimintoina kansallisen vaikuttamistyön, kohtuuhintaisten asuntojen tarjoamisen ja asuntojen vuokraamisen erityisryhmille.

Kyselystä saatu palaute nosti esiin sen, että sidosryhmät kokivat Y-Säätiön toiminnan vastuullisena ja yhteistyön toimivana, mutta näiden teemojen esiin tuomista viestinnällisesti toivottiin lisättävän. Sidosryhmäkyselyssä näkyi vahva luottamus toimintaan. Kaikki vastaajat pitivät Y-Säätiön toimintaa tarpeellisena (93 % täysin samaa mieltä ja 7 % jokseenkin samaa mieltä).

Yhteistyötä toivottiin kehitettävän jalkautumalla eri alueille. Huolta herätti asumisen turvaaminen kiristyneessä maailmantilanteessa ja hyvinvointialueuudistuksen muutoksissa, mutta sidosryhmät kuitenkin luottivat siihen, että Y-Säätiö pysyy kohtuuhintaisten asuntojen varmistajana myös muuttuvassa ja epävarmassa maailmantilanteessa.

## Sidosryhmien tuki vahvistui

Y-Säätiö vahvisti mainettaan ja on kasvattanut sidosryhmiensä tukea selviää T-median lokakuussa toteuttamasta Luottamus&Maine -tutkimuksesta. Maineen kokonaisarvosana on noussut neljän vuoden mittaushistorian korkeimmalle tasolle, saavuttaen 3,39 viisiportaisella asteikolla. Edellisenä vuonna arvosana oli 3,31. Y-Säätiön maine on kasvanut kaikilla kahdeksalla tutkimuksen osa-alueella, ja erityisen huomionarvoista on ollut positiivinen kehitys vastuullisuuden, johtamisen ja hallinnon saralla.

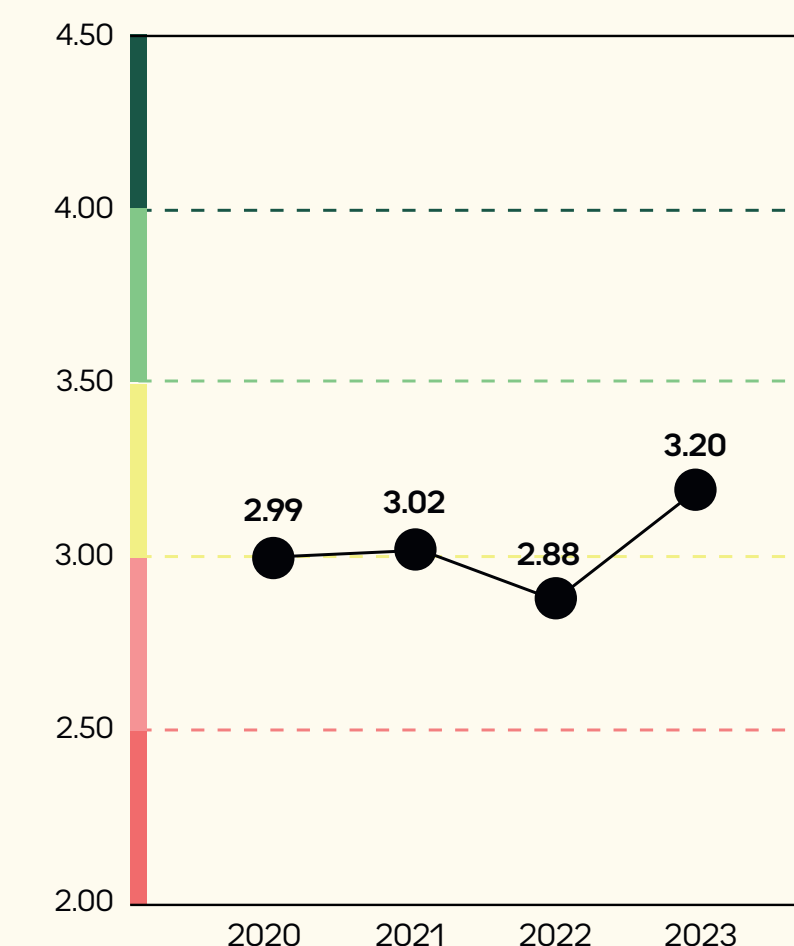
Y-Säätiö toteuttaa tarkoituksen mukaista yhteiskuntavastuuta, panostaen organisaation tunnettuuden kasvattamiseen muun muassa tutkimus- ja kehitystoiminnan avulla. Tavoitteellinen työ kohtuuhintaisena asuntorakentajana ja vuokraajana sekä asunnottomuuden ennaltaehkäisijänä näkyy haasteellisena aikana suuren yleisön Y-Säätiöön liittämässä mielikuvassa ja tuessa.

Tutkimuksen mukaan sidosryhmien tuki on kasvanut erityisen merkittävästi, saavuttaen kokonaisarvosanan 3,20, kun se edellisenä vuonna oli 2,88. Tutkimuksessa korostui Y-Säätiön luotettavuus työnantajana työnhakijoiden silmissä.

### SIDOSRYHMÄTUKI MÄÄRITTÄÄ MENESTYKSEN.

Ostohalut, suosittelu, kiinnostus investointiin, työnhakuinto, luottamus ja tuki myös vaikeina hetkinä syntyvät vahvan maineen seurauksena.

Maineen seurauksena syntynyt sidosryhmätuki on käytännössä se **MAINEPÄÄOMA**, josta paljon puhutaan.



# Y-Säätiön vastuullisuusohjelman tavoitteet strategiakaudelle

			2024 toimintasuunnitelma	2023 toimintasuunnitelma	2025 mennessä	2030 mennessä	
ENVIRONMENTAL  Reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää	<b>Tarkennamme vastuullisuusohjelman toimenpiteillä seuraavia Y-Säätiön strategiatavoitteita:</b>						<b>GRI millä seurataan</b>
	Tavoitteenamme on päästä mahdollisimman vähähiiliseksi strategiakauden aikana ja hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä. Päästövähennystavoite -70% v.2030	E1. Päästöt	Kiinteistöjen energiakulutuksen CO2 -päästöt vähenevät 5 % edelliseen vuoteen verrattuna		Scope 1, 2 ja 3 hiilidioksidipäästöt vähentyneet -25% (vrt 2022)	Scope 1, 2 ja 3 hiilidioksidipäästöt vähentyneet -70% (vrt 2022)	305
	Vaihdamme lämmityssopimuksemme mahdollisuuksien mukaan uusiutuvaan kaukolämpöön tai maalämpöön vuoteen 2030 mennessä	E2. Päästöt	Lämmön ominaiskulutus vähenee 2% edelliseen vuoteen verrattuna	Päästötön kaukolämpö lisääntyy olemassa olevissa kohteissa 1	50% kiinteistöjen energiankäytöstä on päästötöntä Hyödynnetään uusiutuvaa ja kestäväää energiaa aina kun se on teknisesti ja taloudellisesti mahdollista	Y-Säätiön energiankäyttö päästötöntä Aurinkosähkön tuotantoa suurimmassa osassa kohteita	302
	Vanhoissa kiinteistöissämme parannamme energiatehokkuutta energiaremonttien avulla.	E3. Energiatehokkuus	Toteutamme ensimmäiset energiasaneeraukset kolmeen kohteeseen ja jatkamme energiatehokkuuden parantamista myös muiden hankkeiden ohessa.	Energiasaneerauskohteiden kartoitus valmistuu 1 Kartoituksen perusteella energiatehokkuusremontit käynnistyvät 1	Energia- ja korjausrakentamisen päästövähennystavoite (EN15978 A1-A5) -15% (vrt 2022)	Energiatehokkuusremontteja tehty 10% kiinteistöissä Energiatehokkuutta parannettu korjaushankkeissa Yksittäisten asuntojen taloyhtiöiden energia- ja ympäristötehokkuus on parantunut muiden toimijoiden kanssa yhteistyössä tehtyjen toimenpiteiden ansiosta.	302 416
	Käytämme älyratkaisuja energiatehokkuuden parantamisessa.	E4. Energia	Kulutusseurantajärjestelmämme vaihtuu entistä monipuolisempaan tarkempaan alustaan.	Energiavirtojen ohjaamiseen ja kulutuksen seurantaan lisätään automaatiota ja älyratkaisuja [mm asuntokohtainen lämmönsäätö] 1	Aurinkoenergiaa ja lämpöpumpputekniikkaa älykkäästi ohjattuna useassa kohteessa Kiinteistöjen energiankäytön kysynnänjoustoa lisätään	Uudis- ja korjauskohteissa energiantuotto uusiutuvaa Aurinkosähkön tuotanto suurimmassa osassa kohteita Kysyntäjousto käytössä kaikissa kohteissa, joissa se on mahdollista	302
	Uudistuotannossa rakennamme materiaalitehokkaasti toteutettuja A-energialuokan taloja	E5. Päästöt	Pilotoidaan uudiskohteessa ympäristömerkki Joutsenmerkki	Uudis- ja korjausrakentamisen suunnitteluohjeeseen päivitetään vuosittain energiatehokkuus-, päästövähennys ja kiertotaloustavoitteet [mm. kierrätysmateriaalien osalta] 2	Uudis- ja korjausrakentamisen päästövähennystavoite (EN15978 A1-A5) -15% (vrt 2022)	Uudis- ja korjausrakentamisen päästövähennystavoite (EN15978 A1-A5) -40% (vrt 2022)	305
	Sitoudumme kestävän purkamisen green deal -sopimukseen. Vaarattomasta rakennus- ja purkujätteestä hyödynnettävän materiaalin osuus nousee 70 prosenttiin vuoden 2020 loppuun mennessä	E6. Kiertotalous	Kotitalousjätteen kierrätysasteen parannus 5% edelliseen vuoteen nähden	Yhteistyökumppanit veloitetaan sitoutumaan ZeroWaste ympäristöraportointiin 1	Korjaamisen ja purkukohteiden jätteet hyödynnetty materiaalina 85 % Pyritään kierrätysmateriaalien hyödyntämiseen uudis- ja korjausrakentamisessa	Korjaamisen ja purkamisen jätteet hyödynnetty materiaalina 90 % Kiinteistöhoito, rakennuttaminen ja korjaaminen kiertotalouden mukaista	301, 306
	Tarjoamme asukkaillemme laajasti eri keinoja pienentää omaa hiilijalanjälkeään Päästöttömät sähkö- ja lämpösopimukset asukkaille	E8. Asukkaiden ympäristöjälki	Ilmastokokeiluja -hanke Jyväskylässä kestävän asumisen edistämiseksi	Tutkimus asukkaiden ekologisen asumisen edistämiseksi 1	Asumisen hiilijalanjälkilaskuri digitaalisesti OmaM2-palvelussa	Kiinteistöjen mahdollinen ylijäämäenergia tarjotaan asukkaiden eduksi	303, 306
		E9. Asukkaiden ympäristöjälki	Asukkaille koulutuksia kestävästä elämäntavasta	Aktiivista viestintää ja vuorovaikutus oman ympäristövaikutuksen suuruudesta ja pienentämismahdollisuuksista. 1	Asukkaista energia- ja ekoyhteyshenkilöitä	Kaikissa kiinteistöissä nimetty energia- ja ekoyhteyshenkilö	305
		E10. Asukkaiden ympäristöjälki	Kiinteistöjen veden ominaiskulutus vähenee 2%:lla edelliseen vuoteen verrattuna	Vedensäästökampanja Tampereen alueella 1	Vedensäästökampanja Tampereen alueella 1	Vedensäästökampanja Tampereen alueella 1	Vedensäästökampanja Tampereen alueella 1
	Sitoudumme vähentämään toimintamme aiheuttamaa ympäristökuormitusta	E7. Jätteet ja kierrätys	Sekaisin sekajätteestä -kampanja käynnistyy Oulussa ja Jyväskylässä Kiinteistöjen jätekatoksiin ja -astioihin kiinnitetään lajittelua motivoivat tarrat	Jätekampanja asukkaille 2 Toteutetaan positiivisen kannustamisen (tuuppauksen) menetelmiä kierrätyksen edistämiseksi 2	Kotitalousjätteet hyödynnetty materiaana 55 % Kierto- ja jakamistalouden ratkaisuja asukkaille kiinteistöihin ja uudiskohteisiin.	Kotitalousjätteet hyödynnetty materiaana 60 %	
		E11. Ympäristösertifioinnit	Pilotoidaan käytönaikainen RTS-ympäristösertifiointi	Pilotoidaan RTS-ympäristösertifiointi Järvenpään uudiskohteessa 1	Ympäristösertifioinneista kokeiltu Joutsenmerkki ja RTS	Ympäristösertifioinnit kestävän rakennuttamisen varmistajana	301-308
		E12. Biodiversiteetti	Uusia pilottikohteita mukaan kestävään viherhoitoon Ostopalveluna hankitut viherhoitospimusten valmistelu kestävän viherhoidon mukaiseksi.	Kestävän viherhoidon käsikirjan käyttöönotto ja pilottikohteiden viheryöt aloitettu 1	Ennallistetaan kiinteistöjen pihoja ja lisätään viherpintoja ja luonnon monimuotoisuutta kestäväällä pihanhoidolla. Otetaan käyttöön uudiskohteissa ja korjausrakentamisessa.	Viherkäsikirjan mukaisesti hoidettu kaikki piha-alueet	304
		E13. Henkilöstön liikkuminen	Asukkaille koulutuksia kestävästä elämäntavasta	Jatkuva kannustaminen vähäpäästöiseen liikkumiseen 2	Työmatkustamisen tarpeet harkitaan tarkkaan Työaikaisen liikkumisen päästöt kääntyneet laskuun Yhteiskäyttö sähköpyörät ja -autot Kehitetty lisäkannustimia kestävään liikkumiseen	Työaikainen liikkuminen ja tuettu työmatkaliikkuminen vähäpäästöistä	305
		E14. Omat tilat	Pääkonttorin muutto käyttöastetta vastaaviin neliöihin ja helposti saavutettaviin tiloihin	Etätyöpisteiden pilotointi omiin kiinteistöihin 2	Toimistojen tilankäyttöä supistetaan	Tehokkaat ja monimuotoiset työtilat paikasta riippumatta	305
Kaikkissa hankinnoissa pyrimme suosimaan ekologisuutta, eettisyyttä ja kestäväää kehitystä	E15. Hankinnat	Vastuullisuuskyseleyn mukaan kilpailutuksiin	Viestiminen ja ympäristötietoisuuden lisääminen henkilökunnalle ja asukkaille 1 Materiaali ja järjestelmähankeissa huomioidaan tuotteiden elinkaari 1 ja hiilijalanjälki 1.	Hankintakriteereissä ympäristö- ja sosiaalisen vastuun painotus Y-Kotien hankinta- ja realisoitakriteerinä ympäristö ja vastuullisuus	Toimitusketjujen vastuullisuus varmistettu	308	



# Y-Säätiön vastuullisuusohjelman tavoitteet strategiakaudelle

			2024 toimintasuunnitelma	2023 toimintasuunnitelma	2025 mennessä	2030 mennessä	
<b>SOCIAL</b> <b>Taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivat asukkaat</b> <b>Asunnottomuuden poistaminen Suomesta ja vähentäminen kansainvälisesti</b>	Yksi Y-Säätiö - yksi erinomainen asiakaskokemus. Sähköisiä palveluja, asumisen etuja ja asukasviestintää Kohtelemme kaikkia yhdenvertaisesti	S1. Asiakaskokemus Läpinäkyvyys	Asukastyytyväisyys NPS 50	Asukkaiden digitaalisten palveluiden kehittäminen <span style="color: green;">➊</span>	Asukkaille ajantasainen kulutusten ja kustannusten seuranta	Y- ja M2 kotien asukkaille yhtenäiset digipalvelut saatavilla	406, 413
	Asukkaamme voivat luottaa asumisen kohtuuhintaisuuteen, jatkuvuuteen ja turvallisuuteen	S2. Asumisen kohtuuhintaisuus	Taloudellinen käyttöaste 96% Vuokrankorotukset pyritään pitämään maltillisina	Vuokranmäärityksen läpinäkyvyyden jatkumo <span style="color: green;">➊</span>	Markkinavuokria selkeästi matalammat vuokrat	Edesautamme, jotta jälleenvuokrasopimukset tarjotaan asukkaille pysyvällä vuokraushteilla	
	Tarjoamme työtilaisuuksia ja koulutusmahdollisuuksia Uuras-työllistymisohjelmamme kautta	S.3 Työllistyminen	3.500 keikkatyömahdollisuutta 30 takuukeikkaa	3500 tehtyä työkeikkoja <span style="color: green;">➋</span> 60 työllistynyttä asukasta avoimille työmarkkinoille <span style="color: red;">➌</span> 30 takuukeikkalaista <span style="color: green;">➊</span>	Avoimille työmarkkinoille työllistynyt Uuraan kautta 100 hlö/v Keikkatöitä tehty 3000 kpl vuodessa	Keikkatyömahdollisuuksia tarjottu strategia-aikana 20 000 asukkaille Strategia-aikana 900 henkilöä työllistynyt avoimille työmarkkinoille	401
	..vaikuttamalla ihmisten asenteisiin asunottomuuden luoman stigman poistamiseksi	s. 4 Yhdenvertaisuus	M2-Kotien ja Y-Kotien yhteisviestintä	Asunnottoman arvostavan kohtaamisen osaaminen ja keinot käytössä <span style="color: green;">➊</span>	Kaikessa viestinnässä huolehditaan siitä, että ihmisten yhdenvertaisuus toteutuu myös asunnottomien kohdalla - koulutamme tästä omaa henkilöstöä ja verkostojamme	Vertaisasukkaat luomaan yhteisöllisyyttä ja tukea asukkaille asumisen haasteisiin	
	Kaiken työmme lähtökohtana on Asunto ensin -periaate <b>Asunottomuuden poistaminen Suomesta</b> ja vähentäminen kansainvälisesti Vahvistamme yhteistyötä kaupunkien, kuntien ja järjestöjen kanssa erityistä tukea tarvitsevien asuminenratkaisujen ja kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa Vahvistamme yhteistyötä kansainvälisten toimijoiden kanssa	S.5 Erytisasuminen Kodittomuuden vähentäminen	Verkostokehittäjien organisoimissa Asunto ensin -periaatetta edistävissä tilaisuuksissa vähintään 1000 osallistujaa Seuranta-arviontimittari kansainvälisen työn vaikuttavuudesta Asunto ensin -mallin kustannusvaikutusten arviointi	Esteettömien asuntojen rakentaminen isompien korjausremonttien yhteydessä aina, kun teknisesti mahdollista <span style="color: green;">➊</span> Asukkaiden palvelupolkujen kehittäminen <span style="color: green;">➊</span>	Vastataan tarpeeseen jouduttaa asunottomuutta kokeneiden pääsyä omaan kotiin Onnistunut asuminen -hankkeen kautta Asunto ensin -toimintatapa juurtunut pohjoismaiseen yhteistyöhön Asumisneuvonnan koulutusta kansainvälisesti ja HF-mallin yhteiskehittäminen	Vapautuvista ja uudistuotannon asunnoista 5% varataan esityisryhmille Olemme onnistuneet häätöjen ennaltaehkäisyssä ja turvanneet asumisen jatkumisen	413
	Tähtäämme kaikessa työssämme asukkaiden kokonaisvaltaiseen taloudelliseen ja sosiaaliseen hyvinvointiin	S.6 Asukastoiminta	3500 asukasta mukana asukastoiminnassa ja asukastapahtumissa	Asukastoimintaa 90% kiinteistöissä <span style="color: green;">➊</span>	Hyvän ja ekologisen asumisen ja talotoiminnan palkitseminen Y-Kotien asukkaat mukaan asukastoimintaan	Alueittain on koulutettu ympäristöasioihin perehtyneitä asukasaktiiveja.	413
	Onnistunut asuminen Laadukkaat ja hyvin hoidetut kiinteistöt ja asunnot Asumisvaihtoehtomme palvelevat asukkaita elämäntilanteen mukaan joustaen	S.7 Hyvä asuminen	Lisää mahdollisuuksia sisäisiin asunnon vaihtoihin	Koti kuntoon + -remontit * <span style="color: green;">➊</span> Nuorisoasumisen mallin kehittäminen -projekti Y-Polut alkaa <span style="color: green;">➊</span>	Asuntojen kunnan ajantasaistaminen nykypäivään (esim astianpesukoneet) Joustavia toimintamalleja asunnonvaihtoon Nuorisoasumisen malli juurrutetaan toimintaan ja asumisneuvonnan projektityö kasvaa Sosiaalista isännöintiä hyvän asumisen tueksi	Asunnonvaihdon yhteydessä asunnon kunnan tarkastaminen ja tarvittavien parannusten korjaaminen ennen uutta asukasta	416

<b>GOVERNANCE</b> <b>Osaava henkilöstö</b> <b>Vankka rahoituspohja ja uudet rahoitusmahdollisuudet</b> <b>Tehokkaat digitaaliset työkalut</b>	Lisäämme henkilöstömme tietoisuutta viestinnällä ja tarjoamalla koulutuksia	G1. Henkilöstö	Uusi sisäinen Intran käyttöönotto parantamaan henkilöstön tiedonkulkua	Henkilöstölle kohdennettuja tietoisuuksia 20-30 kpl /vuosi <span style="color: green;">➊</span> Sisäisen viestinnän kehittäminen <span style="color: green;">➊</span>	Henkilöstön koulutusmäärärahoja lisätty +20% [vuoden 2023 tasosta] Asukkaat osallistuvat kokeilu- ja kehittämistoimintaan	Koulutusmäärärahoja lisätty +30% [2023 tasosta] Henkilöstöllä syvälinen ymmärrys asukkaan arjen haasteista	404
	Huolehdimme työntekijöidemme osaamisen kehittämisestä tarjoamalla mahdollisuuksia osallistua koulutuksiin ja omaehtoiseen kouluttautumiseen	G2. Henkilöstö	Lähiesihenkilöfoorumit johtamistyön tueksi	Käytössä omaehtoista kouluttautumista tukevat käytännöt Mahdollisimman monella uudella toimihenkilöllä on vähintään opistotasoinen koulutus Valmennamme esihenkilöitä ajankohtaisjohtamisessa 3-4 kertaa vuodessa	Yrityksen isännöinnin ISA-auktorisointi Kaikilla esihenkilöillä on johtamista tukevaa osaamista	80 % työntekijöistä on hankkinut ammattitaitoa edistävän ammattitutkinnon Esihenkilöille järjestetään monipuolisia johtamiskoulutuksia	404
	Kannustamme ja edistämme suunnitelmallista työnkiertoa ja urapolkuja Etätymahdollisuudet ovat kannustavia ja yhdenvertaisia	G3. Henkilöstö	Uusi rekryointijärjestelmä, jonka avulla helpotetaan siirtymään sisäisesti uusiin tehtäviin	Henkilöstölle vapaaehtoistyön mahdollisuuksia kumppaniverkostoissa <span style="color: green;">➊</span> Laajat etätymahdollisuudet toteutettu <span style="color: green;">➊</span> Työkierto mahdollistettu sisäisen haun käytännöllä <span style="color: green;">➊</span>	Pitkäjänteistä suunnitelmallista työkiertoa tuetaan aktiivisesti	Käytössä on monimuotoisia joustavia työsuhdemuotoja	404
	Vetovoimaisuutta tukee myönteinen työkuultuuri, joka houkuttelee myös uusia työnhakijoita	G4. Henkilöstö	Tutkitaan uusia rekryointimenetelmiä	Strukturoidut työkuultuurikeskustelut käyty kaikissa tiimeissä <span style="color: green;">➊</span> Rekryointikäytännöt tukevat monimuotoisuuden lisäämistä henkilöstössä <span style="color: green;">➋</span> Henkilöstön vaihtuvuus säilyy 10 %:ssa <span style="color: green;">➊</span>	Löydetään ne kanavat ja viestintätavat, joiden kautta saadaan tavoiteltua monimuotoisia työnhakijoita Käytössä on työntekijöiden elämäntilanteen mukaan joustavia työjärjestelyjä Henkilöstön vaihtuvuus säilyy 10 %:ssa	Sisäistä inklusiota* on tutkittu ja vahvistettu Työn tekemiselle on monipaikkatyöskentelyn mahdollistavat rakenteet ja välineet Henkilöstön vaihtuvuus säilyy 10 %:ssa	405
	Tehokkaat digitaaliset työkalut. Meillä on käytössämme parhaat teknologiset ratkaisut kaikissa toiminnossamme	G5. Tietohallinto	Uuden toiminnanohjausjärjestelmän Kennon käyttöönotto	Kennon käyttöönotto <span style="color: red;">➌</span> Tiedonkäytön vastuullisuus varmistettu <span style="color: green;">➊</span>	Henkilöstölle koko konsernin liiketoiminnan läpileikkaava ja -näkyvä digitaalinen data käyttöön PowerBI:n avulla	Vastuullisuudataa julkaistaan reaaliaikaisesti digimuodossa henkilöstölle ja julkisesti	
	Y-Säätiön kymmenen vuoden strategian lähtökohtana ovat YK:n kestävän kehityksen tavoitteet	G6. Vastuullisuusraportointi	Valmistellaan CSRD kestävyysraportointia ja laajennetaan taksonomiaraportointia Kehittämistoiminnan vaikuttavuusmittarit käyttöön	GRI raportoinnin käyttöönotto <span style="color: green;">➊</span>	Vastuullisuustoiminnasta kattava tiedottaminen nettisivuilla ja OmaM2 palvelun kautta Tutkimus- ja kehittämistoiminnan avulla seuranta ja arviointi	Toiminnan vastuullisuutta raportoidaan EU:n kestävyysraportoinnin CSRD mukaisesti	
	Vankka rahoituspohja Tavoitteenamme on, että tulevaisuudessa löydämme kansainvälisiä rahoitusratkaisuja vahvistamaan säätiön työtä ja tuloksia	G8. Rahoitus	Lainojen suojaustaso pidetään 70-75 % tuntumassa	Luovutaan asunnoista niillä paikkakunnilla, joilla ei ole vuokra-asuntokysyntää <span style="color: green;">➊</span> Jatketaan lainojen suojaustason ylläpitämistä n. 75 % tuntumassa Haetaan aktiivisesti avustuksia investointeihin <span style="color: green;">➊</span> Projektirahoitus laajenee <span style="color: green;">➊</span>	Taksonomiasäädöksistä aiheutuvat veloitteet täyttyvät rahoituksen osalta.	Konsernin omavaraisuusaste on 30 %, käyvin arvo on 40 %	201

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

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

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

➊ toteutunut ➋ osittain toteutunut ➌ ei toteutunut



# Vastuullinen viestintästrategia

Alkuvuodesta uudistui Y-Säätiön visuaalinen ilme logon ja värimaailman osalta. Samassa yhteydessä uudistuivat myös ysaatio.fi-verkkosivusto. 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.

Vuoden aikana toteutettiin kaksi merkittävää markkinointikampanjaa; vaikuttajaviestintäkampanja eduskuntavaalien alla yhteistyössä Jukka Jalosen kanssa ja joulukampanja yhdessä M2-Kotien kanssa. Kampanjoiden tavoitteena oli nostaa Y-Säätiön ja M2-Kotien tunnettavuutta sekä lisätä tietoutta organisaation yhteiskunnallisesta asemasta vuokra-asumisen ja asunnottomuustyön merkittävänä tekijänä.





# Vastuullinen työnantaja

Työntekijät ovat tärkein voimavaramme, joten työntekijöistämme huolehtiminen on meille ensiarvoisen tärkeää. Panostamme henkilökunnan jaksamiseen ja hyvinvointiin tarjoamalla liikunta- tai hyvinvointiedun ilman omavastuuosuutta. Y-Säätiö-konsernissa pyritään luomaan ryhmähenkeä koko henkilöstön TYHY-päivillä sekä perjantaisin järjestettävillä Tietonen tai Infonen -tapaamisilla Teamsin välityksellä.

## Edistämme oikeudenmukaisuutta ja tasa-arvoa

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

## Korruptionvastaisuus ja väärinkäytösten ehkäiseminen

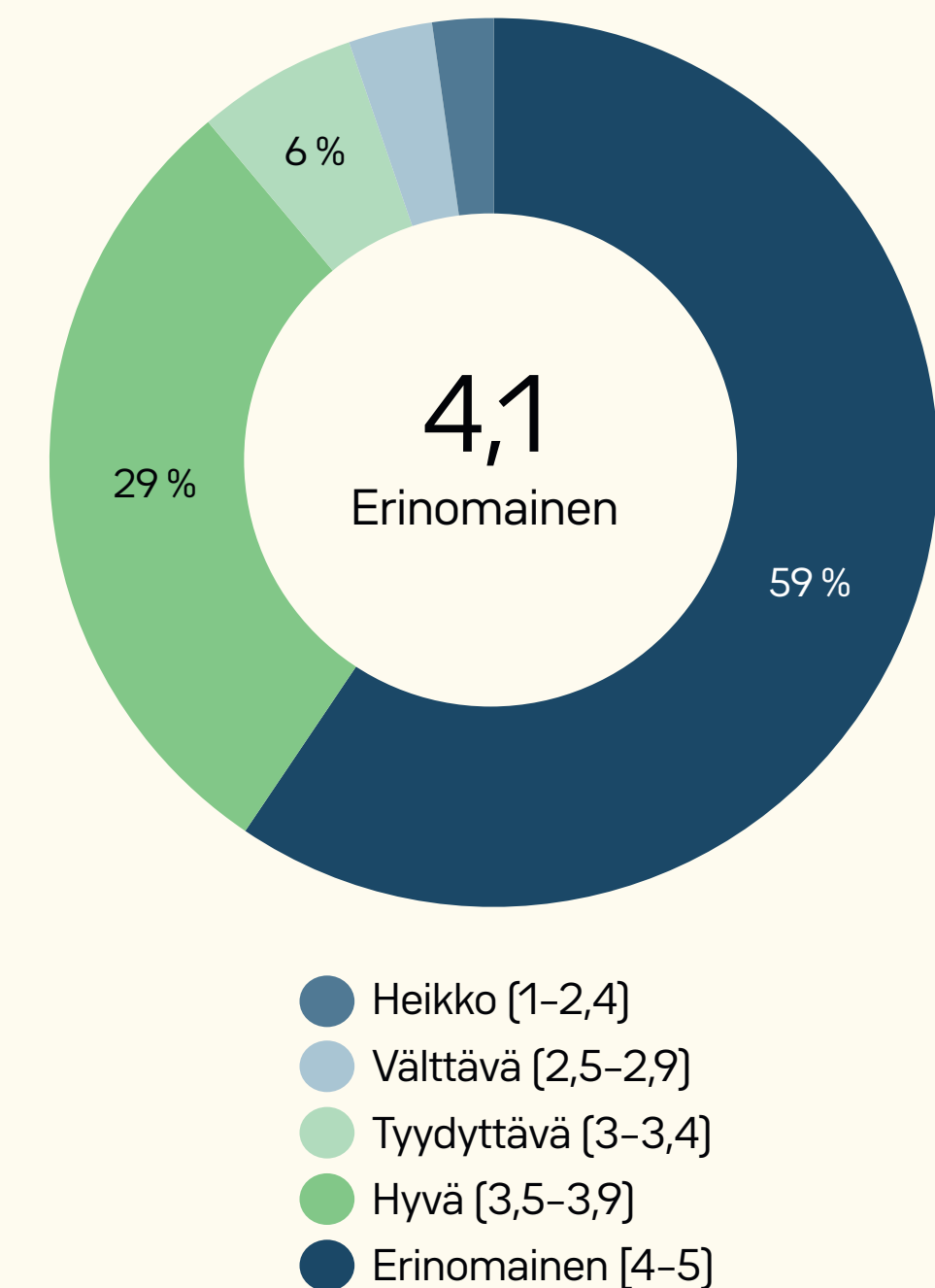
Y-Säätiö-konserni otti vuoden 2021 lopussa käyttöön Whistleblowing-ilmoituskanavan sekä ulkoisten että sisäisten mahdollisten väärinkäytösten ilmoituksia varten. Whistleblowing on EU:n ilmoittajansuojadirektiivin pohjalta vuonna 2023 voimaan astunut ilmoittajansuojelulaki, joka velvoittaa vähintään 50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

## Työterveys

Alkuvuonna teimme henkilöstön keskuudessa terveyskyselyn, jolla kartoitettiin työntekijöiden kuormittumista, kuntoa ja terveyteen vaikuttavia elintapoja. Jokainen työntekijä sai kyselyn perusteella raportin, joka näyttää kunkin osa-alueen tilanteen. Y-Säätiö-konsernissa työntekijöiden saatavilla on kattavat työterveyspalvelut, jotka on järjestetty yhteistyössä Suomen Terveystalo Oy:n kanssa.

## Työvireen jakauma

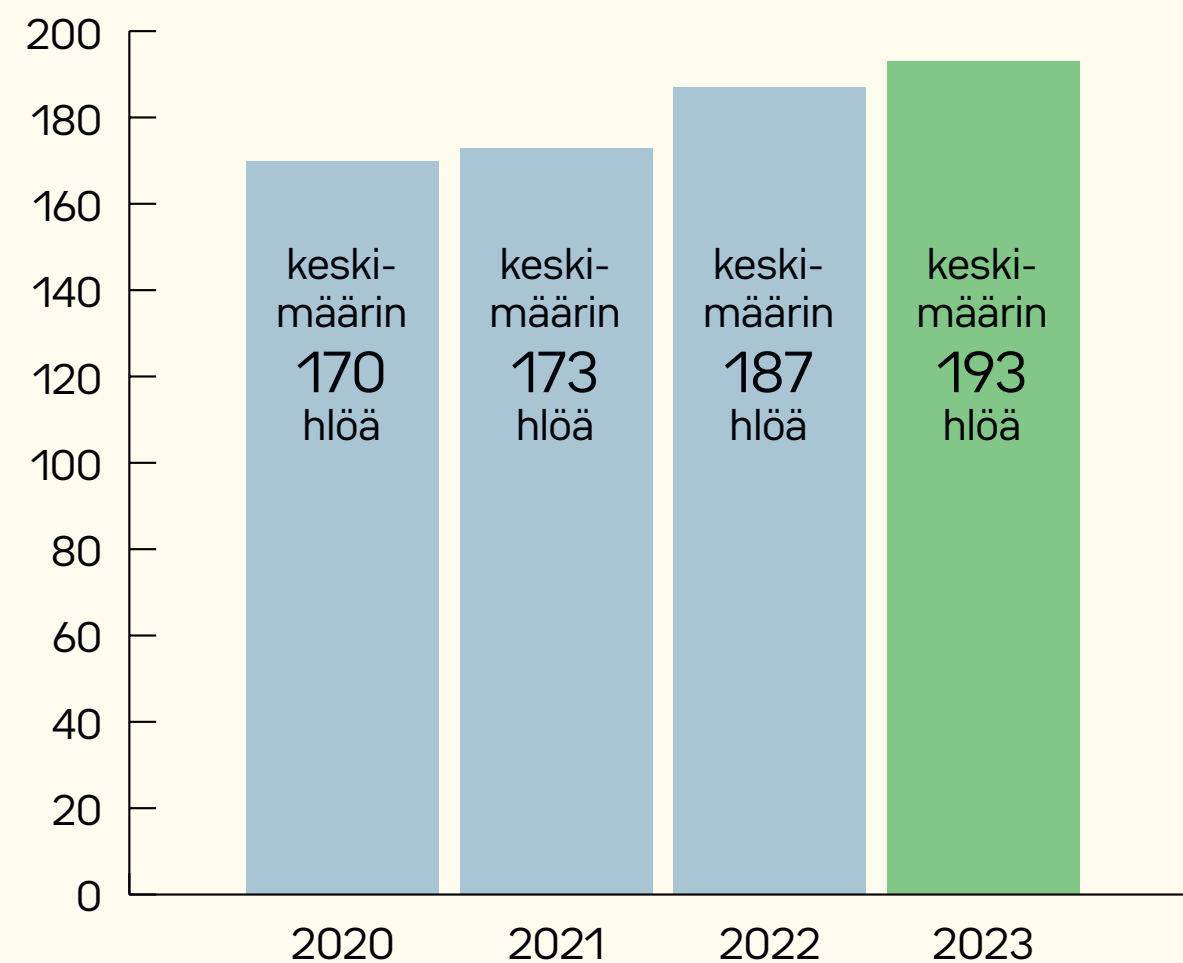
Alla on kuvattu keskimääräinen Työvire sekä vastaajien jakautuminen eri työvireluokkaan heidän vastaustensa keskiarvojen perusteella.





Yhteistyötä työterveyspalvelujen kanssa ohjaa työterveyden toimintasuunnitelma, jonka tavoitteena on terveellinen ja turvallinen työ, työympäristö ja työyhteisö, työhön liittyvien terveysvaarojen ja -haittojen ehkäisy sekä työntekijän terveyden ja työ- ja toimintakyvyn ylläpitäminen, edistäminen ja seuranta työuran eri vaiheissa. Työhyvinvointia mitataan vuosittain. Vuonna 2023 toteutettiin eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen työyhteisöviere-kysely ja joka toinen vuosi Terveystalon terveystarkastus. Työyhteisöviere-kyselyyn vastasi 140 henkilöä, mikä on 79 %:a koko henkilökunnasta. Kokonaisvastaus oli erinomainen 4.1.

### Henkilökunnan määrä 2020–2023



Sairasoloprosentti vuonna 2023 oli 3,09 % (3,24%), luku sisältää myös lapsen sairaudesta johtuvat poissaolot. Työtaturmia vuoden aikana oli viisi kappaletta seuraavasti:

- Pyörällä kaatuminen työn ja kodin välisellä matkalla
- Kaatuminen työn ja kodin välisellä matkalla
- Sormen jääminen auton oven väliin työpaikalta lähtiessä
- Painavan esineen tukemisen aiheuttama ranteen vääntymisen
- Ranteen nyrjähdys ovea asentaessa

### Y-Säätiö noudattaa kiinteistöalan työehtosopimusta

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





## Työturvallisuus

Y-Säätiö-konserni on työnantajana vastuussa työyhteisön hyvinvoinnista ja kehittämisestä. Työsuojelutoiminnan päämääränä on, että työpaikkamme on terveellinen ja turvallinen ja jossa työntekijöiden työkykyä ja työhyvinvointia ylläpidetään ja edistetään. Hyvä ja vakaa työnantaja luo turvaa elämän kaikissa tilanteissa.

## Kouluttautuminen ja esimiesvalmennus

Meitä y-säätiöläisiä oli vuoden lopussa 179 henkilöä. 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.

Pitäksemme kustannukset asukkaillemme kohtuullisina, tavoitteenamme on tehostaa toimintaa maltillisesti niin, että vakituisen henkilöstön määrä kasvaa suhteessa hitaammin kuin asuntojen määrä.

Y-Säätiö tarjosi vuoden aikana työntekijöilleen mahdollisuuden osallistua Erasmus+ -ohjelman kautta toteutettavaan JobShadowing opintomatkalle tutustumaan valitsemansa kansainvälisen yhteistyökumppaniverkoston työn arkeen ja käytännön tekemiseen.





# Taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivat asukkaat

## Rakennuttaminen

Y-Säätiö-konsernilla on vuoden 2023 lopussa 19 006 asuntoa. Näistä erityisryhmille suunnattuja Y-Säätiön asuntoja (Y-Kodit) on 7 543 ja kohtuuhintaisia ARA-vuokra asuntoja (M2-Kodit) 11 463.

Vuoden 2023 aikana ostimme ja rakennutimme yhteensä 528 uutta asuntoa.

Suhteutamme asuntokantaamme aluekehitykseen. Keskitymme kasvukeskuksiin, jossa rakennamme uutta ja korjaamme nykyistä asuntokantaa. Alueilla, joilla asunnottomuutta ei ole, vähennämme asuntokantaa vastuullisesti.

Asuntokannan muutokset pohjautuvat investointisuunnitelmaamme. Sen taustana on kaupunki- ja kumppanuusyhteistyö ja monipuolinen rahoitusrakenne.

## Y-Säätiön asunnot

Toimintaympäristö muuttuu olennaisesti hyvinvointialueiden aloitettua toimintansa. Vaikka tuetun asumisen palveluiden tarve luonnollisesti jatkuu Suomessa, palveluiden järjestämistavoista ja rahoituksesta eri asumisratkaisuissa ei ole vielä täyttä varmuutta.

Y-Säätiö-konsernin strategisena tavoitteena on lisätä kohtuuhintaista asuntokantaansa noin 400 asunnon vuositahtiin, jolloin strategiakauden lopussa 2030 tavoitteena on, että konsernilla on vuokrattavia asuntoja yhteensä 22 000. Y-Säätiön omistamien asuntojen lukumäärä kertomusvuoden lopussa oli 19 006 (18 525), josta kohtuuhintaista ARA-asuntokannan M2-Koteja oli 11 463 (11 068) ja erityisasumisen Y-Koteja oli 7 543 (7 457).

Yksittäisiä asuntoja myytiin 46 (58) kappaletta alueilta, joissa kysyntä erityisryhmien asumiselle on heikentynyt. Y-Kotien asuntoja hankittiin raportointivuonna 101 (29) kappaletta.

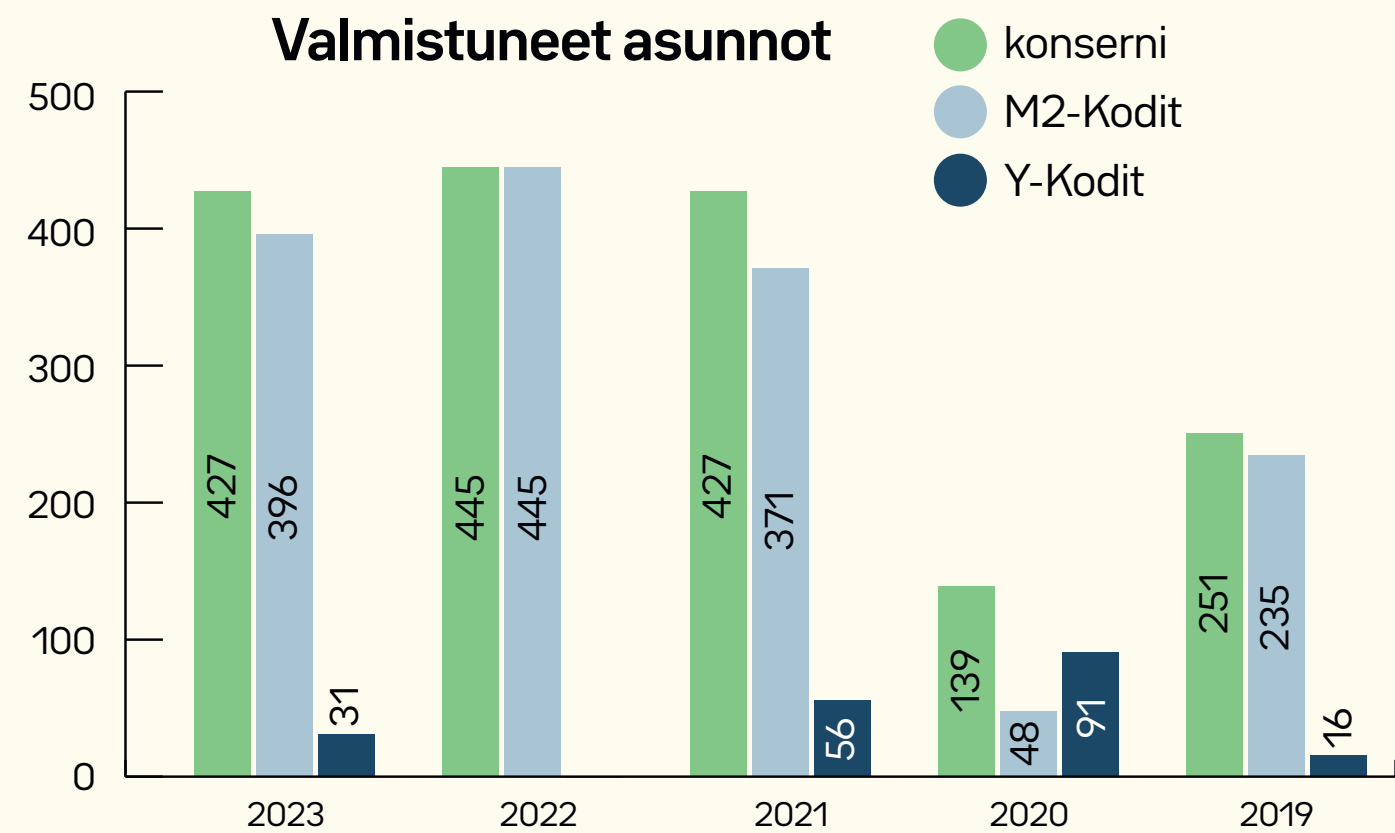


### CASE: MYLLYTIE

Y-Säätiön M2-Kodit rakennutti taitelijatalon Järvenpään Myllytielle. Kiinteistön suunnittelu- ja rakentamisvaihe saavutti Rakennustiedon RTS-luokituksen neljä tähteä, tavoitteena täydet viisi tähteä tarkastelujakson (1-2 vuotta) jälkeen. Myllytien kohde on Y-Säätiön energiatehokkain rakennus, A-energialuokka ja E-luku niinkin matala kuin 66 (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi). Coflown suunnittelu ja toteutus Assi-konseptilla, jolla saatiin rakennusaikaa lyhyemmäksi noin 30 %.



Vuoden 2023 aikana valmistui 7 uutta kiinteistöä – uudet talot nousivat Järvenpään, Vantaalle, Espooseen, Tampereelle ja Kuopioon, sisältäen yhteensä 427 asuntoa. Helsingin Suutarilaan valmistui vuoden 2023 lopulla kuntouttavan asumispalvelun 31 asunnon kohde Niemikoti-säätiön käyttöön.



Rakennamme Suomen lainsäädännön ja ARA:n hyväksynnän mukaisia taloja huomioiden muun muassa materiaalien elinkaaren, esteettömyyden ja tonttien sijainnin hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

Rakenteilla olevia asuntoja oli raportointivuonna 383 kpl kuudessa kiinteistössä, joista neljä

sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja kaksi kohdetta Tampereen alueella.

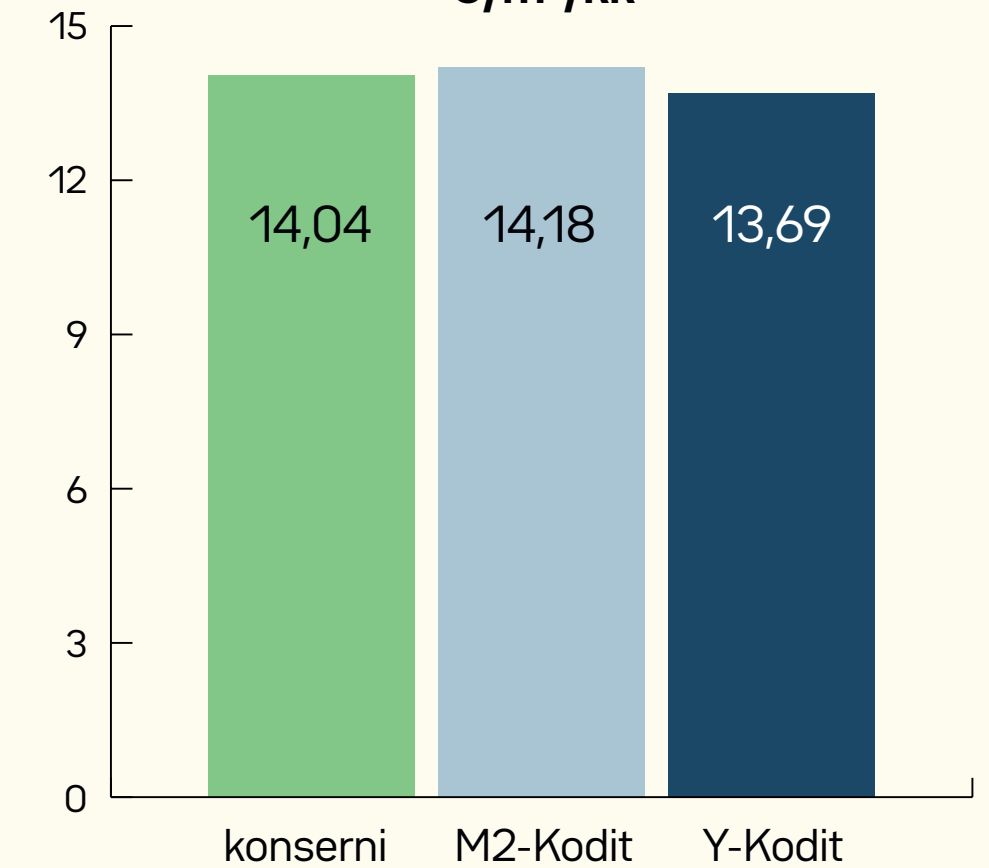
Kertomusvuonna saatettiin päätökseen neljän talon ja 186 asunnon kiinteistökokonaisuuden purku Imatralla.

## Kohtuuhintaisuus ja omakustannusperiaate

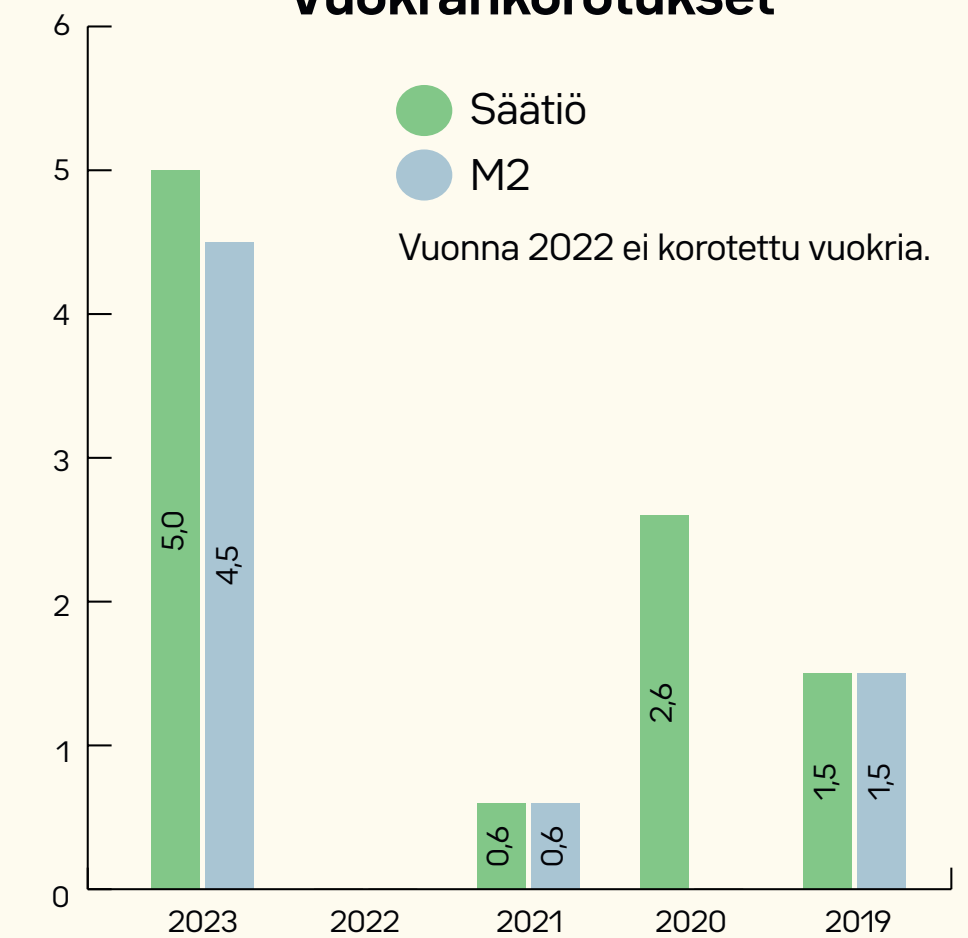
Markkinaehtoisia vuokra-asuntoja oli keväällä 2023 tarjolla ennätysmäärä niin pääkaupunkiseudulla kuin muuallakin maassa. Suurten kaupunkien kysyntää ylläpitää väestönkasvun palautuminen koronaa edeltävälle tasolle ja ARA-vuokrien edullisuus. Runsaasta tarjonnasta huolimatta markkinavuokrat eivät laskeneet. Markkinavuokrien ja ARA-vuokrien ero jopa kasvoi. Helsingissä markkinavuokrat ovat 50 % ARA-vuokria kalliimpia, Espoossa eroa on 32 %, Vantaalla 28 %, Turussa 21 %, Kuopiossa 17 %, Oulussa 17 % ja Tampereella 16 %.

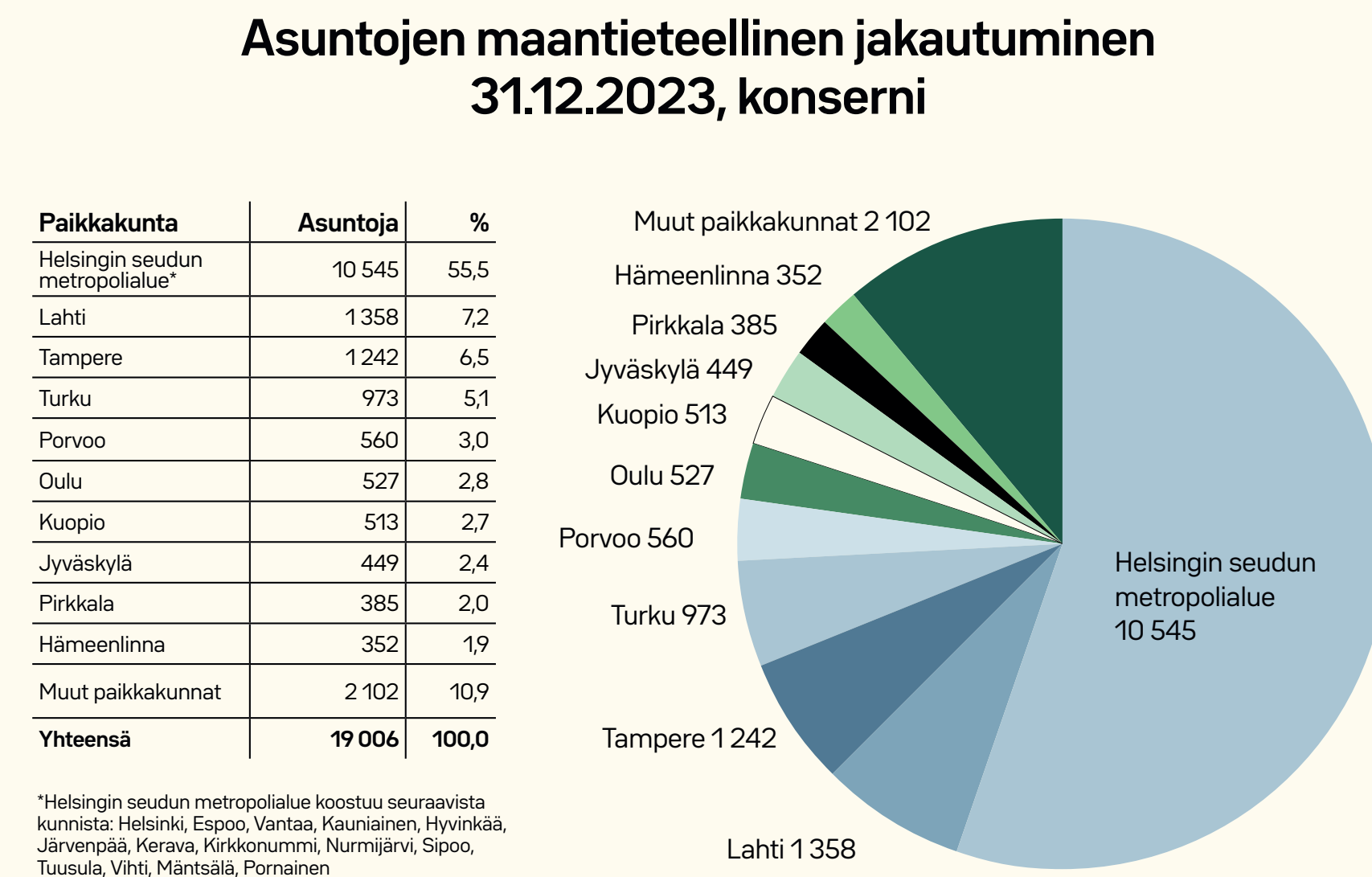
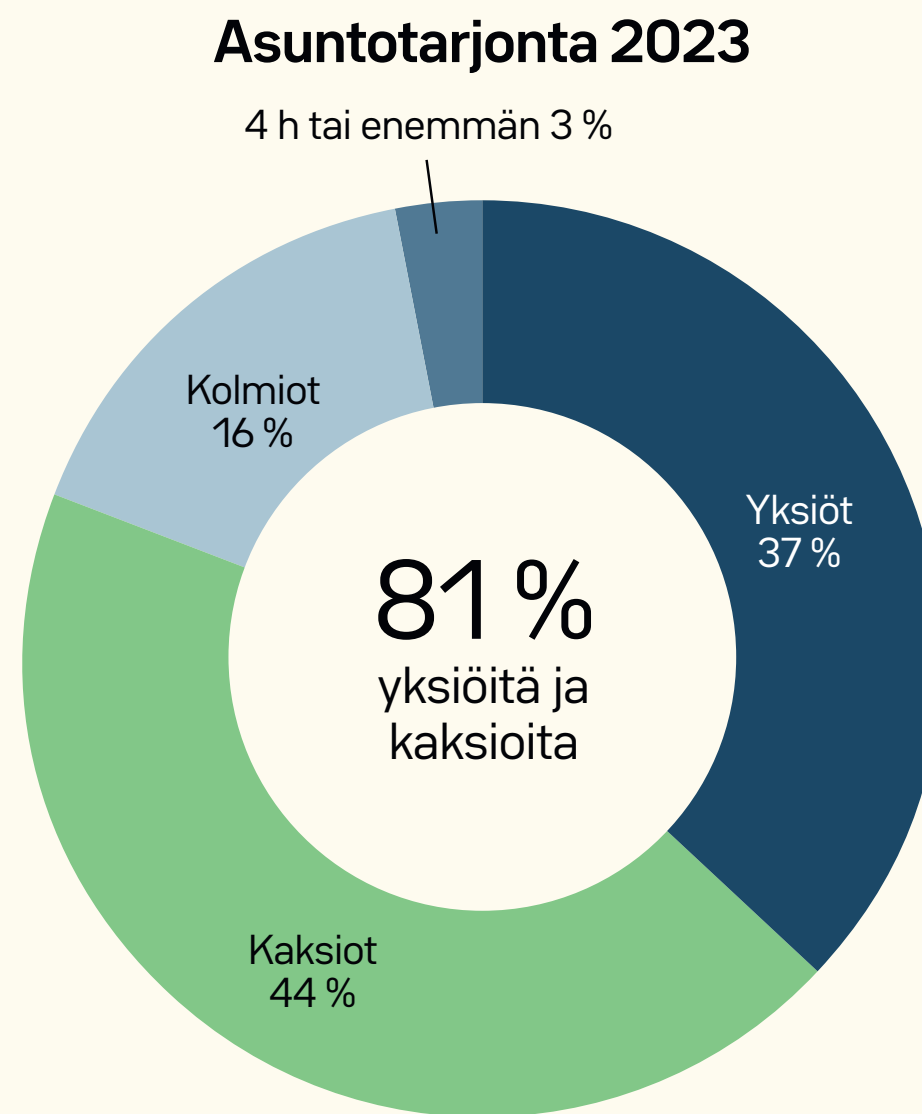
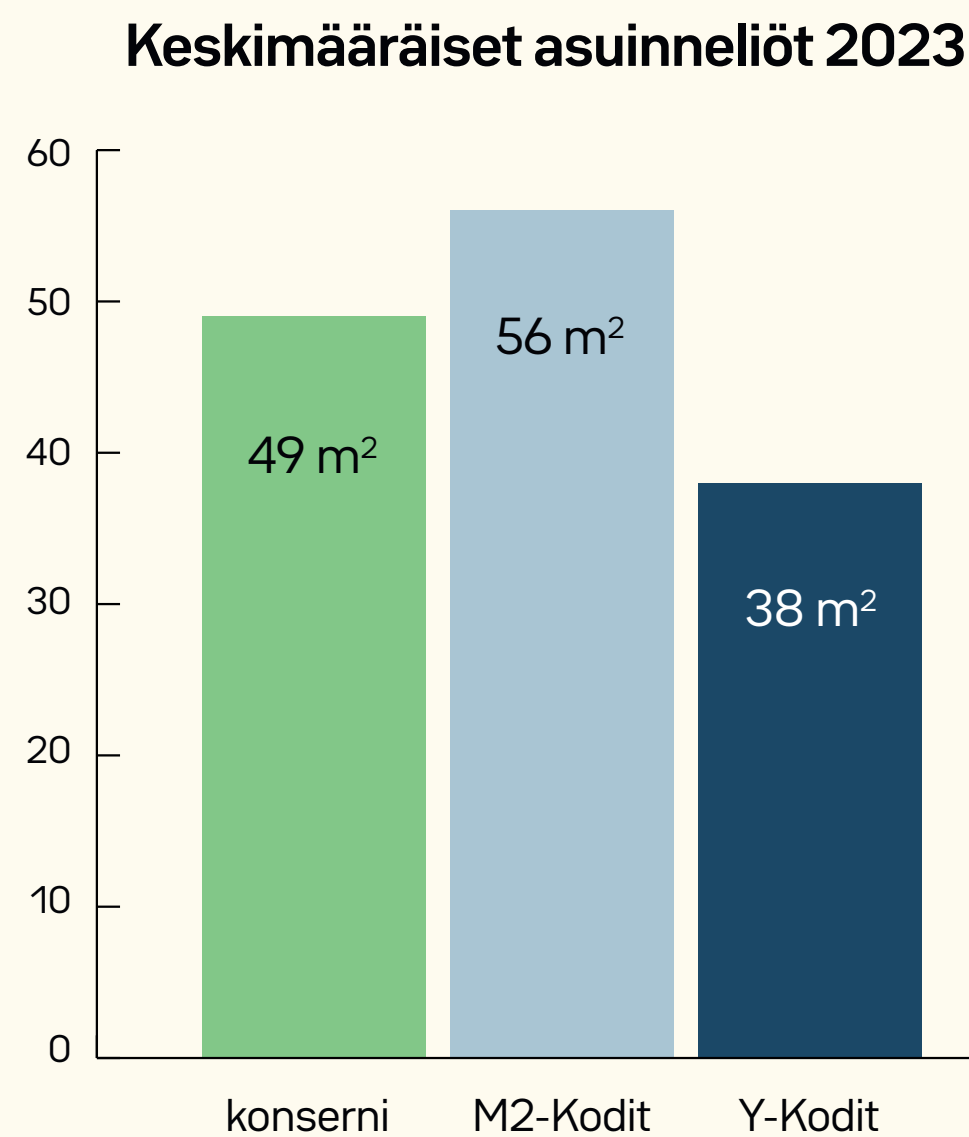
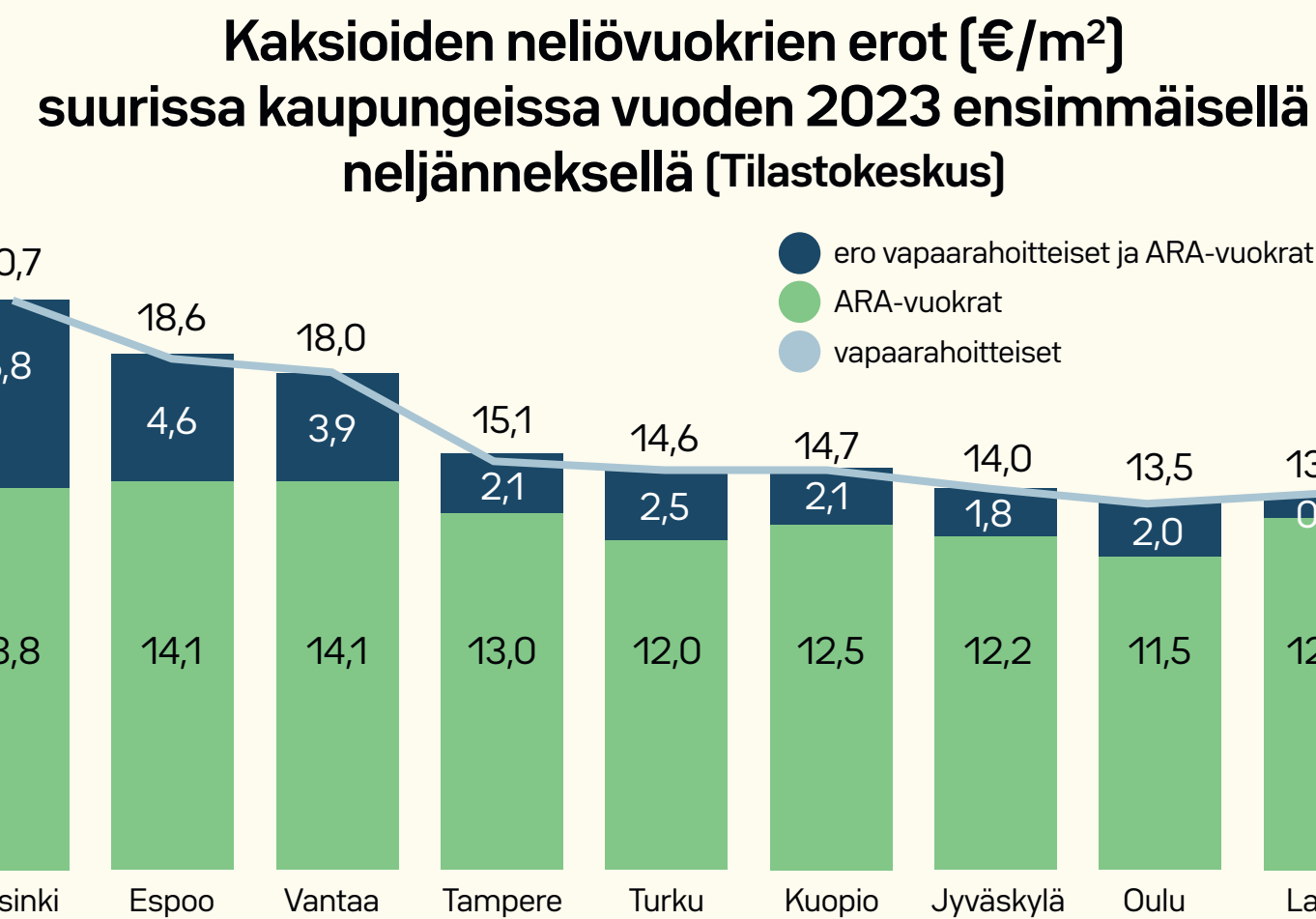
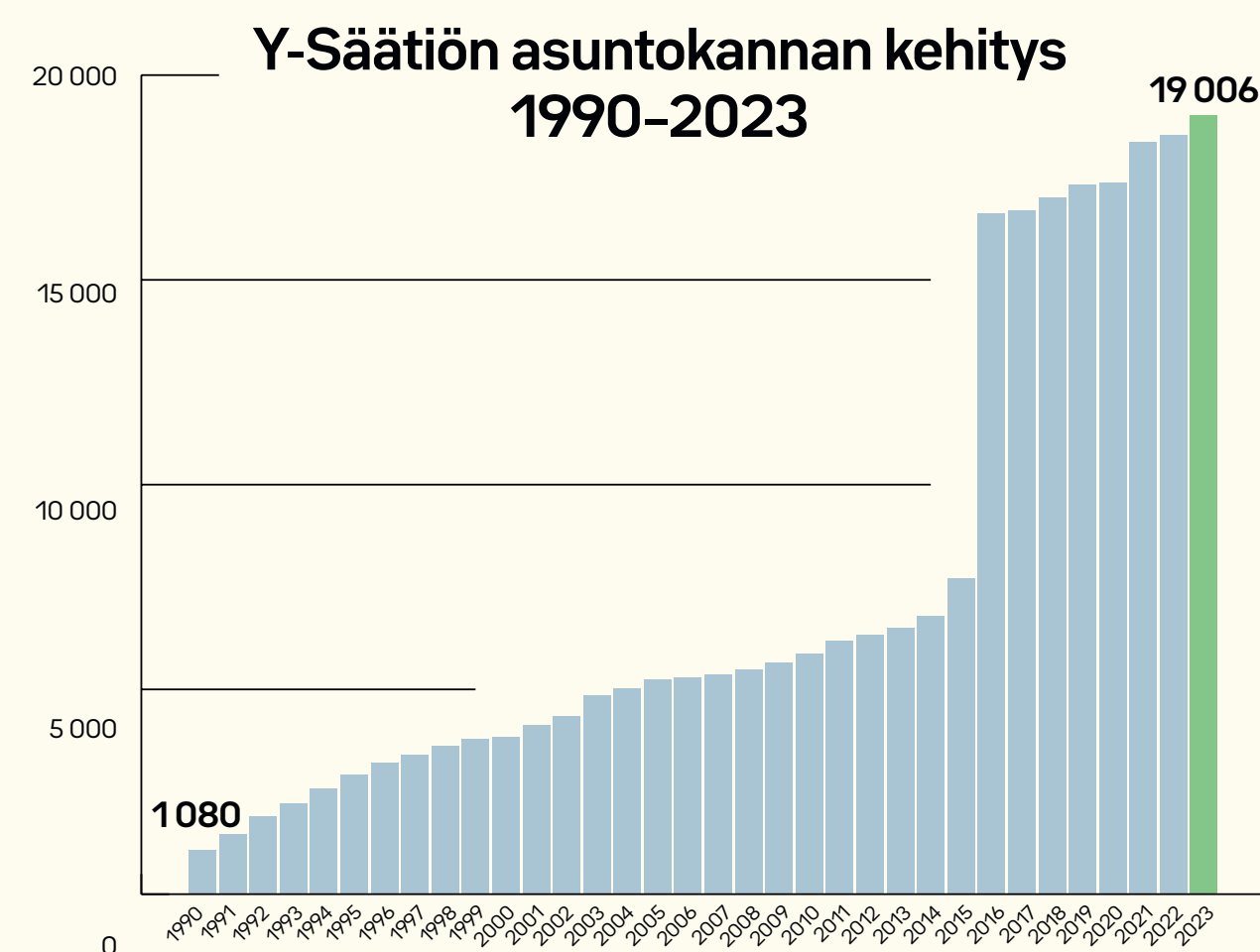
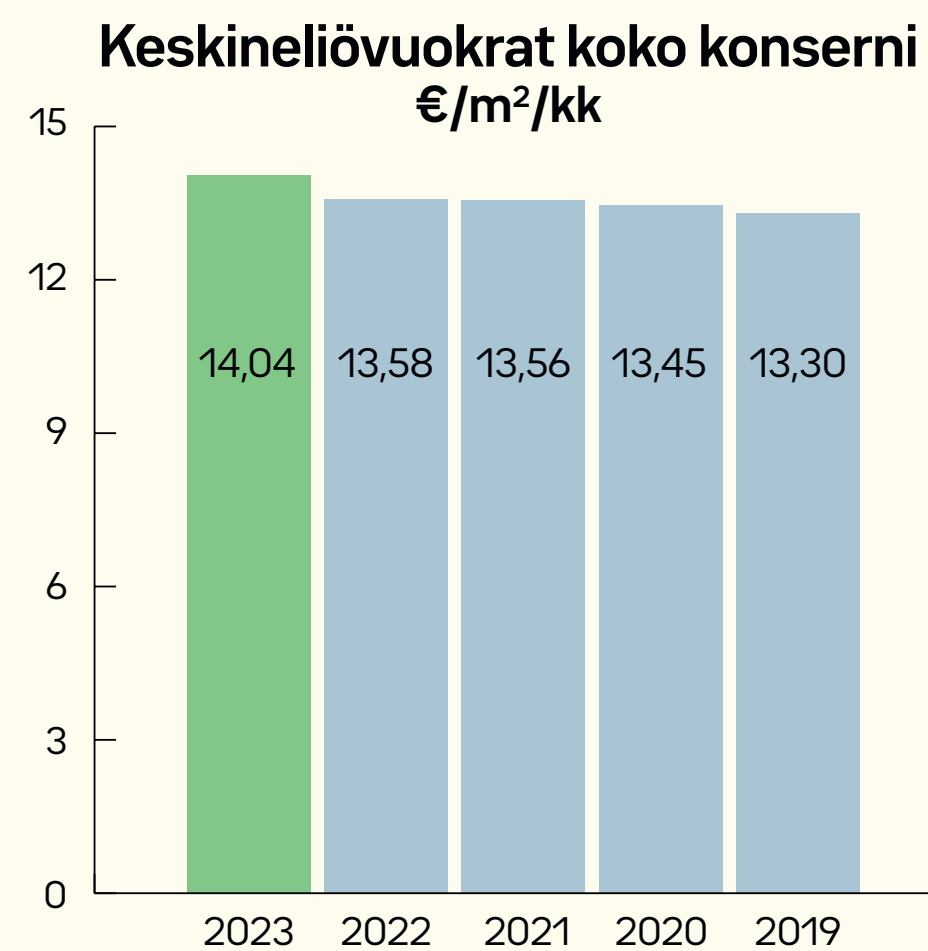
Yleinen korko- ja kustannustason nousu aiheutti Y-Säätiön asuntoihin vuokrankorotuspainetta kertomusvuonna. Vuonna 2022 käyttöön ottamamme M2-Kotien vuokranmääritysjärjestelmän ja kohdekohtaisten jyvitysten siirtymäaika jatkuu. Lukuisista yhtäaikaisista haasteista huolimatta ja erityisesti korkosuojausten ajoitusten onnistumisen takia jäivät vuokrankorotukset kuitenkin maltillisiksi kertomusvuonna.

## Keskineliövuokrat 2023 €/m<sup>2</sup>/kk



## Vuokrankorotukset





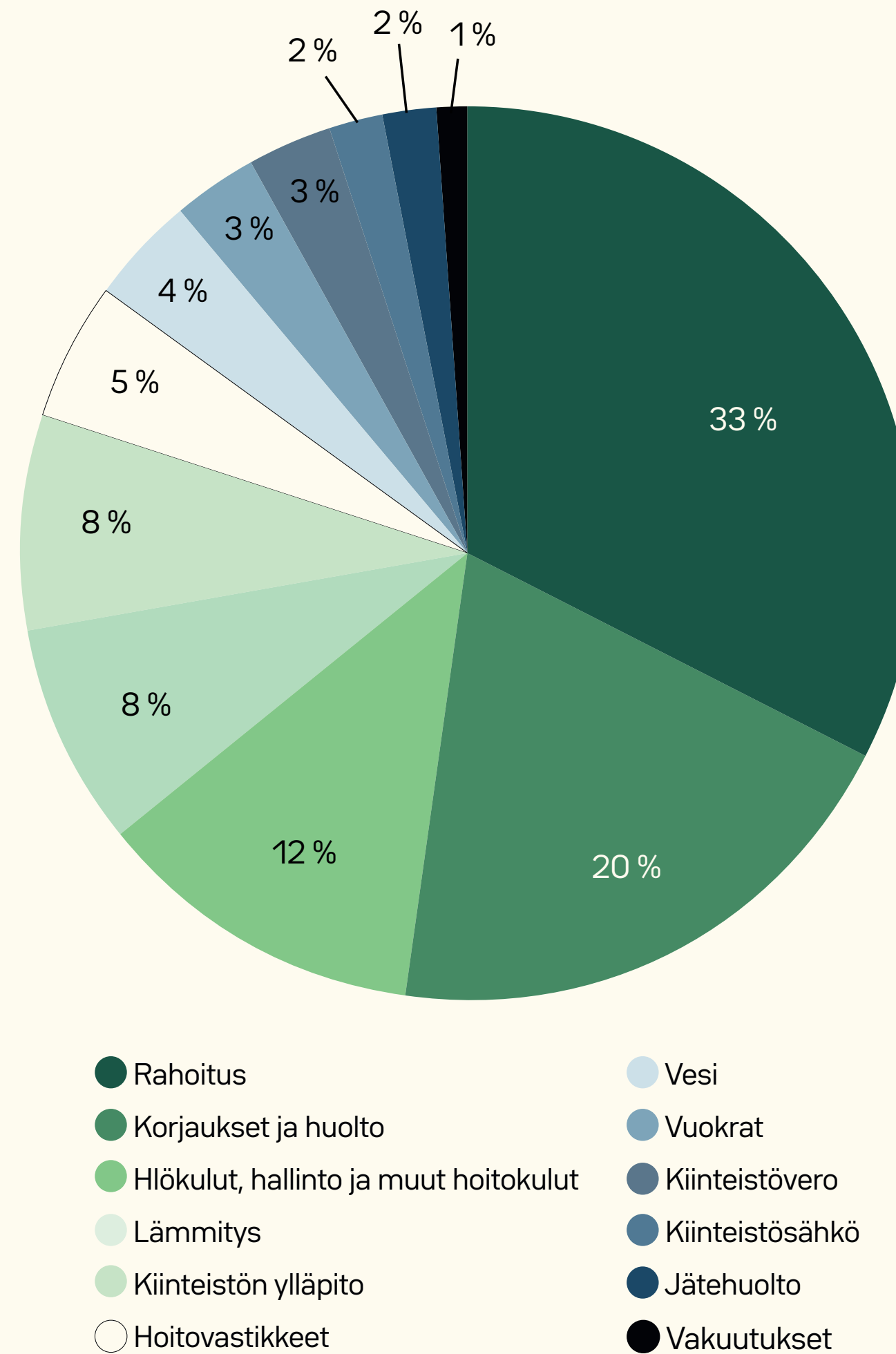
\*Helsingin seudun metropolialue koostuu seuraavista kunnista: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula, Vihti, Mäntsälä, Pornainen



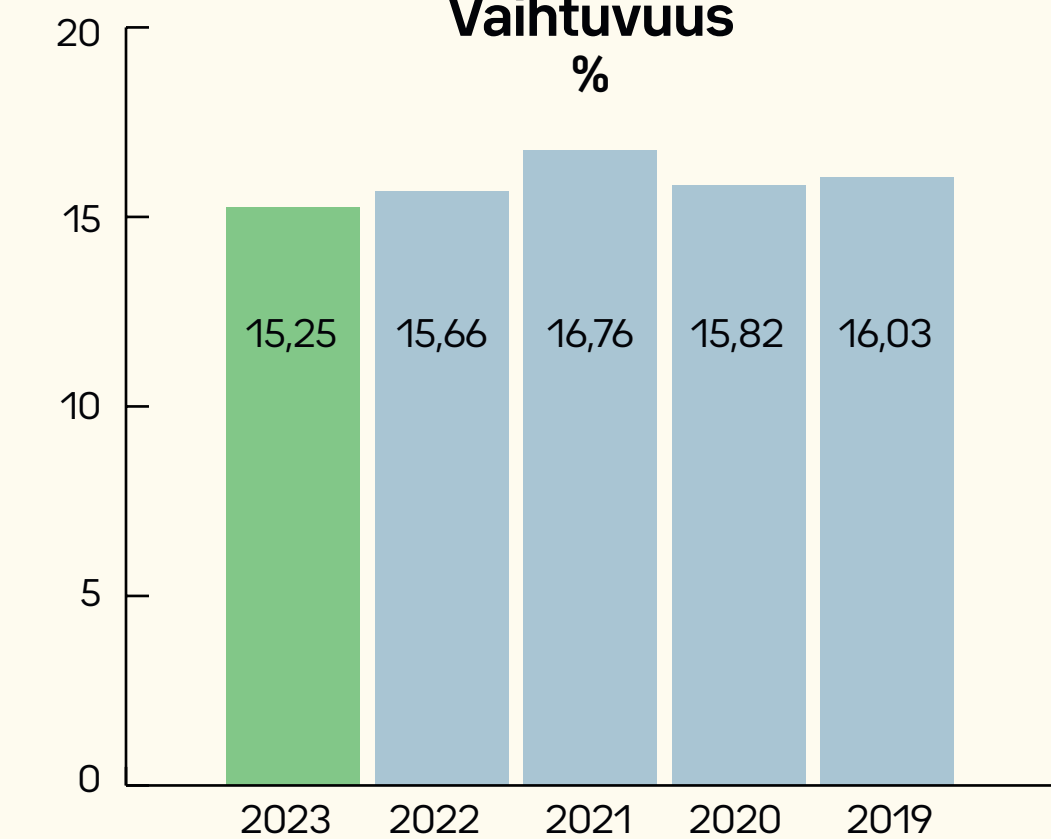
Raportointivuonna vuokra-asuntoja oli tarjolla ennätysmäärä varsinkin pääkaupunkiseudulla, mikä heijastui hieman myös M2-Kotien asuntohakemuksien määrään. Pääkaupunkiseudulla M2-Kotien kysyntä hieman heikkeni, mutta muun Suomen osalta taas M2-Kotien kysyntä pysyi pitkälti samana edellisiin vuosiin verrattuna. Asuntohakemuksia sai M2-Kodit 89 275 ja Y-Säätiö 2190, yhteensä 91 465 kpl (101 789), mikä oli noin 10% vähemmän edelliseen vuoteen verrattuna. Kiristyneestä ja kilpaillusta markkinatilanteesta huolimatta Y-Säätiö-konsernin asunnoille oli kysyntää, konsernin käyttöasteen ollessa 96,5% (96,5%) ja vaihtuvuuden pysyessä maltillisena:

Asukkaiden vaihtuvuus väheni hieman konsernitasolla 15,25% (15,66%) kuin myös M2-Kotien osalta 20,95% (21,29%). Vaihtuvuuden pyrimme pitämään konsernitasolla alle 18 %:ssa ja M2-Kotien osalta 20%:ssa.

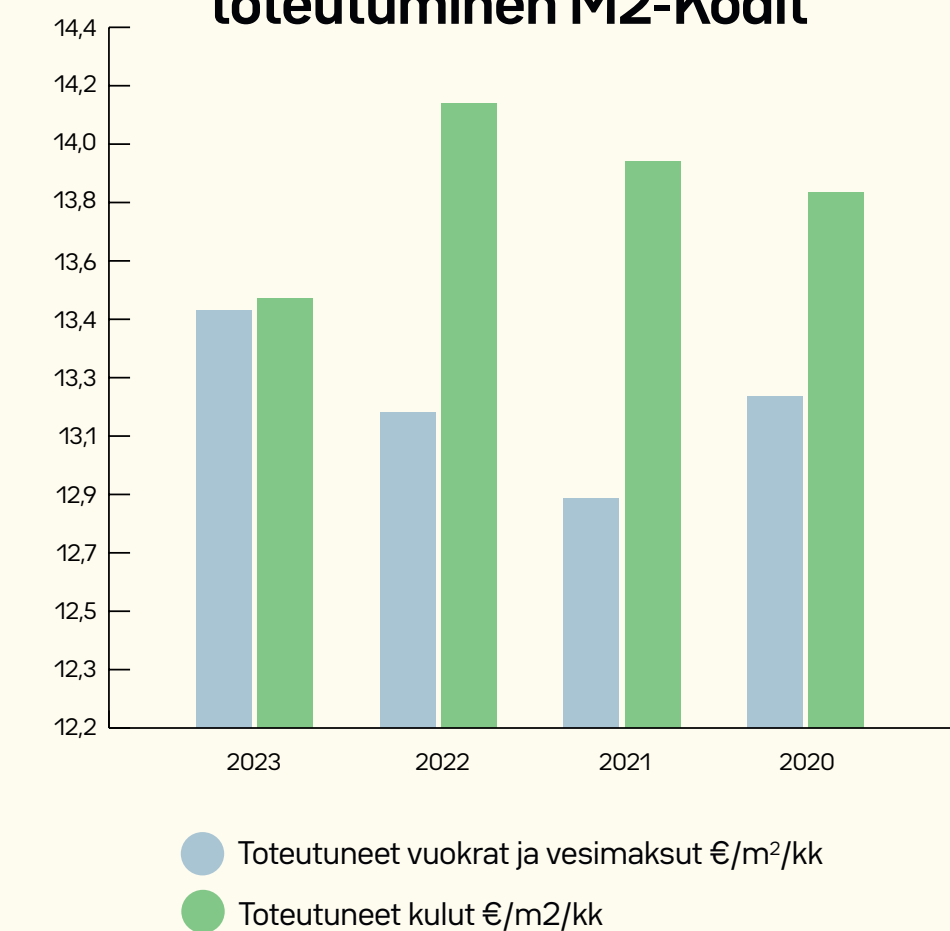
M2-Kotien vuokra koostui 2023



Vaihtuvuus %



Omakustannuseriaatteen toteutuminen M2-Kodit



## Asiakaspolun kuvaus

### Sisäänmuutto:

**Asumisaika:** Haluamme pitää hyvää huolta asukkaistamme tarjoamalla eri elämäntilanteisiin sopivia asumisratkaisuja. Panostamme sisäiseen asunnonvaihtoon ja tarjoamme mahdollisuuksien mukaan asukkaan tarpeen mukaisia uusia asumisratkaisuja. Sisäisiä vaihtoja raportointivuonna oli 313 (M2-Kodit).

**Poismuutto:** Joskus kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa, kun esimerkiksi asukkaan toiveiden mukaista asuntoa ei ole heti vapaana. Vuoden 2023 aikana poismuutto oli noin 3 000 henkilöä.

## Asiakaskokemus

- Asiakaspalautteen määrä on kasvanut tasaisesti ja kyselyihimme vastasi yhteensä 3019 asiakasta.
- Olemme kiinnittäneet huomioita poismuuttoprosessissa asukasviestinnän merkitykseen ja nostaneet poismuuton asiakastyytyvyyttä.
- Saamme kiitosta:
  - ystävällinen ja sujuva asuntojen vuokrausprosessi
  - Toimintamme on vastuullista ja asukkaat antavat palautetta, että:
    - Olemme vakaa ja luotettava toimija
    - asunnot ovat markkinatoimijoita edullisempia
    - asumisneuvontapalvelu koetaan isoksi plussaksi asumisen haasteissa
    - Vastuullisuus ympäristöasioissa: Kannustetaan ja panostetaan kierrätykseen ja lajitteluun, on tarjottu kierrätysastiat ja biopusseja sekä hyvät lajittelumahdollisuudet

### NPS

- sisäänmuutto 57 [60]
- asumisaikainen 32 [36]
- poismuutto 36 [32]
- painotettu kokonais-NPS 43 [44]

Tavoittelemme asiakastyytyvyyden (NPS) nousua uudistuneen strategian mukaisesti vuoden 2023 tasolta 43 tasolle 50. Työvälineemme on jatkuva asiakasymmärryksen vahvistaminen, asiakaskokemuksen tahtotilan selkeys ja tavoitteellinen kehittäminen sekä monikanavaisen asioinnin kehittäminen.



# Uuras

Uuras-työllistämishjelmassa keikkatyöt tarjoavat asukkaille keinon saada lisäansioita ja kerryttää työkokemusta. Vuoden aikana Uuraan kautta suoritettiin 2686 kpl työkeikkaa. Uuraassa asukkailla on työkeikkojen lisäksi mahdollisuus saada neuvontaa ja ohjausta työnhakuun, CV:n tekemiseen sekä työhaastattelutilanteeseen valmistautumiseen.

## Takuukeikkalaisia

Takuukeikka = tarjottu palkallinen tehtävä heikossa työmarkkinatilanteessa oleville asukkaille

37

Työllistyneitä

15

## Case: Uuraan uudiskohteen käyttöönottopäivän muuttoapu

Uuden talon valmistuttua ja uusien asukkaiden muuttaessa samaan aikaan sisälle on Uuraan muuttoapu koettu positiivisena lisänä. Muuttoapua uudiskohteeseen muuttaville asukkaille tarjottiin 5 uudiskohteeseen vuonna 2023.

Käyttöönottopäivän muuttoapu sisältää:

### 1. MUUTTOVÄLINELAINAAMO

Muuttovälinelainaamo perustettuna taloyhtiön yhteisiin tiloihin muuttajien avuksi talon valmistumisen jälkeisiksi päiviksi. Muuttovälinelainaamosta asukkaat saavat lainata käyttöönsä mm. rullakoita, muuttolaatikoita, nokkakärryjä ja sidontaliinoja, suojapaperia lattioihin ja muuttohuopaa.

### 2. LIIKENTEENOHJAUS

Liikenteenohjaus rakennuksen piha-alueella ja sisätiloissa ja hissien käytön organisointi.

### 3. KANTOAPU MUUTTAJILLE

Ripeät ja reippaat kantoapulaiset auttavat muuttajia kaikkien tavaroiden kantamisessa asukkaiden toiveiden mukaisesti. Kantoapu nopeuttaa autojen tyhjentämistä, parantaa hissien käyttötehoa ja nopeuttaa muuttoreuhkaa.

### 4. MUUTTOAVUN TYÖNJOHTO

Liikenteenohjauksen, hissien käytön, muuttovälineiden ja kantoavun koordinointi, suunnittelu ja toteutus. Opastus taloon muuttopäivänä.

# Asukastoiminta ja asukasedut/-palvelut

## Asukastoiminta

M2-Kodit käynnisti nykymuotoisen asukastoiminnan vuonna 2016, kun yhtiön ARA-tuettu asuntokanta kasvoi merkittävästi. Asukastoiminta on ollut portaittaista. Taloissa on toiminut **talotoimikunnat**, 11 maantieteellisellä alueella **aluaryhmät**, joiden puheenjohtajista on muodostunut asukasneuvosto. Asukasneuvosto on keskuudestaan äänestänyt puheenjohtajan, joka toimii myös **M2-Kotien hallituksen jäsenenä**.

Vuonna 2023 taloissa järjestettiin 244 asukaskokousta. Talotoimikunta toimii 213 talossa (187 talossa vuonna 2022). Asukasaktiiveille järjestettiin keväällä turvallisuuskoulutus sekä kaikille asukkaille tarkoitettu koulutus parvekeviljelystä. Aluaryhmät kokoontuivat 33 kertaa ja alueellisia talouskokouksia järjestettiin 10. Vuoden aikana Asukasneuvosto kokoontui

kokouksiin ja työpajoihin kolme kertaa sekä osallistui syksyllä järjestettävälle Vuokralaispäiville.

Kaikille asukkaille tarkoitettuja asukastapahtumia järjestettiin runsaasti, yhteensä 52 tapahtumaa eri puolilla Suomea. Asukastapahtumista kerätään palaute ja palautteiden mukaan suosituimpia ovat perheille sopivat tapahtumat, joihin pääsylippujen hankinta koko perheelle on taloudellisesti iso satsaus. Tällaisia tapahtumia olivat esimerkiksi Heureka-päivä, Sirkus Finlandia, Särkänniemi ja Tykkimäki. Aikuisväestön suosiossa olivat yhteiset retket esimerkiksi Aira Samulinin Hyrsylän mutkaan, kesäteatteriin tai joulukonserttiin. Yhteensä tapahtumiin osallistui 2700 M2-Kotien asukasta.

## Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa uudistuu

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa uudistuu 1.1.2024. M2-Kodit toteutti syyskuussa kaikille asukkaille kyselyn asukastoiminnan kehittämiseksi. Kyselyyn saatiin 1 599 vastausta. Kyselyn tulokset osoittivat, että asukkaat toivovat lisää talotason asukastoimintaa. Asukkaat odottavat enemmän yhteisöllisyyttä

**Asukaskyselyn tuloksena ja yhteishallintolain muuttuessa, M2-Kotien asukastoiminnan tarkoituksena on seuraavat kolme asiaa:**

- 1) Talokohtaisen yhteishengen parantaminen
- 2) Talokohtaisen tiedonkulun parantaminen
- 3) Osallistumismahdollisuuksien lisääminen



asuintaloonsa. Heidän toiveenaan on osallistua tapahtumiin ja tutustua naapureihinsa. He haluavat saada tietoa kotitalonsa korjaussuunnitelmista ja -muutoksista sekä mahdollisuuden vaikuttaa niihin.

## Uudistettavan asukastoiminnan lähtökohdat

M2-Kotien hallitus hyväksyi 16.10.2023 asukashallinnon muutokset. M2-Kotien tarkoituksena on keskittää asukastoiminta talotasolle asukasneuvoston ja alueryhmien sijaan. Uudeksi kaikille asukkaille avoimeksi toimintamuodoksi M2-Kodit perustaa vaikuttajaryhmän. Asukaskyselyssä 288 asukasta ilmoitti yhteystietonsa ja kiinnostuksensa osallistua vaikuttajaryhmään.

Asukastoiminta perustuu talokohtaiseen aktiivisuuteen, jota M2-Kotien henkilöstö tukee. Jatkossa asukkaille tarjotaan säännöllisiä koulutuksia asumiseen liittyvistä asioista. Kaikille asukkaille tarkoitetut koulutukset ovat nimetty Asukasakatemioksi. Vuosittain toistuvia koulutusteemoja on viisi: asukastoiminta taloissa, turvallisuus, piha ja kestävä viherhoito, ympäristö sekä talous.

Tiedottamisessa tullaan hyödyntämään aiempaa enemmän sähköisiä palveluita, jotka myös helpottavat ja lisäävät osallistumismahdollisuuksia. Samalla asukastoiminnan läpinäkyvyys

paranee. Tavoitteena on, että asukastoiminta on näkyvää, kaikille avointa ja yhdenvertaista. Uusi perustettava Vaikuttajaryhmä koostuu asukkaista, jotka osallistuvat asukastoiminnan suunnitteluun, kehitykseen ja testaamiseen. Heidän myös toivotaan antavan mielipiteitään M2-Kotien päätöksenteon tueksi. Vaikuttajaryhmän toiminnassa keskeinen tarkoitus on asukkaiden näkemysten kuuleminen ja huomioonottaminen toiminnan suunnittelussa ja päätöksenteossa. Ryhmäläiset tuottavat monipuolisesti näkökulmia ja ideoita, pääsevät vaikuttamaan ja saavat mielipiteensä esille. Yhteydenpitotapana ovat sähköiset kyselyt, keskustelut, testaaminen, työpajat ja tutustumiskäynnit. Keskeistä on, että vaikuttajaryhmäläiset edustavat koko M2-Kotien asukkaiden monimuotoisuutta, eivät vain oman talonsa tai asuinalueensa asukkaita.

### ASUKASEDUT/-PALVELUT

- Kierrätysastia
- Asukastapahtumat
- Biojätepussit
- Maalietu
- Ilmainen internet
- Vakuus 0 €
- AsumisPlus-vakuutus
- Lemmikit sallittu

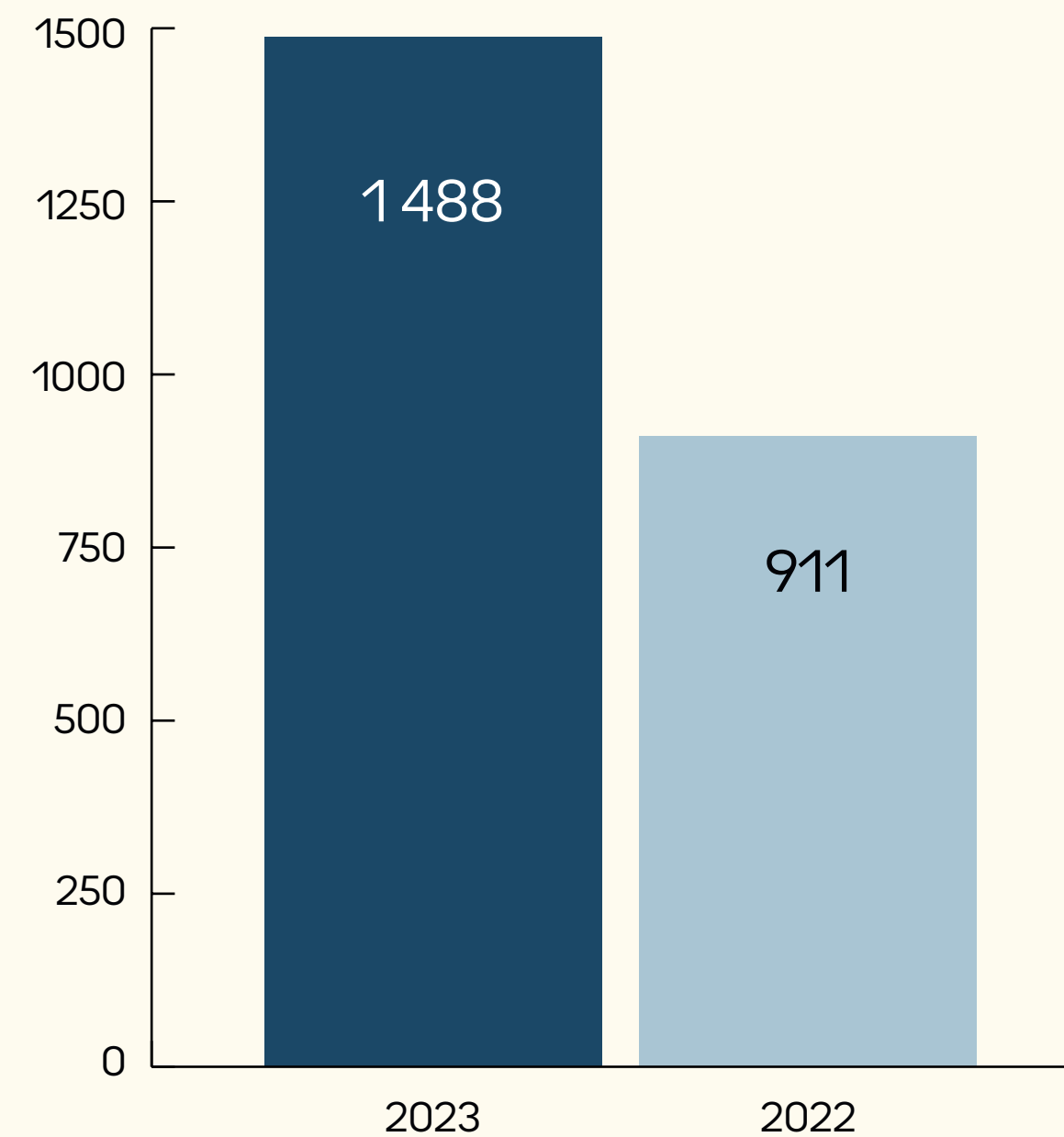


# Asumisneuvonta

Asumisneuvonnan tavoitteena on turvata onnistunut asuminen erilaisissa haastavissa asumistilanteissa. Vuoden aikana asumisneuvontaa käyttäneiden asukkaiden määrä kasvoi merkittävästi. Talouden haastavan tilanteen lisäksi asukaskontaktien määrää on lisännyt asukasviestinnän kehittäminen ja sitä kautta asumisneuvonnan tunnetuksi tekeminen, kynnys ottaa yhteyttä asumisneuvontaan on madaltunut. Asumisneuvontatyö on ollut vaikuttavaa, vuokrasaamisten määrä laski viime vuonna edellisestä vuodesta, ja häätöjen kokonaismäärä on pysynyt samana.

Asumisneuvonnan tilastoinnissa on tapahtunut viime vuoden aikana muutoksia. ARAn johdolla asumisneuvonnan seurantalomaketta muutettiin ja siirryttiin käyttämään kaikille asumisneuvojatoimijoille yhteistä mallia toukokuun alusta. Toinen tilastoinnin muutos on ettei asiakkuuksissa erotella Y-Kotien ja M2-Kotien asukkaita. Asumisneuvonnan ja asukkaiden välisiä yhteydenottoja oli vuonna 2023 yhteensä 16 838 ja yhteistyökontakteja eri toimijoiden kanssa 15 968.

Asumisneuvonnan asiakkuudet  
2023 ja 2022 (Y ja M2 yhteensä)



## Asumisneuvoja Oskari Andström tutki pro gradu -tutkielmassaan asumisneuvonnan, vuokra- valvonnan ja isännöinnin moniammatillista yhteistyötä.

Tutkimuksessa eri ammattiryhmien edustajat tunnistivat moniammatillisia yhteistyötilanteita, joissa toisen ammattilaisen erilaisesta lähestymistavasta tai toimintavasta nähtiin olevan hyötyä haastavassa asiakastilanteessa.

Saatettiin esimerkiksi tunnistaa, että tietyn tyyppinen asumisen haasteiden puheeksi oton tapa oli tehokkaampaa eri asukkaiden kanssa työskenneltäessä: Siinä missä yksi asukas saattaa olla vastaanottavaisempi asumisneuvonnan pehmeämpänä pidetylle kohtaamiselle, saattaa toinen asukas taas tarvita suoraviivaisempaa (esim. huomautuksen tai varoituksen vaaraan vetoavaa) lähestymistapaa suoraan isännöitsijältä.



# Häädöt ja häätöjen estäminen

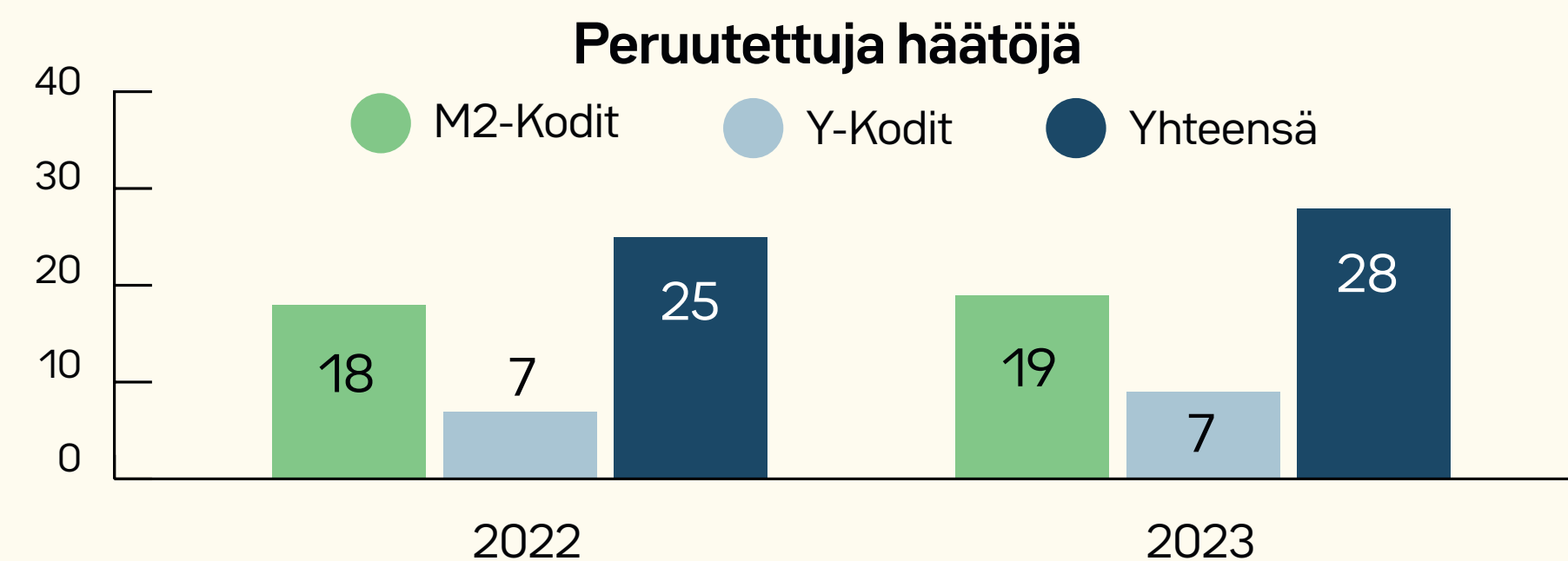
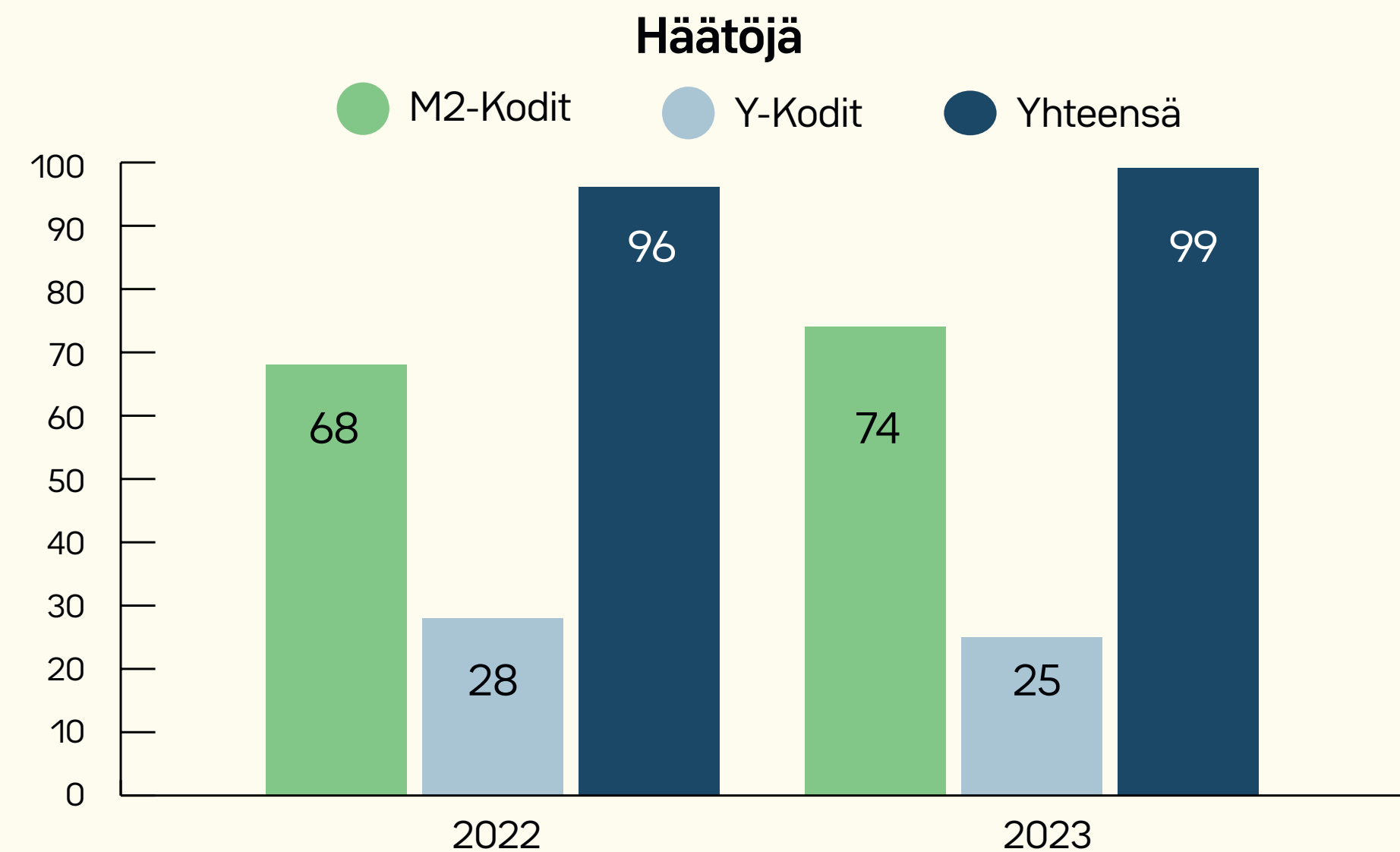
Häädöillä tarkoitetaan toteutettuja häätöjä sekä häätöprosesseja, joiden aikana asukas on muuttanut itse pois.

Häätöjen määrä 2023 ei ole juuri muuttunut edelliseen vuoteen verrattuna. Peruutettujen häätöjen määrä on hieman kasvanut.

Häätöprosessin käynnistäminen johtuu yleensä vuokraveloista. Vain noin 6 % tapauksista syynä on häiriö.

Huolehdimme häätöjen määrän pysymisestä vähäisenä. Tarjoamme elinkaariajattelun mukaisesti asukkaille elämäntilanteeseen sopivia koteja. Lisäämme mahdollisuuksia sisäisiin vaihtoihin, tehostamme ennaltaehkäisevää työtettä ja jatkamme aktiivista asumisneuvonnan tarjontaa.

**Vain noin 6 %  
tapauksista  
syynä on häiriö.**



# Korjausrakentaminen, energiatehokkuustoimenpiteet, uudet innovaatiot

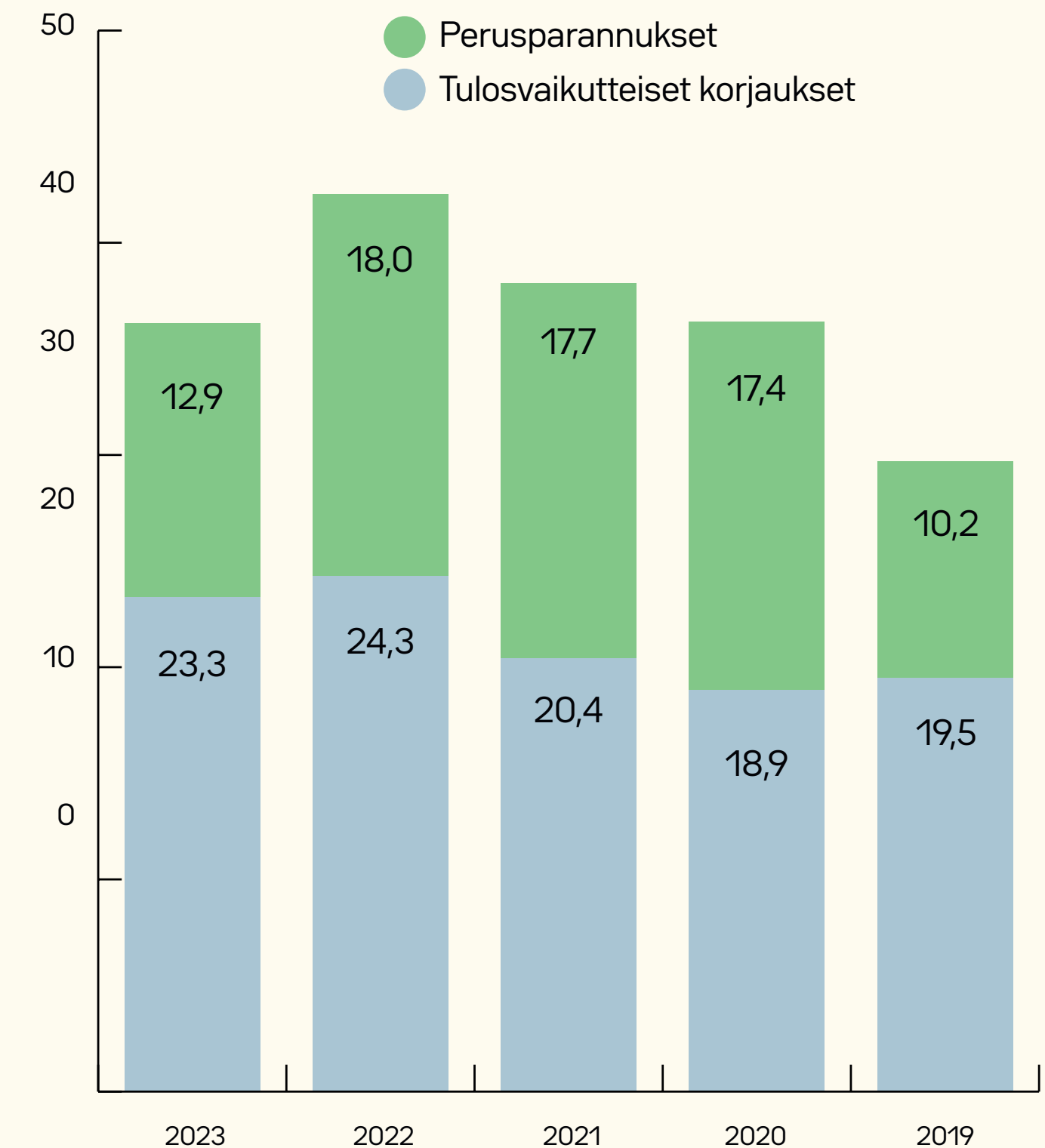
Kestävä kiinteistökanta tarkoittaa Y-Säätiössä suunnitelmallista, kustannustehokasta, oikea-aikaista sekä kiinteistön elinkaaren ja ympäristön huomioivaa kunnossapitoa, korjaus- ja uudisrakentamista.

Vuoden 2023 aikana selvitettiin tärkeimpien kohteiden energiatehokkuuden parantamisen potentiaali. Tehtiin päätös toteuttaa kolmeen Helsingissä sijaitsevaan kohteeseen energiaremontti vuonna 2024. Näiden suunnittelu aloitettiin syksyllä 2023 ja ennätimme hakemaan näihin myös ARA:n energia-avustusta.

Energiaremontit tulevat sisältämään kohteesta riippuen maalämpöä, poistoilmanlämmöntalteenottoa ja aurinkosähköä. Kohteiden valintaan vaikuttivat saavutettavat kustannussäästöt energiakuluissa ja päästöjen väheneminen. Valitut kohteet ovat myös kiinteistökantamme suurimpia. Energiaremontit valmistuvat vuoden 2024 loppuun mennessä.

Suunnitelmamme on toteuttaa vuosittain 2–4 peruskorjauksista irrallista energiaremonttia kohteisiin ja alueille, joissa niistä saadaan suurin hyöty kustannusten ja päästöjen osalta. Energiaremonttien avulla vähennämme merkittävästi kiinteistöjen energiankulutusta ja käytetty energia tulee olemaan päästötöntä.

Tulosvaikutteiset korjaukset ja perusparannukset  
M€





# Koti kuntoon+

Koti kuntoon+ -hankkeissa uusitaan perusteellisesti asuntojen ja kiinteistön sisäpinnat, mutta sen lisäksi saneerataan myös kiinteistön käyttövesiputket. Uusimisen yhteydessä on asennettu asuntokohtaiset vesimittarit, jolloin asukas maksaa käyttämästään vedestä kulutuksen mukaan. Tällä toimenpiteellä liiallinen veden kulutus vähenee jopa 30 %. Veden säästön lisäksi lämpimän veden lämmitykseen käytettävän lämpöenergian kulutus vähenee. Myös suihkupäät vaihdetaan vähäkulutteisiin (6,5 l/min) tuotteisiin. Myös esteettömyyteen kiinnitetään huomioita leventämällä mahdollisesti kapeita oviaukkoja ja helpottamalla hissille pääsyä. Rakennusmateriaalit valitaan kriteereinään hinta-laatu, pitkä elinkaari ja mahdollisuuksien mukaan valitaan myös vähäpäästöisiä tuotteita.

Koti kuntoon+ ja perusparannushankkeissa energiatehokkuutta parannetaan muun muassa seuraavilla toimenpiteillä aina, kun ne remontoitavaan kohteeseen sopii: ilmanvaihtokoneiden uusiminen, älytermostaatit lämmitykseen, aurinkovoimalat, ikkunoiden ja ovien uusiminen, lisälämmöneristys ja hissien modernisointi.

Koti kuntoon+ -hankkeita valmistui vuonna 2023 Tiirismaantie 11 Helsingissä, jossa on yhteensä 48 asuntoa. Tiirismaantien energiasaneerauskohteen asuntojen ja yleisten tilojen perusteellisen uusimisen lisäksi hanke oli merkittävä talotekniikan ja energiatehokkuuden osalta. Rakennus sai julkisivuun energiatehokkuutta parantavan lisäeristuksen ja poistoilmasta lämpöä talteen ottavan lämpöpumppujärjestelmän, joka kaukolämmön rinnalla tuottaa rakennuksen tarvitseman lämmityksen. Lämmönjakelua ohjaa ja valvoo älykkäät termostaatit patteriverkossa ja pesuhuoneiden lattialämmityksessä. Koko järjestelmää voidaan seurata ja ohjata etänä. Hankkeeseen saatiin ARA:n energia-avustusta ja energialuokka parani toimenpiteiden myötä F -> C.

## Koti kuntoon+ -remontin sisältö

- Keittiökalusteet uusitaan
- Kodinkoneet uusitaan, astianpesukone lisätään varusteisiin
- Tehdään vedeneristykset ja laatoitetaan pesuhuoneet
- Pesuhuoneiden pintajohdotukset uusitaan
- Lattiapinnoitteet uusitaan vinyylilankuiksi, seinät ja katot maalataan, ovet, oven karmit ja listoitukset uusitaan
- Kiinteät komerokalusteet uusitaan eteiseen ja makuuhuoneeseen
- Asuntosauvat: saunojen pinnat uusitaan; paneelit, lauteet ja kiukaat
- Yleisissä tiloissa porraskäytävät kunnostetaan
- Kiinteistön käyttövesijohdot uusitaan, vesikalusteiden/posliinien uusimiset
- Viemäreiden kunnostukset; huuhtelut ja tarvittaessa sukutukset

# Energiatehokkuus

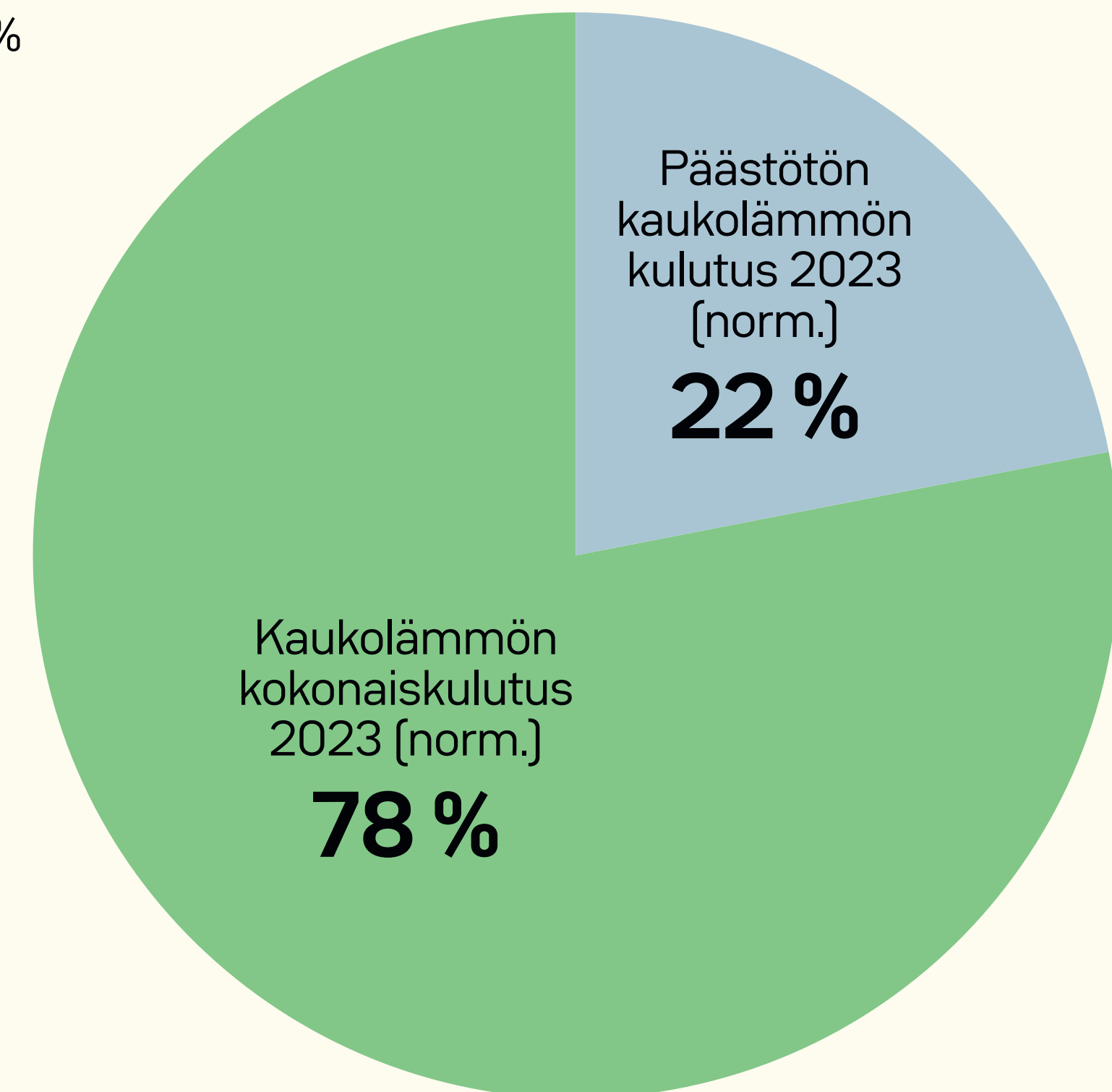
Valmistaudumme uuden rakennusten energiatehokkuusdirektiivin EPBD-vaatimukseen seuraamalla kiinteistökantamme energiatehokkuuden tilaa ja suunnittelemalla ajoissa tarvittavia energiatehokkuustoimenpiteitä. Kiinteistökantamme E-luvun perusteella kansalliseen 15% parhaimmiston kuuluu 61 rakennusta ja G- tai F-energialuokkaan kuuluu 33 rakennusta.

Otimme raportointivuonna käyttöön Enerkey-kulutusseurantajärjestelmän. Enerkeyn avulla seuraamme kiinteistöjen lämmön, sähkön ja veden kulutusta ja pystymme havaitsemaan ja reagoimaan kulutuspoikkeamiin aiempaa helpommin. Järjestelmästä saamme apua energiatehokkuustoimenpiteiden suunnittelussa. Järjestelmässä pystymme seuraamaan myös aurinkovoimaloiden tuotantoa ja jätetietoja.

## Energiankulutus + VAETS

Y-Säätiön omistaman kiinteistökannan energian kokonaiskulutuksen kehitys jatkuu edelleen positiiviseen suuntaan. Lämmityksen normeerattu energiankulutus on jopa laskenut hieman vuodesta 2022, vaikka kiinteistökannan lukumäärä on kasvanut. Ominaiskulutuksessa energiatehokkuuden parantuminen voidaan havaita selkeämmin ja koko kiinteistökannan ominaiskulutus kWh/m<sup>3</sup> onkin laskenut hieman vuodesta 2022. Vuoden 2023 lämmityksen normeerattu ominaiskulutus on 36,12 kWh/m<sup>3</sup>. Kiinteistökannassa laajasti tehtyjen energiatehokkuutta parantavien korjausten vaikutus näkyy nyt parantuneina kulutuslukemina.

### Kaukolämmön kulutuksen jakautuminen





Sähkön kokonaiskulutus on pysynyt aiempien vuosien tasolla. Tulevina vuosina hankitun sähkön kulutusta pystytään vähentämään omien aurinkovoimaloiden avulla, mutta tulevat energiaremontit aiheuttavat sähkön kulutuksen kasvua kaukolämmön kulutuksen vähentyessä. Kiinteistöihin ostettu sähkö on kokonaan päästötöntä.

Vuonna 2023 aurinkopaneeleita asennettiin suurimpaan osaan valmistuneista uudiskohteista, mutta sen lisäksi peruskorjattuun kohteeseen Helsingin Tiirismaantiellä ja kuuteen muuhun maalämmitteiseen olemassa olevaan kohteeseen. Aurinkovoimaloiden avulla pyrimme lisäämään itse tuotetun puhtaan energian määrää. Järjestelmien yhteenlaskettu huipputeho on noin 236 KWp ja niiden arvioidaan tuottavan päästötöntä sähköä vuodessa jopa 180 MWh, mikä vastaa keskimäärin reilua sadan yksin asuvan ihmisen sähkönkulutusta vuodessa.

Energiatehokkuussopimuksen VAETS toimenpide ohjelmaan raportoitiin vuonna 2023 vuonna 2022 tehdyt toimenpiteet. Y-Säätiön on saavuttanut koko sopimuskauden tavoitteensa ja 2023 mennessä on raportoitu toimenpiteitä, joiden laskennallinen energiansäästö on 13 000 MWh/a.

Päästöttömän kaukolämmön osuus koko kiinteistökannan kaukolämmön kulutuksesta kasvoi merkittävästi vuoden 2023 aikana. Yhteensä 75 kohteeseen kaukolämpö ostetaan päästöttömänä, joista **48 kohteen osalta vihreämpään energiaan siirryttiin 2023 vuoden aikana**. Kokonaan päästöttömän kaukolämmön osuus vuoden 2023 kokonaiskulutuksesta on noin 22%. Y-Säätiön aiheuttamat päästöt vähenevät tämän toimenpiteen johdosta jopa 4 600 tonnia, joka vastaa 1 400 pientalon aiheuttamia päästöjä.

## Kokonaisenergiankulutus

	2023	2022	2021	2020
<b>Sähkö</b>				
kokonaiskulutus MWh	15 558	15 806	14 994	14 518
ominaiskulutus kWh/m <sup>3</sup>	4,9	5,03	4,92	4,88
<b>Lämpö</b>				
kokonaiskulutus MWh abs.	112 564	111 984	116 268	100 269
kokonaiskulutus MWh norm.	117 248	116 693	115 263	115 993
ominaiskulutus kWh/m <sup>3</sup>	36,12	36,95	37,45	38,98
<b>Uusiutuva kaukolämpö</b>				
kokonaiskulutus MWh norm.	33 385	9 367	9 250	9 539
	28 %	8 %	8 %	8 %

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

**Aurinkovoimaloiden avulla pyrimme lisäämään itse tuotetun puhtaan energian määrää.**

# Vedenkulutus + asumisen vähähiilisyys edistäminen

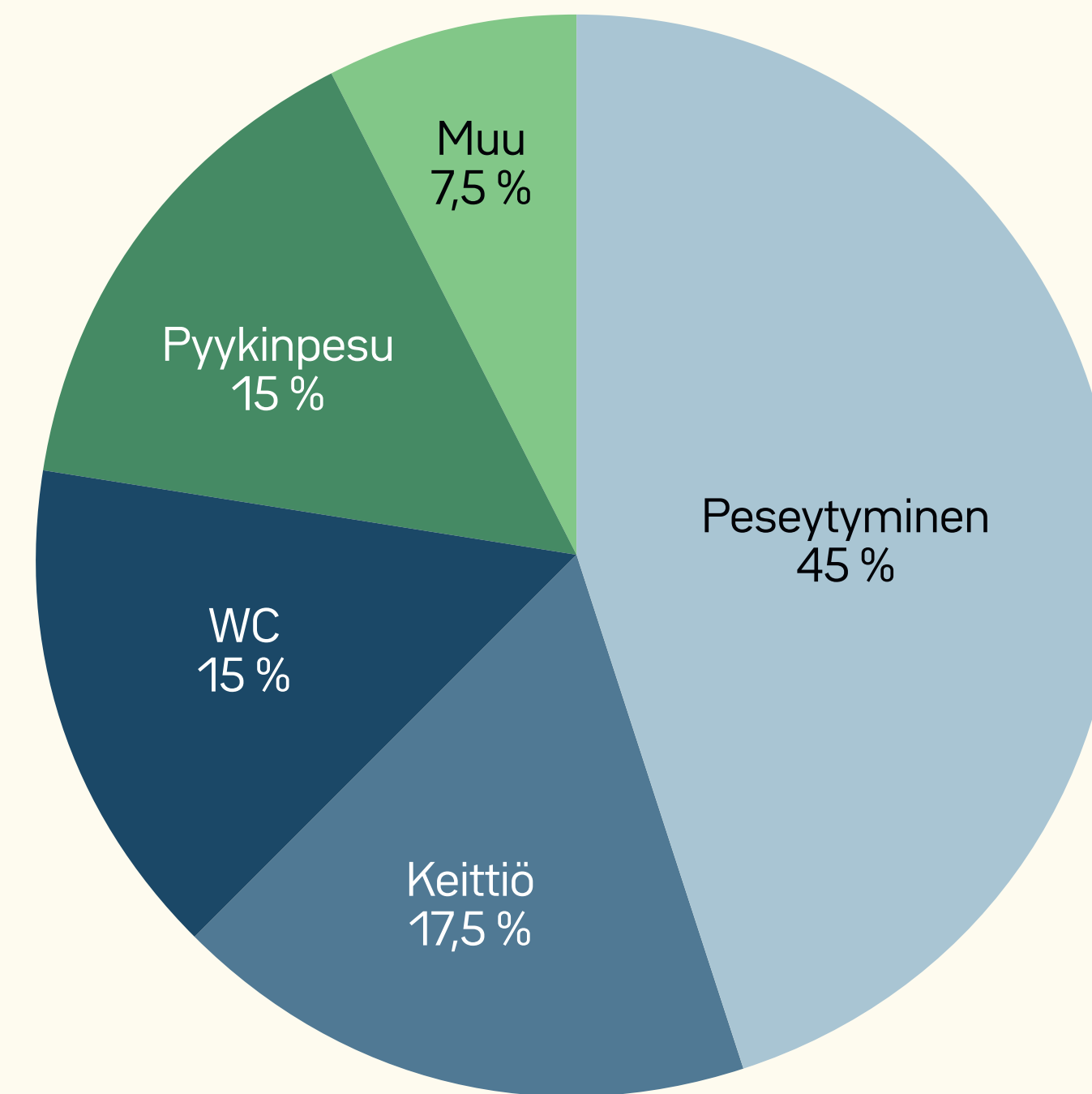
TTS:n ja Motivan Kestävä vedenkäyttö -selvityksen mukaan suomalaiset kotitaloudet kuluttavat vettä keskimäärin 113 l/hlö/vrk. Käytetystä vedestä 65% on kylmää ja 35% lämmintä vettä. Suomalaisten kotitalouksien vedenkulutus syntyy suurimmaksi osin, 45%, peseytymisestä.

Suihkussa käyminen ei pelkästään ole suurin vedenkuluttaja kotitalouksissa, mutta se on myös erittäin energia-intensiivinen toiminto: kuution veden lämmittäminen 5 °C:sta 55 °C:seen vaatii keskimäärin 58 kWh/m<sup>3</sup> energiaa. Suomalaiset käyttävät henkilökohtaiseen hygieniaan keskimäärin 47,2 litraa vettä päivässä, mikä tarkoittaa keskimääräistä lämpimän käyttöveden energiankulutusta 800–1200 kWh/hlö/vuosi [Motiva 2020]. Vertailun vuoksi mainittakoon, että pesukoneet kuluttavat noin 115–176 kWh vuodessa (olettaen 220 pesua vuodessa).

**Suomalaiset käyttävät henkilökohtaiseen hygieniaan keskimäärin**

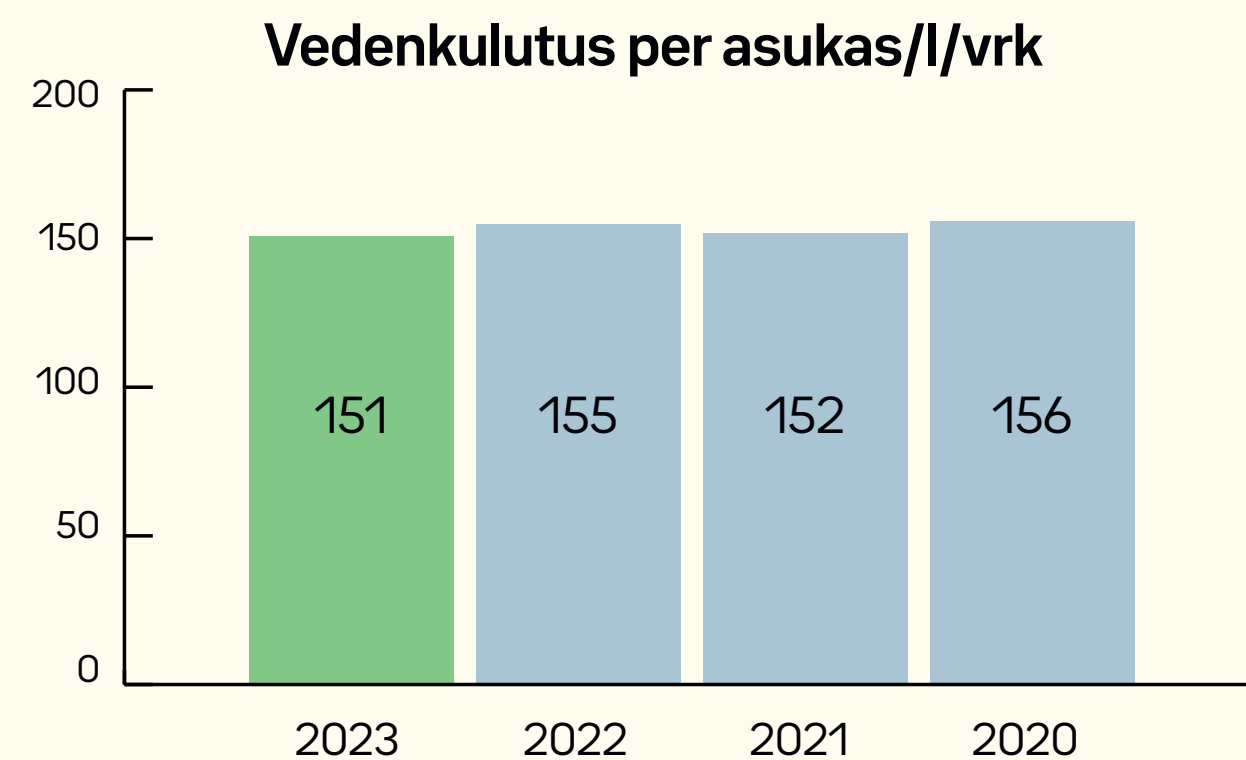
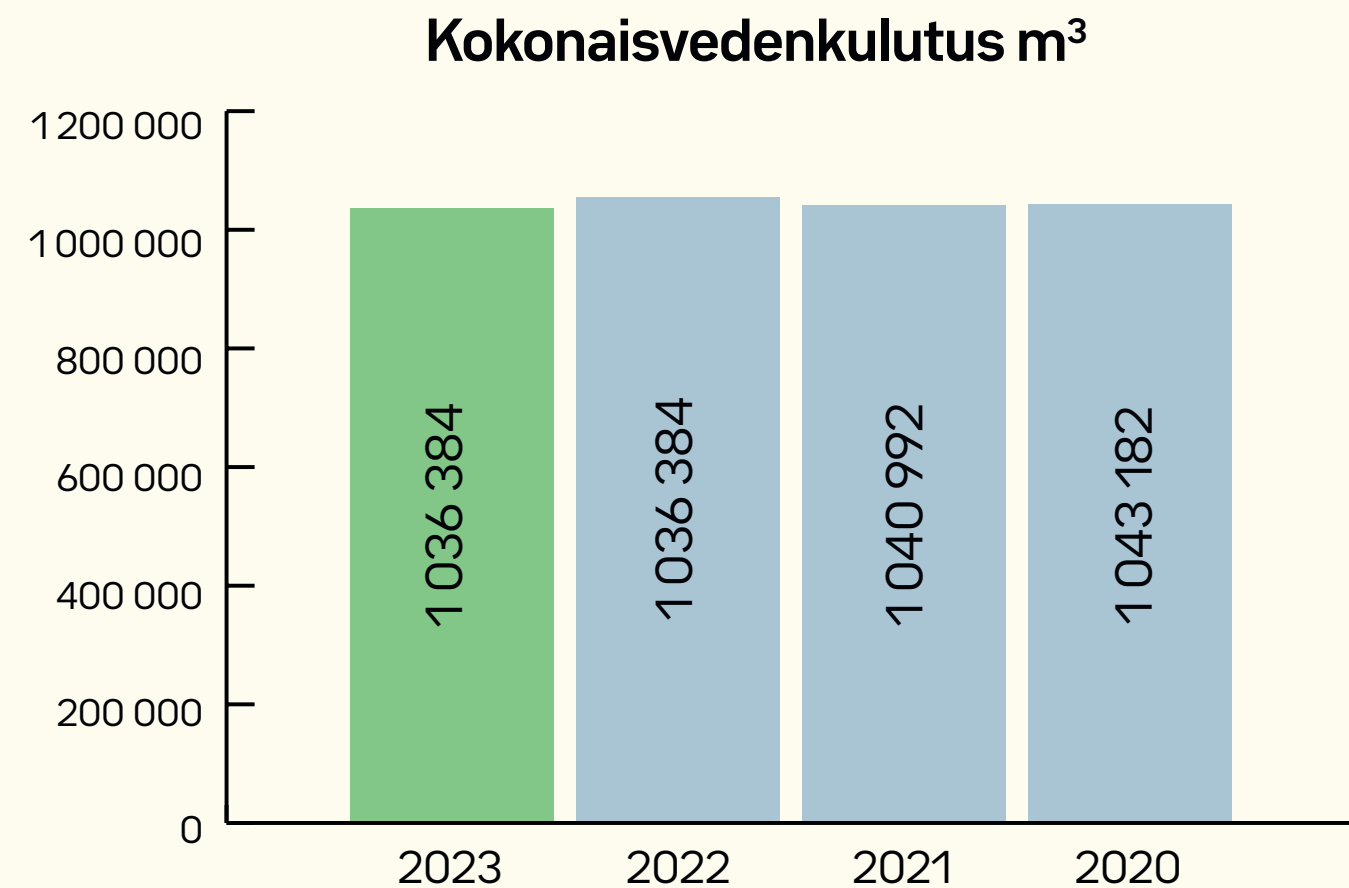
**47,2 litraa vettä päivässä.**

Vedenkäytön jakauma



Lähde: Kestävä veden käyttö - vedenkäyttöseelvitys. Työtehoseura.





## CASE: VESITUUPPAUS

Vuonna 2023 Y-Säätiö käynnisti pilottihankkeen (ARA:n osarahoittamana) suihkussa syntyvän vedenkulutuksen vähentämiseksi. Hankkeessa testataan kahta laitetta, jotka antavat palautetta suihkun käytöstä: tiimalasi ja digitaalinen suihku.

Suihkun lähellä oleva tiimalasi auttaa seuraamaan aikaa. Se on yksinkertainen ja edullinen laite,

joka antaa reaaliaikaista tietoa suihkussa käytetystä ajasta.

Digitaalisessa suihkussa on näyttö, joka ilmoittaa suihkussa käytetyn ajan lisäksi reaaliaikaista tietoa vedenkäytöstä ja energiankulutuksesta. Digitaalinen suihku on yhdistetty puhelinsovellukseen, jonka avulla käyttäjät voivat seurata omia suihkutottumuksiaan ajan mittaan.

Syys-lokakuussa asensimme digitaaliset suihkut 355 huoneistoon (2 eri toiminnallisuutta testataan parhaillaan) ja lähetimme tiimalasit 201 huoneistoon. Seuraamme näiden asuntojen vedenkulutustietoja 6 kuukauden ajan arvioidaksemme laitteiden tehokkuutta vedenkulutuksen vähentämisessä.

## CASE: VEDENSÄÄSTÖKAMPANJA TAMPEREEN ALUEELLA 1.4.-30.9.

Mukana vedensäästökampanjassa olivat kaikki Tampereen aluetoimiston vuonna 2022 tai sitä aikaisemmin valmistuneet M2-kohteet. Kampanjan aikana järjestimme kaikille asukkaille tarkoitetun kick off- tilaisuuden, jaoimme asukkaille tietoa oman talon vedenkulutuksesta ja sen kehittymisestä puolen vuoden kampanjan aikana. Kampanjassa järjestettiin myös leikkimielisiä kilpailuja, kuten parhaiden vedensäästövinkkien jakaminen sekä ilmiannot vuotavista vesikalusteista. Vuotavia vesikalusteita ilmoitettiin kampanja-aikana 40 kappaletta ja kaikki ilmoittajat palkittiin 20 € lahjakortilla. Ilmoituksissa yleisimpinä vuotavina vesikalusteina olivat keittiöhana sekä käsisuihku.

Voittajakiinteistö vedensäästökampanjassa oli Kattilaistentie 24, Pirkkala. Säästetyn veden määrä oli 37 % verrattuna edelliseen vuoteen. Toiseksi tuli Tieteenkatu 8-10, Tampere. Säästetyn veden määrä 25 % edelliseen vuoteen verrattaessa.

Voittajakiinteistö sai 1000 € talon yhteiseen tekemiseen. Voittajatalon asukkaat päättivät käyttää voittamansa summan naapuritalo Kattilaistentie 26 kanssa yhteisesti hankittavan grillikodan rahoittamiseen. Toiseksi tullut talo kuittasi asukkaiden yhteiseen toimintaan 500 €.

**”Kun menen suihkuun laitan biisin soimaan. Tässä ajassa tarvitsee peseytyä. Mukavaa lastenkin kanssa, oikein innostuvat peseytymään nopeasti.”**

Vesivinkkikisaan osallistuneen asukkaan vinkki veden säästöön

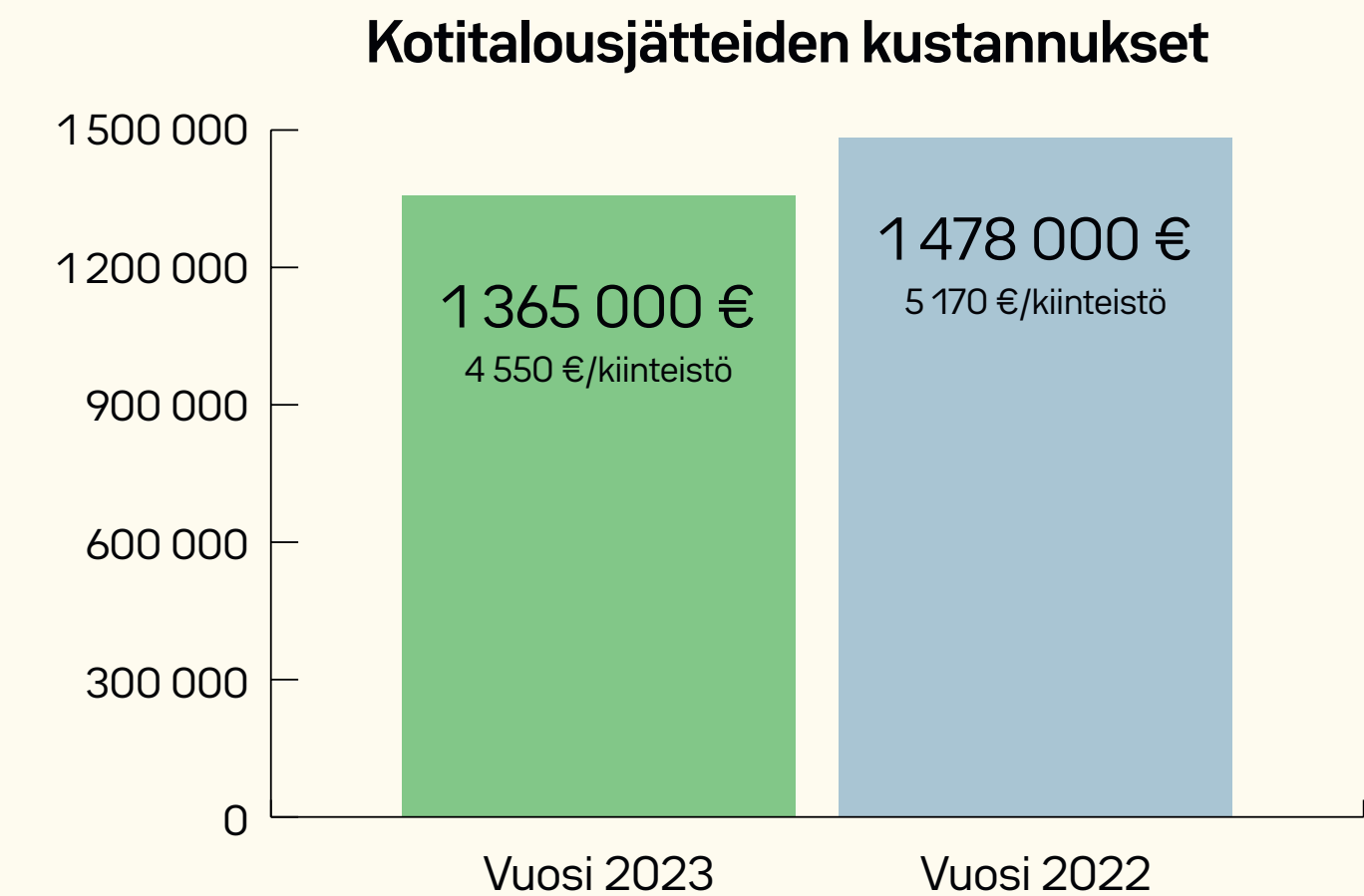
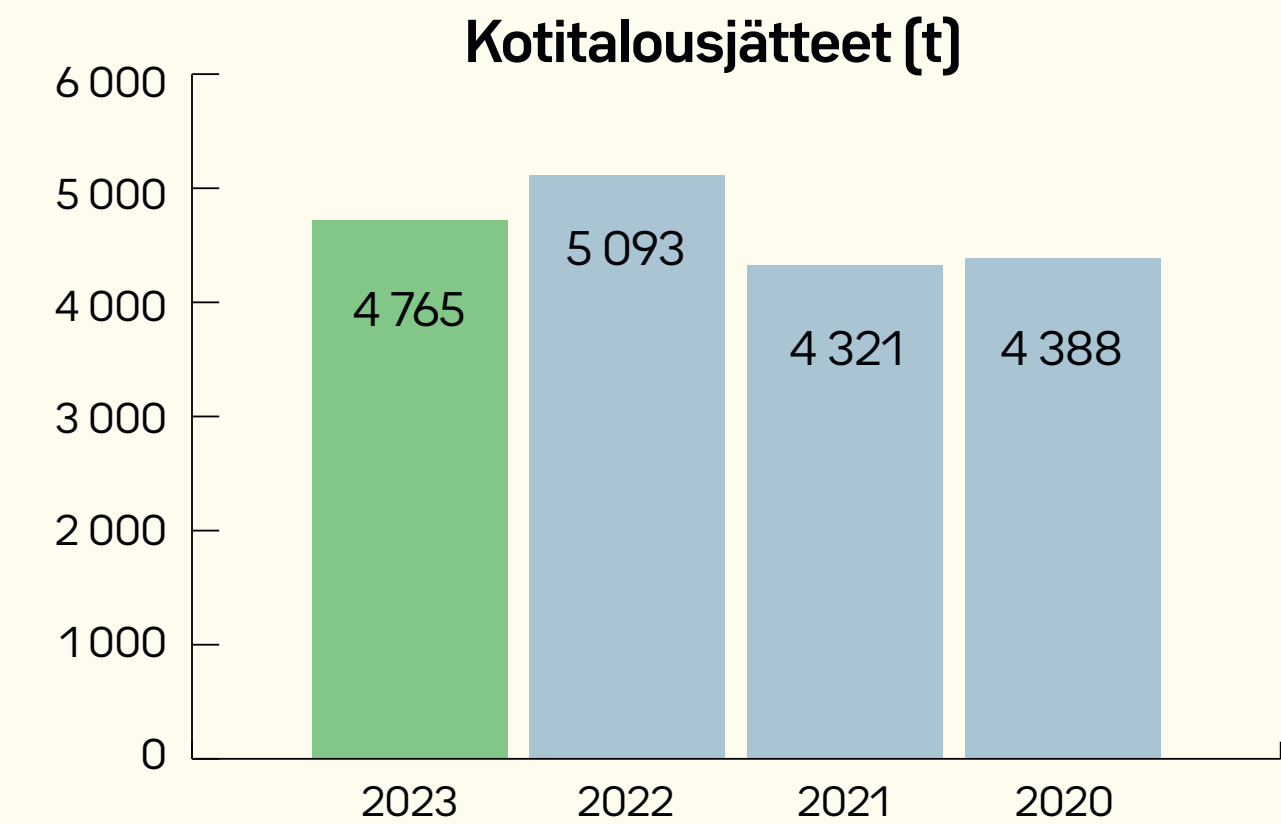
# Jätteet, kierrättäminen ja purkamisen Green Deal

Kierrätysaste Suomessa polkee paikallaan, jätteiden energiahyödyntäminen on kasvussa verrattuna materiaalina hyödyntämiseen ja lisäksi Suomi on eniten luonnonvaroja käyttävien maiden kärkeä. Suunta ei ole kestävä ja siksi Y-Säätiö osaltaan haluaa panostaa tulevinakin vuosina kierrätysasteen edistämiseen.

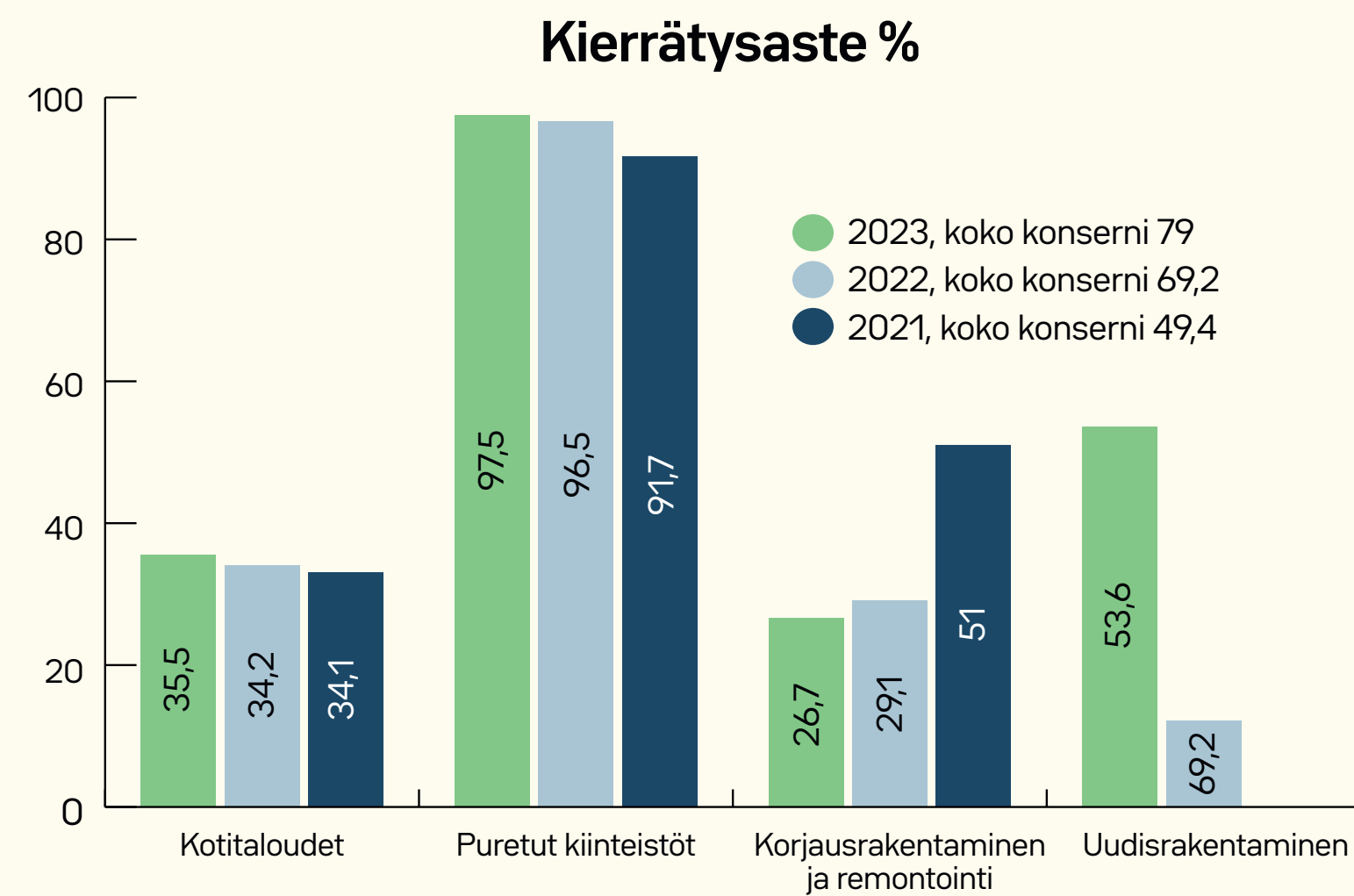
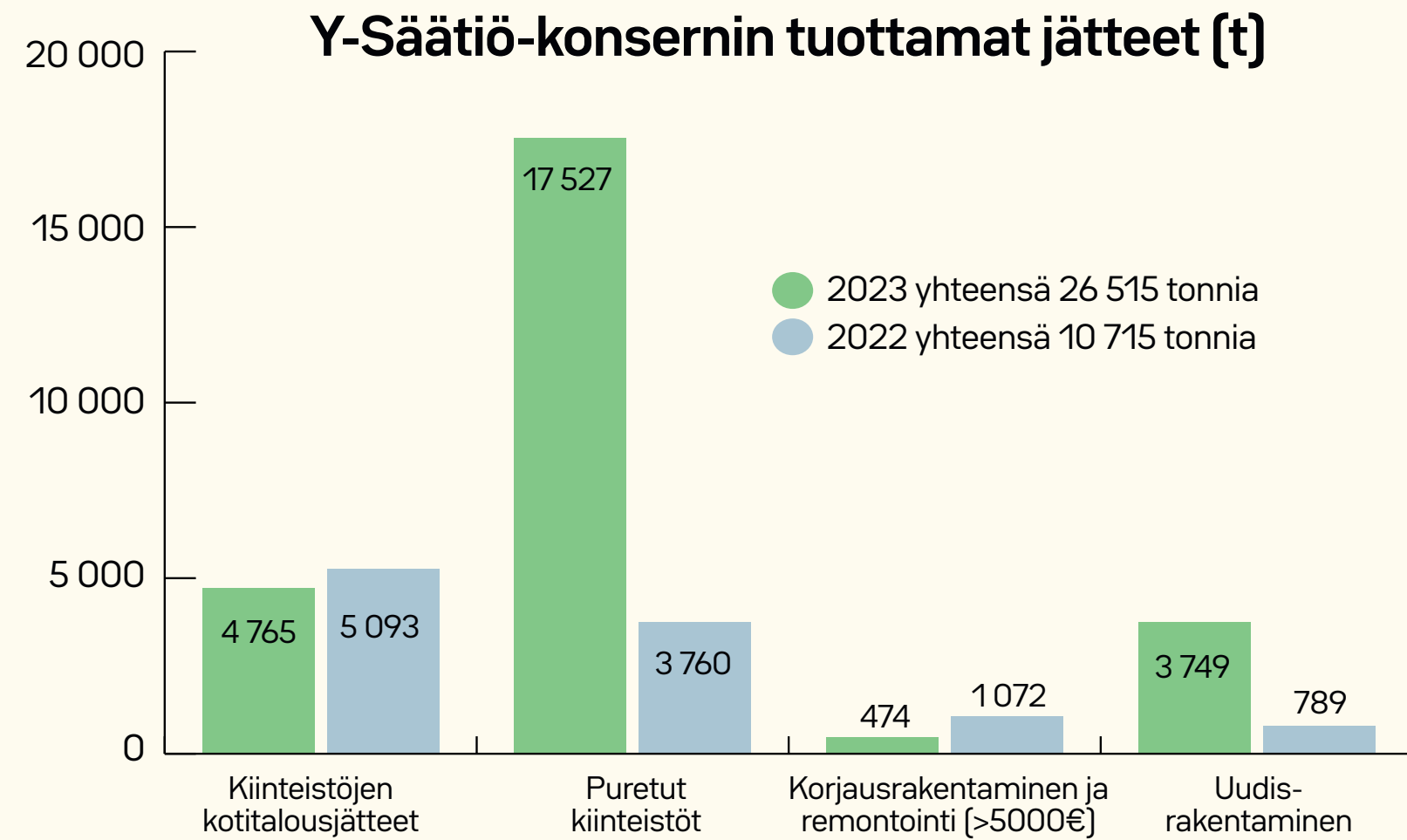
Kiinteistöissämme syntyvän kotitalousjätteen määrä väheni raportointivuonna 4 765 t [5 093 t], kotitalouksissa syntyvän jätteen kierrätysasteen pysyessä kuitenkin suhteellisen samana 35,5 [34,2 %]. Kierrätyskelpoisen kotitalousjätteen kierrätysasteeseen tavoittelemme 5 % parannusta vuoteen 2023 verrattuna. Sen edellytyksenä ovat muun muassa kiinteistöjen jäteasteiden parantaminen, jäteasteiden määrän ja tyhjennysvälin optimointi, kierrätyskampanjat, monet viestinnän keinot tietoisuuden lisäämiseksi ja pilotoimme erilaisia Green nudging -tuuppauksia [kannustavuus].

Olemme sitoutuneet purkamisen Green Dealiin, jossa pyrkimys on hyödyntää materiaalia vähintään 70% vaarattomasta purkujätteestä. Raportointivuonna saimme Imatralla suuren betonirunkoisen kiinteistökokonaisuuden purun päätökseen. Kiinteistöistä syntyi 17 572 tonnia purkujätettä, joka saatiin tehokkaan lajittelun avulla 97,5 prosenttisesti hyötykäyttöön materiaalia. Uudisrakentamisen purkujätettä syntyi 3 749 tonnia, jonka materiaalia hyödyntämisaste oli 53,6%. Korjaus- ja remontointikohteissa syntyi purkujätettä 474 tonnia, jonka materiaalia hyödyntämisaste jäi vain 26,7%:iin. Kaikkiaan konsernin tuottama vaarattoman purkujätteen kierrätysaste oli 88,4 % kertomusvuonna.

Jätteiden hallintajärjestelmä otettiin käyttöön 2022 vuoden lopussa. Jätevirtojen saaminen valtakunnallisesti eri palveluntuottajilta on tarkentunut ja siksi jätemäärissä on joitakin eroja edellisen vuoden raportoituihin tietoihin verrattuna.

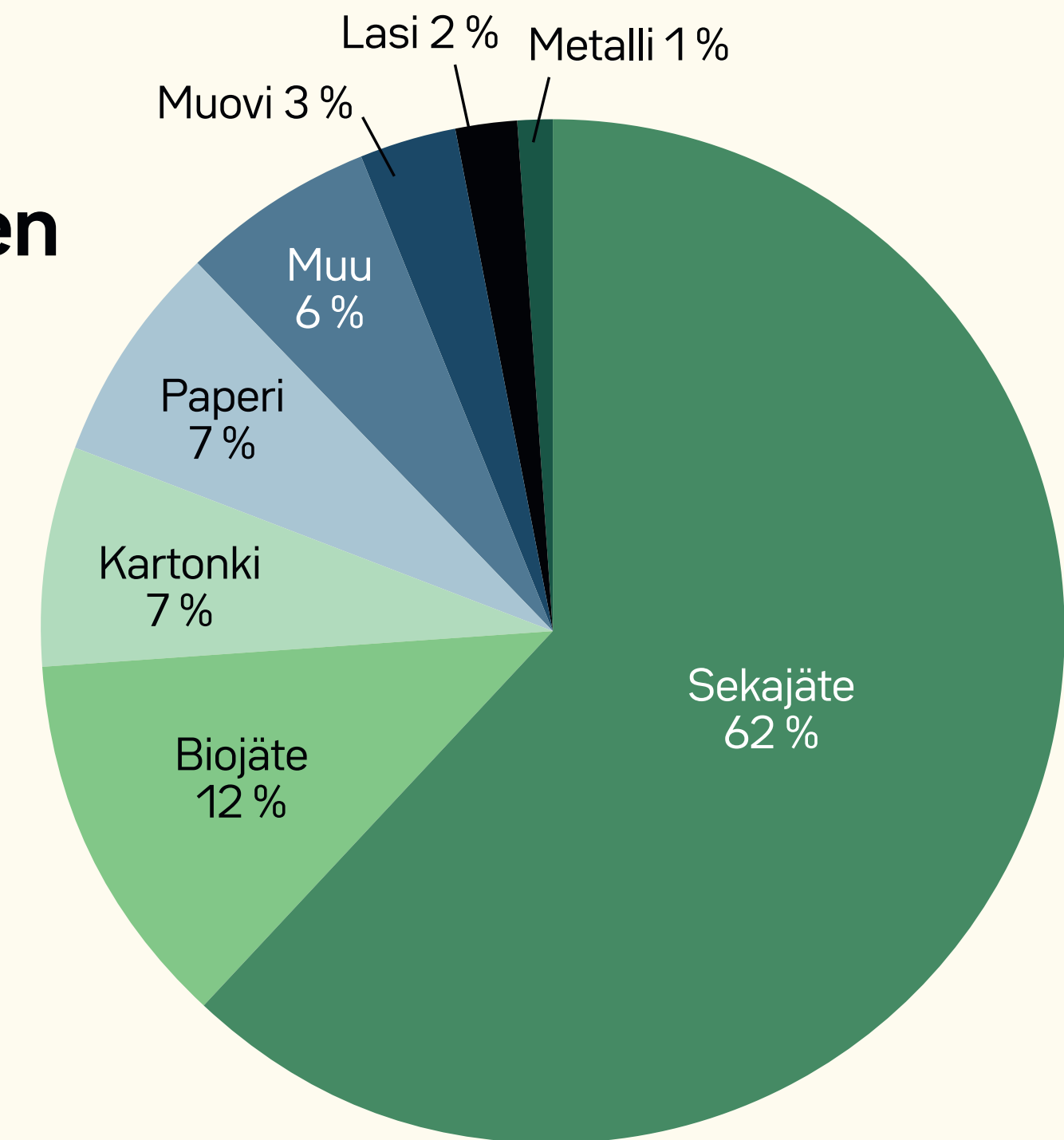






Kierrätyskelpoisen kotitalousjätteen kierrätysasteeseen tavoittelemme **5 %** parannusta vuoteen 2023 verrattuna.

### Kotitalousjätteiden jätejakauma 2023



# Päästöt ja päästövähennystavoitteet vs toimenpiteet

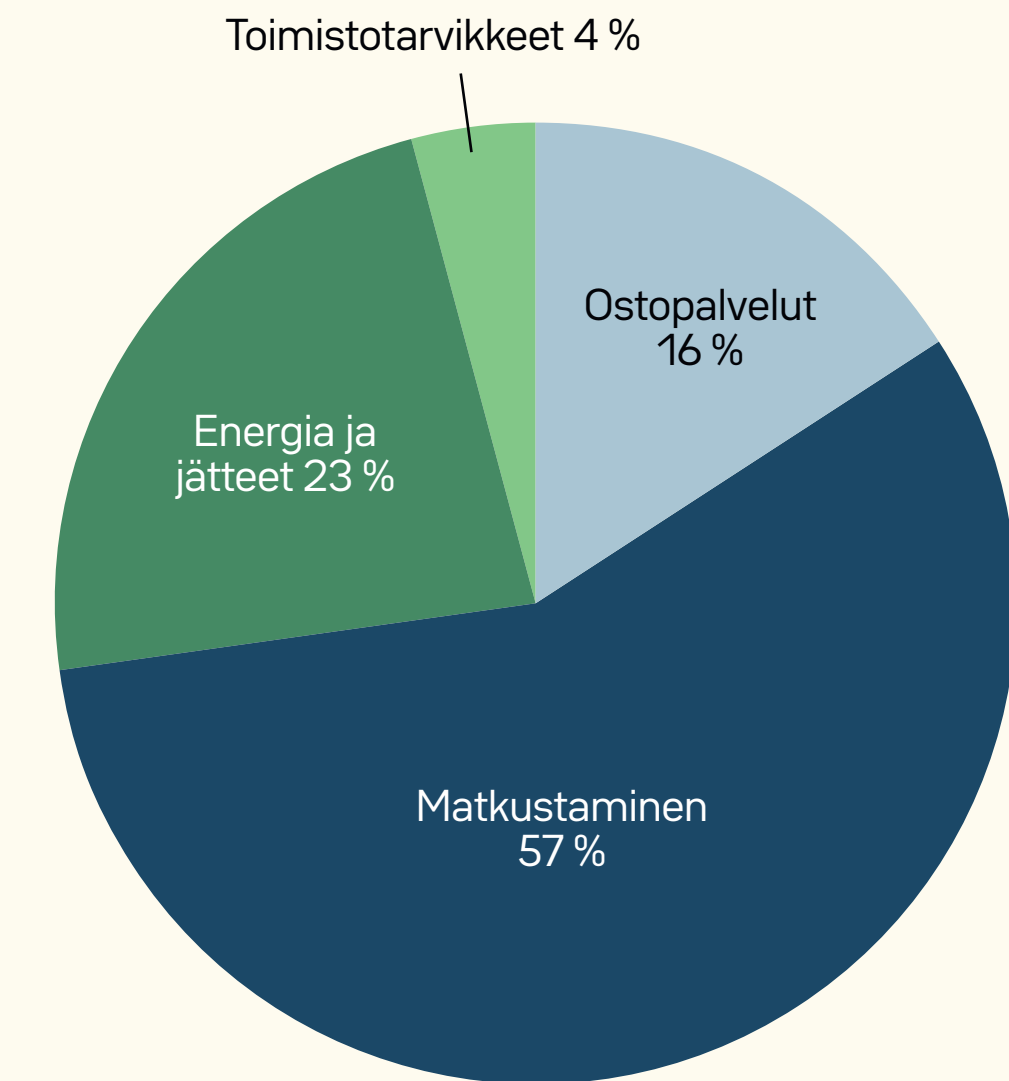
Raportointivuosi on Y-Säätiön kolmas vuosi, jolloin laskemme konsernin kasvihuonekaasupäästöjä. Konsernin strategisena tavoitteena on vähentää CO<sub>2</sub>-päästöjä -70% vuoteen 2030 mennessä vertailuvuoteen 2022 verrattuna, minkä lisäksi Y-Säätiöllä on Suomen valtion kanssa sama tavoite pyrkiä hiilineutraaliuteen vuoteen 2035 mennessä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että voimme päästää ilmaan hiilidioksidia vain sen verran kuin hiilinielumme sitovat hiilidioksidia ilmakehästä. Pyrimme ensisijaisesti vähentämään päästöjämme ja vasta toissijaisesti kompensoimalla.

Vuonna 2023 Y-Säätiön uudisrakentaminen synnytti noin puolet koko konsernin CO<sub>2</sub>-päästöistä ja toinen puoli syntyi olemassa olevan asuntokannan energiankäytöstä. Y-Säätiö-konserni pyrkii vähentämään päästöjään energiasaneeraus remonteillaan, siirtymällä uusiutuviin ratkaisuihin energiankäytössä ja ottamalla käyttöön

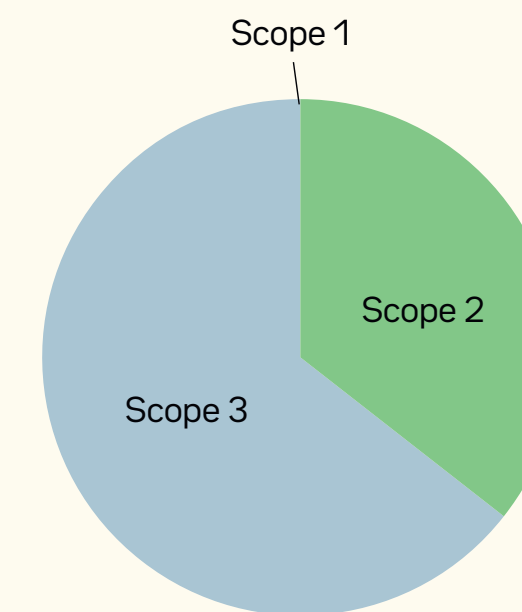
kestäviä ratkaisuja uudisrakentamisessa. Kiinteistöjen energiankulutuksen päästöt ovat laskeneet tasaisesti päästöraportoinnin aloittamisesta lähtien. Päästöjen vähenemiseen vaikuttaa energiayhtiöiden tuotannonpäästöjen vähenemisen lisäksi Y-Säätiössä tehdyt energiatehokkuustoimenpiteet ja ehkä merkittävämpänä päästöttömänä ostettu kaukolämpö. Otamme myös käyttöön energiajohtamista ja ympäristötavoitteiden toteuttamista tukevan kiinteistöjen energiajohtamisjärjestelmän. Tavoitteena on alentaa vuoden aikana kiinteistöjen energiakulutuksen CO<sub>2</sub>-päästöjä 5 % vuoteen 2023 verrattuna

Asuntokannan kasvattaminen on haaste, kun tavoitellaan hiilineutraaliutta, mutta ratkaisuja haetaan jatkuvalla henkilöstön tietoisuuden lisäämisellä aiheesta muun muassa koulutuksin ja verkostoyhteistyöllä.

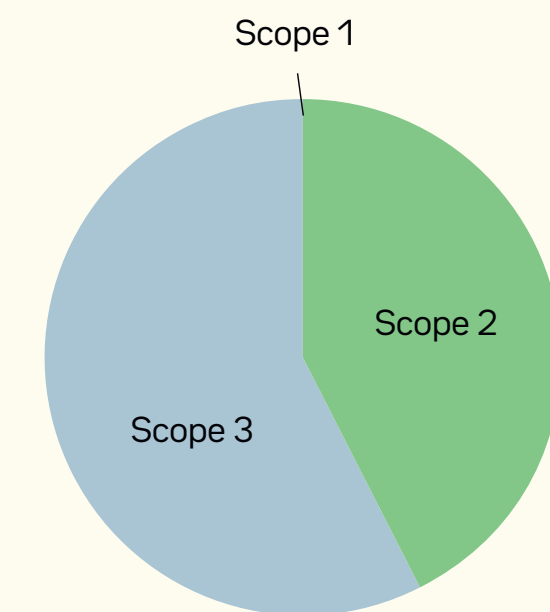
Toimistojen CO<sub>2</sub>-päästöt 2023



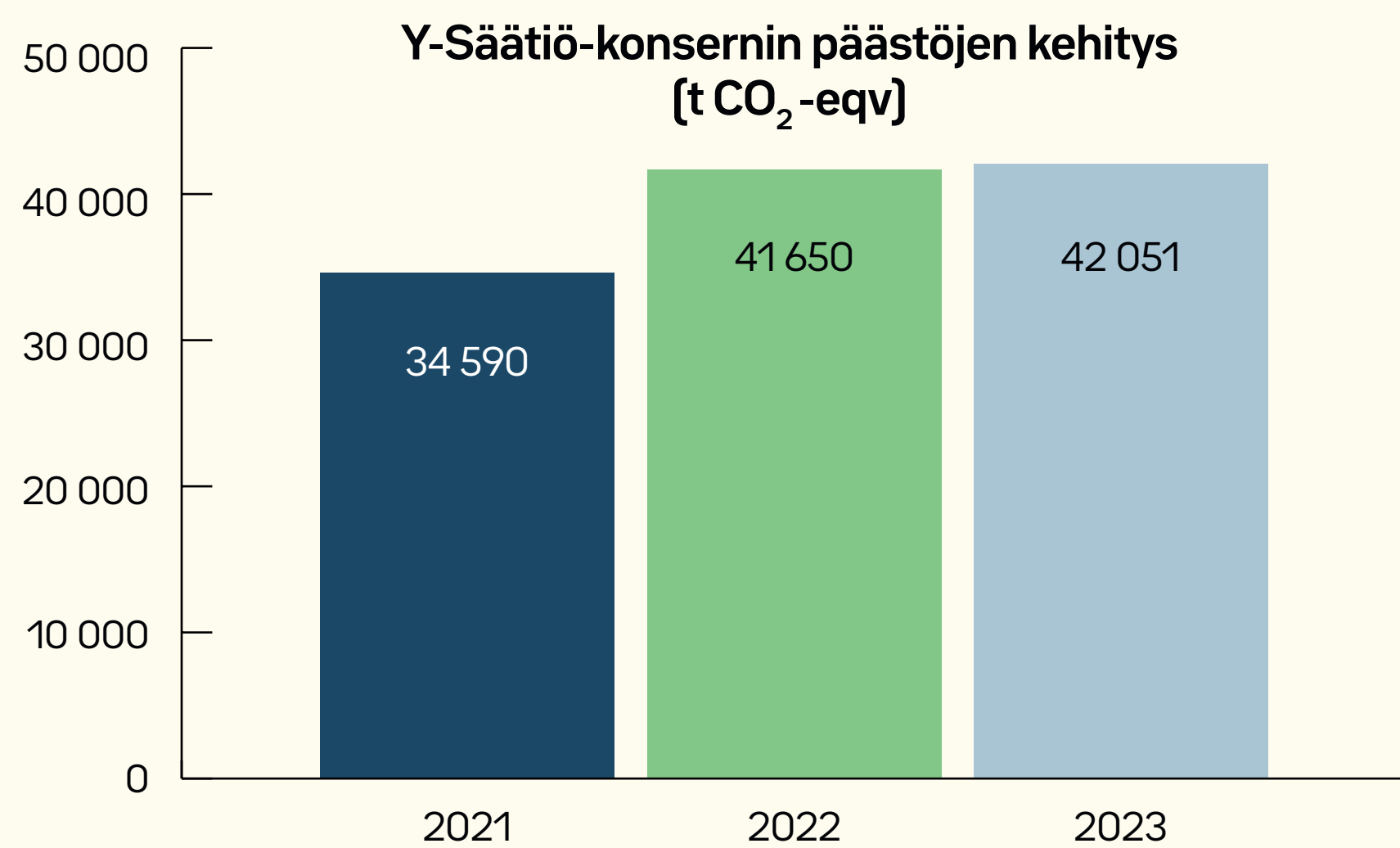
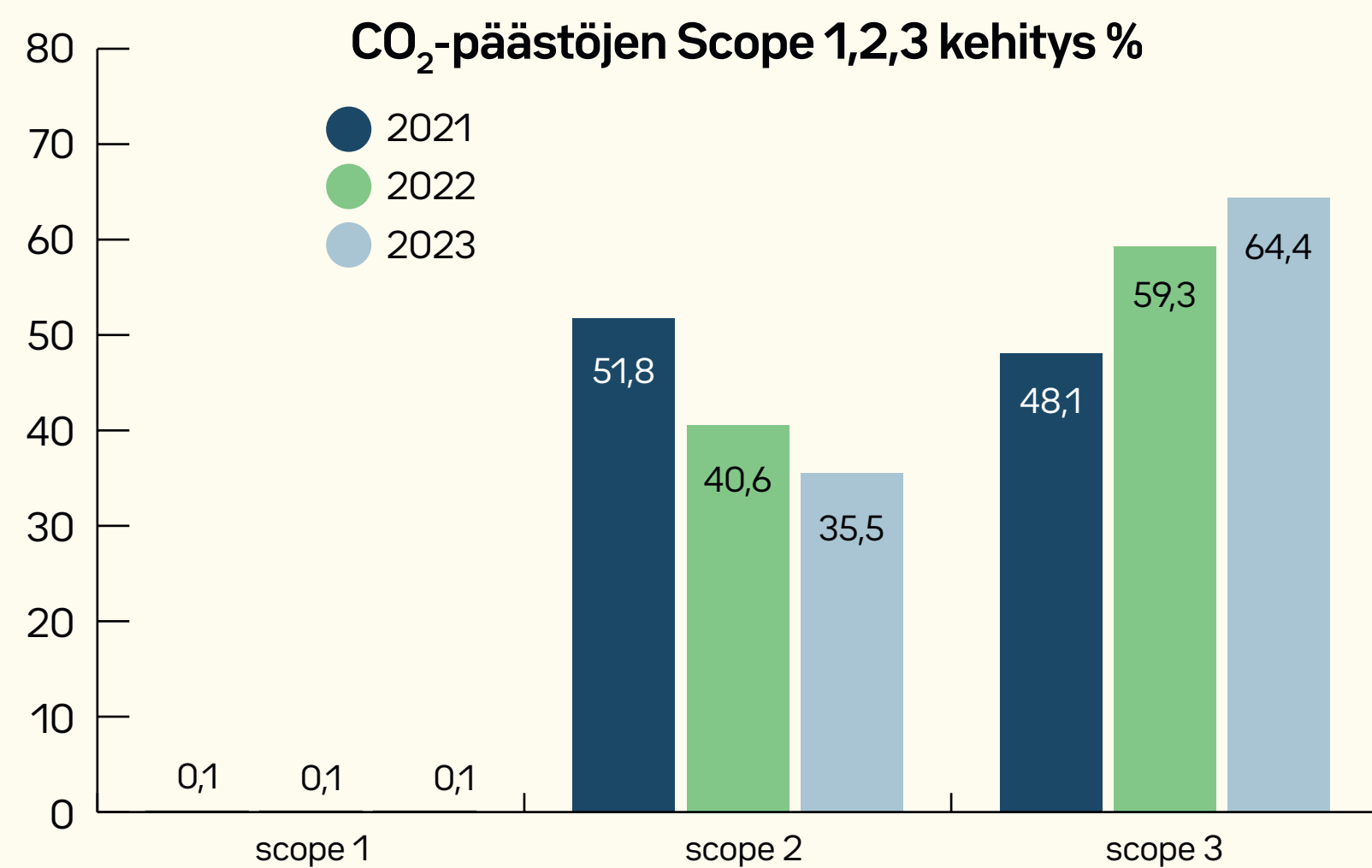
Markkinaperusteiset CO<sub>2</sub>-päästöt 2023



Sijaintiperusteiset CO<sub>2</sub>-päästöt 2023







### Y-Säätiö-konsernin hiilipäästöt GHG protokollan Scope-jaoittelulla

	t CO <sub>2</sub> -ekv 2023	2023	2022	2021
<b>Scope 1</b>	<b>26</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>
Omien ja leasing ajoneuvojen energiankulutus	26			
<b>Scope 2</b>	<b>14 939</b>	<b>35,5 %</b>	<b>40,6 %</b>	<b>51,8 %</b>
Sähkönkulutus	209			
Lämmönkulutus ja jäähdytys	14 630			
Kylmä vesi	100			
<b>Scope 3</b>	<b>27 086</b>	<b>64,4 %</b>	<b>59,3 %</b>	<b>48,1 %</b>
Ylläpitokorjaukset ja materiaalit [kat 1]	2 447			
Rakennuttaminen ja purkaminen [kat 2]	16 253			
Hankittu logistiikkapalvelu [kat 4]	34			
Jätteet ja jätevesi [kat 5]	8 220			
Matkustaminen [kat 6-7]	132			
<b>Yhteensä</b>	<b>42 051</b>			



### Päästöintensiteetit

t CO <sub>2</sub> e/rm <sup>3</sup>	0,002
t CO <sub>2</sub> e/as-m <sup>2</sup>	0,045
t CO <sub>2</sub> e/asukas	2,2
kg CO <sub>2</sub> e/liikevaihto	0,3

# Kestävä viherhoito

Alkuvuodesta 2023 valmistunut Kestävän viherhoidon käsikirja kokoaa Y-Säätiön viherhoidon kestäviä tapoja ympäristön rakentamiseen, ylläpitoon ja käyttöön.

Kestävän viherhoidon käsikirjan pilotointi alkoi Pääkaupunkiseudun kohteissa Y-Säätiön vihertöistä vastaavan puutarhurin toimesta. Tarkoitus on laajentaa kokemusten kerryttyä kestävä viherhoidon malli koko Suomeen osaksi viherhoidon sopimuksia.

Y-Säätiö rakentaa viestintää biodiversiteettiin ja Kestävän viherhoidon käsikirjan teemoihin liittyen, lisätäkseen tietoisuutta aiheesta. Suunnitteilla on myös erilaisia kampanjoita ja asukasosallisuutta, joiden pyrkimys on innostaa tarkkailemaan ja havainnoimaan pihoja erilaisista näkökulmista.

## KÄSIKIRJAN TAVOITTEET:

### 1. Luonnon monimuotoisuuden lisääminen kiinteistöjemme tonteilla

- Lisätään pölyttäjille suotuisaa kasvillisuutta.
- Ennallistetaan ympäristöä lähemmäs luonnontilaista.
- Lisätään eläimistön ravintokasveja ja mahdollistetaan pesiminen.
- Monipuolistetaan pihojen kasvilajistoa.
- Vahvistetaan viheryhteyksiä ympäristöön ja tuetaan elinympäristöjen yhtenäisyyttä.

### 2. Kestävän ympäristön rakentaminen

- Mahdollistetaan kerroksellisen, paikallisen kasvilajiston menestyminen.
- Kierrätetään vesi, ravinteet ja muut materiaalit tontilla, ei lannoiteta eikä kastella.
- Rakennetaan ympäristöä, joka hoitaa itse itsensä.
- Rakentamisen jälkeen ympäristö on monimuotoisempi kuin ennen rakentamista.

### 3. Ympäristön muutokseen sopeutuminen

- Hallitaan hulevedet paikalla biologisesti ja tasataan sadehuiput.
- Parannetaan pienilmastoa varjon ja suojan avulla.
- Sidotaan ilmansaasteita ja hiilidioksidia kasvillisuuden avulla.
- Suositetaan omavaraista kasvillisuutta ja sallitaan lajiston kehittyminen.

### 4. Aukkaiden luontosuhteen vahvistaminen

- Mahdollistetaan kaupunkiviljely asukkaille.
- Toteutetaan vuodenkierron mukaan elävä monipuolinen ja kiinnostava pihaluonto.
- Tarjotaan asukkaille mahdollisuuksia luonnontarkkailuun ja vahvistetaan ymmärrystä lähiluonnosta.
- Annetaan tilaa ihmisille ja muille eliöille samalla alueella.





# Asunnottomuuden poistaminen Suomesta

## CASE: Prinssi William ottaa mallia Suomen asunnottomuustyöstä

Suomessa tehty asunnottomuustyö ja Asunto ensin -malli ovat tänä vuonna saaneet laajaa kansainvälistä huomiota. Prinssi William kertoi kesäkuussa Royal Foundationin käynnistävän viisivuotisen asunnottomuusohjelman Britanniassa. Tarkoituksena on osoittaa asunnottomuuden poistamisen olevan mahdollista ja mallia otetaan Suomesta.

Prinssi Williamin Homewards-hanke tähtää asunnottomuuden poistamiseen. Hankkeessa panostetaan asunnottomuustyöhön kuudella paikkakunnalla tarkoituksena osoittaa, miten yhteistyön ja tarvittavien resurssien sekä tuen avulla voidaan ennaltaehkäistä ja poistaa asunnottomuutta. Yhteistyö eri toimijoiden välillä on hankkeen kulmakivi – Homewards perustuu

ajatukselle, että asunnottomuus on yhteiskunnallinen ongelma, joka vaatii yhteiskunnalliset ratkaisut.

Suomen hyvät tulokset asunnottomuuden poistamisessa ovat toimineet inspiraationa Homewardsille. Hanketta on valmisteltu vuosien ajan ja Suomessa tehty työ on toiminut malliesimerkkinä: yhteistyö ja pitkäaikainen sitoutuminen asunnottomuuden poistamiseen on tunnistettu menestyksen avaimiksi.

Y-Säätiön kansainvälisten asioiden päällikkö Juha Kahila kertoi CNN:lle, miten Suomessa asunnottomuuden poistamisessa on onnistuttu. Kahila korosti haastattelussa Asunto ensin -mallin tehokasta ja mutkatonta reseptiä. Asunnottomat tarvitsevat kodin ja sen lisäksi tukea.

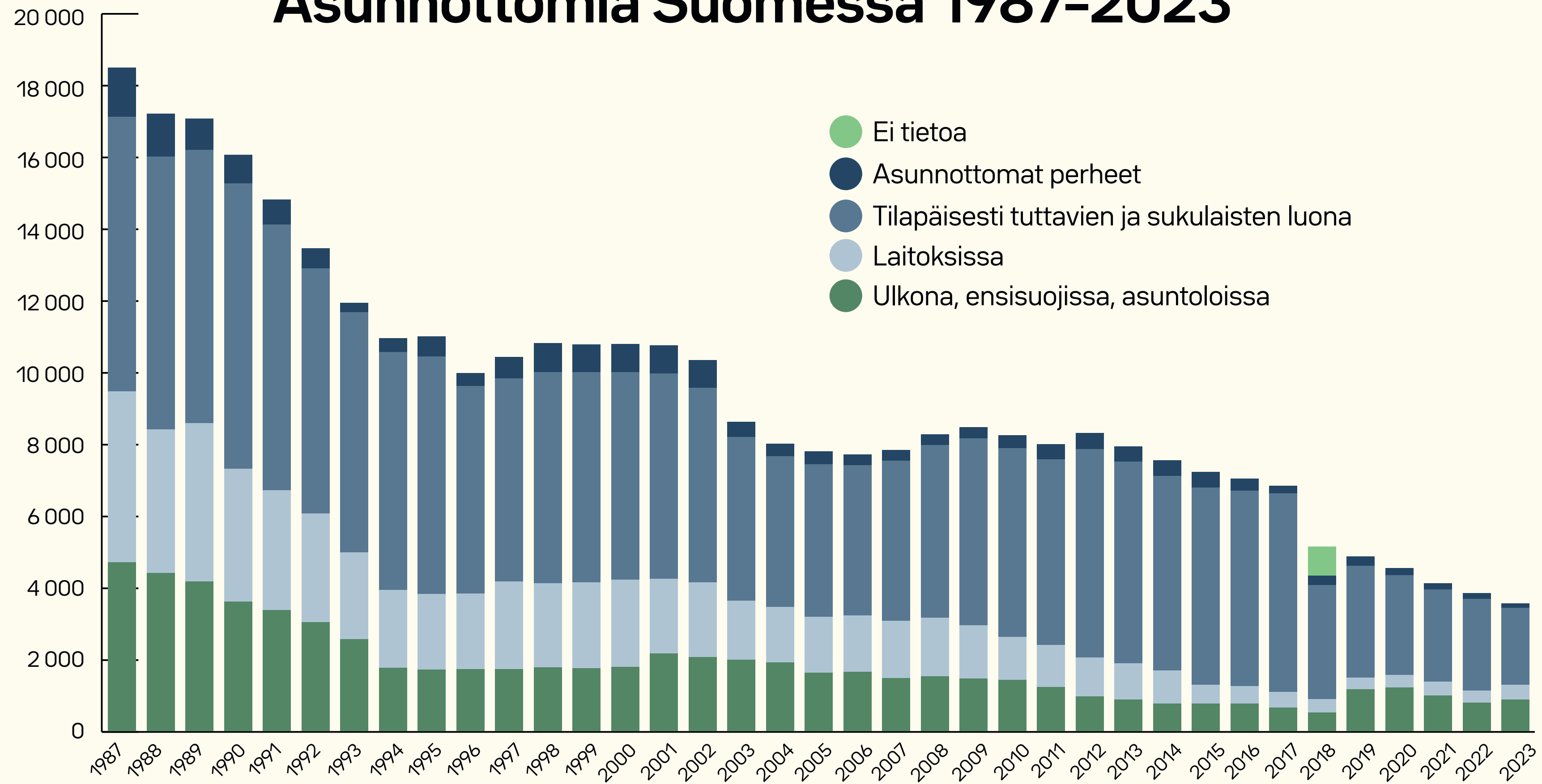
Y-Säätiössä tehdään paljon kansainvälistä yhteistyötä. Tavoitteena on edistää ja kehittää asunnottomuustyötä niin Suomessa kuin muualla maailmassa. Viime keväänä Y-Säätiö perusti Nordic Homelessness Alliancen, jonka tarkoitus on yhteistyössä luoda maailman johtava malli asunnottomuuden poistoon.

Suomessa lähtökohdat onnistumisille ovat olleet suotuisat, koska asunnottomuuden poistaminen on otettu yhteiseksi tavoitteeksi niin poliittisesti kuin asumisen toimijoiden kesken. Kahilan mukaan ei ole mitään syytä, miksi hyviä tuloksia ei voisi saavuttaa myös muualla:

Asunto ensin -malli voi toimia hyvin kaikkialla. Nyt pitäisi vaan olla rohkeutta ottaa Asunto ensin -malli käyttöön, jotta asunnottomuus voidaan poistaa, eikä vain puhua siitä.



# Asunnottomia Suomessa 1987-2023



# Uudet hankkeet

## Y-polut – Y-Säätiön nuorisoasumisen asumisohjaus itsenäistymisen voimavarana

Kolmivuotisessa (2023–2025) STEA-rahoitteisessa hankkeessa kehitetään Y-Säätiön omaa nuorisoasumisen toimintaa huomioiden nuorten aikuisten erityinen tarve asumisen ja arjen sujumiseen kohdennettuun ohjaukseen. Hankkeen toimintakohteita ovat Y-Säätiön omistamat nuorisoasuntokohteet Espoossa, Nurmijärvellä, Tuusulassa, Järvenpäässä ja Keravalla. Kohderyhmänä ovat näissä kohteissa asuvat alle 35-vuotiaat nuoret aikuiset.

## Onnistunut asuminen -hanke

STEA-rahoitteinen hanke käynnistyi keväällä. Ensimmäisenä hankevuonna on tutustuttu Asunto ensin -asumisyksiköihin, rakennettu yhteistyötä hyvinvointialueiden kanssa sekä löydetty yhteistyökumppaneita, joiden kanssa on ollut aktiivista asuttamista ja asumisvalmennuksia. Hankkeen tuella olevia asukkaita on yli 20 ja hakijoita Onnistunut asuminen hankkeen tuelle on noin 40.

## HANKETOIMINTA

- Ryhmämuotoiset tapahtumat kohteissa: Pihapiirit-toiminta
- Yksilöllisen ohjauksen tarjoaminen mm. yksilötapaamisin, puheluin, WA-viestein
- Verkosto- ja viestintätyö Y-Säätiön sisällä ja ulkopuolisten tahojen kanssa

Pihapiirit tapahtumia:

**18** kpl

Osallistumiskertoja:

**111** kpl

Hanketoimintaan osallistuneita eri asukkaita:

**92** eri asukasta

Yksilöohjausta saaneita asukkaita:

**49** kpl



# Kansainvälinen toiminta

Y-Säätiön vahva strateginen painotus on asunnottomuuden poistamisessa kansallisesti ja vähentäminen kansainvälisesti. Y-Säätiön asunnottomuustyö perustuu Asunto ensin -periaatteen jalkauttamiseen ja tutkimustiedon levittämiseen. Globaaliin asunnottomuuden vähentämiseen Y-Säätiö panostaa kouluttamalla alan tekijöitä, puhujavierailuilla, ottamalla vastaan vierailijoita, verkostoitumalla ja monenlaisin yhteistyö tavoin.

Y-Säätiö otti vastaan 286 Suomen asunnottomuustyöstä kiinnostunutta kansainvälistä vierailijaa esimerkiksi Hong Kongista, Israelista, Brasiliasta ja Australiasta vuonna 2023. Lisäksi Y-Säätiön asiantuntija toimi kouluttajana ja esitelmöimässä 25 tilaisuudessa ympäri maailmaa, joissa oli yhteensä lähemmäs kaksi tuhatta osallistujaa.

# Tutkimustoiminta

## Asunnottomuuden kustannusvaikutukset

Y-Säätiö käynnisti tutkimushankkeen Asunnottomuuden taloudellisista vaikutuksista. Hanke tutkii, miten ihmiset käyttävät terveys- ja sosiaalipalveluja ja etuuksia asunnottomana ollessaan vs saatuaan pysyvän asunnon ja tukea asunto ensin -lähestymistavan mukaisesti. Useat tutkimukset osoittavat, että kun ihmisiä autetaan tällä tavoin, he pystyvät paremmin hallitsemaan elämänsä ja välttämään kriisejä, jotka edellyttävät kalliita hätäpalveluja. Tämä tarkoittaa, että asunnottomuuden lopettaminen voi tuoda yhteiskunnalle säästöjä.

Asunto ensin -mallin mukainen toiminta on myös pitkäkestoisesti taloudellisesti kannattava investointi, joka inhimillisen hyvinvoinnin lisäksi säästää yhteiskunnan varoja. Suomessa tarvitaan tästä uutta tutkimustietoa, jotta asunnottomuuden vähentämisen merkitys saadaan näkyväksi, sekä asuntokannan että tukimuotojen kehittämisen jatkuvuutta voidaan turvata.

Tutkimus alkaa virallisesti vuonna 2024. Vuoden 2023 aikana Y-Säätiö on tehnyt valmistelutyötä, jonka tavoitteena on hyödyntää Findatan (Suomen sosiaali- ja terveystietojen lupaviranomainen) rekisteritietoja, luoda kumppanuus Turun yliopiston kanssa ja saada mukaan ARA, joka osallistuu hankkeen rahoitukseen ja tukee tulosten levittämistä.

## KANSAINVÄLISET YHTEISTYÖVERKOSTOT



# Ympäristötunnuslukujen lisätiedot ja muut avainkäsitteet

## Kaukolämmön yhtenäistuotanto

Kaukolämpöä tuotetaan voimalaitoksilla sähkön ja lämmön yhtenäistuotantona (CHP-tuotanto).

## Lämmitystarveluku

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

## GRI (Global Reporting Initiative)

Itsenäinen ja voittoa tavoittelemattoman järjestö sekä YK:n ympäristöjärjestön UNEP:in yhteistyöelin. GRI:n tavoitteena on luoda yleisesti hyväksytty kansainvälinen toimintamalli yhteiskuntavastuun raportointiin eri sidosryhmien välisenä yhteistyöhankkeena.

## EU-Taksonomia

Osa EU:n kestävän kasvun (Green Deal) toimintaohjelmaa, jolla pyritään suuntaamaan rahavirtoja kestävämpiin kohteisiin.

## Kerrannaisvaikutus

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

**Päästökerroin** kuvaa syntyvän päästön määrää suhteessa tuotetun tuotteen tai palvelun määrään.

## Hiilidioksidiekvivalentti

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

## Normeerattu kulutus

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

## Ominaiskulutus

Käytetyn energian määrä tuoteyksikköä kohti, esimerkiksi kWh/m<sup>3</sup>.

## Päästöintensiteetti

Valitun päästön kokonaismäärä suhteutetaan nimettyyn suureeseen, esimerkiksi tCO<sub>2</sub> -eqv/m<sup>3</sup>.



# Vastuullinen rahoitus – Sustainable Bond

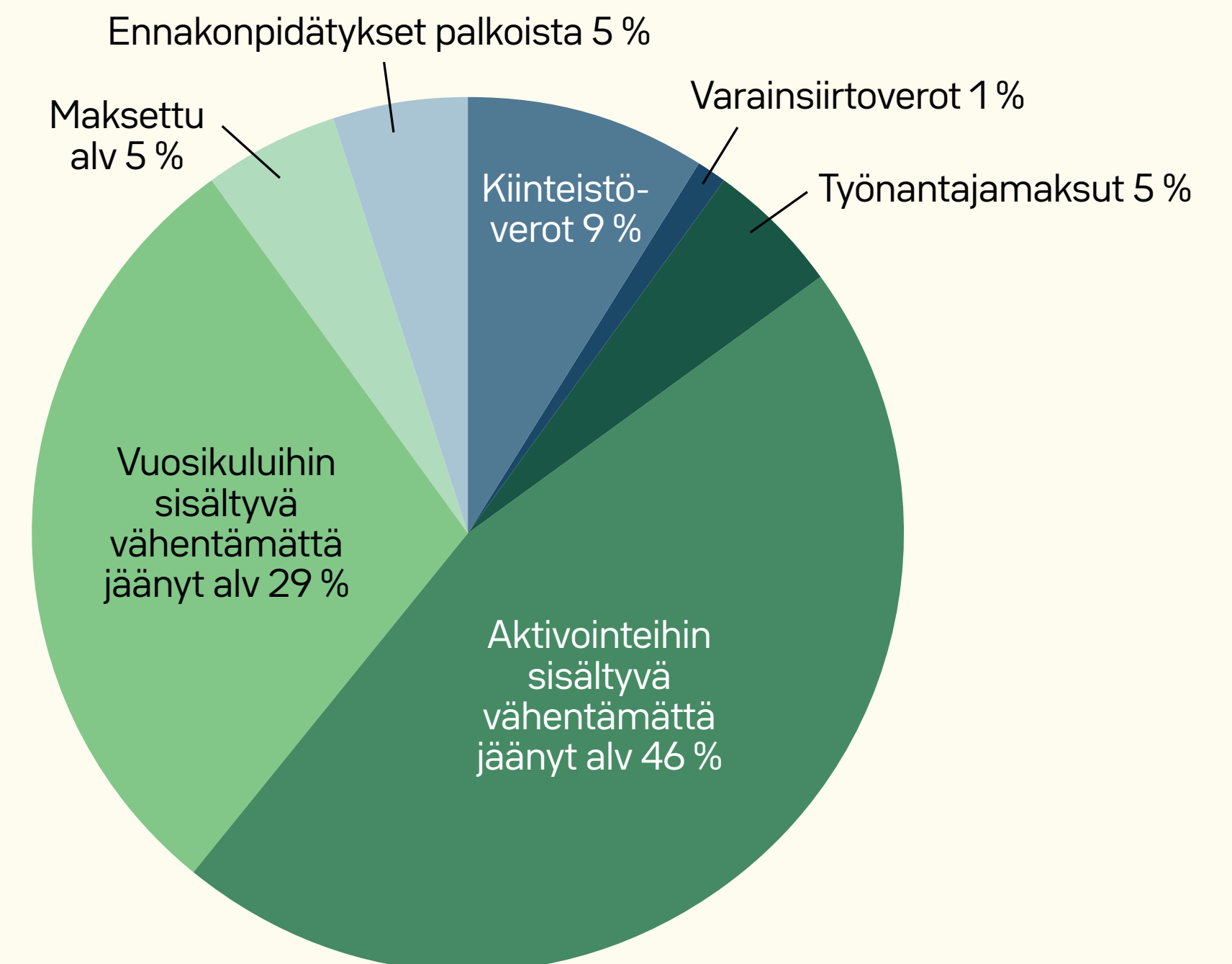
Vaikka Y-Säätiö konserni ja M2-Kodit Oy eivät kuulu vielä taksonomiaraportointivelvoitteen piiriin niin haluamme etupainotteisesti raportoida taksonomiatietojamme. Y-Säätiön taloudellinen toiminta liittyy kaikkien teknisten kriteerien mukaisille osa-alueille, joten konsernin toiminta on liikevaihdollisesti, CapEx ja OpEx kulujensa osalta 100%:sti taksonomiakelpoista.

Taksonomiamukaisuutemme esittämiseksi valitsimme kohdan 7.7. "Rakennusten hankinta ja omistaminen". Raportointivuoden tiedoista esitämme taksonomiamukaisesti liikevaihdolliset tiedot kiinteistöistämme, jotka kuuluvat E-luvuiltaan kansalliseen 15% parhaimmistoon ennen 31.12.2020 rakennetusta kiinteistökannastamme ja 31.12.2020 jälkeen rakennettujen talojen E-luvuiltaan -10% NZEB vaatimustasoon yltevien rakennusten osalta.

Y-Säätiön toimintaa kuvaa tilastollisen toimialaluokituksen NACE pääluokka L 68 "kiinteistöalan toiminta", jonka perusteella taksonomian mukaiset tekniset arviointikriteerit esitetään.

**Taloudellisen  
käyttöasteen tavoite  
vuodelle 2024 on  
96,0 % (95,5).**

## Verojalanjälkemme 39,6 M€



## Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen M€

Sidosryhmä	Selitys	2023	2022	2021
Asiakkaat	Vuokratuotot, käyttökorvaukset, myynnit, muut tuotot	152,5	144,8	142,3
Toimittajat	Ostetut palvelut, muut hankekulut	94,9	91,1	83,4
Työntekijät	Henkilöstön palkat sivukuluineen	11,3	10,9	10,1
Pääoman tuottajat	Sijoitus- ja rahoitustoiminta	13,9	12,7	14,9
Julkinen sektori	Laskennalliset verot ja tontinvuokrat	5,1	4,2	5,4
<b>Rahavirrat</b>				
<b>Tulevat M€</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Asiakkaat</b>				
Vuokratuotot		149,4	142,4	137,0
Käyttökorvaukset		1,3	1,0	0,8
Muut tuotot		0,9	0,7	3,8
<b>Julkinen sektori</b>				
Saadut avustukset		8,8	3,0	10,9
<b>Rahoittajat</b>				
Lainanotto		106,6	63,6	199,0
Korko- ja osinkotuotot		2,5	0,3	0,2
Muut rahoitustuotot		0,5	0,9	1,1
<b>Menevät M€</b>				
<b>Toimittajat</b>				
Palveluiden ja tarvikkeiden ostot		94,9	91,1	83,4
Investoinnit		92,7	81,6	114,0
<b>Henkilöstö</b>				
Maksetut palkat		9,2	8,9	8,2
<b>Rahoittajat</b>				
Lyhennykset		67,0	31,2	71,6
Korkokulut		15,5	12,7	15,3
Muut rahoituskulut		1,3	1,2	0,9
<b>Julkinen sektori</b>				
Verot		1,5	0,8	2,2
Tontinvuokrat		3,6	3,4	3,2

Taksonomiankelpoisuus * 2023	%	%	%	Taksonomianmukaisuus* 2023	%	%	DNSH
	Liikevaihto	CapEx	OpEx	Liikevaihto	CapEx	OpEx	
7.1 Uusien rakennusten rakentaminen							
7.2 Olemassa olevien rakennusten korjaus							
7.3 Energiatehokkuuslaitteiden asennus, korjaus ja huolto							
7.4 Sähköajoneuvojen latausasemien asennus, korjaus ja huolto							
7.5 Rakennusten energiatehokkuuden mittaamisessa, säätelyssä ja valvonnassa käytettävien välineiden asennus, korjaus ja huolto							
7.6 Uusiutuviin energianlähteisiin liittyvien teknologioiden asennus, korjaus ja huolto							
7.7 Rakennusten hankinta ja omistaminen							
<b>Yhteensä €</b>							Imastoriskikartoitukset ja sopeutumissuunnitelmat taksonomian mukaisiin kiinteistöihin toteutamme tulevina vuosina
<b>Yhteensä [%]</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>9,8 %</b>			
Ei -taksonomiakelpoiset toiminnot				Ei -taksonomianmukaiset toiminnot			
<b>Yhteensä [%]</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90,2 %</b>			
*Y-Säätiön taloudellisen toiminnan katsotaan olevan taksonomiakelpoista sekä ilmastonmuutoksen hillitsemiseen että ilmastonmuutoksen sopeutumiseen tähtäävissä teknisissä kriteereissä				*Y-Säätiön taloudellinen toiminta vastaa teknisten kriteerien mukaisia tavoitteita ilmastonmuutoksen hillitsemiseen			

**Vaikka Y-Säätiö ja M2-Kodit Oy eivät kuulu vielä taksonomiaraportointivelvoitteen piiriin niin haluamme etupainotteisesti raportoida taksonomiatietojamme.**



# GRI-indeksi ja käsitteet

## GRI 200 TALOUS

Aihealue	Standardit	Raportoimatta jättämisen syy	Sivuviittaus tai lisätieto
<b>201 Taloudellinen suorituskyky ja eläkejärjestelmät</b>			ysaatio.fi
	201-1 Tuotettu suora taloudellinen ja jaettu arvo		
	201-2 Taloudelliset vaikutukset ja ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit ja mahdollisuudet	Tietoa ei saatavilla tai epätäydellinen -ei vielä tehtyä riskikartoitusta ja sopeutumisuunnitelmaa koskien ilmastonmuutoksen aiheuttamaa potentiaalista taloudellista vaikutusta	
	201-3 Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen velvoitteet ja muut eläkejärjestelmät		
	201-4 Valtion taloudellinen tuki		
<b>202 Toimiala markkinat -palkkaus ja ylimmän johdon rakenne</b>			ysaatio.fi
	202-1 Lähtötason palkka sukupuoleen ja paikalliseen minimipalkkaan verrattuna	Luottamuksellisuusrajoitukset -palkkaus perustuu kiinteistöalan TES:iin ja osaamistason pisteytyksiin	TES
	202-2 Paikallisyhteisöstä palkatun ylimmän johdon osuus		Ei palkattua
<b>203 Epäsuorat taloudelliset vaikutukset -investoinnit infrastruktuuriin</b>			ysaatio.fi
	203-1 Investoinnit infrastruktuuriin ja tuetut toimet		
	203-2 Merkittävät välilliset taloudelliset vaikutukset		
<b>204 Hankintakäytännöt</b>			ysaatio.fi
	204-1 Investoinnit paikallisiin toimittajiin	Tietoa ei saatavilla tai epätäydellinen -Y-Säätiön yhteistyökumppanit pitkälti kansallisia, mutta ei laskettu investointien osuutta	
<b>205 Korruption vastaisuus</b>			ysaatio.fi
	205-1 Korruption vastaisten riskien määrittäminen		
	205-2 Korruption vastaisen politiikan ja toimintatapojen viestintä ja koulutus		
	205-3 Vahvistetut korruptiotapaukset ja toteutetut jatkotoimet		
<b>206 Kilpailunvastainen käyttäytyminen</b>			ysaatio.fi
	206-1 Oikeudelliset toimet kilpailunvastaiselle toiminnalle, kartelli- ja monopolikäytännöt		
<b>207 Verot</b>			ysaatio.fi
	207-1 Verotusta koskeva lähestymistapa	Ei sovellettavissa -Y-Säätiö on yleishyödyllinen yhteisö, joka toimii lain- ja verolainsäädännön puitteissa. Erillista verostrategiaa ei ole	
	207-2 Verohallinto, valvonta ja riskienhallinta	Ei sovellettavissa -Y-Säätiö on yleishyödyllinen yhteisö, joka toimii lain- ja verolainsäädännön puitteissa. Erillista verostrategiaa ei ole	
	207-3 Sidosryhmien osallistuminen ja verotukseen liittyvien huolenaiheiden hallinta	Ei sovellettavissa -Y-Säätiö on yleishyödyllinen yhteisö, joka toimii lain- ja verolainsäädännön puitteissa. Erillista verostrategiaa ei ole	
	207-4 Maakohtainen raportointi		

## GRI 300 YMPÄRISTÖ

Aihealue	Standardit	Raportoimatta jättämisen syy	Sivuviittaus tai lisätieto
<b>301 Materiaalit</b>	301-1 Käytetyt materiaalit painon tai määrän mukaan		ysaatio.fi
Rakennuttaminen/kiinteistöt	301-2 Hyödynnetyt kierrätysmateriaalit		
Rakennuttaminen/kiinteistöt	301-3 Reklamoidut tuotteet ja niiden pakkausmateriaalit	Ei sovellettavissa -toiminta ei ole materiaalien tuottamista.	
<b>302 Energia</b>			ysaatio.fi
Kiinteistöt	302-1 Organisaation energiankulutus		
Rakennuttaminen/kiinteistöt	302-2 Epäsuora energiankulutus		
Kiinteistöt	302-3 Energiaintensiteetti		
Kiinteistöt	302-4 Energiankulutuksen vähentäminen		
	302-5 Tuotteiden ja palvelujen energiankulutuksen vähentäminen	Ei sovellettavissa -toiminta ei ole materiaalien tuottamista.	
<b>303 Vesi ja jätevesi</b>			ysaatio.fi
Kiinteistöt	303-1 Vedenkäyttö jaettuna resurssina		
Kiinteistöt	303-2 Vesipäästöihin liittyvien vaikutusten hallinta		
Kiinteistöt	303-3 Vedenotto	Ei sovellettavissa -ei omaa vedenottoa	
Kiinteistöt	303-4 Vesipäästöt		
Kiinteistöt	303-5 Vedenkulutus		
<b>304 Biodiversiteetti</b>			ysaatio.fi
	304-1 Omistetut ja vuokratut toimipaikat, joita hallinnoidaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkailla alueilla, niiden läheisyydessä tai ko alueiden ulkopuolella		
	304-2 Toiminnan merkittävät vaikutukset, tuotteet ja palvelut biologiseen monimuotoisuuteen		
	304-3 Suojellut tai ennallistetut luontotyytit		
	304-4 IUCN:n punaisen listan lajit ja kansalliset suojeluluettelon lajit, joiden elinympäristöt sijaitsevat toiminnan vaikutusalueella		
<b>305 Päästöt</b>			ysaatio.fi
	305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1)		
	305-2 Epäsuorat kasvihuonepäästöt (Scope 2)		
	305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 3)		
	305-4 Kasvihuonekaasupäästöjen intensiteetti		
	305-5 Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen		
	305-6 Otsonikerrosta heikentävien aineiden päästöt (ODS)		
	305-7 Typen oksidit (NOx) ja rikin oksidit (SOx) ja muut merkittävät ilmastopäästöt		
<b>306 Jätevedet ja jätteet</b>			ysaatio.fi
Kiinteistöt	306-1 Jätteiden syntyminen ja merkittävimmät jätteisiin liittyvät vaikutukset		
Kiinteistöt	306-2 Jätteiden hallintaan liittyvät merkittävimmät vaikutukset		
Kiinteistöt	306-3 Tuotetut jätteet		
	306-4 Hävittämiseltä vältetyt jätteet		
	306-5 Hävitetyt jätteet	Ei sovellettavissa -jätehuolto toimittaa asianmukaiseen käsittelyyn	
<b>308 Toimitusketjujen ympäristövaikutusten arviointi</b>			ysaatio.fi
	308-1 Ympäristökriteerein seulotut uudet toimittajat	Tietoa ei saatavilla tai epätäydellinen -mittarointi vasta alkamassa	
	308-2 Kielteiset ympäristövaikutukset toimitusketjussa ja toteutetut toimet	Tietoa ei saatavilla tai epätäydellinen -ei vielä tunnistettu	

**GRI 400 SOSIAALINEN**

Aihealue	Standardit	Raportoimatta jättämisen syy	Sivuviittaus tai lisätieto
<b>401 Työllistäminen</b>			ysaatio.fi
HR	401-1 Uusien työntekijöiden palkkaaminen ja työntekijöiden vaihtuvuus		
HR	401-2 Kokoaikaisille työntekijöille tarjottavat edut, joita ei myönnetä tilapäisille tai osa-aikaisille työntekijöille		
HR	401-3 Vanhempainvapaa		
<b>402 Työmarkkinasuhteet</b>			ysaatio.fi
Hallinto	402-1 Vähimmäisilmoitusajat, jotka koskevat toiminnallisia muutoksia		
<b>403 Työterveys ja -turvallisuus</b>			ysaatio.fi
Hallinto	403-1 Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmä		
Hallinto	403-2 Riskien arviointi, vaaratilanteiden tunnistaminen ja tutkinta		
HR	403-3 Työterveyshuolto		
HR	403-4 Työntekijöiden osallistuminen, kuuleminen ja tiedottaminen työterveydestä ja -turvallisuudesta		
Hallinto	403-5 Työntekijöiden ammatillinen koulutus liittyen työterveyteen ja -turvallisuuteen		
HR	403-7 Liikesuhteisiin liittyvät työterveys- ja turvallisuusvaikutukset		
HR	403-8 Työeläkesopimuksen, työterveyden ja työturvallisuuden hallintajärjestelmän piiriin kuuluvat työntekijät		
HR	403-9 Työperäiset tapaturmat		
HR	403-10 Työperäiset sairaudet		
<b>404 Kouluttautuminen</b>			ysaatio.fi
HR	404-1 Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa työntekijää kohti		
HR	404-2 Työntekijöiden ammatillisen pätevyyden parantamiseen tähtäävät ohjelmat		
HR	404-3 Työntekijöiden osuus, jotka saavat säännöllisiä suoritus- ja urakehityksen arviointeja		
<b>405 Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet</b>			ysaatio.fi
HR	405-1 Hallintoelinten ja työntekijöiden monimuotoisuus		
HR	405-2 Naisten ja miesten välisten peruspalkkojen suhde [erot]	Luottamuksellisuusrajoitukset -naisten ja miesten väliset palkkaerot tarkistettu raportointivuonna	
<b>406 Syrjimättömyys</b>			ysaatio.fi
Hallinto	406-1 Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet		
<b>407 Työehtosopimukset ja yhdistymisen vapaus</b>			ysaatio.fi

Hallinto	407-1 Toiminnot ja tavarantoimittajat, joiden oikeus yhdistymisvapauteen ja työehtosopimusneuvotteluihin voi olla vaarassa		
<b>408 Lapsityövoima</b>			ysaatio.fi
Raksa, korjaus, kiinteistöt, it, toimitustuotteet	408-1 Toimintojen ja tavarantoimittajien tuottama merkittävä riski lapsityövoiman käytössä	Tietoa ei saatavilla tai epätäydellinen -mittarointi vasta alkamassa	
<b>409 Pakkotyövoima</b>			ysaatio.fi
Raksa, korjaus, kiinteistöt	409-1 Toimintojen ja tavarantoimittajien merkittävä riski käyttää pakkotyövoimaa	Tietoa ei saatavilla tai epätäydellinen -mittarointi vasta alkamassa	
<b>410 Turvallisuuskäytännöt</b>			ysaatio.fi
HR	410-1 Turvallisuushenkilöstö, joka on koulutettu ihmisoikeuspolitiikkaan tai -menettelyihin		
<b>411 Alkuperäiskansojen oikeudet</b>			ysaatio.fi
Hallinto/whistleblowing	411-1 Loukkaukset koskien alkuperäiskansojen oikeuksia		
<b>413 Paikalliset yhteisöt</b>			ysaatio.fi
Rakennuttaminen/asukastoiminta/Uuras	413-1 Toiminta paikallisen yhteisön kanssa, sitoutuminen, vaikutusten arviointi ja kehittäminen		
Rakennuttaminen ja asiakkuus	413-2 Todelliset ja mahdolliset toiminnot, jotka aiheuttavat merkittäviä kielteisiä vaikutuksia paikallisyhteisöihin		
<b>414 Tavarantoimittajien sosiaalinen arviointi</b>			ysaatio.fi
rak, korj, kiinteistöt	414-1 Sosiaalisin perustein seulotut uudet yhteistyökumppanit	Tietoa ei saatavilla tai epätäydellinen -mittarointi vasta alkamassa	
rak, korj, kiinteistöt	414-2 Negatiiviset sosiaaliset vaikutukset toimitusketjussa ja toimenpiteet	Tietoa ei saatavilla tai epätäydellinen -mittarointi vasta alkamassa	
<b>415 Julkinen toimintapolitiikka</b>			ysaatio.fi
Jory, Tj	415-1 Poliittiset avustukset		
<b>416 Asiakkaiden terveys ja turvallisuus</b>			ysaatio.fi
rak, korj, kiinteistöt	416-1 Tuoteryhmien ja palveluluokkien turvallisuuden ja terveyden vaikutusten arviointi		
Kiinteistöpäälliköt, hallinto ja rak	416-2 Vaatimustenvastaisuudet tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten osalta		
<b>417 Markkinointi ja tuoteinformaatio</b>			ysaatio.fi
Rak, korj, kiinteistö (huoltoyhtiöt)	417-1 Tuotetta ja palvelua koskevat vaatimukset ja merkinnät		
Rak, korj, kiinteistö (huoltoyhtiöt)	417-2 Vaatimustenvastaisuudet tuotteiden ja palvelujen tietojen ja merkintöjen osalta		
<b>418 Asiakkaan tietosuoja</b>			ysaatio.fi
Tietosuojaryhmä, jory	418-1 Perustellut valitukset, jotka koskevat asiakkaiden yksityisyyden loukkauksia ja tietojen menetyksiä		



# 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
<b>Varsinainen toiminta</b>				
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			
<b>Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä</b>	<b>151 020</b>	<b>143 461</b>	<b>46 922</b>	<b>44 913</b>
Isännöinnin tuotot	35	67		
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>				
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
<b>Vuokraustoiminta yhteensä</b>	<b>33 040</b>	<b>30 832</b>	<b>13 604</b>	<b>15 187</b>
<b>Keskushallinto ja muu toiminta</b>				
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		
<b>Varsinaisen toiminnan tuottojäämä</b>	<b>24 024</b>	<b>22 369</b>	<b>8 236</b>	<b>9 666</b>
<b>Sijoitus- ja rahoitustoiminta</b>				
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
<b>Tuottojäämä</b>	<b>10 098</b>	<b>9 645</b>	<b>5 282</b>	<b>7 124</b>
<b>Yleisavustukset</b>				
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
<b>Yleisavustukset yhteensä</b>				
<b>Välittömät verot</b>				
Tuloverot	-12	-49		
Laskennalliset verot	-1 492	-776		
Vähemmistöosuus	-29	3		
<b>Tilikauden yli- / alijäämä</b>	<b>8 564</b>	<b>8 823</b>	<b>5 282</b>	<b>7 124</b>



# TASE

1000 €				
Vastaavaa	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	2 223	1 957		
Muut pitkävaikutteiset menot	5 672	4 037	3 411	2 936
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>7 895</b>	<b>5 995</b>	<b>3 411</b>	<b>2 936</b>
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		
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 078 934</b>	<b>1 013 089</b>	<b>125</b>	<b>147</b>
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
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>375 401</b>	<b>369 786</b>	<b>378 185</b>	<b>376 682</b>
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>1 462 230</b>	<b>1 388 870</b>	<b>381 721</b>	<b>379 765</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
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
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>835</b>	<b>947</b>	<b>159 731</b>	<b>147 984</b>
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
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>6 129</b>	<b>5 207</b>	<b>9 230</b>	<b>7 282</b>
Rahoitusarvopaperit	25 914	24 558	26 153	24 798
Rahat ja pankkisaamiset	34 529	58 545	9 758	27 031
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>67 407</b>	<b>89 258</b>	<b>204 872</b>	<b>207 095</b>
<b>Vastaavaa</b>	<b>1 529 637</b>	<b>1 478 128</b>	<b>586 593</b>	<b>586 860</b>

1000 €				
Vastattavaa	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
<b>Oma pääoma</b>				
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
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>426 939</b>	<b>417 250</b>	<b>367 023</b>	<b>360 673</b>
Vähemmistöosuus	3 665	3 636		
<b>Vieras pääoma</b>				
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		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 047 536</b>	<b>970 089</b>	<b>205 757</b>	<b>180 635</b>
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
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>51 496</b>	<b>87 154</b>	<b>13 813</b>	<b>45 552</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 099 032</b>	<b>1 057 242</b>	<b>219 570</b>	<b>226 187</b>
<b>Vastattavaa</b>	<b>1 529 637</b>	<b>1 478 128</b>	<b>586 593</b>	<b>586 860</b>

# RAHOITUSLASKELMA

1000 €	Konserni 2023	Konserni 2022	Emo 2023	Emo 2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
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		
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>	<b>45 981</b>	<b>42 828</b>	<b>8 683</b>	<b>10 235</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>				
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
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>30 334</b>	<b>33 035</b>	<b>7 237</b>	<b>8 321</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
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
Myönnettyt lainat		-59		
Lainat omille kiinteistöyhtiöille	-850	-500	-41 674	-26 694
Omien yhtiöiden lyhennykset	850		27 620	11 961
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-92 683</b>	<b>-81 565</b>	<b>-15 725</b>	<b>-14 363</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
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
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>38 332</b>	<b>32 747</b>	<b>-8 785</b>	<b>-7 521</b>
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 tytäryhtykset 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.

Osakkuusyhtykset 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. Osakkuusyhtykset 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 osakkuusyhtyksistä 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 yhteisyhtykset, 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 yhteisyhtyritysten 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 yhteisyhtyritysten 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 palautusehdon 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		
<b>Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä</b>				
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
<b>Yhteensä</b>	<b>11 250</b>	<b>10 860</b>	<b>3 329</b>	<b>3 146</b>
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
<b>Yhteensä</b>	<b>128</b>	<b>127</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	71	63	64	56
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
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
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-13 925</b>	<b>-12 724</b>	<b>-2 954</b>	<b>-2 543</b>
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 aktivoitusta 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
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>7 895</b>	<b>5 995</b>	<b>3 411</b>	<b>2 936</b>
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		
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 078 934</b>	<b>1 013 089</b>	<b>125</b>	<b>147</b>
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
<b>Sijoitukset</b>	<b>375 401</b>	<b>369 786</b>	<b>378 185</b>	<b>376 682</b>

## TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
<b>Oma pääoma</b>				
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
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>426 939</b>	<b>417 250</b>	<b>367 023</b>	<b>360 673</b>
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		
<b>Rahoituslainat</b>				
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
<b>Yhteensä</b>	<b>1 061 628</b>	<b>1 018 419</b>	<b>215 266</b>	<b>222 696</b>

Y-Säätiöllä on yksi joukkovelkakirjalaina markkinoilla. Se on kestävän rahoituksen bondi, joka käytetään energiatehokkaisuun ja sosiaaliin 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/m<sup>3</sup> tai vähemmän 1.1.2021 jälkeen rakennettujen asuinkiinteistöjen osalta

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

- Puu on rakennuksenrunnon 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		
<b>Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Valtiokonttori	68 240	75 821	4 892	5 489
Kuntarahoitus Oyj	480 662	454 309		
Rahoituslaitokset	211 888	188 584	34 163	21 838
<b>Yhteensä</b>	<b>760 790</b>	<b>718 713</b>	<b>39 054</b>	<b>27 326</b>
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									
				2023		2022			
				Markkina-arvo/negatiivinen		Nimellis-pääoma		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 ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen nousussa 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 inflaatioosuudelle 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				
<b>Tase-arvo</b>				
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
rahalliset 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
<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-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
<b>Osakkuusyhtiöt</b>			
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
	Piettäsenristi 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](https://ysaatio.fi)