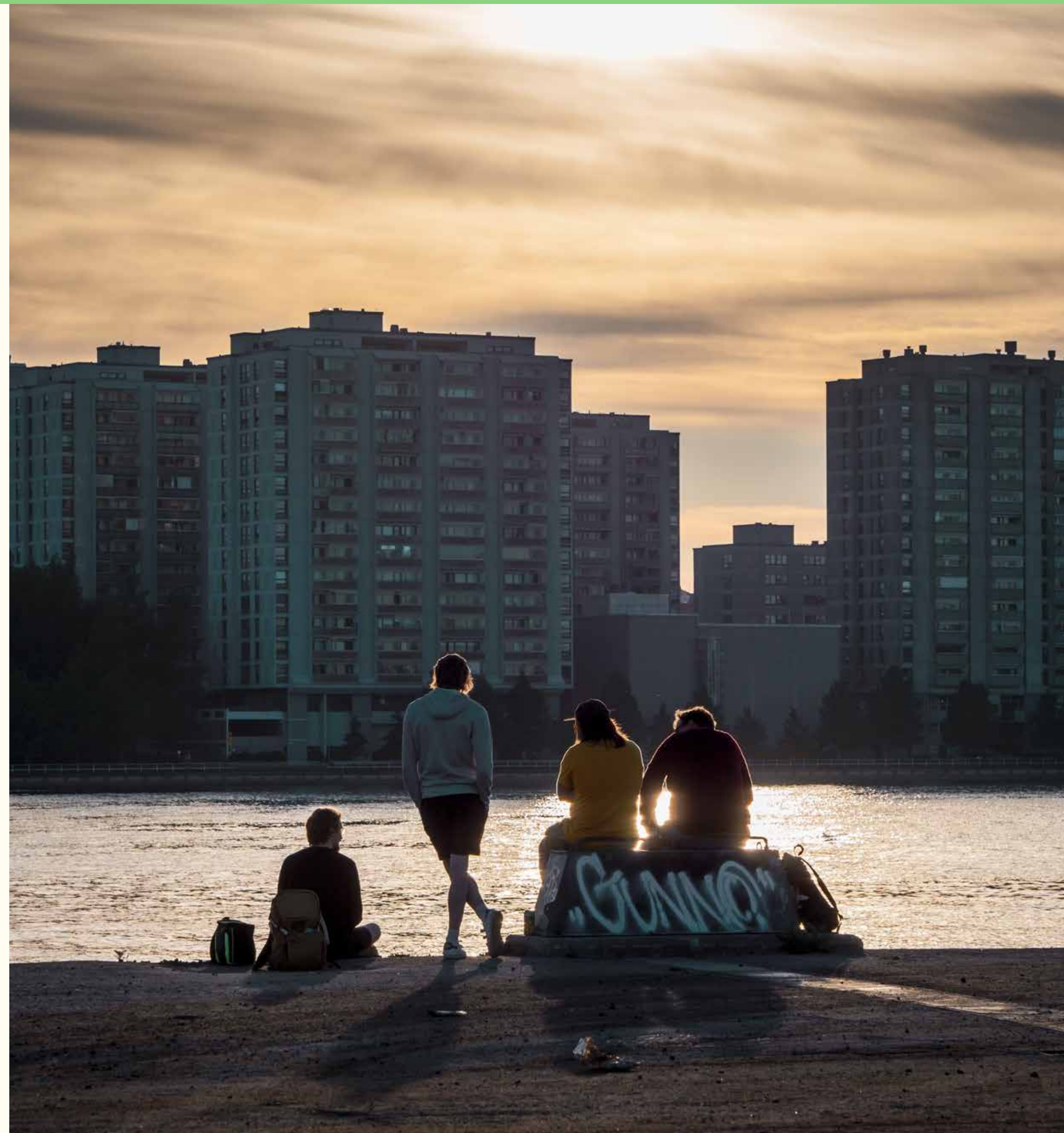


Puolivuosikatsaus 1-6/2024

Y-Säätiö



Sisällys

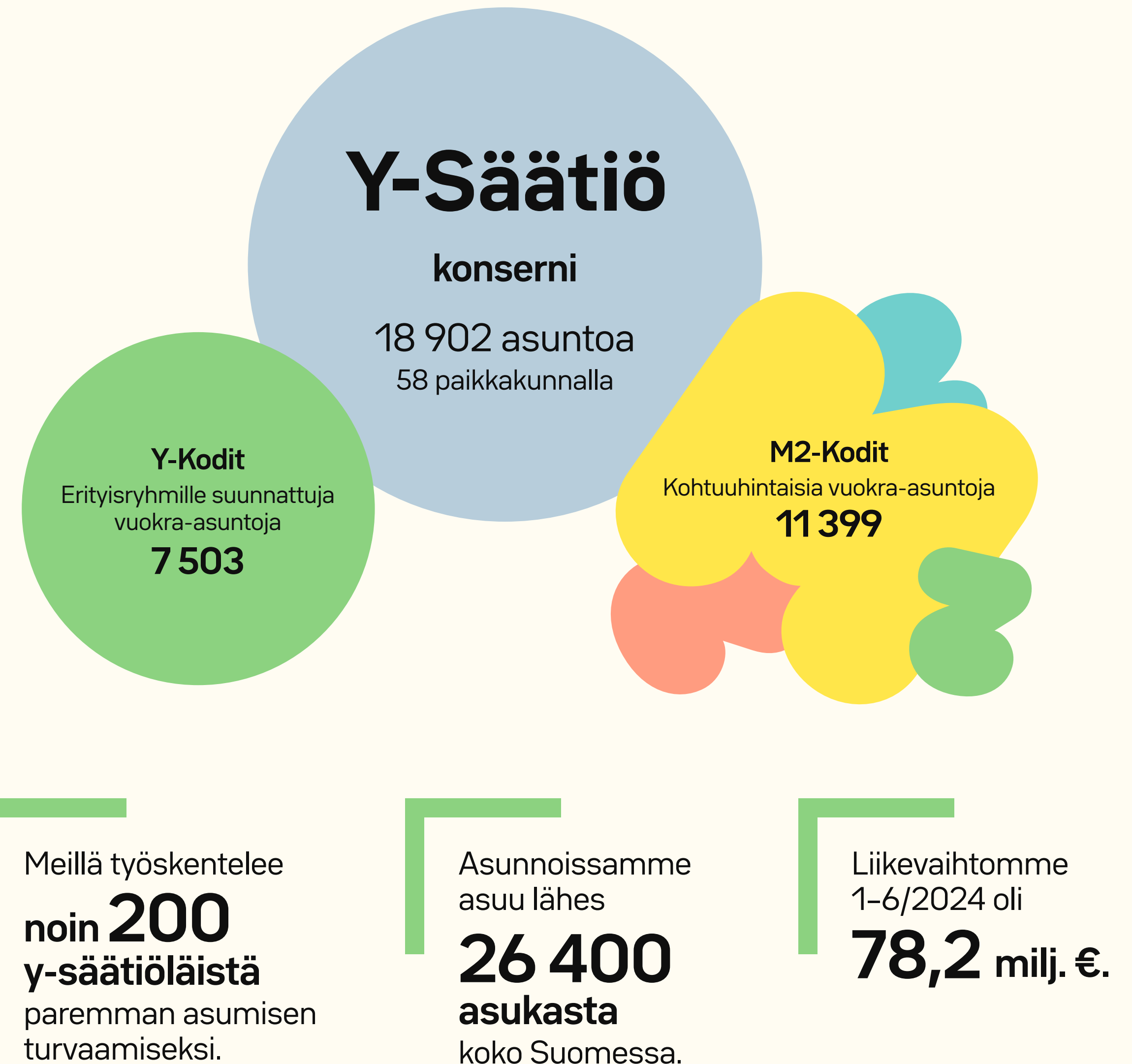
Y-Säätiö-konserni lyhyesti	3	Tuloslaskelma	24
Strategian tavoitteet	4	Tase	25
Toimitusjohtajan katsaus	5	Tase	26
Y-Säätiön tammi-kesäkuu lukuina	7	Rahoituslaskelma	27
Digitalisaation kehittäminen Y-Säätiössä	8	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	28
Onnistunut asuminen	10	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	31
Rakenteilla	11	Taseen vastaavia koskevat liitetiedot	32
Asuminen lukuina	12	Taseen vastattavia koskevat liitetiedot	34
Henkilöstö lukuina	14	Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet	37
Uusi hallitus valittiin huhtikuussa	15		
Talous ja rahoitus	16		
Talous lukuina	17		
Riskit	18		
Liite 1: Y-Säätiön hallinto	21		
Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä	22		

Y-Säätiö-konserni lyhyesti

Y-Säätiö-konserni on suurin valtakunnallisesti toimiva yleishyödyllinen, sitoutumaton ja voittoa tavoittelematon vuokranantaja Suomessa, lisäksi Y-Säätiö on asunnottomuustyön kehittäjä ja asiantuntija.

Y-Säätiö on perustettu 1985 ja se edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja omakustannusperusteisesti. Y-Säätiöllä on 18 902 asuntoa 58 paikkakunnalla. Asuntokantamme koostuu M2-Kotien 11 399 vuokra-asunnosta ja erityisryhmille tarkoitetuista 7 503 Y-Kodeista.

Asukkaidemme sosiaalinen ja taloudellinen hyvinvointi ovat toimintamme keskiössä. Toteutamme kehittämissankkeita ja teemme tutkimusta, tarjoamme asukkaillemme työmahdollisuuksia, sekä olemme kansallisesti ja kansainvälisesti Asunto ensin -työtä kehittävä toimija. Meillä työskentelee noin 200 asumisen ammattilaista.



Strategian tavoitteet

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

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.



Toimitusjohtajan katsaus

Muuttuva maailma tarvitsee vakaita toimijoita

Vuoden 2024 ensimmäistä puolikasta on leimannut muuttuva toimintaympäristö asumisen ja asunnottomuustyön saralla. Muutokset asumis- ja toimeentulotuessa näkyvät monen pienituloisen arjessa jo nyt ja heijastuvat säätiön toimintaan erityisesti asumisneuvonnan kasvaneen kysynnän ja tietysti asuntohakemusten kautta.

Asuntorakentaminen on säätiöllä vielä vilkasta, ja suunnitellut muutokset julkiseen tukeen yleisesti realisoituvat vasta vuosien päässä. Huoli muutosten tulevista yhteisvaikutuksista on kuitenkin jaettu y-säätiöläisten ja muiden toimijoiden kesken.

Asumisen eri teemat ovat nousseet nyt julkiseen keskusteluun ehkä viime vuosia monipuolisem-

min. Asuntomarkkinoiden seuraamisen lisäksi media käsittelee asumista näkökulmista, joihin myös pienituloiset voivat samaistua: mitä seurauksia asumisen nousevilla kuluilla on, ja miten niistä voi selviytyä?

Y-Säätiön toiminnan arvo ja tarve onkin korostunut haastavien aikojen keskellä. Y-Säätiön tehtävänä on sen perustamisesta saakka ollut hankkia ja tarjota asuntoja niitä eniten tarvitseville. Asuntojen tarjoamisen lisäksi tehtäväksi annettiin asukkaiden taloudellisen ja sosiaalisen hyvinvoinnin vahvistaminen.

Vuonna 2024 Y-Säätiö tarjoaa kodin yli 26 000:lle asukkaalle. Alkuvuoden aikana ei valmistunut uusia asuntoja, mutta M2-Kodeille on

”Y-Säätiön
**TOIMINNAN
ARVO JA TARVE
ON KOROSTUNUT**
haastavien
aikojen keskellä.”

rakenteilla 557 kohtuuhintaista asuntoa, joista osa valmistuu vielä syksyn aikana.

Säätiössä panostetaan myös asunnottomuuden poistamiseen, asukkaiden hyvinvointiin ja kestäväää asumista edistävään tutkimus- ja kehittämistoimintaan. Vedensäästö asumisesa -tutkimuksessa onnistuttiin laskemaan asuminen hiilidioksidipäästöjä ja löydettiin keinoja energian- ja vedenkulutuksen vähentämiseen.

Keväällä käynnistyi Y-Säätiön ja Turun yliopiston tutkimushanke, joka tuottaa tietoa asunnottomuutta kokeneiden palveluiden käytöstä ja asunnottomuuden kustannuksista yhteiskunnalle. Toivomme tutkimuksen konkretisoivan asunnottomuuden poistamisen yhteiskunnallista vaikuttavuutta ja merkitystä eritoten talouden näkökulmasta.

Yksi kevään kohokohdista oli toukokuussa järjestetty kansainvälinen From Local to Global -asunnottomuusseminaari. Seminaari kokosi Helsinkiin asunnottomuustyön huiput ympäri

maailmaa – osallistujia oli 16 eri maasta ja seminaarin puhujissakin oli edustettuna 5 mannerta.

Y-Säätiö halusi seminaarilla vahvistaa kansainvälistä yhteistyötä sekä ymmärrystä, miten asunnottomuuden poistamisessa onnistutaan. Puhujat tutkijoista poliittisiin päättäjiin jakoivat saman näkemyksen: asunnottomuuden poistaminen vaatii yhteiskunnallisia järjestelmätason ratkaisuja.

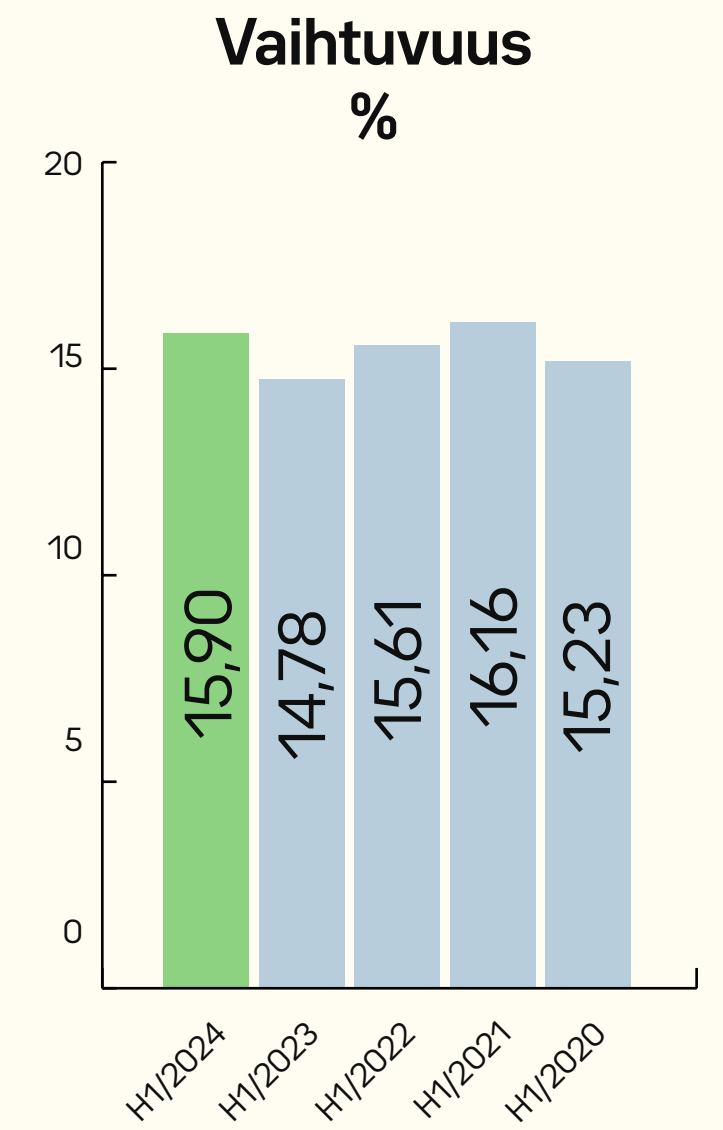
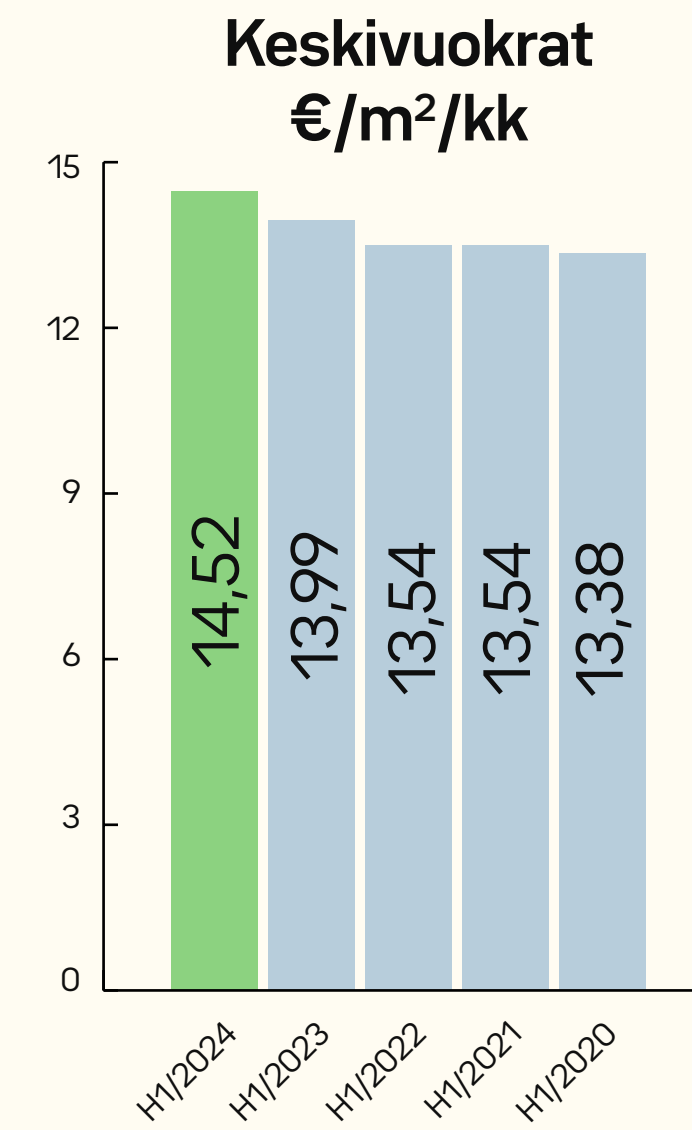
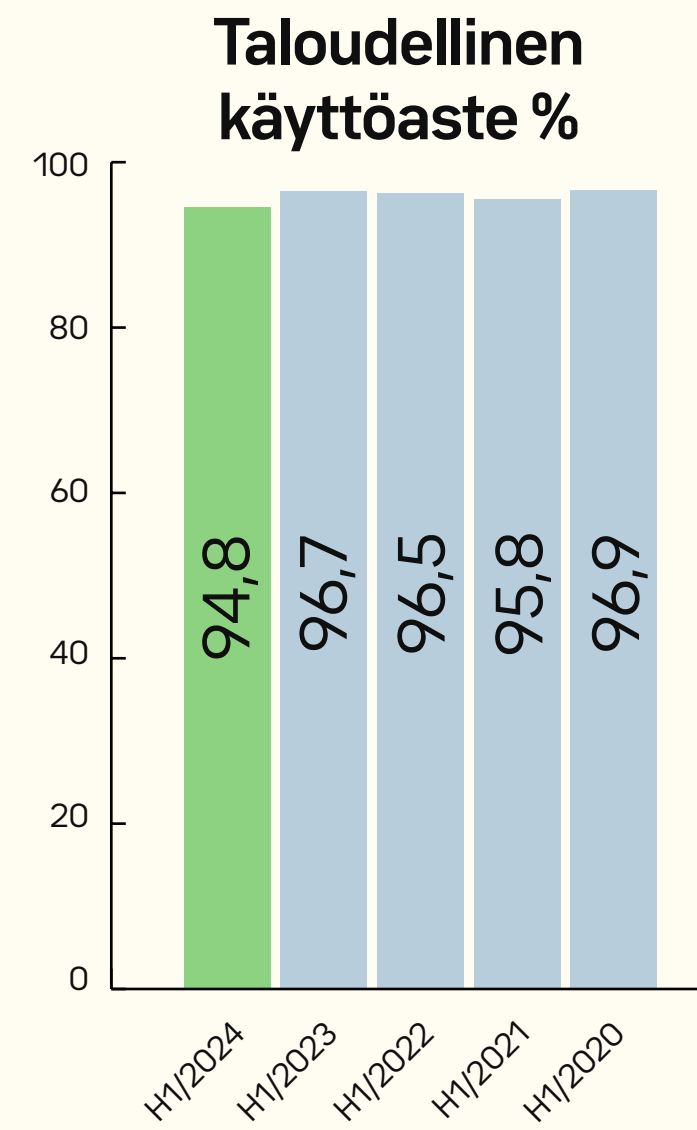
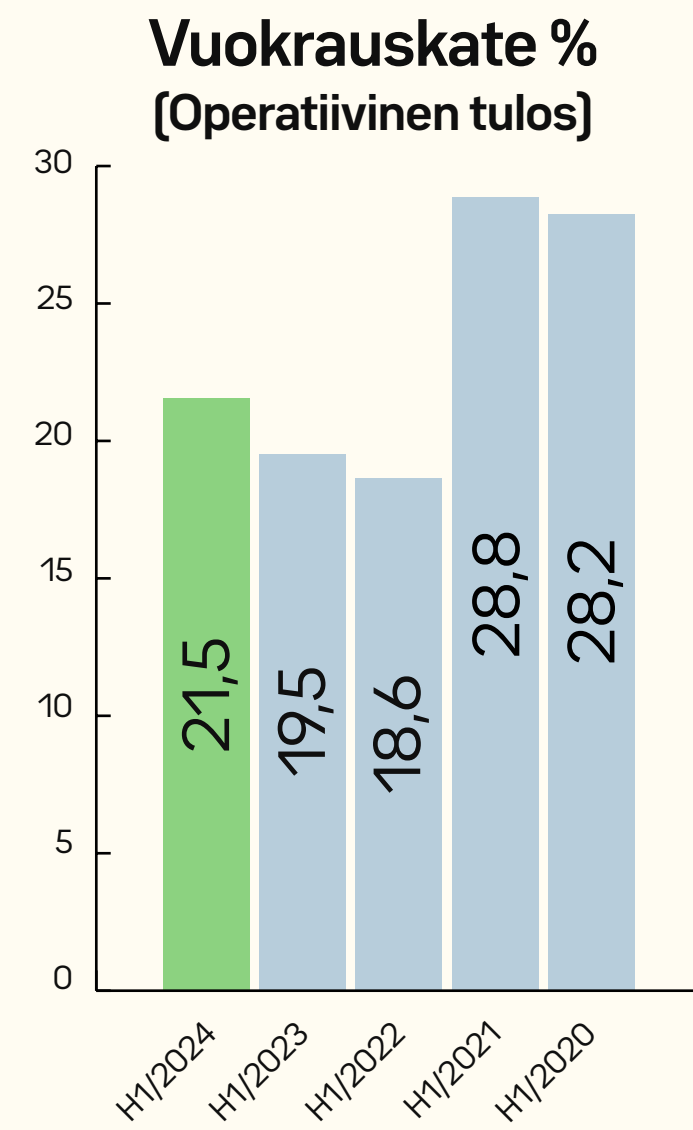
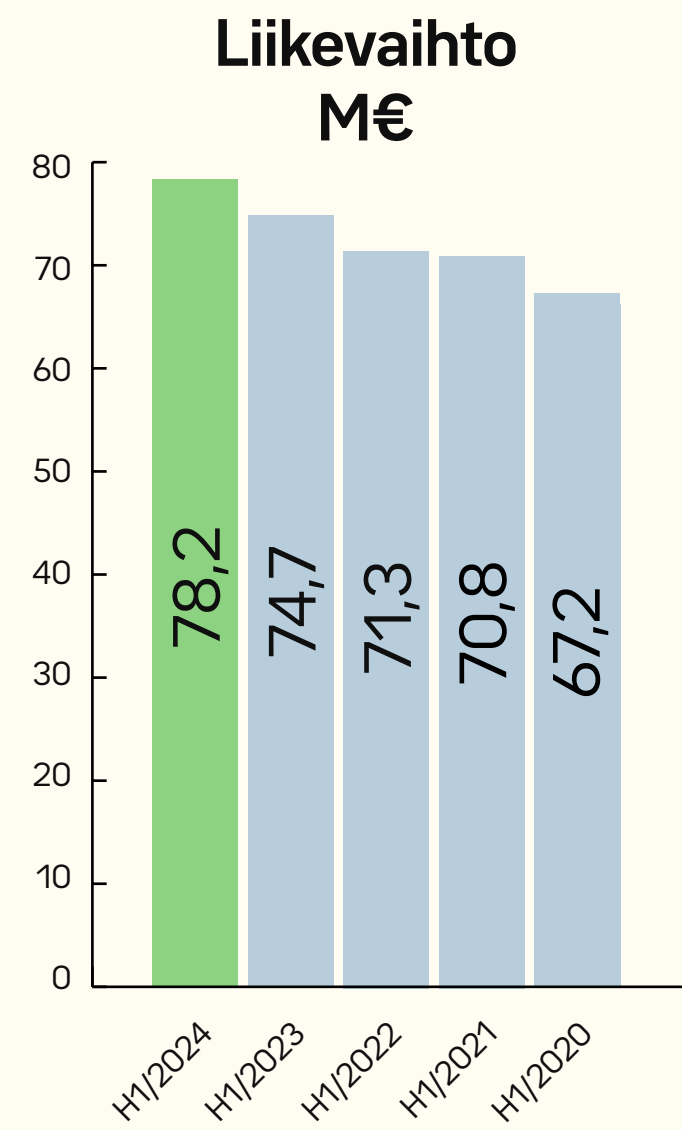
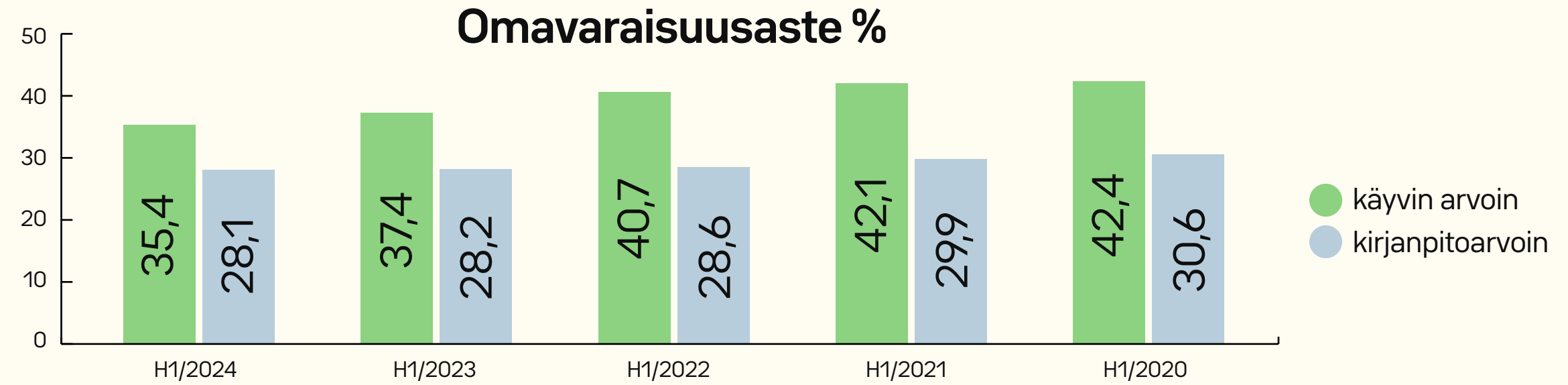
Kansainvälisestä näkökulmasta Suomen vahvuudet asumisen turvaamisessa kaikille ja asunnottomuuden poistamisessa erottuvat selvästi. Onnistumisten taustalla on pitkäjänteisyyttä ja kokonaisvaltaista lähestymistä. Yhteiskunta, joka huolehtii, että jokaiselle on oma koti, tarvitsee näitä periaatteita jatkossakin. Me Y-Säätiössä pysymme tässä mukana.

Teija Ojankoski

Y-SÄÄTIÖN TOIMITUSJOHTAJA

Y-Säätiön tammi-kesäkuu lukuina

Rakenteilla **557** asuntoa (koko konserni)



Digitalisaation kehittäminen Y-Säätiössä

Y-Säätiössä on kevään aikana kehitetty digitalisaatiota sekä sisäisesti että ulkoisesti. Sisäisen viestinnän kanava, Ydin, sekä ulkoinen yhteistyökumppaneille suunnattu Y-Portaali lanseerattiin kevään aikana. Molemmat alustat on suunniteltu parantamaan tiedonkulkua ja tehostamaan toimintaa eri osa-alueilla.

Ydin: Uusi intranet Y-Säätiön sisäiseen viestintään

Ydin on Y-Säätiön uusi intranet, joka toimii organisaation sisäisenä viestintäkanavana. Sen keskeisenä tavoitteena on parantaa henkilöstön tiedonsaantia ja tiedon jakamista. Ytimeen on koottu kaikki y-säätiöläisille tärkeät materiaalit, ja siellä julkaistaan henkilöstölle suunnatut uutiset sekä ajankohtaiset tiedotteet.

Ydin on suunniteltu tukemaan kaikkia työntekijöitä heidän päivittäisessä työssään tarjoamalla helposti saatavilla olevia tietoja ja resursseja. Tämä uusi digitaalinen alusta varmistaa, että

henkilöstö on ajan tasalla ja pystyy hyödyntämään Y-Säätiön käytössä olevia työkaluja.

Sisäisen viestinnän ja tiedonjaon kehittäminen

Y-Säätiö kehittää sisäistä viestintäänsä hyödyntämällä digitaalisia alustojaan entistä kattavammin. Tavoitteena on luoda yhtenäinen ja tehokas viestintäjärjestelmä, joka tukee organisaation tavoitteita ja parantaa työntekijöiden välistä yhteistyötä. Tämä muutosprosessi on osa Y-Säätiön halua kehittää henkilöstönsä työympäristöä ja työkaluja vastaamaan paremmin nykypäivän vaatimuksia.



Y-Portaali: Yhteistyökumppaneiden tukena

Y-Säätiön uusi Y-Portaali on suunniteltu helpottamaan Y-Säätiön asuntojen jälleenvuokrausta ja tukemaan asunnottomuuden poistamista. Tämä digitaalinen työkalu on kehitetty erityisesti hyvinvointialueiden, kaupunkien, palveluntuottajien ja järjestötoimijoiden käyttöön. Y-Portaali tarjoaa käyttäjilleen selkeän ja helppokäyttöisen alustan, jonka avulla voi seurata reaaliaikaisesti Y-Säätiön erityisryhmille suunnattujen asuntojen tilannetta.

Yhteistyön kehittäminen

Y-Portaali on osoitus Y-Säätiön sitoutumisesta olla entistä parempi yhteistyökumppani ja aktiivinen toimija asunnottomuuden poistamisessa. Portaali on kehitetty vastaamaan yhteistyökumppaneiden tarpeita ja tehostamaan yhteistä työtä asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi ja poistamiseksi.

Y-PORTAALI TARJOAA KÄYTTÄJILLEEN USEITA HYÖDYLLISIÄ OMINAISUUKSIA:

- **REAALIAIKAINEN ASUNTOTILANNE:** Portaali näyttää kaikki vapaat ja vapautuvat asunnot, mukaan lukien niiden tekniset tiedot, vuokrat, pohjaratkaisut ja mahdolliset kuvat.
- **OSTOSKORI-TOIMINTO:** Käyttäjät voivat valita asiakkaalleen sopivat asunnot ja siirtää ne ostoskoriin. Ostoskoriin siirretyt kohteet lähetetään portaalin kautta eteenpäin, minkä jälkeen Y-Säätiö ottaa yhteyttä käyttäjään.
- **HENKILÖKOHTAISET TUNNUKSET:** Yhteistyökumppaneille luodaan henkilökohtaiset tunnukset portaaliiin, ja tarvittaessa organisaatiolle voidaan luoda lisää käyttäjäprofileja.

Y-SÄÄTIÖN PANOSTUS DIGITAALISEEN KEHITYKSEEN

sekä sisäisesti että ulkoisesti on merkittävä askel kohti entistä tehokkaampaa ja yhtenäisempää toimintaa. Ydin ja Y-Portaali ovat esimerkkejä alustoista, jotka tukevat Y-Säätiön strategisia tavoitteita ja parantavat sekä henkilöstön että yhteistyökumppaneiden käyttökokemusta. Näiden alustojen avulla Y-Säätiö voi varmistaa, että sen toiminta on ajantasaista, tehokasta ja yhteiskunnallisesti vaikuttavaa.

Onnistunut asuminen

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

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

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

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

ONNISTUNEEN ASUMISEN EDELLYTYKSET:

Oma koti

Se tarjoaa parhaan edellytyksen omannäköiseen elämään.

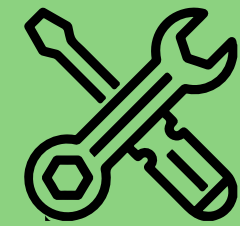
Työmme lähtökohtana on Asunto ensin -toimintamalli. Asumisturvallisuus on jokaisen arjen perusta.



Laadukkaat ja hyvin hoidetut kiinteistöt ja asunnot

Oma isännöinti ja jatkuva kunnossapito ovat kestävyden takeita.

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



Vireä ja yhteisöllinen asukastoiminta

Toimintamme tukee asukkaiden sosiaalista hyvinvointia.

Edistämme toimillamme asukkaidemme hyvinvointia sekä kestäväää elämäntapaa.



Monipuolinen asumisneuvonta

Tarjoamme asumista tukevia palveluita yhteistyökumppaneidemme kanssa esimerkiksi taloudellisissa vaikeuksissa oleville.



Rakenteilla

Asuntoja rakenteilla, konserni

557



Y-Säätiö-konsernilla on 557 asuntoa rakenteilla Helsinkiin, Espooseen, Klaukkalaan, Kangasalalle, Pirkkalaan ja Tampereelle loppuvuoden 2024 ja vuoden 2025 aikana. Syksyn aikana alkaa 55 asunnon rakentaminen Turun Herttuankulmaan. Näiden asuntojen valmistuminen on vuonna 2026.

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

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

Hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä

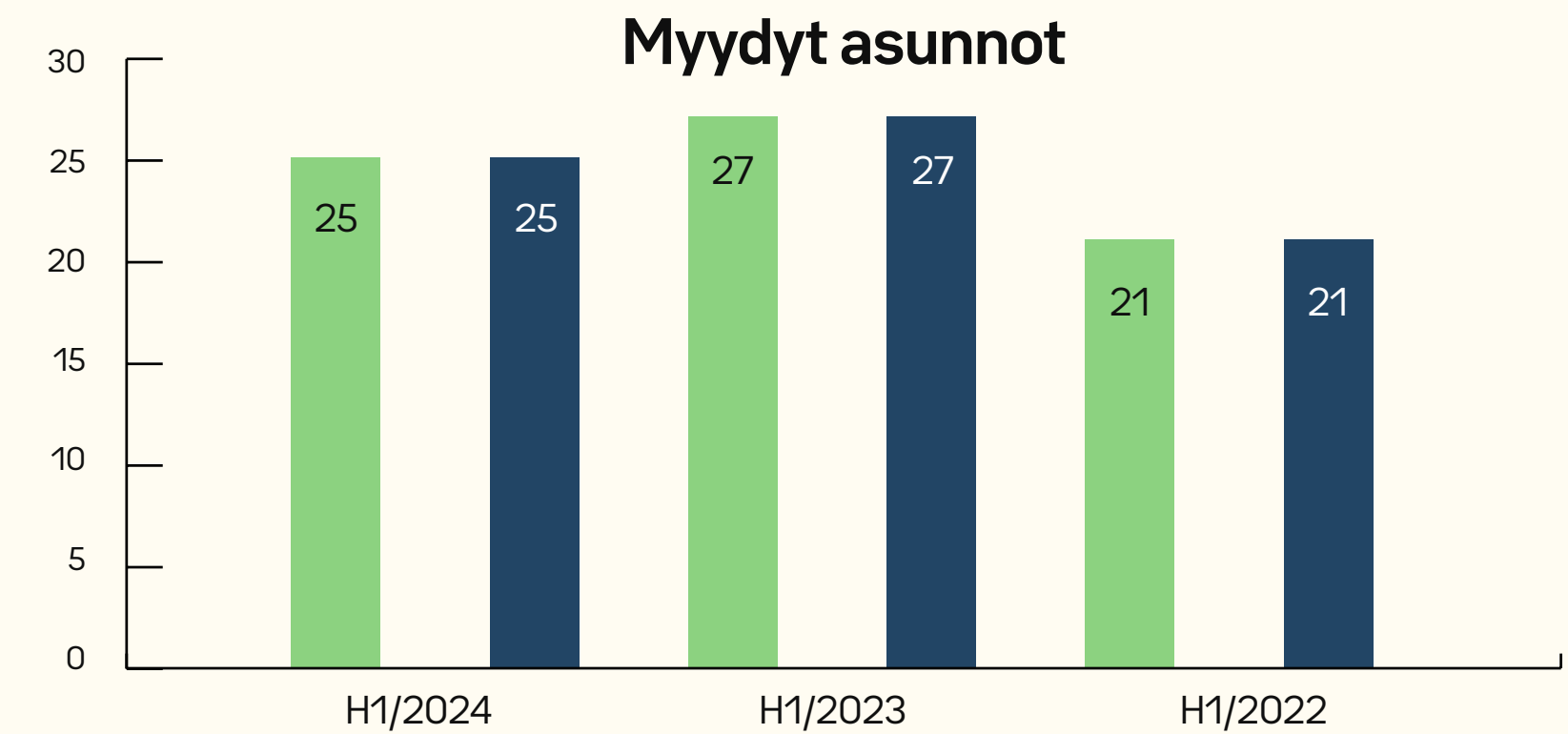
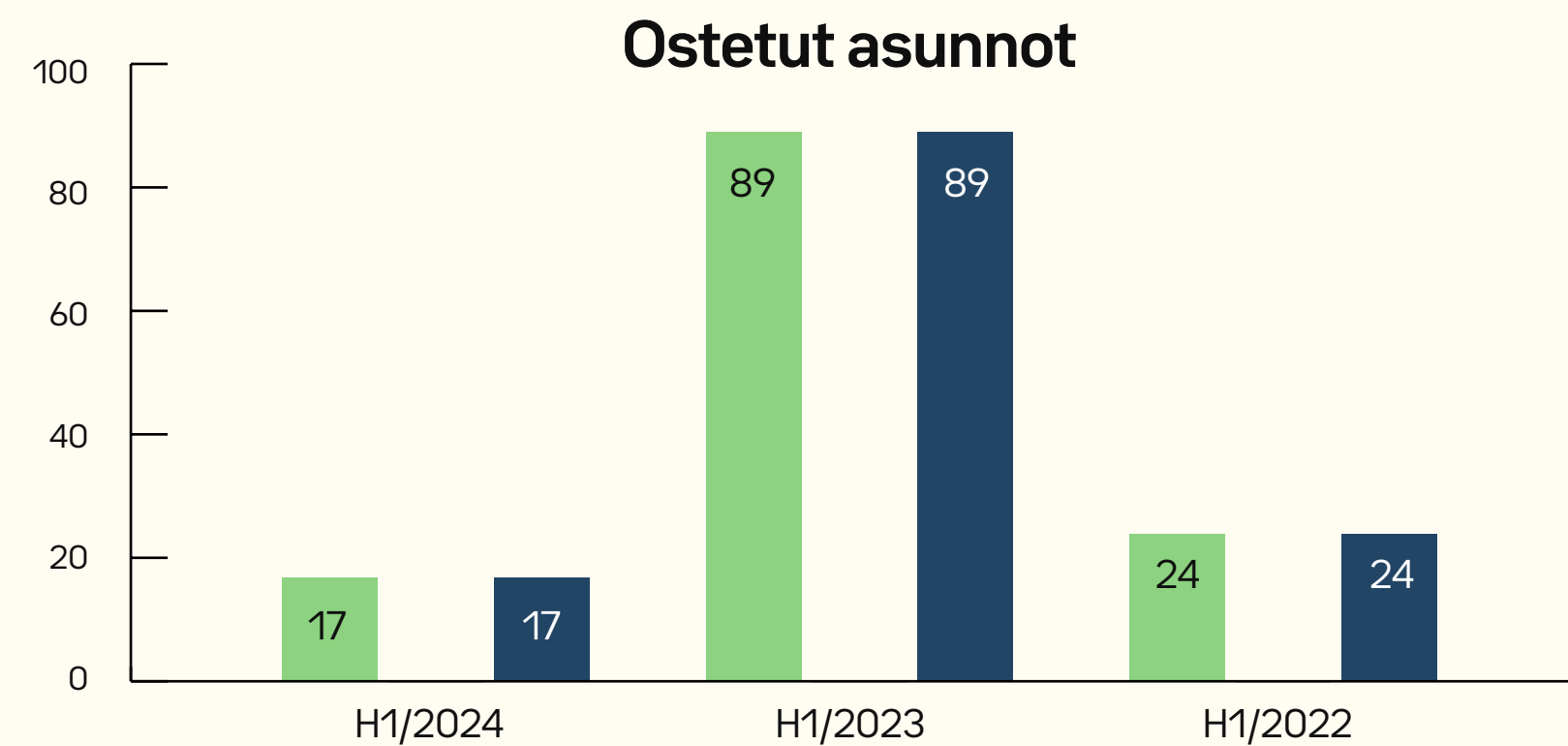
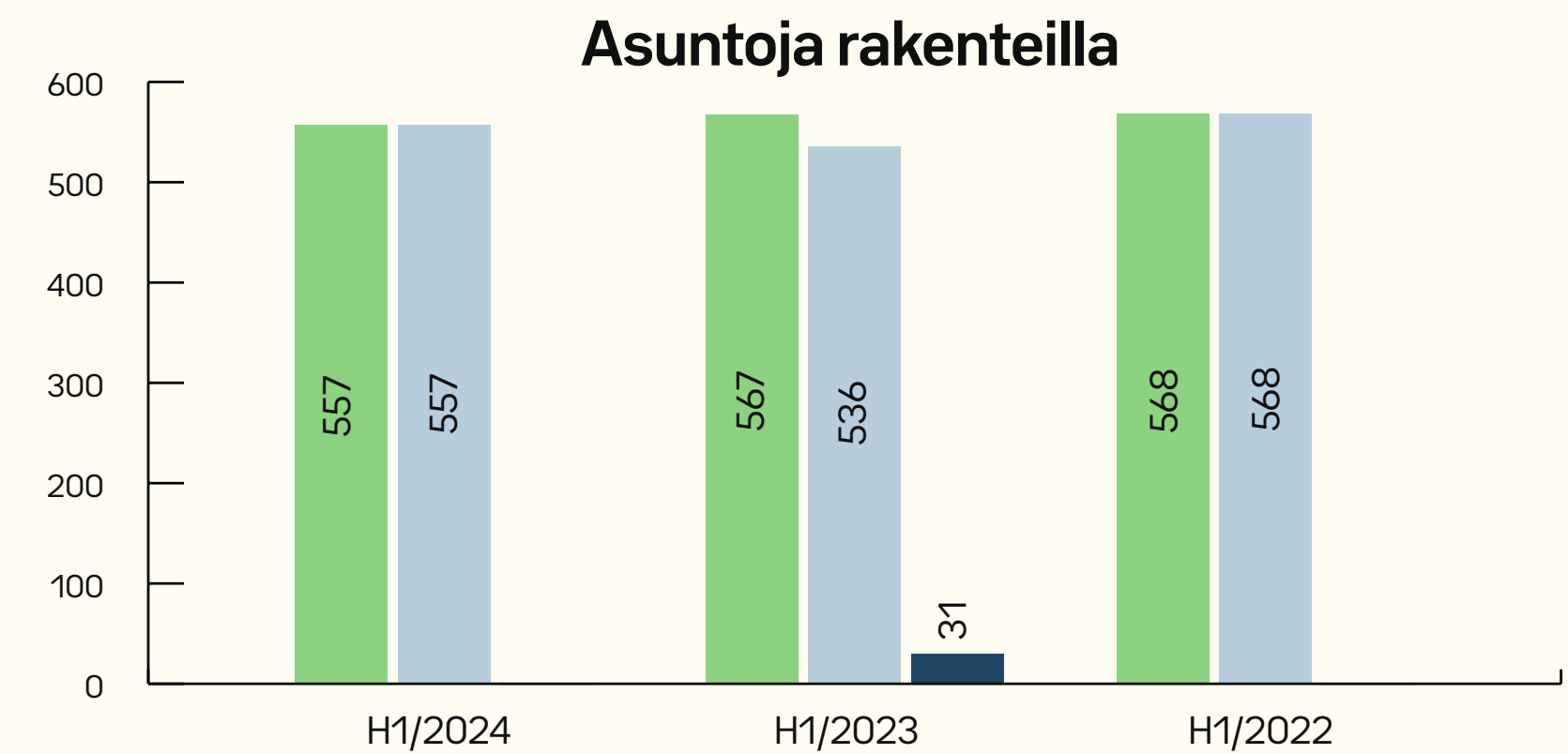
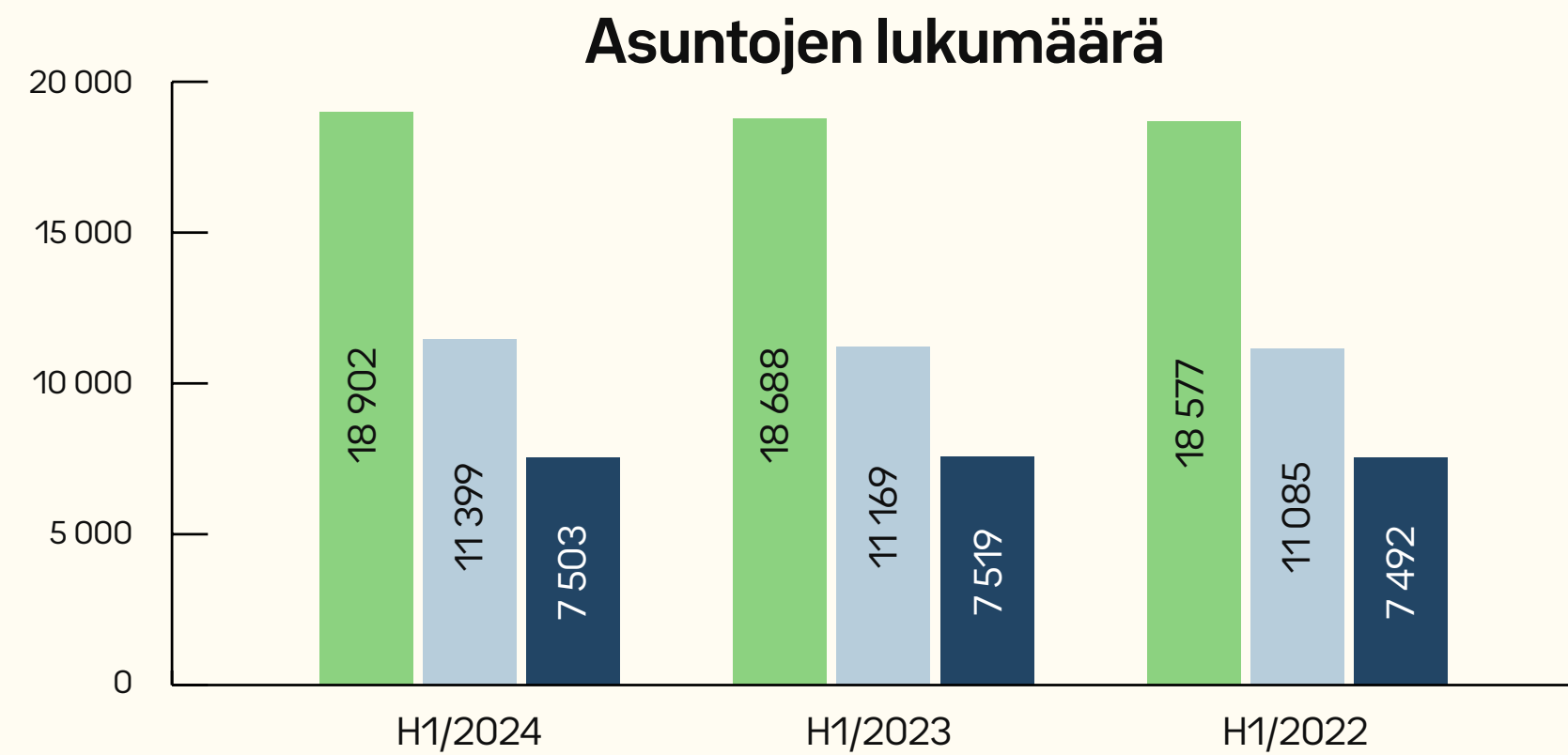
Uudistuotannossa rakennamme ympäristön kestävyttä tukevia ja energiatehokkaita ympäristösertifioituja taloja ja toteutamme yksittäisiä innovatiivisia hankkeita.

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

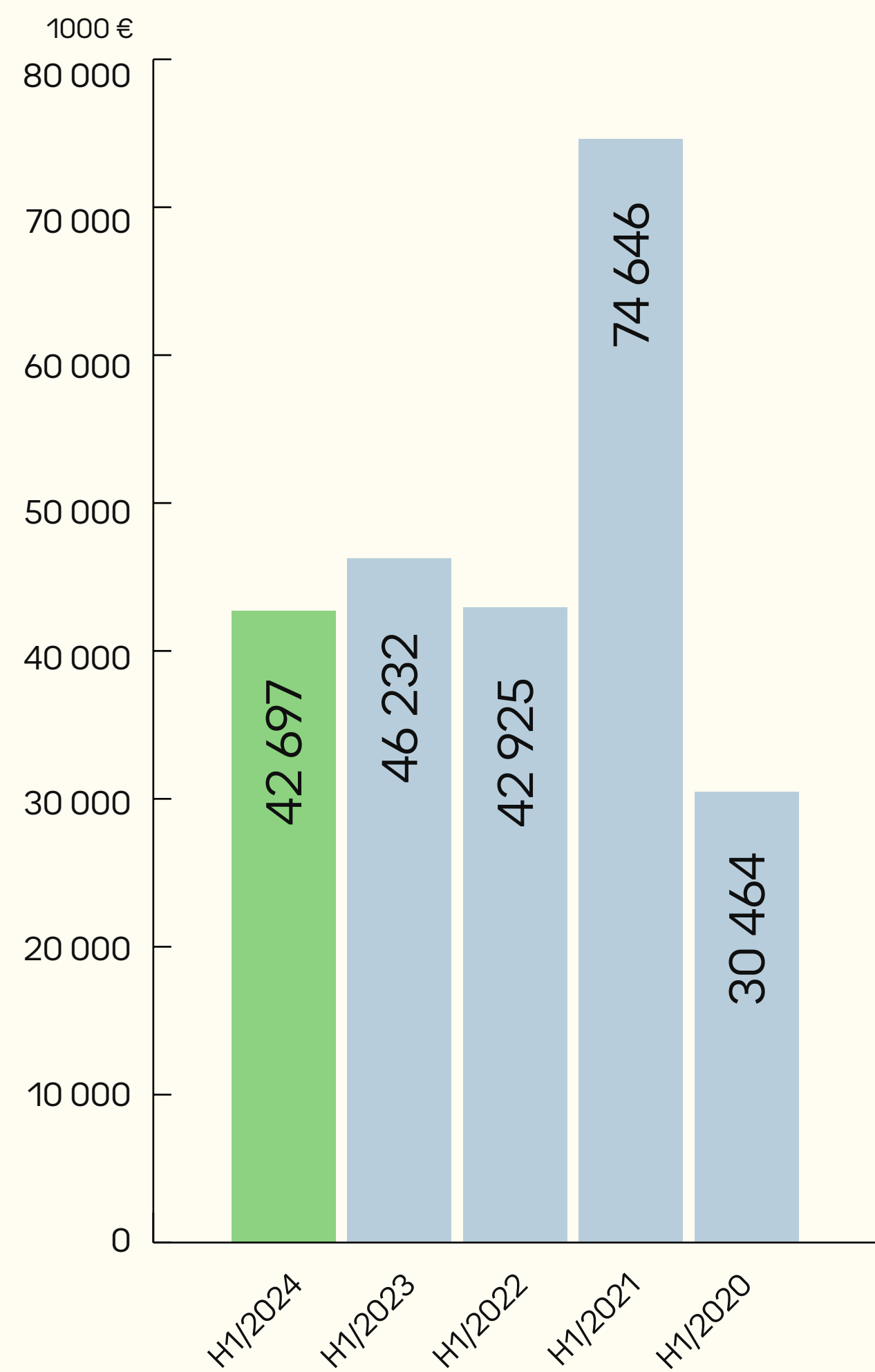
Asuminen lukuina

Tammi-kesäkuu 2024

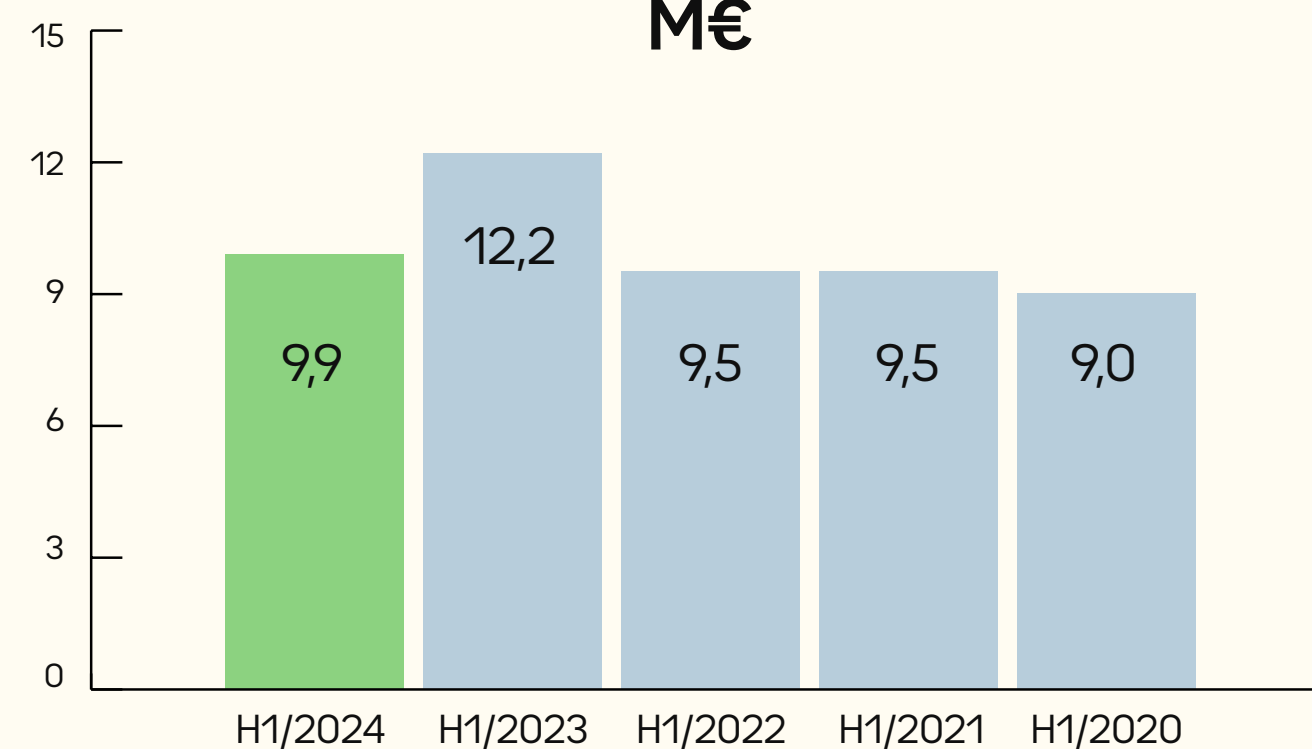
- konserni
- M2-Kodit
- Y-Kodit



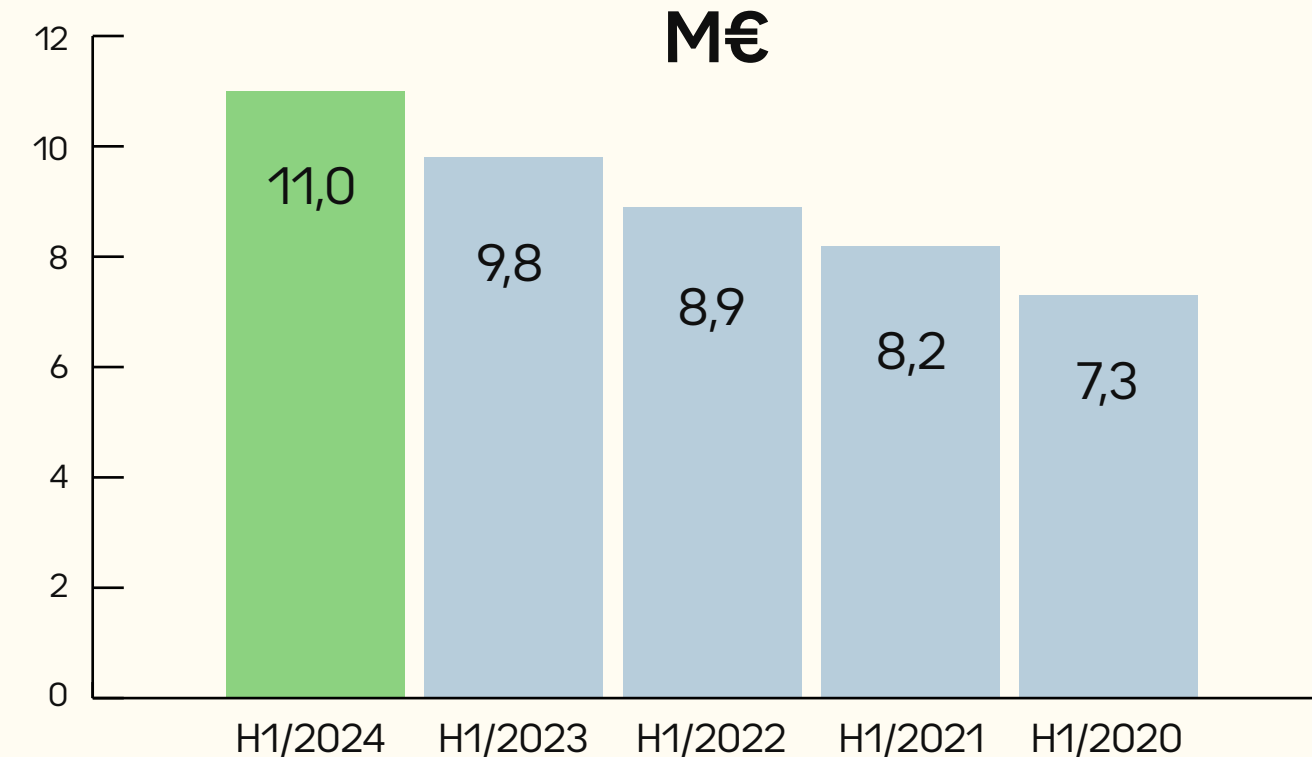
Bruttoinvestoinnit



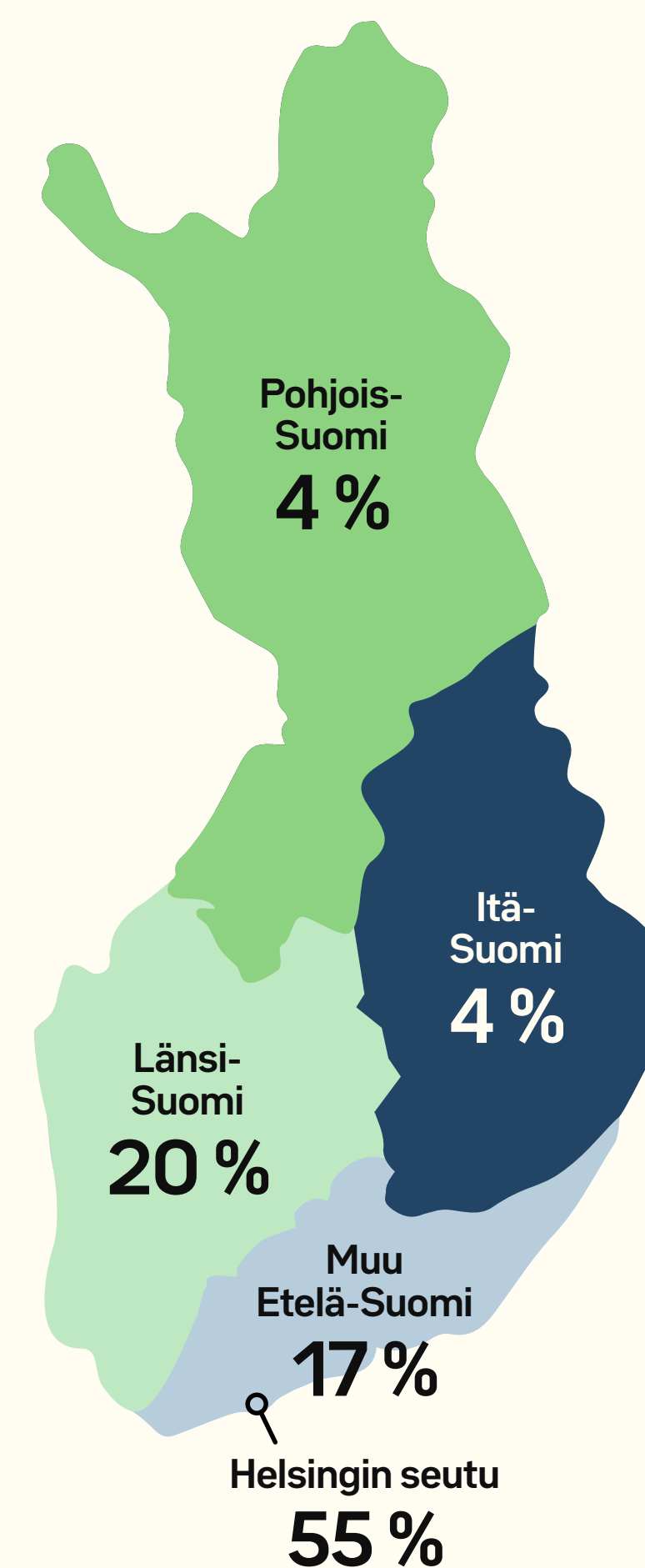
Tulosvaikutteiset korjaukset M€



Lämmitys, vesi ja sähkö M€



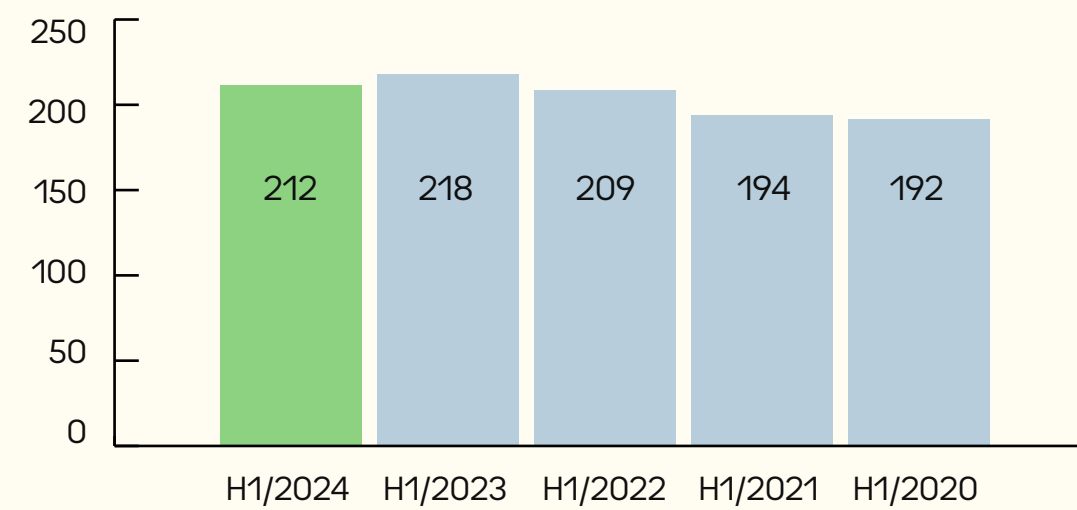
Asuntokannan sijainti



Henkilöstö lukuina

Tammi-kesäkuu 2024

Henkilömäärä kauden lopussa



Henkilöstö kauden lopussa keskimäärin

191

Ei-vakinaiset työsuhteet

Osa-aikaiset

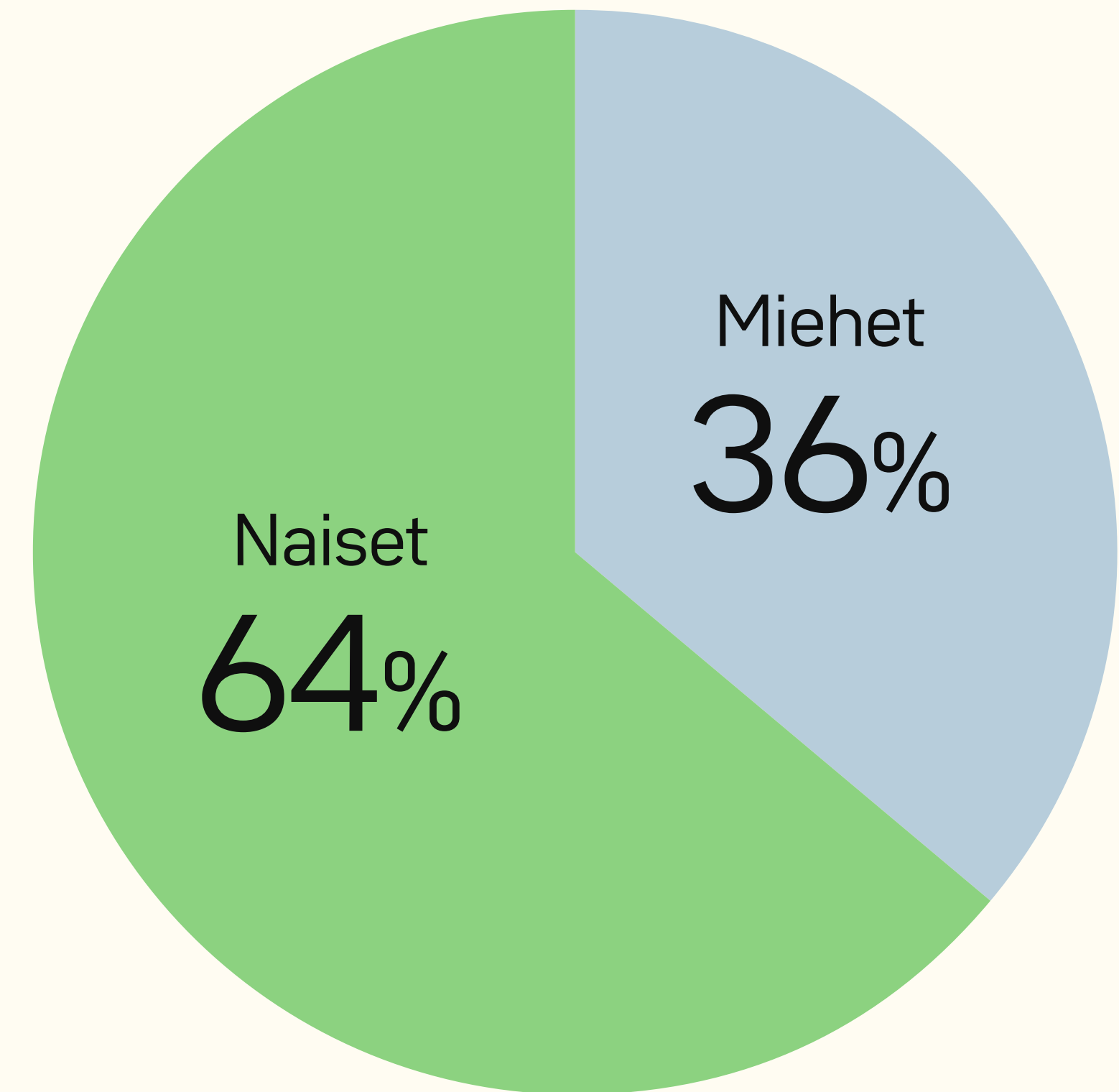
Määräaikaiset

4

46

Aluetoimistojen henkilökunta

76



Uusi hallitus valittiin huhtikuussa

Säätiön uusi hallitus ja osaava henkilöstö toimivat perustana Y-Säätiön yhteiskunnallisesti vaikuttavan työn jatkamiselle tulevana vuosina. Y-Säätiön rooli on korvaamaton muuttuvassa maailmassa – jatketaan hyvään malliin.

Vuosikokouksessa valittiin Y-Säätiön hallitukseen kaksi uutta henkilöä: Turun kaupungin esityksestä toimitusjohtaja **Teppo Forss** ja Espoon kaupungin esityksestä diplomi-insinööri **Jussi Koskinen**.

Hallituksessa jatkavat edelliseltä toimikaudelta Helsingin kaupungin esityksestä hallintojohtaja **Tiina Mäki**, MIELI Suomen Mielenterveys ry:n esityksestä hallintojohtaja **Tapio Tähtinen**, Rakennusteollisuus RT ry:n esityksestä toimitusjohtaja **Alexi Randell** (varapj.), Rakennusliitto ry:n esityksestä puheenjohtaja **Kimmo Palonen** sekä Suomen Punaisen Ristin esityksestä psykososiaalisen tuen asiantuntija **Maria Viljanen** (pj.).

Y-Säätiön hallitus koostuu aina osittain sen perustajajäsenistä. Hallitus käyttää ylintä valtaa Y-Säätiön toiminnasta ja valvoo strategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista.

Tutustu Y-Säätiön
sääntöihin osoitteessa:
ysaatio.fi/y-saation-saannot

Talous ja rahoitus

Suomen talouskasvu jatkuu negatiivisena vuonna 2024. Markkinatilanne on heikentynyt johtuen vuokra-asuntojen ylitarjonnasta. Inflaatio on hidastunut ja korot ovat tulleet alaspäin huipuistaan Suomessa ja EKP:n odotetaan laskevan korkoja lisää loppuvuonna ja vuoden 2025 aikana.

Uudisasuntotuotanto on pitänyt kilpailun vuokralaisista kovana, mikä on näkynyt konsernin käyttöasteissa. Ylitarjonnan odotetaan pikkuhiljaa sulavan ja markkinat alkavat normalisoitua vuoden 2025 aikana.

Vuonna 2024 konsernin käyttöasteiden odotetaan pysyvän ennallaan tai heikenevän hieman edellisestä kaudesta. Konsernin korkosuojausaste on korkea vuoden 2024 aikana, mikä hillitsee korkokulujen kasvua.

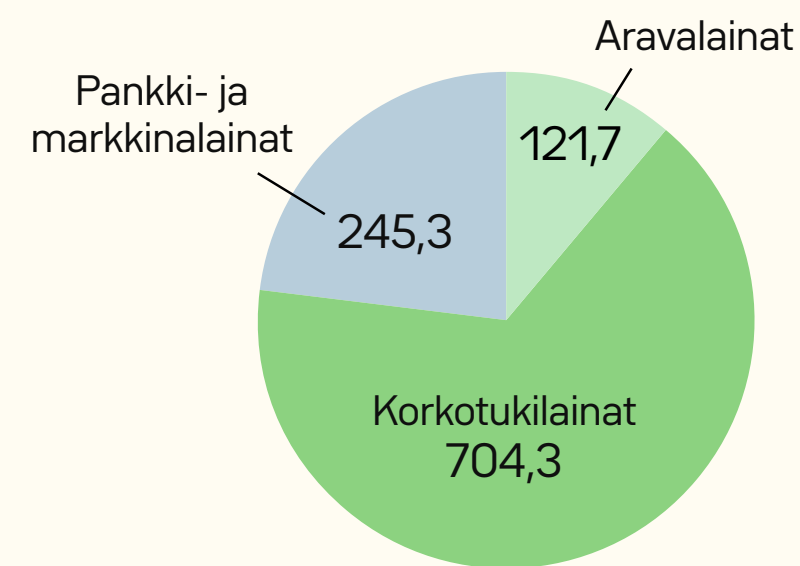
	Toteuma 30.6.2024	Toteuma 30.6.2023	Toteuma 30.6.2022	Toteuma 30.6.2021	Toteuma 30.6.2020
Asuntovarallisuus M€	1 393,1	1 339,7	1 276,9	1 187,7	1 156,4
Operatiivinen tulos %	21,5	19,5	18,6	28,8	28,2
Omavaraisuusaste %	28,1	28,2	28,6	29,9	30,6
ICR x	2,9	3,8	4,0	4,2	4,0
Quick ratio	0,94	1,00	1,88	1,11	1,16
Current ratio	0,91	0,97	1,80	1,07	1,12

UUDISASUNTOTUOTANTO

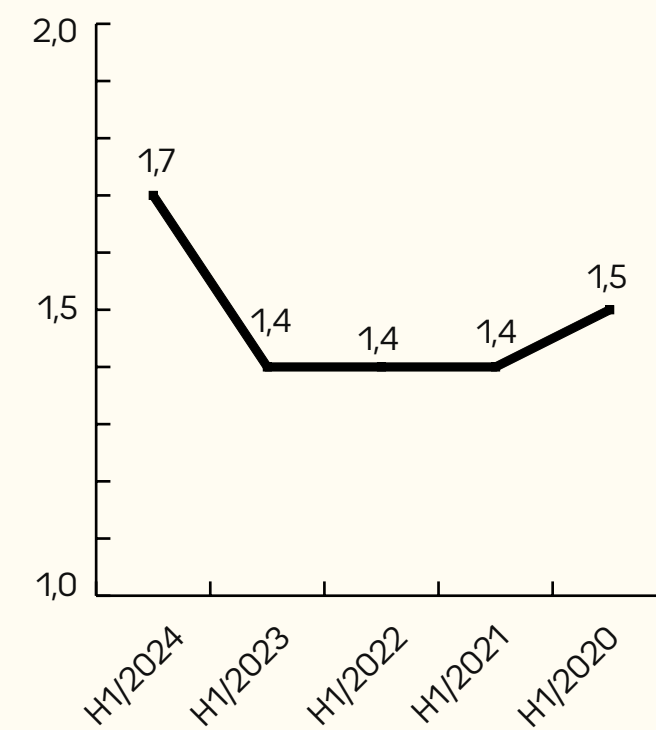
on pitänyt kilpailun vuokralaisista kovana, mikä on näkynyt konsernin käyttöasteissa.

Talous lukuina

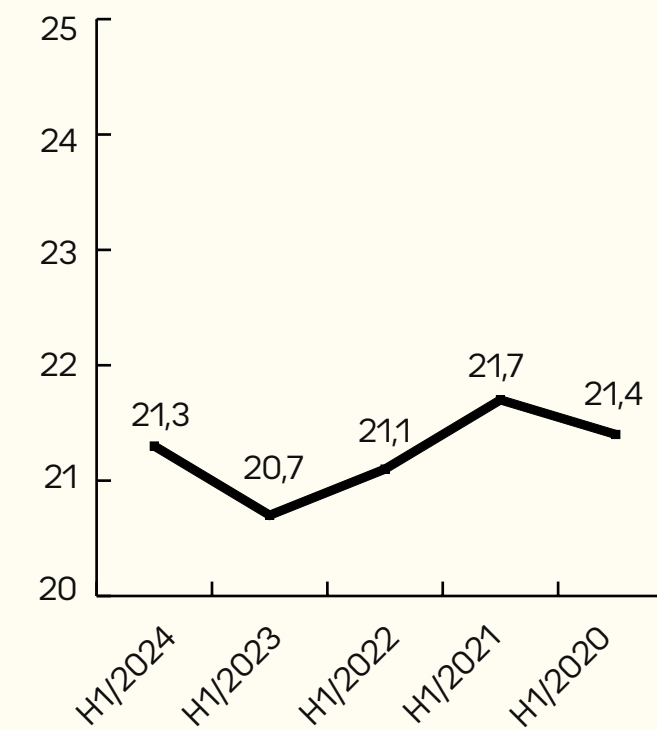
**Korollinen vieras pääoma
M€**



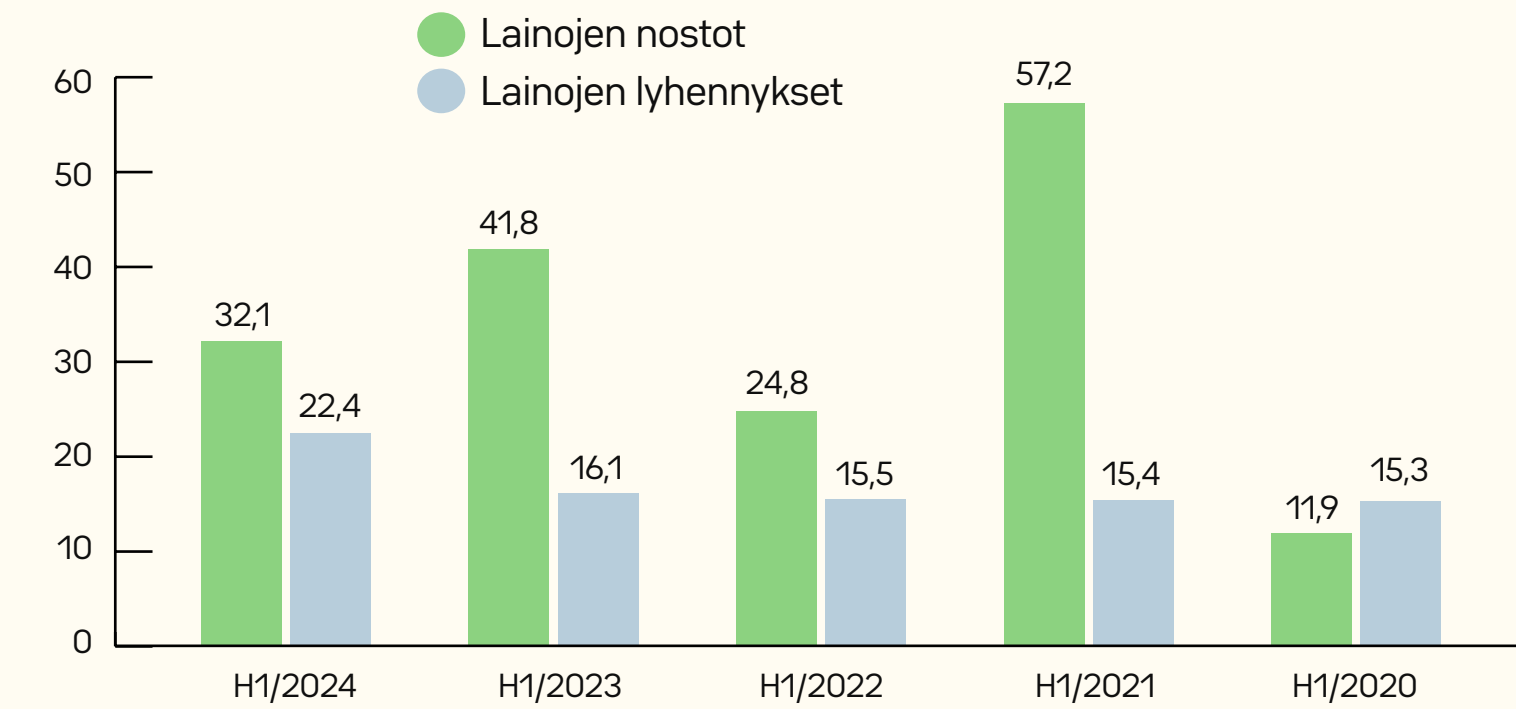
**Keskikorko
%**



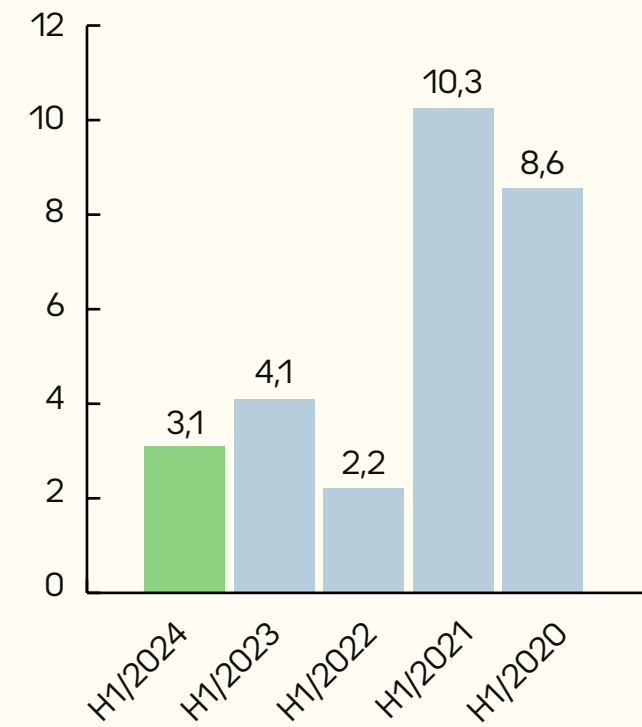
**Maturiteetti
v**



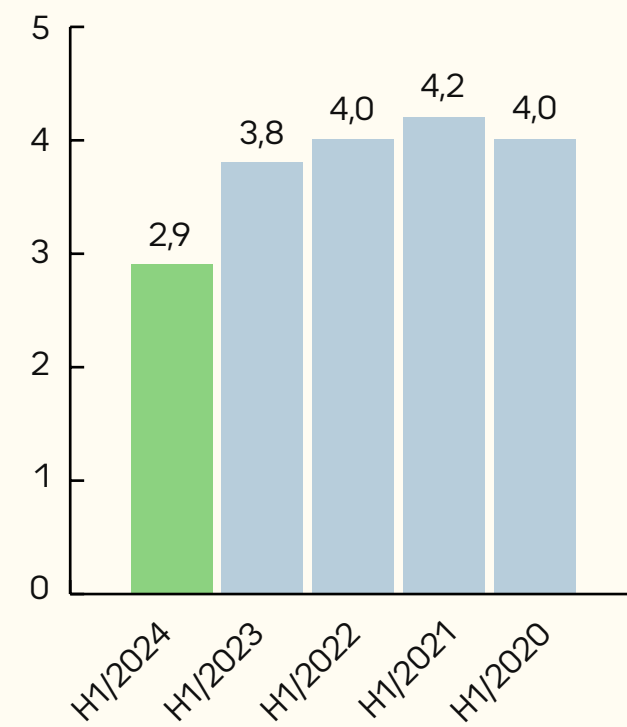
Lainat M€



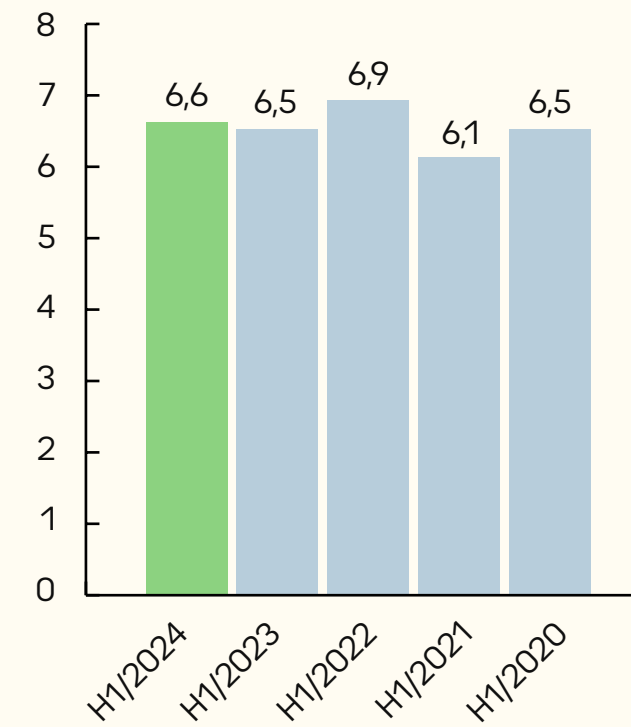
**Tulos ennen veroja
M€**



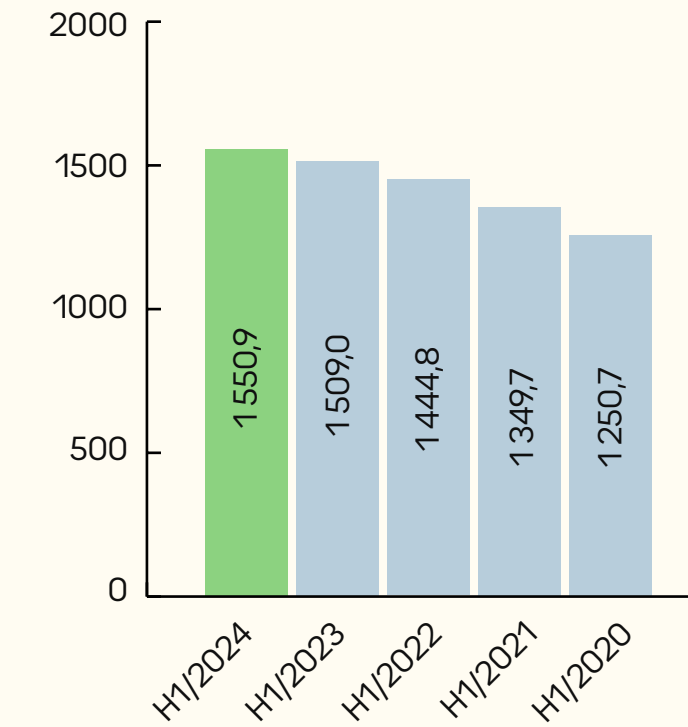
ICR x



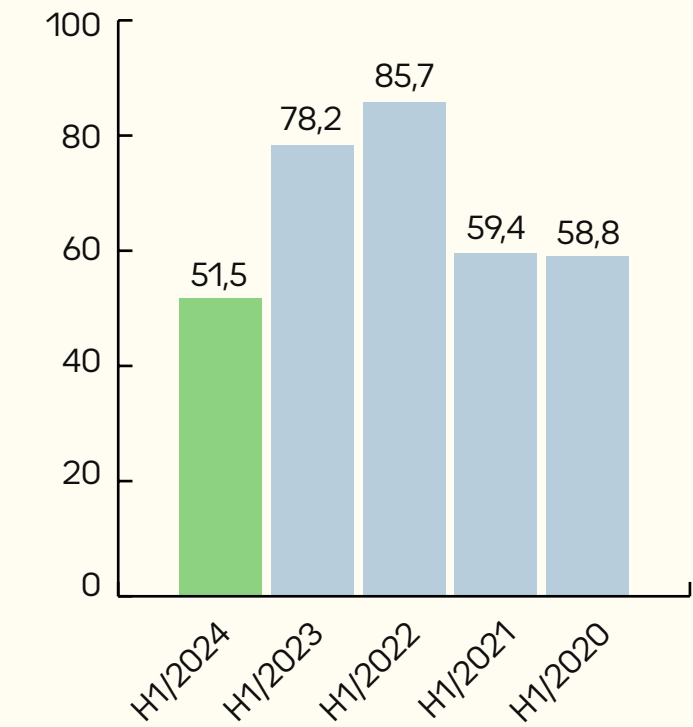
**Hallintokulut netto
%**



**Taseen loppusumma
M€**



**Rahavarat
M€**



Riskit

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.

Merkitävimmiksi tunnistettuja riskejämme ovat:

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

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

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

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

Liite 1: Y-Säätiön hallinto

Y-Säätiön sääntöjen mukaiset vuosikokoukseen osallistuvat perustajajäsenet ovat:

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

Y-Säätiön johtoryhmä

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

Y-Säätiön hallitus, joka toimintakausi on kaksivuotinen.
Hallitus huhtikuusta 2024 alkaen.

Maria Viljanen, puheenjohtaja, Suomen Punainen Risti
Aleksi Randell, varapuheenjohtaja, Rakennusteollisuus RT ry
Teppo Forss, Turun kaupunki
Tiina Mäki, Helsingin kaupunki
Kimmo Palonen, Rakennusliitto ry
Jussi Koskinen, Espoon kaupunki
Tapio Tähtinen, MIELI Suomen Mielenterveys ry

Liite 2: Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä

Y-Säätiö sr noudattaa säätiölain, sääntöjensä ja viranomaisohjeistuksen ohella Säätiöiden ja rahastojen neuvottelukunnan vuonna 2015 julkaisemaa ohjetta Säätiön hyvä hallinto. Niiden pohjalta säätiön hallitus on 14.4.2016 hyväksynyt lähipiiriohjeen. Säätiön lähipiiriin kuuluvat säätiölain 1:8 §:n mukaan muun muassa säätiön perustajat, hallitus, säätiön johto ja tilintarkastajat perheenjäsenineen. Säätiön johdolla tarkoitetaan Y-Säätiössä toimitusjohtajaa ja johtoryhmää.

Lähipiiritoimella tarkoitetaan lähipiiriin kuuluvien kanssa tehtyjä vastikkeellisia tai vastikkeettomia oikeustoimia niiden kohteista tai nimikkeistä riippumatta. Näitä voivat olla esimerkiksi palveluiden ostaminen lähipiiriin kuululta, palvelun myyminen lähipiiriin kuuluvalle, lähipiirin saamat etuudet ja palkat sekä lainan tai avustuksen antaminen tai erilaiset sopimukset.

Y-Säätiössä lähipiirille ei anneta avustuksia tai muita osittain tai kokonaan

vastikkeettomia etuja, ellei niiden antaminen ole osa säätiön tarkoituksen mukaista toimintaa ja niiden antamisen ehdot eivät poikkea ulkopuolisiin noudatettavista ehdoista. Säätiö ei tee lähipiirin kanssa mitään tavanomaisista poikkeavia lähipiiritoimia. Säätiön kiinteistöjä tai asuntoja vuokrataan lähipiiriin kuuluville säätiön perustajakaupungeille ja niiden asukkailla käyvän arvon mukaisesti ja vastaavin ehdoin kuin muillekin tahoille. Hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavat palkkiot ja johdon palkkaus ovat kohtuullisia eivätkä poikkea tavanomaisesta.

Säätiön konserniyhtiöiden kanssa tehtävät lähipiiritoimet arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon määrittelyssä tukeudutaan omaan asiantuntimukseen, tilintarkastajien näkemykseen, markkinatilanteen selvitykseen ja tarvittaessa ulkopuolisiin asiantuntijalausuntoihin. Mikäli säätiölain, sääntöjen, viranomaismääräysten tai lähipiiriohjeiden vastaisia lähipiiritoi-

mia tapahtuu, ne peruutetaan. Säätiön edun mukaiset merkittävät, ohjeista poikkeavat lähipiiritoimet päättää hallitus tai toimitusjohtaja toimivaltansa

puitteissa. Lähipiiritoimia seuraavat hallituksen ja toimitusjohtajan ohella tehtävänsä puolesta säätiön johto ja taloushallinto.

Lähipiiritaulukko

Toimet tai taloudelliset edut (€)	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset		209 158	363 091		
B. Sopimukset	ks. alla 1B				
C. Myönnetty tuki					
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	180 236 760				

1. Y-Säätiön perustajajäsenet ja niiden tytäryhteisöt ja -säätiöt, Y-Säätiö-konserniyhtiöt
2. Y-Säätiön tai 1-kohdassa mainitun organisaation hallituksen ja hallituneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja
3. Y-Säätiön johtoryhmä
4. 1-3-kohdassa tarkoitettujen henkilön perheenjäsen
5. 1-4-kohdassa tarkoitettujen henkilöiden määräysvallassa oleva yhteisö tai säätiö

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

Puolivuosikatsaus H1/2024

Y-Säätiö

TULOSLASKELMA

	11.-30.6.2024 Konserni	11.-30.6.2023 Konserni	11.-31.12.2023 Konserni	11.-30.6.2024 Emo	11.-30.6.2023 Emo	11.-31.12.2023 Emo
1 000 €						
Varsinainen toiminta						
Vuokraustoiminta						
Vuokra- ja vastiketuotot	76 959	74 108	149 432	24 097	23 216	46 677
Käyttökorvaustuotot	718	584	1 304	110	123	245
Muut tuotot	1	1	2			
Myyntivoitot	472		282			
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	78 150	74 693	151 020	24 207	23 339	46 922
Isännöinnin tuotot	6	29	35			
Kiinteistön hoitokulut						
Henkilöstökulut	-4 436	-4 052	-7 941			
Poistot ja arvonalentumiset	-11 881	-11 157	-22 527			
Vuokra- ja vastikekulut	-13 562	-12 150	-25 188	-16 189	-14 613	-29 667
Muut hoitokulut	-30 620	-31 512	-61 037	-1 563	-1 635	-3 612
Myyntitappiot	-282					
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-60 781	-58 871	-116 693	-17 752	-16 248	-33 278
Rakennuttamisen kulut	-556	-1 282	-1 323	-15	-38	-40
Vuokraustoiminta yhteensä	16 819	14 569	33 040	6 439	7 052	13 604
Keskushallinto ja muu toiminta						
Tuotot	1 060	891	1 467	955	804	1 187
Kulut						
Henkilöstökulut	-1 756	-1 713	-3 393	-1 756	-1 713	-3 393
Poistot	-352	-307	-447	-352	-307	-447
Muut kulut	-4 140	-3 758	-7 377	-1 596	-1 356	-2 714
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-5 187	-4 887	-9 751	-2 749	-2 572	-5 368
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	276	228	735			
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	11 908	9 910	24 024	3 691	4 481	8 236
Sijoitus- ja rahoitustoiminta						
Tuotot						
Korko- ja osinkotuotot	907	1 225	2 515	3 545	3 346	7 903
Muut tuotot	244	354	546	101	134	230
Tuotot yhteensä	1 151	1 579	3 061	3 646	3 480	8 133
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-98	-36	-118	-98	-36	-118
Kulut						
Korkokulut	-9 256	-6 789	-15 550	-2 223	-2 124	-4 331
Muut kulut	-568	-534	-1 318	-2 492	-1 971	-6 637
Kulut yhteensä	-9 824	-7 323	-16 868	-4 716	-4 094	-10 968
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-8 771	-5 780	-13 925	-1 168	-651	-2 954
Tuottojäämä	3 137	4 130	10 098	2 523	3 829	5 282

	11.-30.6.2024 Konserni	11.-30.6.2023 Konserni	11.-31.12.2023 Konserni	11.-30.6.2024 Emo	11.-30.6.2023 Emo	11.-31.12.2023 Emo
1 000 €						
Yleisavustukset						
Investointiavustukset STEA	1 393		1 031	1 393		1 031
Muut investointiavustukset	27	82	109	27	82	109
Muut STEA avustukset	772	593	932	772	593	932
Siirrot						
Siirto menojen katteeksi	-772	-593	-932	-772	-593	-932
Siirto asuntojen hankintarahastoon	-1 393		-1 031	-1 393		-1 031
Siirto käyttörahastoon	-27	-82	-109	-27	-82	-109
Yleisavustukset yhteensä						
Välittömät verot						
Tuloverot	-22	-6	-12			
Laskennalliset verot	-578	-623	-1 492			
Vähemmistöosuus	-6	-55	-29			
Tilikauden yli-/alijäämä	2 531	3 446	8 564	2 523	3 829	5 282

TASE

1000 € Vastaavaa	30.6.2024 Konserni	30.6.2023 Konserni	31.12.2023 Konserni	30.6.2024 Emo	30.6.2023 Emo	31.12.2023 Emo
Pysyvät vastaavat						
Aineettomat hyödykkeet						
Aineettomat oikeudet	2 098	1 840	2 223			
Muut pitkävaikutteiset menot	6 523	4 697	5 672	3 707	3 119	3 411
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	8 621	6 537	7 895	3 707	3 119	3 411
Aineelliset hyödykkeet						
Maa- ja vesialueet	88 416	83 374	87 940			
Liittymismaksut	12 441	11 978	12 441			
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	297	147	580			
Rakennukset ja rakennelmat	910 915	873 839	920 170			
Koneet ja kalusto	1 568	1 534	1 789	9	12	11
Muut aineelliset hyödykkeet	2 274	2 153	2 394	117	124	115
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	90 210	73 223	53 621			
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 106 122	1 046 247	1 078 934	126	136	125
Sijoitukset						
Asunto-osakkeet	361 798	359 269	359 912	361 798	359 269	359 912
Tytäryhtiöt				14 680	14 680	14 680
Osuudet osakkuusyhtiöissä	10 575	6 976	9 912	3 579	3 579	3 579
Muut osakkeet	5 577	4 609	5 577	13	13	13
Sijoitukset yhteensä	377 951	370 854	375 401	380 071	377 541	378 185
Pysyvät vastaavat	1 492 694	1 423 638	1 462 230	383 904	380 796	381 721

1000 € Vastaavaa	30.6.2024 Konserni	30.6.2023 Konserni	31.12.2023 Konserni	30.6.2024 Emo	30.6.2023 Emo	31.12.2023 Emo
Vaihtuvat vastaavat						
Saamiset						
Pitkäaikaiset saamiset						
Lainasaamiset	5	5	5	5	5	5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				172 381	150 832	158 937
Saamiset osakkuusyhtiöiltä		1 050	500		1 050	500
Muut saamiset	329	441	330	289	400	289
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	334	1 496	835	172 676	152 287	159 731
Lyhytaikaiset saamiset						
Vuokrasaamiset	2 271	1 843	2 075	446	301	364
Lainasaamiset	112	102	102			
Siirtosaamiset	2 330	2 734	1 091	181	475	233
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				9 740	12 395	8 485
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	111	45	86			1
Muut saamiset	1 520	925	2 774	119	60	146
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 346	5 650	6 129	10 486	13 231	9 230
Rahoitusarvopaperit	11 181	24 977	25 914	11 420	25 217	26 153
Rahat ja pankkisaamiset	40 352	53 193	34 529	8 019	16 835	9 758
Vaihtuvat vastaavat	58 213	85 316	67 407	202 601	207 570	204 872
Vastaavaa	1 550 907	1 508 954	1 529 637	586 505	588 366	586 593

TASE

1000 € Vastattavaa	30.6.2024 Konserni	30.6.2023 Konserni	31.12.2023 Konserni	30.6.2024 Emo	30.6.2023 Emo	31.12.2023 Emo
Oma pääoma						
Peruspääoma	20	20	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	192 597	190 911	191 563	192 597	190 911	191 563
Muut rahastot	10 200	10 200	10 200	10 120	10 120	10 120
Käyttörahassto	39 023	38 303	38 636	39 023	38 303	38 636
Lainanlyhennysrahasto	96 272	90 933	90 990	95 494	90 212	90 212
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	59 316	56 033	56 033	257	257	257
Tilikauden yli-/alijäämä	2 531	3 446	8 564	2 523	3 829	5 282
Oma pääoma yhteensä	430 890	420 778	426 939	370 965	364 584	367 023
Vähemmistöosuus	3 671	3 690	3 665			
Vieras pääoma						
Pitkäaikainen vieras pääoma						
Pääomalainat	292	292	292			
Lainat rahoituslaitoksilta	1 031 855	978 292	1 026 997	196 764	176 160	205 392
Saadut ennakot	1 565	1 725	1 640	369	398	365
Velat osakkuusyhtiöille	124	124	124			
Muut velat	62	62	62			
Laskennallinen verovelka	18 999	17 549	18 422			
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 052 897	998 044	1 047 536	197 133	176 557	205 757
Lyhytaikainen vieras pääoma						
Lainat rahoituslaitoksilta	39 086	65 420	34 215	14 209	42 664	9 874
Saadut ennakot	2 106	2 304	2 391	286	289	599
Ostovelat	12 961	9 552	8 924	577	669	814
Muut velat saman konsernin yrityksille				13	24	286
Velat osakkuusyhtiöille		1	2		1	2
Muut velat	289	270	192	95	97	72
Siirtovelat	9 006	8 894	5 772	3 226	3 480	2 167
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	63 449	86 442	51 496	18 406	47 225	13 813
Vieras pääoma yhteensä	1 116 346	1 084 486	1 099 032	215 539	223 782	219 570
Vastattavaa	1 550 907	1 508 954	1 529 637	586 505	588 366	586 593

RAHOITUSLASKELMA

	11.-30.6.2024 Konserni	11.-30.6.2023 Konserni	11.-31.12.2023 Konserni	11.-30.6.2024 Emo	11.-30.6.2023 Emo	11.-31.12.2023 Emo
1 000 €						
Liiketoiminnan rahavirta						
Tilikauden voitto/tappio	2 531	3 446	8 564	2 523	3 829	5 282
Oikaisut:						
Poistot ja arvonalentumiset	12 233	11 464	22 974	352	307	447
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	-285	105	9	187	105	291
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-276	-228	-735			
Rahoitustuotot ja -kulut	8 584	5 675	13 635	981	546	2 663
Tuloverot	600	629	1 505			
Vähemmistöosuudet	6	55	29			
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	23 392	21 146	45 981	4 043	4 788	8 683
Käyttöpääoman muutos						
Saamisten muutokset	887	-1 373	1 203	16	-1 439	313
Velkojen muutokset	2 897	1 893	-2 112	-801	-170	574
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	27 176	21 666	45 072	3 257	3 178	9 570
Maksetut korot	-7 242	-5 729	-15 875	-1 183	-515	-4 162
Saadut osingot	2	4	4	2	4	4
Saadut korot	1 435	554	1 811	1 799	2 172	7 951
Muut rahoituserät	-137	-74	-481	-2 204	-1 732	-6 116
Maksetut verot	-43	-247	-197	22	29	-9
Liiketoiminnan nettorahavirta	21 191	16 175	30 334	1 694	3 137	7 237
Investointien rahavirta						
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-39 651	-45 366	-91 657	-649	-479	-900
Pysyvien vastaavien luovutustulot	472		466			
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-2 743	-1 884	-3 321	-2 743	-1 884	-3 321
Asunto-osakkeiden myynti	572	894	1 419	572	894	1 419
Ostetut tytäryhtiöosakkeet			-322			
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-388		-417			
Investoinnit muihin sijoituksiin		9	9		-10	-10
STEA:n investointiavustukset	1 393		1 031	1 393		1 031
Muut investointiavustukset	27	82	109	27	82	109
Myönnetyt lainat	-11					
Lainat omille kiinteistöyhtiöille	-310	-550	-850	-24 472	-24 539	-41 674
Omien yhtiöiden lyhennykset	810		850	12 000	16 896	27 620
Investointien nettorahavirta	-39 829	-46 816	-92 683	-13 873	-9 042	-15 725

	11.-30.6.2024 Konserni	11.-30.6.2023 Konserni	11.-31.12.2023 Konserni	11.-30.6.2024 Emo	11.-30.6.2023 Emo	11.-31.12.2023 Emo
1 000 €						
Rahoituksen rahavirta						
Rahoitusarvopaperit	14 733	-419	-1 355	14 733	-419	-1 355
Vähemmistön pääomasijoitus			57			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	32 084	41 783	106 604			35 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-22 356	-16 074	-66 973	-4 293	-3 872	-42 429
Rahoituksen nettorahavirta	24 461	25 290	38 332	10 440	-4 291	-8 785
Rahavarojen muutos	5 823	-5 352	-24 016	-1 739	-10 196	-17 273
Rahavarat kauden alussa	34 529	58 545	58 545	9 758	27 031	27 031
Rahavarat kauden lopussa	40 352	53 193	34 529	8 019	16 835	9 758

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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

Konsernitilinpäätökseen liittyvät yhdistelyperiaatteet

Yleistä

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

Sisäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero sekä siitä laskettu laskennallinen verovelka on kohdistettu pääosin rakennuksiin. Tilikauden aika-

na hankitut yhtiöt sisältyvät konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta tai siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja myydyt tytäryritykset määräysvallan lakkaamiseen saakka.

Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat sekä olennaiset sisäiset katteet on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Tilikauden voiton jakautuminen emoyrityksen omistajille ja vähemmistölle esitetään tuloslaskelmassa, ja vähemmistölle kuuluva osuus omasta pääomasta esitetään taseessa omana eränään. Konserniin kuuluvat osayritykset, 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. Osakkuusyhtiöt ovat konserniin kuu-

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

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

Osa konsernin osakkuusyhtiöistä on pysäköintiyhtiöitä. Rakentamisesta aiheutuvat kulut kirjataan emoyhtiön keskeneräisiin hankintoihin taseeseen. Kohteen valmistuessa nämä raken-

nusajan kulut kirjataan osakkuusyhtiöhankinnaksi.

Konsernin tuloslaskelma

Konsernitilinpäätöksen tuloslaskelma on laadittu emon, aatteellisen säätiön, tuloslaskelmakaavaa noudattaen. Konsernin kaikki tytär- ja yhteisyritykset, 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 yhteisyritysten 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 yhdistetty säätiön peruspääoma ja muut pääoman erät, tytäryhtiöiden ja yhteisyritysten osakepääoma, rahastot, edellisten tilikausien yli-/alijäämä sekä tilikauden yli-/alijäämä. Konsernielimintien jälkeen jäljelle jäävä pääoma koostuu säätiön peruspääomasta ja rahastoista. Asuntojen hankintarahastoon kirjataan saadut avustukset, jotka ovat palautusehdon alaisia.

Konsernin rahoituslaskelma

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

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat 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 hankintamenoista ja niissä avustukset tuloutetaan pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana.

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

menoihin ja ne poistetaan kymmenessä vuodessa.

Rakennuksiin kohdistettu konserniliikearvo ja -reservi poistetaan uusien kohteiden osalta 67 vuoden aikana ja ennen 1.1.2015 hankittujen tyttären osalta arvioidun jäljellä olevan vaikutusajan kuluessa, mikä tässä tapauksessa on 40 vuotta. Pienet käyttöomaisuus-

hankinnat, 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 tulosvaikuttaisesti, kun ne ovat toteutuneet.

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista

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

Yleisavustusten käsittely emosäätiössä:

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

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

Tulevaisuuden näkymät

Suomen talouskasvu jatkuu negatiivisena vuonna 2024. Markkinatilanne on heikentynyt johtuen vuokra-asuntojen ylitarjonnasta. Inflaatio on hidastunut ja korot ovat tulleet alaspäin huipuistaan Suomessa ja EKP:n odotetaan laskevan korkoja lisää loppuvuonna ja vuoden 2025 aikana. Uudisasuntotuotanto on pitänyt kilpailun vuokralaisista kovana, mikä on näkynyt konsernin käyttöasteissa. Ylitarjonnan odotetaan pikkuhiljaa sulavan ja markkinat alkavat normalisoitua vuoden 2025 aikana. Vuonna 2024 konsernin käyttöasteiden odotetaan pysyvän ennallaan tai heikkenevän hieman edellisestä kaudesta. Konsernin korkosuojausaste on korkea vuoden 2024 aikana, mikä hillitsee korkokulujen kasvua.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Vuokra- ja vastiketuotot	76 959	74 108	149 432	24 097	23 216	46 677
Käyttökorvaustuotot	718	584	1 304	110	123	245
Muut tuotot	1	1	2			
Myyntivoitot	472		282			
Isännöinnin tuotot	6	29	35			
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä						
Henkilöstökulut						
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	5 055	4 604	9 033	1 404	1 337	2 642
Luontaisedun raha-arvo	105	94	191	45	44	86
Eläkekulut	909	859	1 684	258	262	510
Lakisääteiset sosiaalikulut	92	171	342	22	42	91
Yhteensä	6 161	5 728	11 250	1 729	1 685	3 329
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	191	190	193	46	46	48
Tilintarkastajan palkkiot						
Lakisääteinen tilintarkastus	38	26	53	24	25	29
Muut lakisääteiset toimeksiannot	13			13		
Veroneuvonta	9	38	29		1	6
Muut palvelut	12	11	46	0	12	11
Yhteensä	72	75	128	37	38	47
Hallituksen ja valtuuskunnan jäsenille maksetut palkkiot	27	31	71	27	28	64

1000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Poistot ja arvonalentumiset						
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	12 233	11 464	22 974	352	307	447
Konserniin on kirjattu erillisyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja			2 122			
Tonttien vuokra-ajat ovat 0-60 vuotta, vuokrat	1 873	1 809	3 623			
Rahoitustuotot						
Korko- ja osinkotuotot muilta	907	1 225	2 515	393	577	1 763
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä				3 151	2 769	6 141
Muut rahoitustuotot	244	354	546	101	134	230
Rahoitustuotot yhteensä	1 151	1 579	3 061	3 646	3 480	8 133
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-98	-36	-118	-98	-36	-118
Rahoituskulut						
Korkokulut muille	-9 256	-6 789	-15 550	-2 223	-2 124	-4 331
Muut rahoituskulut	-568	-534	-1 318	-2 492	-1 971	-6 637
Rahoituskulut yhteensä	-9 824	-7 323	-16 868	-4 716	-4 094	-10 968
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-8 771	-5 780	-13 925	-1 168	-651	-2 954
Välittömät verot						
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-22	-6	-12			
Laskennallisten verojen muutos	-578	-623	-1 492			
Vähemmistöosuus	-6	-55	-29			

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta						
Asuinrakennuksen hankintameno on luettu rakennusaikaisia korkoja.						
Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:						
Tilikaudella aktivoitu Edellisillä tilikausilla aktivoidut	1 880	1 605	1 605			275
Poistettu	-135	-108	-121			
Poistamaton erä tilikauden lopussa	1 745	1 497	1 759			
Aineettomat oikeudet						
Saldo tilikauden alussa	3 772	3 493	3 493			
Lisäykset			279			
Saldo tilikauden lopussa	3 772	3 493	3 772			
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 549	-1 535	-1 535			
Tilikauden poisto	-124	-117	-14			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 673	-1 653	-1 549			
Menojäännös tilikauden lopussa	2 098	1 840	2 223			
Liikearvo						
Saldo tilikauden alussa	377	377	377			
Saldo tilikauden lopussa	377	377	377			
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-377	-377	-377			
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-377	-377	-377			
Menojäännös tilikauden lopussa						

1000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Muut pitkävaikutteiset menot						
Saldo tilikauden alussa	9 014	6 943	6 943	6 198	5 298	5 298
Lisäykset	1 361	1 081	2 071	637	479	900
Saldo tilikauden lopussa	10 375	8 024	9 014	6 835	5 777	6 198
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-3 342	-2 906	-2 906	-2 787	-2 362	-2 362
Tilikauden poisto	-511	-422	-436	-340	-296	-425
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-3 853	-3 328	-3 342	-3 127	-2 658	-2 787
Menojäännös tilikauden lopussa	6 523	4 697	5 672	3 707	3 119	3 411
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	8 621	6 537	7 895	3 707	3 119	3 411
Maa- ja vesialueet						
Saldo tilikauden alussa	88 445	83 879	83 879			
Lisäykset	477		4 566			
Saldo tilikauden lopussa	88 922	83 879	88 445			
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa	-505	-505	-505			
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-505	-505	-505			
Saldo tilikauden lopussa	88 416	83 374	87 940			
Liittymismaksut						
Saldo tilikauden alussa	12 441	11 879	11 879			
Lisäykset		99	561			
Saldo tilikauden lopussa	12 441	11 978	12 441			
Kiinteistöjen vuokraoikeudet						
Saldo tilikauden alussa	580	147	147			
Lisäykset			433			
Vähennykset	-282					
Saldo tilikauden lopussa	297	147	580			

1000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Rakennukset ja rakennelmat						
Saldo tilikauden alussa	1 063 267	986 763	986 763			
Avustukset	-113					
Lisäykset	2 091	19 075	76 645			
Vähennykset			-140			
Saldo tilikauden lopussa	1 065 246	1 005 838	1 063 267			
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa						
Tilikauden poisto	-143 097	-121 420	-121 420			
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-11 233	-10 579	-21 677			
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa						
Menojäännös tilikauden lopussa	-154 330	-131 999	-143 097			
	910 915	873 839	920 170			
Koneet ja kalusto						
Saldo tilikauden alussa	5 184	4 362	4 362	274	274	274
Lisäykset	3	207	821			
Saldo tilikauden lopussa	5 187	4 569	5 184	274	274	274
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa						
Tilikauden poisto	-3 395	-2 817	-2 817	-263	-260	-260
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-223	-218	-578	-2	-2	-4
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa						
Menojäännös tilikauden lopussa	-3 618	-3 035	-3 395	-265	-262	-263
	1 568	1 534	1 789	9	12	11
Muut aineelliset hyödykkeet						
Saldo tilikauden alussa	5 049	4 492	4 492	188	188	188
Lisäykset	20	167	562	12		
Vähennykset			-5			
Saldo tilikauden lopussa	5 069	4 659	5 049	201	188	188
Kertyneet poistot tilikauden alussa						
Tilikauden poisto	-2 655	-2 378	-2 378	-73	-55	-55
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-140	-128	-277	-10	-9	-18
Kertyneet poistot tilikauden lopussa						
Menojäännös tilikauden lopussa	-2 795	-2 506	-2 655	-83	-64	-73
	2 274	2 153	2 394	117	124	115
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat						
Saldo tilikauden alussa	53 621	48 687	48 687			
Avustukset	-1 357	-4 888	-6 812			
Lisäykset	41 346	49 735	91 520			
Vähennykset	-3 399	-20 311	-76 795			
Siirrot erien välillä			-2 979			
Saldo tilikauden lopussa	90 210	73 223	53 621			
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 106 122	1 046 247	1 078 934	126	136	125

1000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Asunto-osakkeet						
Saldo tilikauden alussa	359 912	358 419	358 419	359 912	358 719	358 419
Lisäykset	2 836	1 947	3 458	2 836	1 947	3 458
Vähennykset	-950	-1 097	-1 965	-950	-1 097	-1 965
Saldo tilikauden lopussa	361 798	359 269	359 912	361 798	359 269	359 912
Tytäryhtiöosakkeet						
Saldo tilikauden alussa				14 680	14 680	14 680
Saldo tilikauden lopussa				14 680	14 680	14 680
Osakkuusyhtiöosakkeet						
Saldo tilikauden alussa	9 912	6 748	6 748	3 579	3 579	3 579
Lisäykset	388		417			
Siirrot erien välillä			2 011			
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	276	228	735			
Saldo tilikauden lopussa	10 575	6 976	9 912	3 579	3 579	3 579
Muut osakkeet ja osuudet						
Saldo tilikauden alussa	5 577	4 618	4 618	13	3	3
Lisäykset			-9		10	10
Vähennykset		-9				
Siirrot erien välillä			968			
Saldo tilikauden lopussa	5 577	4 609	5 577	13	13	13
Sijoitukset	377 951	370 854	375 401	380 071	377 541	378 185

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Oma pääoma						
Peruspääoma tilikauden alussa	20	20	20	20	20	20
Peruspääoma tilikauden lopussa	20	20	20	20	20	20
Asuntojen hankinta-rahasto tilikauden alussa	191 563	191 383	191 383	191 563	191 383	191 383
Avustusten siirto	1 393		1 031	1 393		1 031
Vähennykset	-359	-472	-851	-359	-472	-851
Asuntojen hankintarahasto tilikauden lopussa	192 597	190 911	191 563	192 597	190 911	191 563
Rakennusrahasto tilikauden alussa	8 603	8 603	8 603	8 524	8 524	8 524
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	8 603	8 603	8 603	8 524	8 524	8 524
Lahjoitusrahasto tilikauden alussa	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593
Lahjoitusrahasto tilikauden lopussa	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593
Asunnottom.ja syrj.tutkimusrah. tilikauden alussa	3	3	3	3	3	3
Asunnottom.ja syrj.tutkimusrah. tilikauden lopussa	3	3	3	3	3	3
Käyttörahas to tilikauden alussa	38 636	37 748	37 748	38 636	37 748	37 748
Siirto hankintarahastosta	359	472	779	359	472	779
Muiden investointi-avustusten siirrot	27	82	109	27	82	109
Käyttörahas to tilikauden lopussa	39 023	38 303	38 636	39 023	38 303	38 636
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	90 990	83 810	83 810	90 212	83 089	83 089
Kartutettu	5 282	7 124	7 180	5 282	7 124	7 124
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	96 272	90 933	90 990	95 494	90 212	90 212
Investointirahasto tilikauden alussa	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932
Investointirahasto tilikauden lopussa	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932	30 932

1 000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	59 316	56 033	56 033	257	257	257
Tilikauden voitto	2 531	3 446	8 564	2 523	3 829	5 282
Oma pääoma yhteensä	430 890	420 778	426 939	370 965	364 584	367 023
Vähemmistöosuus tilikauden alussa	3 665	3 636	3 636			
Tytäryhtiöomistusten muutos			14			
Tilikauden voitto/tappio	6	55	15			
Vähemmistöosuus tilikauden lopussa	3 671	3 690	3 665			
Laskennallinen verovelka tilikauden alussa	18 422	16 926	16 926			
Muutokset	578	623	1 495			
Laskennallinen verovelka tilikauden lopussa	18 999	17 549	18 422			
Rahoituslainat						
Pääomalainat	292	292	292			
Valtiokonttorilainat	117 242	136 983	129 781	9 964	11 482	10 701
Kuntarahoituslainat	526 349	481 933	501 107			
Rahoituslaitokset	327 473	289 879	330 448	101 010	72 301	104 565
Bond-lainat	100 000	135 041	100 000	100 000	135 041	100 000
Yhteensä	1 071 357	1 044 128	1 061 628	210 974	218 824	215 266
Y-Säätiöllä on yksi joukkovelkakirjalaina markkinoilla. Se on kestävän rahoituksen bondi, jota käytetään energiatehokkaisiin ja sosiaalisiin kohtuuhintaisten hankkeiden rahoittamiseen. Lunaan 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						
• Energiatehokkuustodistuksen merkintä A						
• E-arvo 81 kWh/m ³ tai vähemmän 1.1.2021 jälkeen rakennettujen asuinkiinteistöjen osalta						
• Kohde kuuluu 15 %:n kärkeen kansallisesti energiatehokkaimmista rakennuksista verrattuna samantyyppisiin rakennuksiin						
• Puu on rakennuksenrungon ja julkisivun pääraaka-aineen lähde.						
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	10 927	11 109	11 018			
Rahoituslainoista eräänny myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua						
Valtiokonttori	59 033	72 996	68 240	4 492	5 272	4 892
Kuntarahoitus Oyj	527 388	478 817	480 662			
Rahoituslaitokset	206 999	200 517	211 888	32 325	20 500	34 163
Yhteensä	793 420	752 329	760 790	36 817	25 772	39 054

1000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Myönnetyt, mutta nostamattomat avustukset STEA	2 901	2 909	1 652	2 901	2 909	1 652
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia						
Lainat	839 238	803 291	825 265	210 661	218 824	215 266
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 471 315	1 413 775	1 405 537			
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	233 287	220 975	233 287	233 287	220 975	233 287
Muut annetut vakuudet, jälkipantit	29 417	29 417	29 417			
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	30 988	31 042	30 988			
Sitoumukset Y-Säätiön omavelkaiset takaukset velvoitteet	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
Johdannaiset konserni Johdannaisoppimusten käyvät arvot	positiivinen	negatiivinen	netto	positiivinen	negatiivinen	netto
Pitkäaikaiset Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	25 740	-739	25 001	32 464	-236	32 228
Lyhytaikaiset Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	407		407	661		661
Yhteensä	26 147	-739	25 408	33 124	-236	32 888
Johdannaisoppimusten nimellisarvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			398 940			316 402
Johdannaiset konserni Johdannaisoppimusten käyvät arvot	positiivinen	negatiivinen	netto			
Pitkäaikaiset Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	24 803	-1 238	23 565			
Lyhytaikaiset Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	401		401			
Yhteensä	25 204	-1 238	23 966			

1000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Johdannaisoppimusten nimellisarvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			348 855			

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 56,9 [62,1] milj. €. Korkosuojaus erääntyvät 1-10 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 määrittää Y-Säätiön hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan. Korkoriskeistä Y-Säätiön rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävintä korkoriski liittyy markkinaehtoisin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskeä seurataan.

Korkotuetut sekä markkinaehtoiset lainat nostetaan pääosin vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaisoppimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään n. 70 prosentissa koko lainasalkusta. Raportointihetkellä kiinteäkorkoisten velan osuus suojaukselta huomioiden on 52 [50] prosenttia. Valtion korkotuki mukaan huomioiden suojausaste on 87 [82] prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 21,31 [20,66] vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojausena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. 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 käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon, siivouksen, lämmityksen, vesi ja jäteveden, jätehuollon, vahinkovakuutuksen sekä kunnossapitokorjaukset.

Danske Bank laskee käyvän arvon inflaatio-suojalle joulukuun 2024 tilanteen mukaan. Danske Bank ei laske käypää arvoa kesken kalenterivuotta. Sopimus on alkanut 15.03.2023 ja erääntyy bullettina 15.03.2028.

Yhteenvedo inflaatiojohdannaisista

Inflaatiojohdannaisoppimusten nimellisarvot	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Sopimukset kiinteistöjen hoitokulujen nousua vastaan	50 000	50 000	50 000

1 000 €	Konserni 30.6.2024	Konserni 30.6.2023	Konserni 31.12.2023	Emo 30.6.2024	Emo 30.6.2023	Emo 31.12.2023
Rahoituslimiitti						
Säätiöllä on 2 miljoonan euron luottolimiitti Danskebankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Säätiöllä on 5 miljoonan euron rahoituslimiitti Handelsbankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	5 000	5 000		5 000	5 000	
Muu Stean tukema toiminta						
Asumisneuvojat, AE-Verkostokehittäjät, Onnistunut asuminen ja Y-Polut hanke						
Stean avustukset	772	593	932	772	593	932
toiminnan kulut	-568	-419	-932	-568	-419	-932
Stea-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskus-hallinnon kuluihin.						
Palautusehdon alainen omaisuus						
Tase-arvo						
Asunto-osakkeet	182 424	188 965	186 057	182 424	188 965	186 057
Kiinteistöosakkeet	4 981	4 981	4 981	4 981	4 981	4 981
Yhteensä	187 405	193 946	191 038	187 405	193 946	191 038
josta avustuksilla katettu	107 327	112 499	110 337	107 327	112 499	110 337
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet						
Valtiokonttori	45 984	46 108	46 013	45 984	46 108	46 013
rahallaitokset kirjanpitoarvo	151 841	141 299	151 841	151 841	141 299	151 841
panttina käyvästä arvosta	234 288	221 976	234 288	234 288	221 976	234 288

Y-SÄÄTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET

Konserniyritysosakkeet		Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
Tytäryhtiöt	Kotipaikka		
Kiinteistö Oy Keiteleentie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Yypäri	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 Kuusistentie 9	Ylöjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Keuruun Juurikkaniemi	Keuruu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Hiittenhovi	Harjavalta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Joensuun Senioriparkki	Joensuu	51,60	51,60
Kiinteistö Oy Kotkan Tietotalo	Kotka	100,00	100,00
Asunto Oy Fleminginkatu 9 a	Helsinki	100,00	100,00
Y-Säätiön Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Korkintie 1	Tuusula	83,57	83,57
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1	Helsinki	51,00	51,00
Y-Säätiön Uuras Oy	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Nuorisoasunnot	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nurmijärven Myllärintie 2	Nurmijärvi	64,73	64,73
Osakkuusyhtiöt			
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Helsinki	39,10	39,10
Kiinteistö Oy Rukki	Turku	48,01	48,01
Kiinteistö Oy Petäjaveden Ankkuri	Petäjävesi	33,04	33,04
Asunto Oy Kolmas linja 25 Bostads Ab	Helsinki	49,23	49,23
Alakonserni, Y-Säätiön 100 % omistama			
Kiinteistö Oy M2-Kodit	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Helsinki	64,36	64,36
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Helsinki	64,40	64,40
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,75	92,75
Kiinteistö Oy M2-Vuokrakodit	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	75,55
Asunto Oy Nokian Rantahelmi 1	Nokia	100,00	100,00
Koy Tampereen Jallukka	Helsinki	55,00	55,00
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 9	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nokian Säästökeskus	Nokia	100,00	100,00
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00
KOY Tuusulan Kauppaholvi	Tuusula	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kangasrinteen Karpalo	Jyväskylä	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Pirkkalan Metsätähti	Pirkkala	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piispanportti 5	Espoo	100,00	100,00
KOY Järvenpään Myllytie 14	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Kokinniityn Lehtiparkki	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Kangasalan Taitajankatu 10	Kangasala	100,00	100,00
As Oy Pirkkalan Torninjuuri 9a	Pirkkala	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Nyöri	Tampere	100,00	100,00

Konserniyritysosakkeet		Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
Osakkuusyhtiöt	Kotipaikka		
Asunto Oy Satotaival	Kerava	34,65	34,65
As. Oy Järvenpään Jampanpaju	Järvenpää	41,35	41,35
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	20,63
Kiinteistö Oy Tampereen Tajan Parkki	Tampere	49,17	49,17
Kiinteistö Oy Vantaan Puunhaltijankujan Parkki	Vantaa	44,62	44,62
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	26,51
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	37,50	37,50
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85
Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50
Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	Espoo	24,08	24,08
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementien Pysäköinti	Helsinki	21,90	21,90
Kiinteistö Oy Espoon Nihtiparkki	Espoo	26,03	26,03



Jotta jokaisella on koti

Y-Säätiö

Y-Säätiö

ysaatio.fi