

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2024

Y-Säätiö

0623680-7



Toimintakertomus 2024

Y-Säätiö-konserni	4
Arvot, missio, visio ja palvelulupaus	6
Strategian tavoitteet	7
Y-Säätiön vuosi 2024:	
Kestävää asumista ja yhteistyötä	8
Avainluvut vuoden 2024 lopussa	10
Y-Säätiö, jotta jokaisella on koti	11
Y-Säätiön asuntokanta on jakaantunut kahteen tuoteperheeseen	
Y-Koteihin ja M2-Koteihin	11
Taloudellinen kehitys	12
Y-Säätiö – vuodesta 1985	13
Perustajaorganisaatiot	13
Hallitus ja johtoryhmä	14
Henkilöstö lukuina	15
Uuras-työllistymisohjelma	16
Uusi osoite – Maistraatinportti 1	17
Rakentaminen	18
Kehitämme	19
Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä	21
Riskikartoitus 2025	22

Tilinpäätös 2024

Tuloslaskelma	75
Tase	76
Rahoituslaskelma	77
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	78
Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	80
Taseen vastaavia koskevat liitetiedot	81
Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet	83
Taseen vastattavia koskevat liitetiedot	84

Toimintakertomus 2024

Y-Säätiö

Y-Säätiö-konserni

Y-Säätiö-konserni on suurin valtakunnallisesti toimiva voittoa tavoittelematon kohtuuhintaisen vuokra-asumisen ja asunnottomuuden asiantuntija Suomessa. Omistamiamme asuntoja ovat M2-Kotien vuokra-asunnot ja Y-Kodit, joita on noin 19 000 eri puolilla Suomea.

Asukkaidemme sosiaalinen ja taloudellinen hyvinvointi ovat toimintamme keskiössä. Asukkaamme voivat luottaa asumisen kohtuuhintaisuuteen.

Y-Säätiön tehtävä on ennaltaehkäistä ja poistaa toiminnallaan asunnottomuutta ja näin edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta.

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

27 240

asukasta

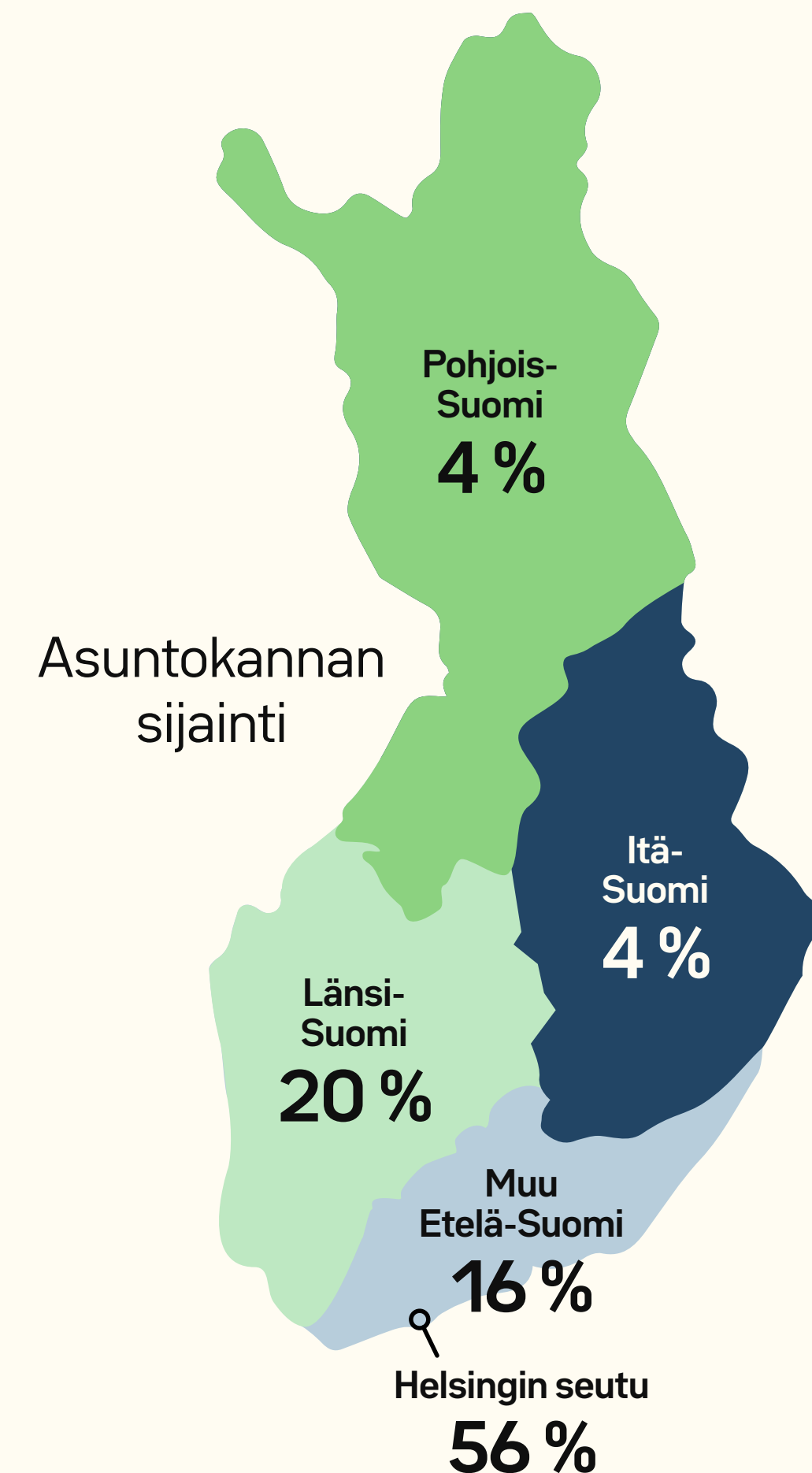
193

y-säätiöläistä

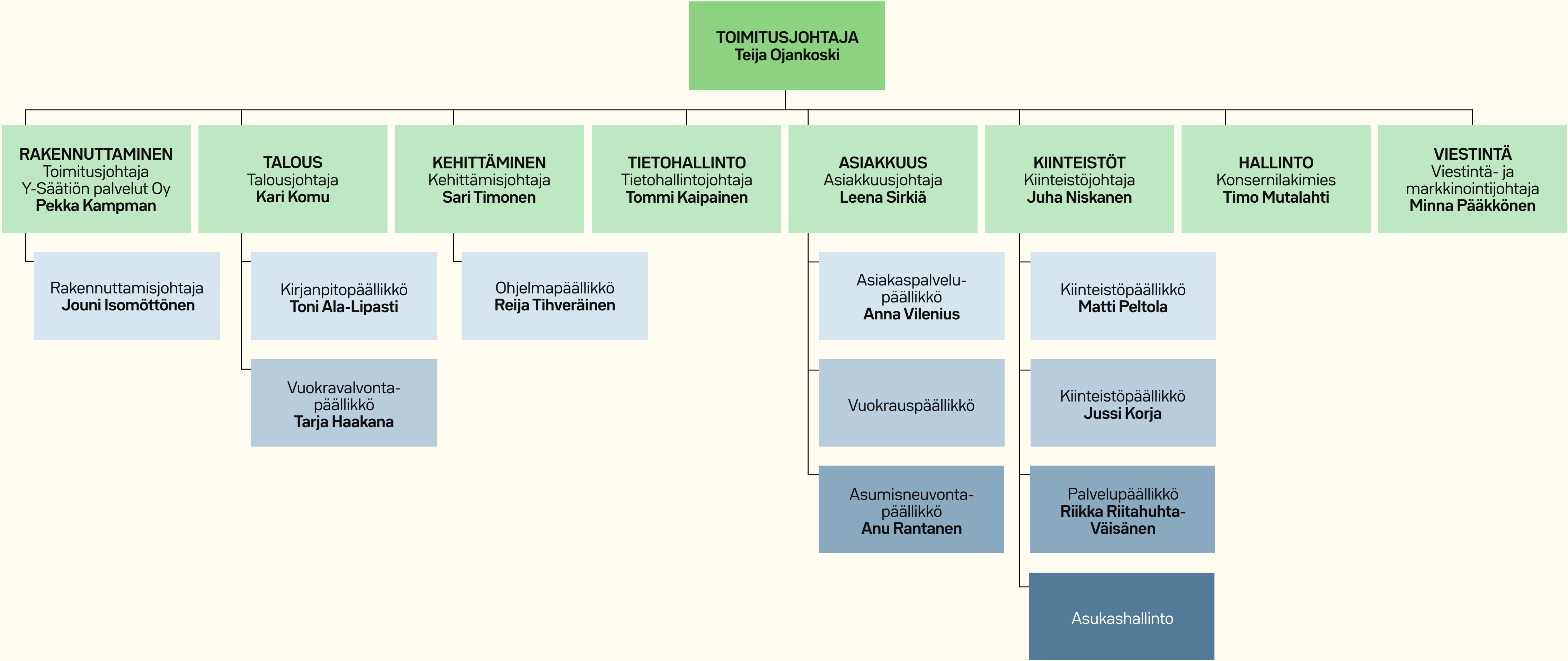
19 065

asuntoa

vuoden lopussa



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 -malli.

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

Tavoitteet	1 Aukkaamme ovat taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivia SDG 1 Ei köyhyyttä SDG 8 Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua SDG 5 Sukupuolten tasa-arvo SDG 3 Terveyttä ja hyvinvointia 2 Siirrymme kohti hiilineutraalia elämää SDG 7 Edullista ja puhdasta energiaa SDG 9 Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja SDG 12 Vastuullista kuluttamista SDG 11 Kestävät kaupungit ja yhteisöt SDG 13 Ilmastotekoja 3 Poistamme asunnottomuuden Suomesta ja vähennämme sitä kansainvälisesti SDG 10 Eriarvoisuuden vähentäminen SDG 17 Yhteistyö ja kumppanuus 
Kärkihankkeet	• Onnistunut asuminen • Töitä asukkaille • Yksi Y-Säätiö – yksi erinomainen asiakaskokemus • Asuntokannan kasvu • Hiilineutraali Y-Säätiö 2035 • Kestävä ja vaivaton arki asukkaille • 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.

Y-Säätiön vuosi 2024: **Kestävää asumista ja yhteistyötä**

Vuosi 2024 on ollut Y-Säätiölle merkittävien saavutusten ja uusien avauksien aikaa. Olemme jatkaneet missiotamme asunnottomuuden poistamiseksi Suomessa ja vahvistaneet asemaamme vastuullisena ja kestävästä kehityksen mukaisena toimijana. Toimintamme kulmakiviä ovat edelleen asunto ensin -malli, kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen sekä sosiaalinen ja ekologinen vastuullisuus.

Kestävää rakentamista ja yhteisöllisiä taloja

Y-Säätiön pitkän aikavälin strategia pohjautuu kolmeen keskeiseen tavoitteeseen: asukkaiden taloudellisen ja sosiaalisen hyvinvoinnin tukemiseen, hiilineutraaliuden edistämiseen sekä asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseen ja poistamiseen niin kansallisella kuin kansainväliselläkin tasolla. Vuonna 2024 tätä strategiaa toteutettiin monilla konkreettisilla hankkeilla, joilla parannettiin asukkaiden elämänlaatua, kehitettiin kestäviä rakentamisen käytäntöjä ja edistettiin yhteisöllisyyttä.

Y-Säätiö panosti merkittävästi asuntokannan kehittämiseen, ja useat rakennushankkeet tukivat tätä tavoitetta. Järvenpään Myllytie 14:ssä saavutettiin Rakennustiedon ympäristöluokituksen korkein viiden tähden taso, ja Klaukkalan Iloseppälän uudiskohde toteutettiin energiatehokkain ratkaisuin. Lisäksi Postipuiston uudiskohteessa saavutettiin 585 tapaturmatonta työpäivää, mikä kertoo onnistuneesta yhteistyöstä urakoitsijan kanssa rakennushankkeiden työturvallisuuden puolesta.

Y-Säätiö on sitoutunut ympäristöystävällisiin ratkaisuihin ja toteutti vuoden aikana useita hankkeita asumisen hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Esimerkiksi Vedenkulutushankkeen avulla onnistuttiin vähentämään asukkaiden veden- ja energiankulutusta merkittävästi. Rakennushankkeisiin otettiin mukaan kiertotalousratkaisuja ja ekologisia innovaatioita, jotka tukevat pitkäjänteistä kestävyttä.



Yhteiset tavoitteet

Toukokuussa järjestettiin kansainvälinen asunnottomuusseminaari kirjastotalo Oodissa Helsingissä, ja lokakuussa pidettiin perinteinen seminaari Espoon Dipolissa. Nämä tilaisuudet toivat yhteen asunnottomuustyön asiantuntijat ja päättäjät niin Suomesta kuin maailmaltakin pohtimaan konkreettisia toimenpiteitä asunnottomuuden poistamiseksi.

Henkilöstön hyvinvointi ja koulutus olivat myös keskeisiä painopisteitä vuonna 2024. Työterveyspalveluiden kehittäminen sekä panostukset työssä jaksamiseen näkyivät positiivisina tuloksina työhyvinvointikyselyissä. Vuoden lopussa Y-Säätiöllä oli yhteensä 186 työntekijää, jotka tekevät töitä asukkaiden hyvinvoinnin ja asumisratkaisujen kehittämisen eteen.

Tulevaisuuden näkymät

Vuoden aikana päivitetyn riskikartoituksen mukaan toimintamme keskeisimmät riskit liittyivät asuntomarkkinoiden epävarmuuteen, taloudellisiin suhdanteisiin ja tietosuojakysymyksiin. Olemme panostaneet kyberturvallisuuden parantamiseen sekä vuokratyövoiman ennakointiin, jotta osaisimme paremmin varautua muuttuviin markkinaolosuhteisiin.

Vuonna 2025 Y-Säätiö jatkaa kestävien asumisratkaisujen kehittämistä ja vahvistaa sekä kansallista että kansainvälistä yhteistyötä asunnottomuuden poistamiseksi. Digitaalisten palveluiden kehittäminen ja asukkaiden osallistaminen ovat keskeisiä painopisteitä, joilla parannamme asumisen laatua ja yhteisöllisyyttä. Samalla juhlistamme Y-Säätiön 40-vuotista taivalta monin eri tavoin läpi vuoden, nostamalla esiin työtämme asunnottomuuden parissa Kotien voima -teemalla ja vahvistamalla rooliamme vastuullisena toimijana.

Haluan kiittää kaikkia sidosryhmiämme, hallitustamme, henkilöstöämme ja asukkaitamme yhteistyöstä vuonna 2024. Yhdessä voimme jatkaa työtämme oikeudenmukaisemman ja kestävämmän yhteiskunnan puolesta.

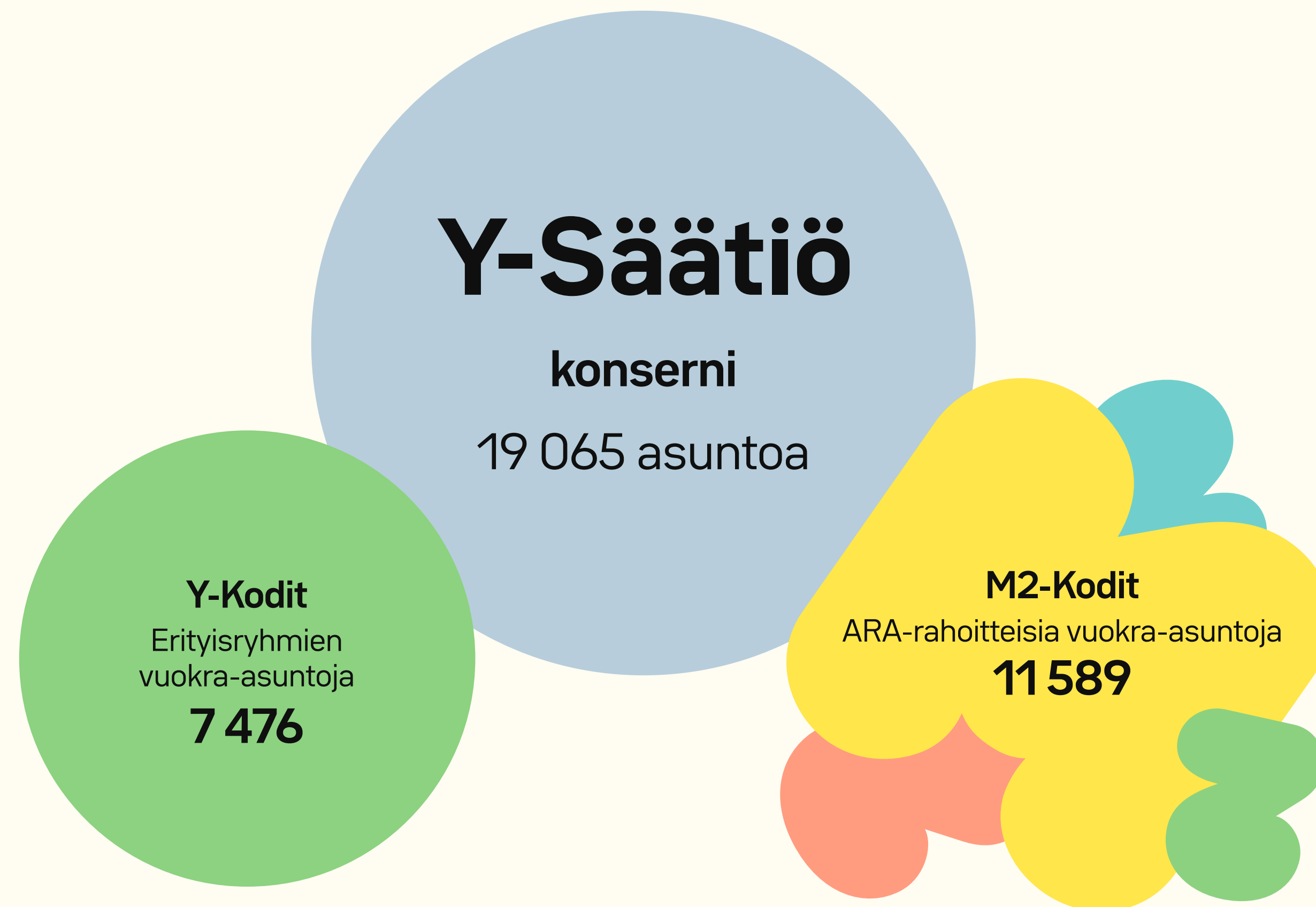
TEIJA OJANKOSKI

toimitusjohtaja, Y-Säätiö



Vuonna 2025 Y-Säätiö jatkaa kestävien asumisratkaisujen kehittämistä ja vahvistaa sekä kansallista että kansainvälistä yhteistyötä asunnottomuuden poistamiseksi.

Avainluvut vuoden 2024 lopussa



Työntekijöitä
ka. **193**

Toimistoja
8

324
valmistunutta asuntoa

Asukkaita **27 240** (Y-Säätiö ja M2-Kodit)

19 065 asuntoa,
58 paikkakunnalla

Y-Säätiö, jotta jokaisella on koti

Y-Säätiö on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen vuokranantaja, joka keskittyy asuttamistoiminnassaan kasvukeskuksiin ja pääkaupunkiseudulle, mutta toimii myös valtakunnallisesti aina Rovaniemelle saakka.

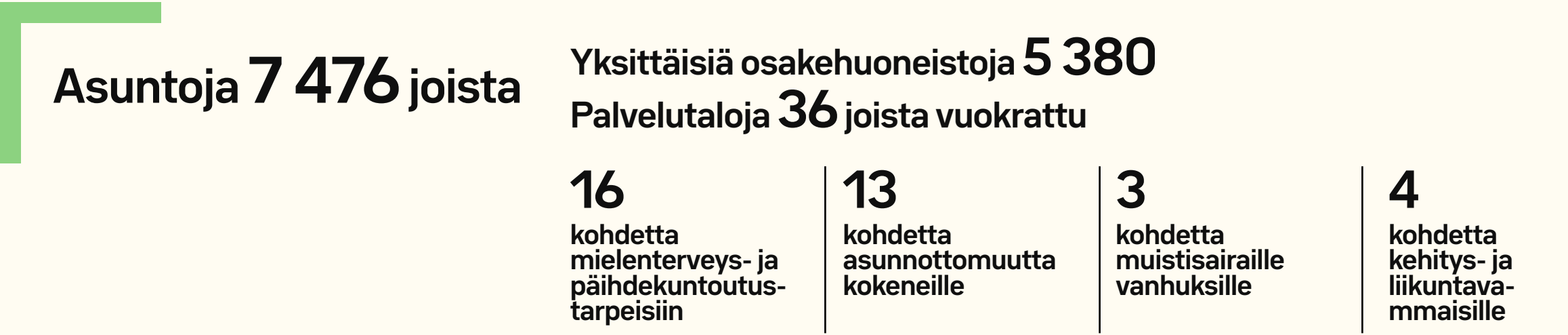
Y-Säätiö konsernilla oli raportointikauden lopussa yhteensä 19 065 asuntoa, 58 paikkakunnalla. Konsernilla oli raportointi-kaudella rakenteilla 370 asuntoa, 324 asuntoa valmistui ja yksittäisiä asuntoja myytiin 62, kun taas yksittäisiä asuntoja hankittiin 27. Konsernin asuntojen käyttöaste vuonna 2024 oli keskimäärin 94,6% [96,5%] , vaihtuvuus keskimäärin 15,62% [15,25%] ja keskimääräinen vuokra 14,55 €/m2 [14,04€/m2].

Raportointivuoden lopussa Y-Säätiön Helsingin pääkonttori siirtyi Hakaniemestä Pasilaan. Lisäksi Y-Säätiöllä on seitsemän aluekonttoria eri puolilla Suomea, mukaan lukien M2-Kiinteistöhuollon toimipiste Vantaalla.

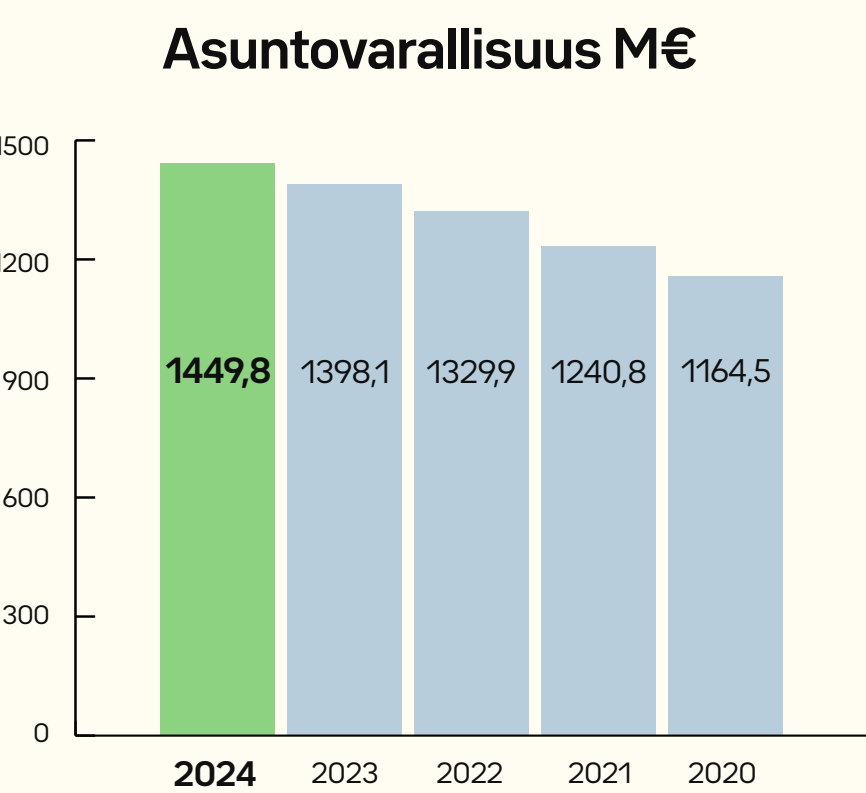
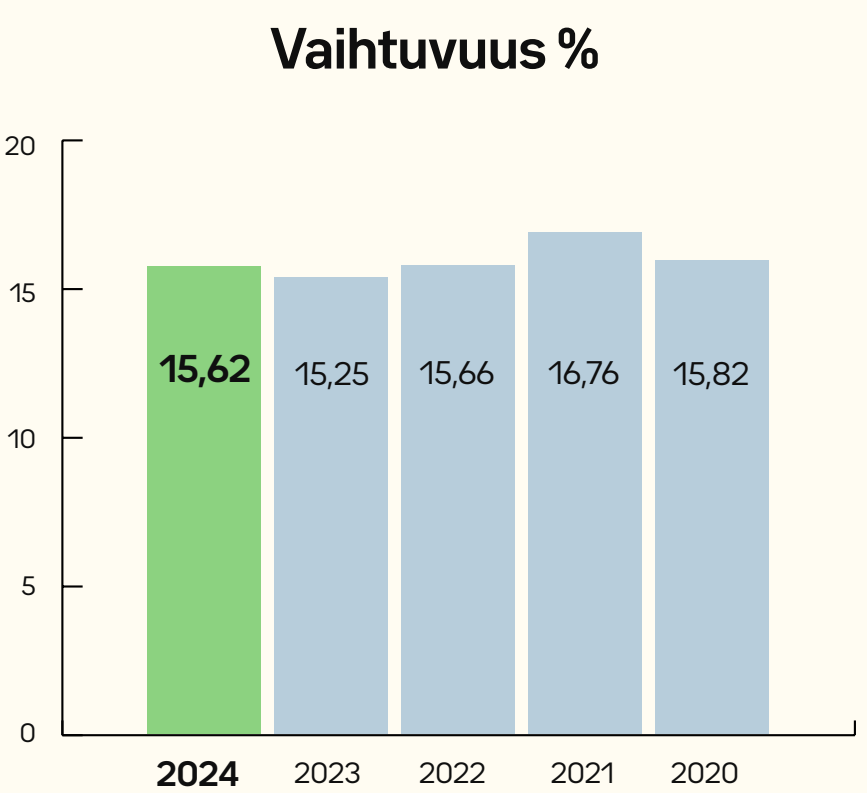
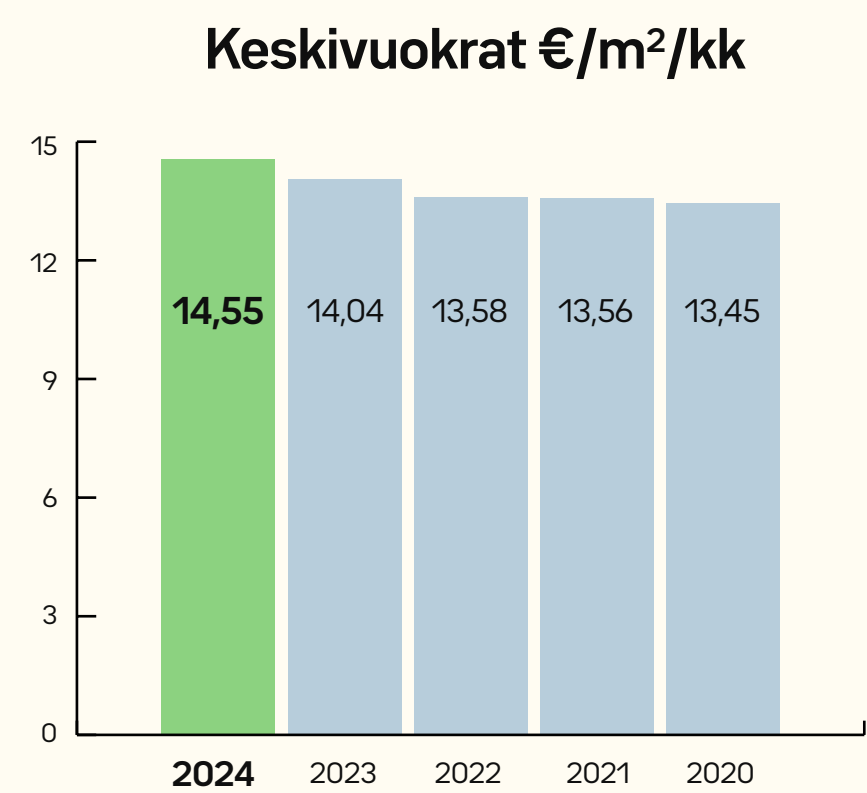
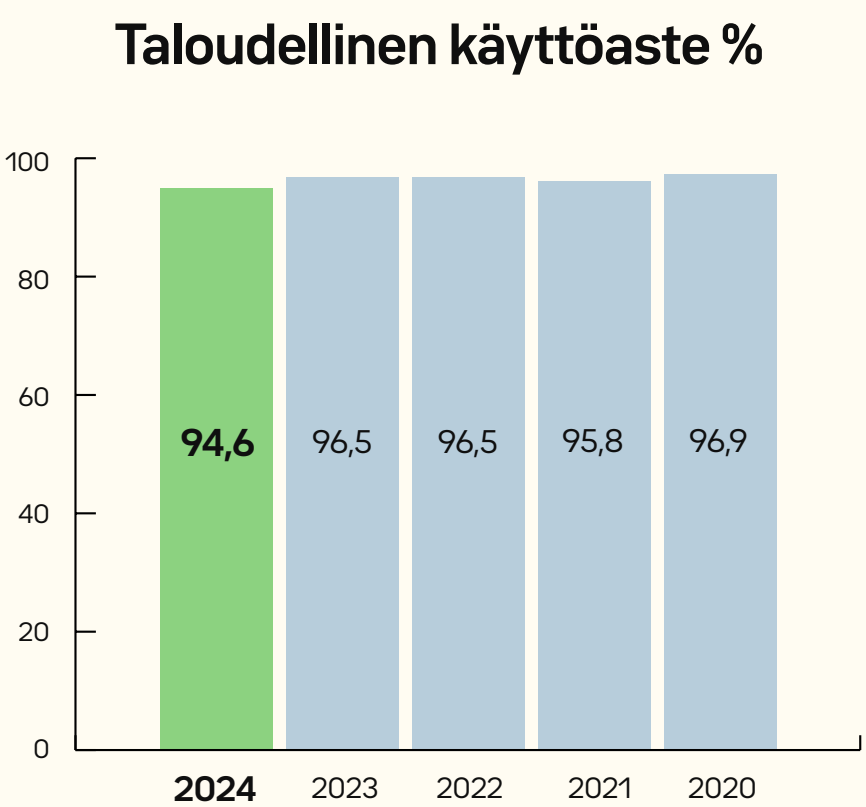
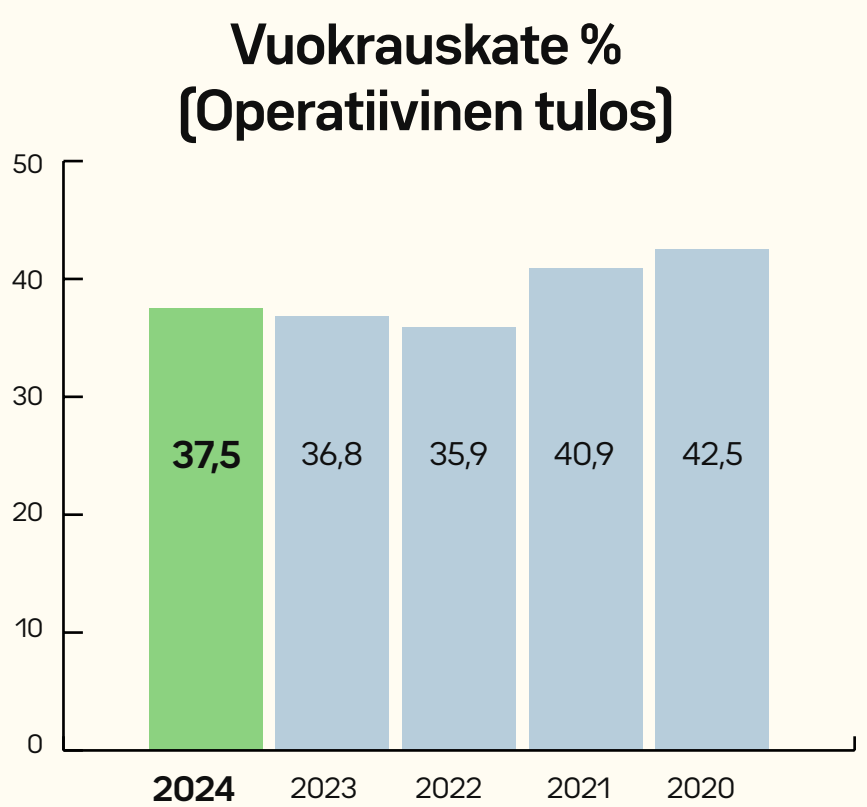
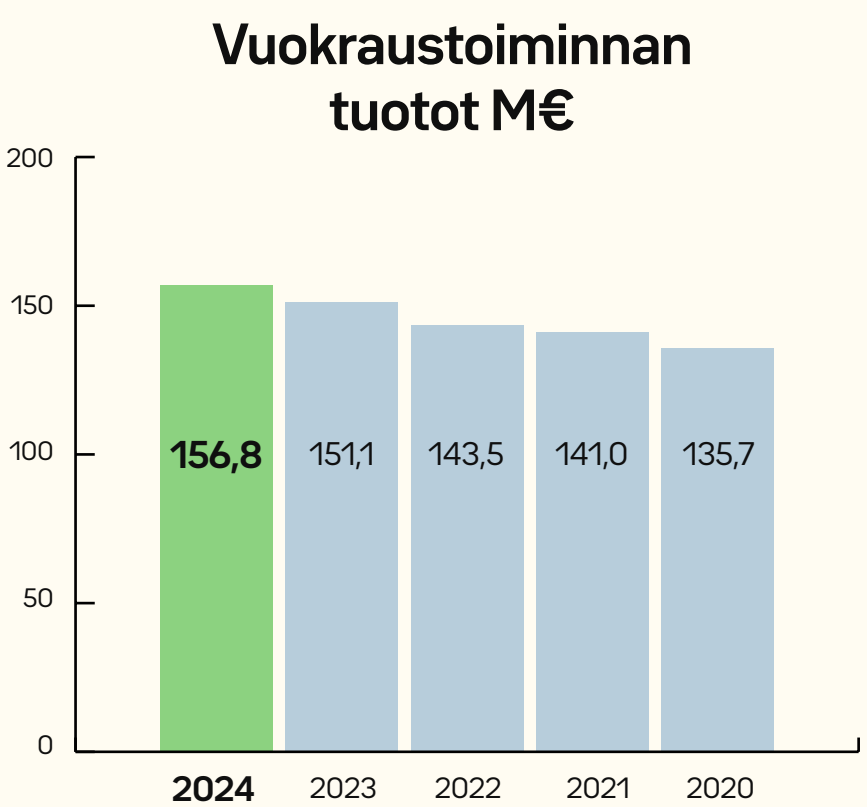
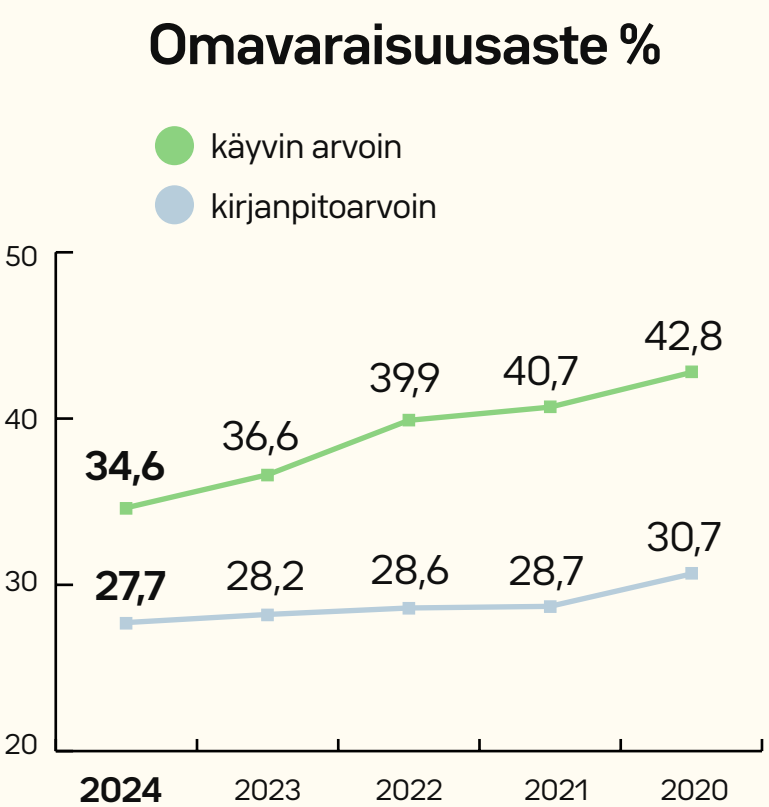
Y-Säätiön toiminnan ydin on tarjota koteja kaikkein eniten tarvitseville ja edistää Asunto ensin -periaatteen toteutumista, jotta asunnottomuus saadaan poistettua Suomesta ja vähennettyä kansainvälisesti. Päätehtävänsä, asuttamisen, lisäksi Y-Säätiö-konserni tuottaa ja jakaa tutkimustietoa sekä asiantuntemusta edistääkseen ihmisarvoista asumista jokaisen perusoikeutena.

Y-Säätiön asuntokanta on jakaantunut kahteen tuoteperheeseen Y-Koteihin ja M2-Koteihin

Y-Kodit ovat pääsääntöisesti STEA ja ARA -rahoituksella hankittuja yksittäisiä osakehuoneistoja ja palvelutaloja. Y-Kodit ovat suunnattu erityisryhmien vuokra-asumiseen, joista noin 80% vuokrataan kumppanitahoille, kuten kunnille, kaupungeille ja järjestöille ja loput konserni vuokraa suoraan yksityishenkilöille. Y-Kotien keskimääräinen koko on 38 m2 ja vaihtuvuus asunnoissa oli 5,51% [6,8%].



Taloudellinen kehitys



Y-Säätiö – vuodesta 1985

PERUSTAJAORGANISAATIOT



City of Helsinki



City of Espoo



City of Vantaa



THE CITY OF TAMPERE



CITY OF
TURKU



KIRKKOHALLITUS⁺

mieli
Suomen Mielenterveys ry

Punainen Risti
Röda Korset


Rakennusliitto
BYGGNADSFÖRBUNDET

 **Rakennusteollisuus**

Hallitus ja johtoryhmä

Y-SÄÄTIÖN HALLITUS

Ajalla [28.4.2022 alkaen] 26.4.2024 asti

Henriksson Tomi / Vantaan kaupunki [jäi pois]

Mäki Tiina / Helsingin kaupunki

Palonen Kimmo / Rakennusliitto ry

Randell Aleksi / Rakennusteollisuus RT ry

Salmi Pekka / Tampereen kaupunki [jäi pois]

Tähtinen Tapio / MIELI Suomen Mielenterveys ry

Viljanen Maria / Suomen Punainen Risti

26.4.2024 alkaen vuoden 2026 vuosikokoukseen asti

Espoon kaupungin esityksestä diplomi-insinööri

Jussi Koskinen [valittiin uutena]

Helsingin kaupungin esityksestä hallintojohtaja **Tiina Mäki**

MIELI Suomen Mielenterveys ry:n esityksestä

hallintojohtaja **Tapio Tähtinen**

Rakennusliitto ry:n esityksestä puheenjohtaja **Kimmo Palonen**

Rakennusteollisuus RT ry:n esityksestä

toimitusjohtaja **Aleksi Randell**

Suomen Punaisen Ristin esityksestä psykososiaalisen

tuen asiantuntija **Maria Viljanen**

Turun kaupungin esityksestä toimitusjohtaja

Teppo Forss [valittiin uutena]

Y-SÄÄTIÖN JOHTORYHMÄ



Teija Ojankoski
toimitusjohtaja



Tommi Kaipainen
tietohallintojohtaja



Pekka Kampman
toimitusjohtaja
Y-Säätiön palvelut Oy



Kari Komu
talousjohtaja



Timo Mutalahti
konsernilakimies



Juha Niskanen
kiinteistöjohtaja



Minna Pääkkönen
viestintä- ja
markkinointijohtaja



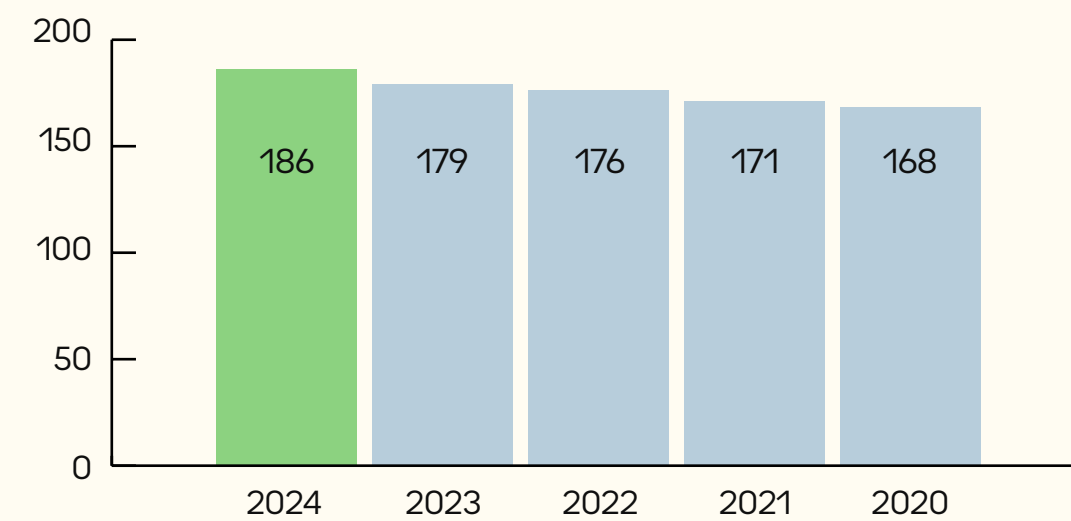
Leena Sirkiä
asiakkuusjohtaja



Sari Timonen
kehittämisjohtaja

Henkilöstö lukuina

Henkilömäärä kauden lopussa



Henkilöstö kauden
lopussa keskimäärin

193

Ei-vakinaiset työsuhteet

Osa-aikaiset

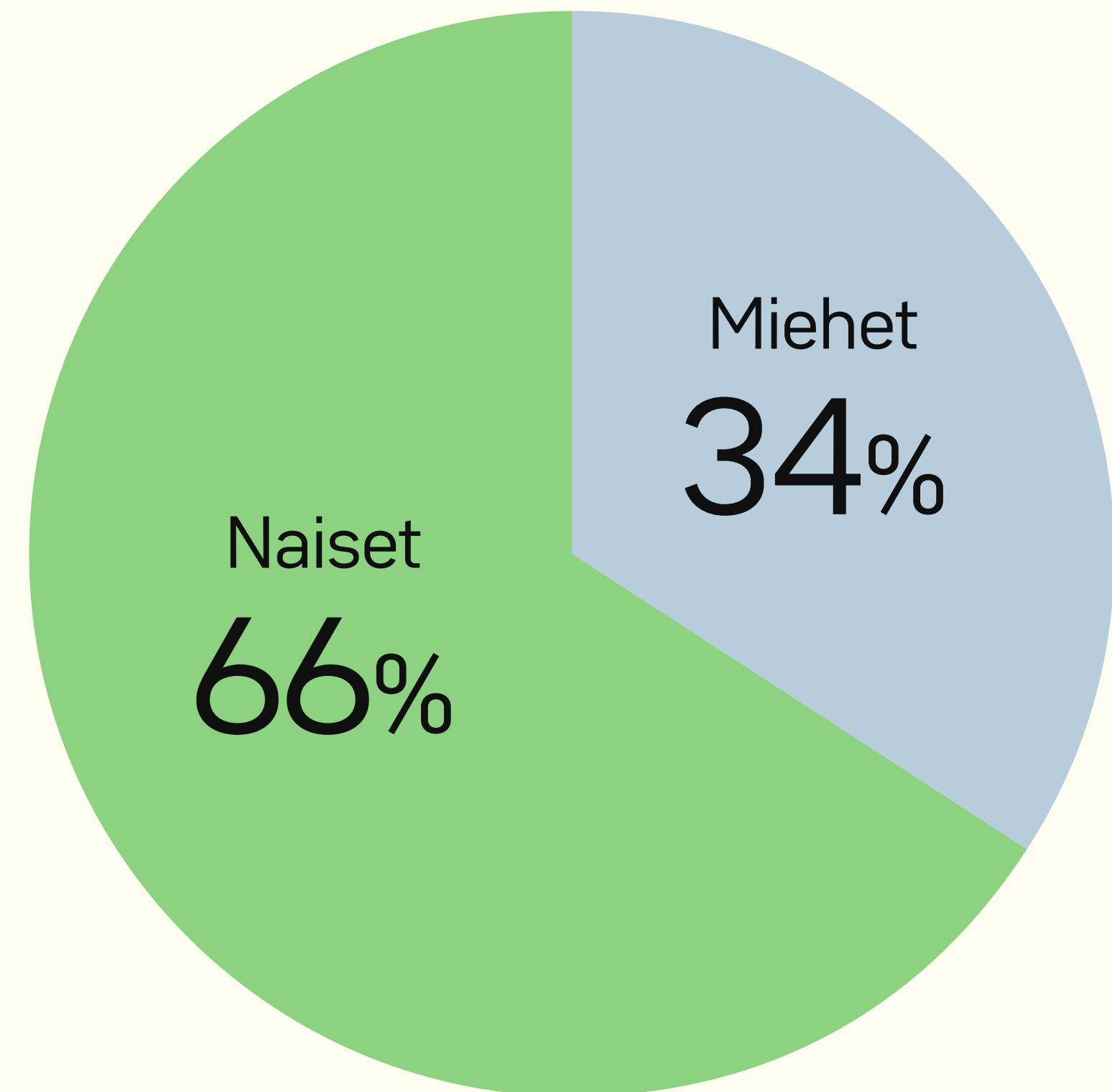
3

Määräaikaiset

19

Aluetoimistojen
henkilökunta

51



Uuras-työllistymisohjelma

Vuosi 2024 toi Uuraalle merkittäviä haasteita, mutta myös uusia toimintamalleja ja ratkaisuja. Työttömyysetuuden suojaosan poistaminen ja asumistuen leikkaukset vaikeuttivat asukkaiden taloudellista tilannetta ja vähensivät keikkatyön houkuttelevuutta. Samalla työllisyystilanne heikkeni, ja monet aiemmin työvoimapulasta kärsineet alat kiristyivät.

Yritysyhteistyössä tapahtui muutoksia, kun pitkään jatkunut yhteistyö Verticon ja Seuren kanssa päättyi. Tilalle solmittiin kumppanuuksia SOL Henkilöstövuokrauksen ja Parkkipaten kanssa, jotka tarjoavat työmahdollisuuksia ilman aiempaa kokemusta. Kevytyrittäjiä kokeiltiin käsilumitoissa, ja se osoittautui hyväksi vaihtoehdoksi, sillä se toi työntekijöille paremman ansainnan.

Asukastyössä korostui keikkatyön taloudellinen kannattavuus ja motivaation lasku. Työllistymistä tukemaan kehitettiin Hygge-valmennus ja moniammatillinen työpaja, mutta konkreettisten ratkaisujen löytäminen osoittautui vaikeaksi. Henkilöstöresurssit vähenivät, mutta harjoittelijat toivat tiimiin uutta osaamista.

Viestinnässä kuukausittainen uutiskirje jatkoi työmahdollisuuksien ja koulutusten esille nostamista, ja nuorille suunnatut Pihapiirit-tapahtumat vahvistivat yhteisöllisyyttä.

Vaikka vuosi oli haasteellinen, Uuraan tiimi onnistui kehittämään uusia ratkaisuja. Kevytyrittäisyys, uudet yritysyhteistyöt ja toimintamallien joustavuuden lisääminen auttavat varmistamaan, että työmahdollisuuksia voidaan tarjota jatkossakin. Uuras jatkaa asukkaidensa tukemista myös vuonna 2025, hyödyntäen vuoden aikana opittuja kokemuksia.

ysaatio.fi/uuras



Uusi osoite – Maistraatinportti 1

Y-Säätiö löysi uudet yhteisölliset toimitilat

Y-Säätiö muutti vuodenvaihteessa Maistraatinporttiin Helsingin Pasilaan. Säätiö on toiminut pitkään Hakaniemessä kolmessa kerroksessa. Kun vuokrasopimus oli tulossa päätökseen, tuli tilaisuus pohtia uusia toimitiloja.

Hakaniemessä jokaisella työntekijällä oli oma huone, mutta hybridityöskentelyn vaikutuksesta tilat olivat vajaakäytössä. Siirryimme lähes 3 000 neliöstä 1 800 neliöön. Työpisteitä on kolmannes vähemmän kuin aiemmin, mutta jokaiselle löytyy työskentelymahdollisuus, kun mukaan lasketaan työskentelykahvila ja neuvottelutilat.

Toimimme Hakaniemessä keskeisellä paikalla, eikä kulkuyhteyksiä haluttu missään nimessä heikentää. Pasila on keskeinen yhtymäpaikka.

Millaiset vaatimukset Y-Säätiön työ tiloille asetti?

Toimistolla työskentelee muun muassa taloushallinnon ammattilaisia, isännöitsijöitä ja vuokrausneuvottelijoita. Erilaisia työtehtäviä varten tarvitaan hiljainen alue, Teams-työskentelymahdollisuuksia sekä vuorovaikutteisia tiimi- ja neuvottelutiloja, jotka palvelevat myös yhteydenpitoa aluetoimistoihin.

Maistraatinportti tarjoaa meille uudelleenajattelun mahdollisuuksia.

Uudesta toimistosta löytyy myös asiakaspalvelua ja asumisneuvontaa asunnon hakijoille ja asukkaillemme. Tätä varten on erillinen asiakaspalvelutila, johon saavutaan portaita tai suoraan hissillä.



Rakentaminen

Uusia kohteita valmistui vuonna 2024 Helsinkiin, Espooseen ja Klaukkalaan, yhteensä 324 vuokra-asuntoa.

Valmistuneiden kohteiden lisäksi vuoden 2024 aikana käynnistyi kohteet Turussa, Espoossa, Helsingissä, Tampereella, Kangasalla ja Pirkkalassa. Rakenteilla on yhteensä 370 asuntoa.

Uudisrakentamisessa jatketaan konseptikehittämistä sekä aktiivista yhteistyökumppanuuksien hakemista. Kumppanuusyhteistyön tavoitteena on sekä kehittää uusia tapoja toteuttaa kohtuuhintaista rakentamista että löytää kohtuuhintaiseen rakentamiseen soveltuvia tontteja ja korttelikokonaisuuksia

Rakenteilla on yhteensä
370 asuntoa.



Kehitämme

Y-Säätiön kehittämistoiminta on monipuolista ja tukee strategian toteuttamista. Kehittämistoimintaa tehdään laajassa kumppanuus- ja yhteistyöverkostossa niin kansallisesti kuin kansainvälisesti, ja tulokset ja tuotokset ovat avoimesti hyödynnettävissä Y-Säätiön verkkosivuilla. Kehittämistoiminnasta kerrotaan myös lukuisin blogein ja osallistumalla esimerkiksi julkiseen keskusteluun, asiantuntija-alustuksiin ja kirjoituksiin. Kehittämistoimintaa on toimintavuonna rahoitettu pääosin (n. 80 %) ulkopuolisin hankeavustuksin, joista suurimpia rahoittajia ovat STEA ja Euroopan unioni. Myös opiskelijayhteistyö on monipuolista. Y-Säätiössä on jatkuvasti harjoittelijoita ja opinnäytetyöntekijöitä sekä Suomesta että ulkomailta.

Kansainvälinen työ

Y-Säätiön kansainvälinen toiminta on aktiivista. Toimintavuoden aikana lähes 10 000 osallistujaa seurasi suomalaista ja Y-Säätiön esimerkkiä asunnottomuustyön kansainvälisissä seminaareissa ja webinaareissa. Vierailijoita Y-Säätiössä kävi noin 100, joista kaukaisimmat tulivat Kanadasta, Uudesta-Seelannista ja Japanista. Y-Säätiöllä on aktiivinen työryhmien vetovastuu

ja yhteistyö käynnissä perustamassamme pohjoismaisessa Nordic Homelessness Alliance -verkostossa ja Euroopan laajuisessa Housing First Europe Hubissa. Työ on näkynyt maailmanlaajuisesti mediassa noin 20:ssä jutussa, kiinnostus on vuosi vuodelta kasvavaa. Kansainvälinen työ tuottaa strategiaamme mukaisesti tulosta ja on vaikuttavaa. Y-Säätiön esimerkin innoittamana Tukholman kaupunkilähetyksellä avautui toimintavuonna 40 asunnon Asunto ensin -mallia noudattava asuintalo. Manchesterissä puolestaan julkaistiin syksyllä 2024 asunnottomuuden poistamisohjelma, jonka taustalla on jo 2019 toteutunut pormestari Andy Burnhamin vierailu Suomessa ja Y-Säätiössä.

Tutkimustoiminta

Toimintavuonna 2024 Y-Säätiön tutkimustoiminta oli laajaa kotimaassa ja kansainvälisesti, ja se kohdentui säätiön strategian kaikkiin painopisteisiin. Vedensäästötutkimus valmistui ja se toi ilmi asukkaiden motivoimisen merkityksen vedenkulutuksen vähentämisessä ja ympäristöystävällisten ratkaisujen omaksumisessa. Toimintavuonna käynnistyi ARAn rahoittama ja Turun yliopiston kanssa yhteistyössä

laajaa rekisteriaineistoa hyödyntävä RADAR-tutkimushanke. RADAR-tutkimus tarkastelee asunnottomuuden kustannusvaikutuksia. Muut tutkimushankkeet keskittyivät Y-Säätiön Uuras-työllistymisohjelman vaikutuksiin, tuetun asunnonvaihdon prosessin ja kokemusten kuvaamiseen, näistä saadaan tuloksia vuoden 2025 aikana. Hanketyötä tukeva tutkimuksellinen arviointi jatkui kolmen hankkeen osalta. Tutkimusrahoitusta haettiin ja saatiin vuosille 2025–2026 Miina Sillanpään Säätiöltä ikääntyneiden asukkaiden osallisuuden vahvistamiseen.

Y-Säätiö on kumppanina Erasmus+-rahoitteisissa hankkeissa, joista Adapting Housing First -hankkeessa tarkastellaan Asunto ensin -mallin soveltamista Euroopassa. Hanketta johtaa Sophia Housing -organisaatio Irlannista. Y-Säätiö vastaa hankkeen tutkimusosuudesta. Muina kumppaneina ovat Espanjassa toimiva Arrels Fundacio ja Housing First Berlin Saksasta. Y-Säätiö koordinoi Suomen osuutta Erasmus+ Women's Voices -hankkeessa, jonka tavoitteena on parantaa asunnottomuutta kokeville naisille tarjolla olevaa tukea ja palveluita. Hanke käynnistyi toimintavuonna ja jatkuu vuoden 2027 keväälle. Y-Säätiö kuuluu European Network for Housing Research -verkostoon.

Asunto ensin -verkostokehittäjät

STEA-avusteinen Asunto ensin -Verkostokehittäjät on jo vuosia toiminut asunnotomuuksien yhteiskehittämisen alustana valtakunnallisesti tuoden yhteen järjestöjä ja muita toimijoita eri sektoreilta. Julkishallinnon ja järjestökentän toimintaympäristön muutokset sekä henkilöstön vaihtuvuus ovat luoneet tarpeen jatkuvalla Asunto ensin -työorientaatioon perehdyttämiselle organisaatioissa.

Verkostokehittäjät ovat edistäneet asunnotomuuksien toimijoiden yhteistyötä kehittämällä yhteisiä laatusuosituksia, jakamalla hyviä käytäntöjä ja kokemuksia sekä tarjoamalla foorumin, jossa toimijat voivat oppia toisiltaan. Verkostokehittäjien toiminnassa on mukana organisaatioita, joilla on kohderyhmien kysymysten erityisasiantuntemus.

Y-Säätiö ja Verkostokehittäjät järjestivät yhdessä Aran ja Espoon kaupungin kanssa perinteisen Valtakunnallisen asunnottomuusseminaarin sekä osallistuivat kumppanina Aran johdolla järjestettyihin Vuokravelkapäiviin. Verkostokehittäjät-johtoryhmän jäsenet veivät asunnottomuusjärjestöjen viestiä järjestökentän merkityksestä asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä ja poistamisessa STEA-avustuksiin liittyen selvityshenkilö Mika Pyykölle ja antoivat yhteisen kannanoton STEA-avustuksiin kohdentuvista leikkaussuunnitelmista.

Onnistunut asuminen -hanke

STEA-avusteisen Onnistunut asuminen -hankkeen toisena toimintavuotena on toteutettu onnistuneita asumisratkaisuja 43 henkilölle. Hankkeessa keskitytään turvaamaan asunnottomuustaustaisten asukkaiden asumispolun nivelvaiheita sekä Y-Säätiön tukiasuntoa jonottaessa että siirryttäessä vahvan tuen asumisyksikkömuotoisesta asumisesta kohti itsenäistä asumista. Asukkaille on turvattu ohjaus ja tuki nivelvaiheen ajan, ja samalla luodaan uudessa hyvinvointialuetoiminnan ympäristössä yhteistyömalleja asumisen nivelvaiheisiin, joissa on suuri riski pudota palveluista ja siten päätyä toistuvasti asunnottomaksi. Asumisen turvaamiseksi hanke tarjoaa yksilöllistä neuvontaa ja tukea sekä ryhmämuotoista valmennusta. Peruspalvelut ja niihin ohjaaminen, asioiden hoitamisessa avustaminen, soveltuvan asunnon etsiminen Y-Säätiön asuntokannasta, kotikäynnit ja asukkaan tapaaminen säännöllisesti, sekä asukkaiden verkostojen kokoaminen ovat keskeisiä työmenetelmiä. Hankkeen havaintona on, että asumisen turvaamiseksi riittävä tuki tuen sisällön ja ajallisen keston osalta on avainasemassa asumisen jatkuvuuden turvaamisessa. Havaintona on myös, että nivelvaiheen tukea tarvitsee yhä laajempi joukko, joka koostuu hyvin erilaisissa elämäntilanteissa olevista ihmisistä, vauvaperheistä, työssä käyvistä, nuorista aikuisista, ja toki myös pitkään asunnottomana olleista, ei vain päihdeongelmista kärsivistä ihmisistä.

Y-polut-hanke

Nuorten asumisen kehittämiseen keskittyvä STEA-avusteinen Y-polut-hanke on kehittänyt työmenetelmiä Y-Säätiön nuorisoasumisen asumisohjaukseen nuorten itsenäistymisen vahvistamiseksi sekä asumisongelmien ratkaisemiseen ja torjumiseen. Hankkeessa keskeistä on ollut nuorten aikuisten tavoittamisen keinojen kehittäminen ja läsnäolo kiinteistöillä, jotta keskusteluyhteys on saatu nuorten kanssa syntymään. Nuorille tutuksi tulleet hanketyöntekijät ovat onnistuneet madaltamaan kynnyksiä nuoren tarvessa ja hakiessa yksilöllistä ohjausta. Toimintavuonna hankkeessa tavoitettujen nuorten (hankkeessa tavoitettiin yhteensä 205 eri nuorta aikuista, heistä yksilöohjausta sai 165 nuorta) vuokravelkoja on saatu hallintaan, eivätkä vuokravelat ole lähteneet hankkeen kohdekiinteistöillä kasvuun, ja siten hädät on saatu hallintaan (häättötrendi laskeva, kun muutoin koko maassa vahvasti nouseva). Lisäksi nuoria on ohjattu Ohjaamoihin, diakoniatyön avun piiriin ja hyvinvointialueiden peruspalveluihin muun muassa vuokravelka-asioissa ja edistetty heidän yhteiskunnallista osallisuuttaan yhteisin infotilaisuuksin. Yhteisiä tapahtumia varten hankkeessa on kehitetty asuintalokohteisiin Pihapiirit-tapahtumia, joissa asukkaat ja ammattilaiset kohtaavat erilaisten teemojen äärellä.

Jiippi-hanke

Euroopan unionin osarahoittamassa (ESR+) Jiippi-hankkeessa vahvistetaan nuorten yhteiskunnallista osallisuutta ja yhdenvartaisuutta seikkailukasvatuksellisin menetelmin. Hankkeen päätoteuttaja on Valo-valmennusyhdistys. Hankkeessa on nuorten kanssa purjehdittu, seikkailtu luonnossa, löydetty yhteisöjä ja ystäväystytty. Nuoret saavat ohjausta ja yksilöllistä tukea opintopolkujen etsintään ja kartoitetaan itse kullekin soveltuvinta väylää kohti työelämää. Y-Säätiön osahankkeessa on panostettu asumisen ja arjen taitojen kasvattamiseen, mikä vahvistaa nuorten selviytymistä itsenäisen asumisen haasteista jatkossa. Hankkeessa on onnistuttu tavoittamaan nuoria, jotka ovat jääneet palvelujen ulkopuolelle tai eivät jostain syystä ole niistä aiemmin hyötäneet tulevaisuutensa rakentamisen kannalta.

Aalto-yliopiston yhteistyö

Space in Practice -hankeyhteistyössä Aalto-yliopiston kanssa syksyllä 2024 kehitettiin tulevaisuuden asumisen malleja Y-Säätiön omistamiin M2-Kotien kiinteistöihin. Hankeyhteistyössä kehitettiin ratkaisuehdotuksia myös suurten kaksioiden muunneltavuuteen, jotta ne vastaisivat paremmin nykyvaatimuksiin ja asukkaiden tarpeisiin. Opiskelijat ottivat huomioon työpaikoissa asukkailtamme saadut kehittämis ehdotukset ja kuulivat vuokranantajan näkökulmia kehittämistarpeiksi. Tuloksena saimme neljältä opiskelijatiimiltä neljä mallia, joista valitsimme yhden suunnitelman voittajaksi. Voittajatiimin konsepti luo vahvan pohjan muunneltavien ja kustannustehokkaiden asumisratkaisujen kehittämiselle, jotka vastaavat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin.

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 kuuluvalta, palvelun myyminen lähipiiriin kuuluvalle, lähipiirin saamat etuudet ja palkat sekä lainan tai avustuksen antaminen tai erilaiset sopimukset.

Y-Säätiössä lähipiirille ei anneta avustuksia tai muita osittain tai

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

Säätiön konserniyhtiöiden kanssa tehtävät lähipiiritoimet arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon määrittelyssä tukeudutaan omaan asiantuntemukseen, markkinatilanteen selvitykseen ja tarvittaessa ulkopuolisiin asiantuntijalausuntoihin. Mikäli säätiölain, sääntöjen, viranomaismääräysten tai lähipiiri-ohjeiden vastaisia lähipiiritoimia

Lähipiiritaulukko					
Toimet tai taloudelliset edut (€)	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	271 957	870 066	-	-
B. Sopimukset	ks. alla 1B	-	-	-	-
C. Myönnetty tuki	-	-	-	-	-
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	180 004 391	-	-	-	-
1. Y-Säätiön perustajajäsenet ja niiden tytäryhteisöt ja -säätiöt, Y-Säätiö-konserniyhtiöt 2. Y-Säätiön tai 1-kohdassa mainitun organisaation hallituksen ja hallintoneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja 3. Y-Säätiön johtoryhmä 4. 1-3-kohdassa tarkoitetun henkilön perheenjäsen 5. 1-4-kohdassa tarkoitettujen henkilöiden määräysvallassa oleva yhteisö tai säätiö 1B. Y-Säätiö maksaa perustajajäsenilleen (Espoo, Helsinki, Tampere, Turku, Vantaa) kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä tavanomaisia maksuja, kuten kiinteistöveroja, katumaksuja ja rakennuslupia. Perustajajäsenet maksavat vuokraamistaan säätiön omistamista asunnoista käypää vuokraa. 1D. Y-Säätiö on antanut lainaa tytäryhtiölleen säätiön tarkoituksen mukaiseen käyttöön tulevien asuintalojen rakentamiseen sekä asuinkiinteistöjen hankintaan. Konsernilainojen lainaehdot: Lainan lyhennys ja koron maksu kerran vuodessa 31.12. Velan korko 3 %-6 %. Lainojen maturiteetti on 9,54 vuotta. 2A. Y-Säätiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat sekä palkkiot. Tilintarkastajalle maksetut palkkiot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa. 3A. Y-Säätiön johtoryhmän palkat.					

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

valtansa puitteissa. Lähipiiri-toimia seuraavat hallituksen ja toimitusjohtajan ohella tehtävänsä puolesta säätiön johto ja taloushallinto.

Riskikartoitus 2025

YHTEENVETO:

Strategiset riskit:	Toiminnalliset riskit:	Taloudelliset riskit:	Vahinkoriskit:
Asuntokannan epätarkoituksenmukainen sijainti ja heikko kysyntä	Hankintariskit	Taloussuhdanteiden vaikutukset	Mittava omaisuus- tai henkilövahinko
Toimintaympäristön äkilliset muutokset	Henkilöstöriskit		Ilmastonmuutoksen ja ympäristövahinkojen välittömät ja välilliset vahingot
Päätöksenteko perustuu puutteellisiin faktoihin	Tietosuojariskit		Vahingonteko ja väärinkäytökset (organisaation ulkopuolisten aiheuttamat)

STRATEGISET RISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys (1–5)	Vakavuus (1–5)	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuutus
ASUNTOKANNAN EPÄTARKOITUKSENMUKAINEN SIJAINTI JA HEIKKO KYSYNTÄ					Johtoryhmä
Alueella ei ole asunnottomuutta	4	2	1	Aluestrategian jatkuva arviointi ja noudattaminen, asuntokannan luokittelu kunnon ja käyttöasteen mukaan	
Uudiskohteen tai saneerauskohteen väärin arvioitu kysyntä	2	4	1	Aktiivinen toimintaympäristön seuraaminen, tiedolla johtaminen, asiantuntemuksen hankinta	
MUITA TOIMENPITEITÄ				Tarkka markkinaseuranta, dynaaminen reagointi, alueellisten kumppanuuksien rakentaminen, käyttötarkoituksen muutokset	

STRATEGISET RISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys [1-5]	Vakavuus [1-5]	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuutus
TOIMINTAYMPÄRISTÖN ÄKILLISET MUUTOKSET					Hallitus, asiakkuusyksikkö ja johtoryhmä
Ensivuokralaiset (JV-kumppanit) irtisanovat ensivuokrasuhteita	4	3	1	Hankitaan uusia JV-kumppaneita, otetaan asuntoja suoravuokraukseen, uudistetaan JV-konsepti	
Vuokralaiset jäävät ilman tarvitsemaansa asumisen tukea	4	2	1	Asumisneuvonnan uudelleen kohdennus, muutosvaiheen seuranta ja reagointi, resurssien uudelleen ohjaus ja strateginen vaikuttaminen	
Riittämätön reagointinopeus muutoksiin (esimerkiksi markkinoiden, teknologian, lainsäädännön tai asiakkaiden tarpeiden kehitys)	3	2	2	Annetaan lausunnot lainsäädäntöhankkeisiin	
ARAn toiminnan muutokset 1.3.2025 alkaen	4	2	1	Valtion tukemien toimintojen uudelleen tarkastelu, sopeutuminen	
Verotuksen epäedulliset muutokset (esimerkiksi arvonalisä- ja kiinteistöveron merkittävät muutokset, EVL korkorajoitussäännös, tulovero)	2	4	3	Likviditeetin turvaaminen mahdollisten uusien verojen maksuun	
CSRD vaatimukset osoittautuvat kohtuuttomiksi	2	1	1	Hyödynnetään kevennyksiä, hankitaan asiantuntemusta	
KENNO:n käyttöönoton epäonnistuminen	2	3	2	Resurssien ohjaus käyttöönoton tukeen, tarkat vaatimukset toimittajalle	
Säätötoiminnan painopisteet muuttuvat (yleishyödyllisyys menetetään)	2	2	1	Strategiassa pitäytyminen, hyvän hallintotavan noudattaminen, omarahoitteisen yleishyödyllisen toiminnan jatkaminen (tutkimus, työllistäminen, verkostot, kv)	
MUITA TOIMENPITEITÄ				Yleishyödyllisyyden vaikutusten seuranta ja raportointi, riskiskenaarioiden mallintaminen, kestävyystoimien tehostaminen	

STRATEGISET RISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys [1-5]	Vakavuus [1-5]	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuutus
PÄÄTÖKSENTEKO PERUSTUU PUUTTEELLISIIN FAKTOIHIN					Johtoryhmä
Puutteellinen ymmärrys toimintaympäristöstä	1	2	1	Aktiivinen toimintaympäristön seuraaminen, asiantuntemuksen hankinta	
Päätöksenteon henkiset vinoumat (ennakkokäsitykset, ensimmäinen tieto painottuu, ryhmäpaine) ja virheelliset tulkinat	2	2	1	Tiedon huolellinen tulkinta, asiantuntemuksen hankinta, datan ja prosessien säännöllinen jatkuva raportointi	
Riittämätön tai virheellinen tieto päätöksenteon mekanismeista	2	2	1	Henkilöstön koulutus päätöksenteon mekanismeista	
Tietoa johtamisen tueksi ei saada, johtuen esimerkiksi toimimattomista tai vaillinaisista toiminnanohjausjärjestelmistä.	3	3	2	Datan tarkastaminen, tietojärjestelmien kehitys, raportointikäytännöt	
MUITA TOIMENPITEITÄ				Vaikuttavuusmittareiden ja seurannan kehittäminen, mittareiden käyttöönotto tiedolla johtamisen tueksi	

TOIMINNALLISET RISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys (1-5)	Vakavuus (1-5)	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuutus
HANKINTARISKIT					Rakennuttamis- ja kiinteistöyksiköt
Suunnitteluvirheet uudis- ja korjausrakentamisessa	3	3	1	Referenssien hyödyntäminen, suunnittelun resurssointi	
Väärin ajoitetut tai mitoitettut korjaukset	5	1	1	Parempi sisäisen suunnittelun kommunikatio, korjausten ajoitusten tarkentaminen tiimien kesken, vahinko- ja muuttokorjauksien suhteuttaminen PTS-seurantaan	
Työsuorituksen valvonnan puute tai heikkolaatuisuus	3	2	2	Hankittu oma valvoja	
Toimittajan konkurssi tai suorituskyvyttömyys	3	3	1	Kumppaniluotettavuuden varmistaminen, järjestelmien seuranta ja kontrolli, toimittajadatan reaaliaikainen monitorointi	
Yhteistyökumppanin aiheuttama riski	2	3	1	Kiinteistöhuoltoliikkeiden laadunvarmistaminen ja sopimustenhallinta, yhteisjärjestelysopimusten hallinta, korttelitoimijoiden yhteistyön vahvistaminen	
Materiaalien kustannusten nousu	5	3	1	Lainahallinnan optimointi (lyhennykset), vuokratason kohtuullinen nosto, yleinen säästäväisyys, hankkeiden ajoitus (lykkäys)	
Höllentyvä talouskuri	5	3	1	Hankintaohjeen noudattamisen valvonta. Kustannustietoisuuden korostaminen, taloustietoisuuden lisääminen, taloudenseurannan työkalujen hyödyntäminen	
MUITA TOIMENPITEITÄ				Digitaalisten järjestelmien hyödyntäminen, kustannusvaikutusten arviointi, kattavat palautekäytännöt, IoT-anturit työmailla (lämpötila, kosteus, ilmanlaatu), laatumittaristot, ”Kerralla oikein”-mentaliteetti, korjausten ja kustannusten pitkäaikainen tasapaino, kilpailutuskäytännöt, projektijohto-osaamisen vahvistaminen	

TOIMINNALLISET RISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys (1-5)	Vakavuus (1-5)	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuutus
HENKILÖSTÖRISKIT					Johtoryhmä
Avainhenkilöriski	2	2	1	Kouluttautumisen sitouttamissuunnitelma, sijaisuusjärjestelyt, työparityö, yhteismatkustamisen välttäminen	
Terveys ja hyvinvointi (työntekijöiden sairastumiset, tapaturmat, uupuminen)	3	1	1	Työterveyshuollon sopimuksen ja toimintasuunnitelman vuosiarviointi, työterveyskyselyt	
Työympäristö	1	1	1	Työsuojeluohjelma ja vuosittain työsuojelusuunnitelma	
Työyhteisön toiminta (johtaminen, ilmapiiri, tiedonkulku)	1	1	1	Työyhteisövirekysely, työyhteisön pulssikysely	
Epäasiallinen käytös	3	1	1	Epäasialliseen kohteluun puuttumisen toimintamalli, Whistleblowing- ilmoituskanava	
Osaaminen (ammattiosaamisen puute tai vanheneminen)	1	1	1	Työyhteisön kehittämissuunnitelma, Y-Talk-keskustelut, perehdytys- käytännöt, varhaisen välittämisen malli, esihenkilövalmennus	
Väärinkäytökset ja vahingonteko (tahallinen tai tahaton)	1	2	1	Ohjeistukset, noudattamisen seuranta, Whistleblowing-ilmoituskanava	
Arvot ja toiminta erkaantuvat	1	1	1	Työkulttuurin edistämisprojekti	
Epäjohtonmukainen asiakastyö tai johtaminen	2	1	1	Kouluttautuminen, mm. asiakaspalvelukoulutus, esihenkilövalmennus	
MUITA TOIMENPITEITÄ				Palkitsemisjärjestelmät, avainhenkilöiden tunnistaminen, positioriskiarviointi, sairauspoissaoloseuranta, osaamisprofiilikartoitus	

TOIMINNALLISET RISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys [1-5]	Vakavuus [1-5]	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuutus
TIETOSUOJARISKIT					Johtoryhmä
Tahallinen tai tahaton tietovuoto	4	2	1	Ennaltaehkäisy, koulutus, välitön reagointi, poikkeamaseuranta, käyttöoikeuspolitiikka ja -rajaukset, käyttöoikeusseuranta, suljetut työympäristöt, tietoturvalliset etätyökäytännöt, pakotetut laitteiston ja ohjelmistojen suoja-toimet	
Ilkivalta tai varomaton puhe	2	1	1	Lokitetoseuranta, ennakointi, koulutus, perehdytys, jatkuvat muistutukset, valmisteluaineistojen salaaminen, Whistleblow-ilmoituskanava	
Tietojärjestelmien hetkellinen toimimattomuus	4	1	1	Ennakointi, prosessien ja järjestelmien jatkuva kehittäminen	
Järjestelmävika tuhoaa tietoja	1	2	1	Varmuuskopiot kahdennettu, jatkuvuussuunnitelma	
Henkilöstötietojen poistamisen vaikeus	5	1	2	Järjestelmäkehitys, uusien tietojen tallennusaikojen määrittely	
Kyberhyökkäys	1	3	1	Suojauksien ja järjestelmien jatkuva kehittäminen, varmennetut prosessit	
Yhteistyökumppaneiden huono tietosuojataso	2	3	1	Kysytään, varmistetaan ja tarvittaessa todennetaan tietosuojatasot	
MUITA TOIMENPITEITÄ				Tietoturvastrategian laatiminen, reaaliaikainen uhkien seuranta, tietojen elinkaaren hallinta, säännölliset auditoinnit, henkilötietojen käyttösuunnitelmat, laaja-alainen kyberturvallisuudesta huolehtiminen, IT-henkilöstön jatkuva koulutus, palautumissuunnitelma, hankittujen palveluiden evaluointi, testaukset, tietosuojajohtaminen	

TALOUDELLISET RISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys [1-5]	Vakavuus [1-5]	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuutus
TALOUSSUHDANTEIDEN VAIKUTUKSET					Johtoryhmä
Korkotason nopeista muutoksista aiheutuvat kustannukset	4	4	1	Korkoriskihallinnan politiikka, korkosuojaukset	
Inflaatiosta aiheutuva kustannustason nousu	4	3	1	Lainahallintapolitiikka (lyhennykset), vuokrataso, säästäväisyyden korostaminen, hankkeiden ajoitus (lykkäys)	
ASUNTOKANNAN EPÄTARKOITUKSEN MUKAINEN SIJAINTI JA HEIKKO KYSYNTÄ					
Uudiskohteen tai saneerauskohteen väärin arvioitu kysyntä	2	5	1	Aktiivinen toimintaympäristön seuraaminen, tiedolla johtaminen, asiantuntemuksen hankinta	
KENNO:n käyttöönoton epäonnistuminen	2	5	2	Resurssien ohjaus käyttöönoton tueksi, tarkat vaatimukset toimittajalle	
Alhainen käyttöaste	2	3	1	Aluestrategian jatkuva arviointi ja noudattaminen, asuntokannan luokittelu kunnon ja käyttöasteen mukaan, myynti, purku	
MUITA TOIMENPITEITÄ				Pitäytyminen vain kohtuuhintaisiksi lasketuissa uudiskohteissa, kohtuuhintaisuuden määrittely ja noudattaminen, kohdennettu kilpailukykyinen hinnoittelu	
LAINSÄÄDÄNNÖN VAIKUTUKSET					
ARA toiminnan muutokset	4	1	1	Valtion tukemien toimintojen uudelleen tarkastelu, sopeutuminen	
Verotuksen epäedulliset muutokset (esimerkiksi arvonlisä- ja kiinteistöveron merkittävät muutokset, EVL korkorajoitussäännös, tulovero)	2	1	1	Likviditeetin turvaaminen mahdollisten uusien verojen maksuun	

VAHINKORISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys [1-5]	Vakavuus [1-5]	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuutus
MITTAVA OMAISUUS- TAI HENKILÖVAHINKO					Kiinteistöyksikkö
Mittava omaisuus- tai henkilövahinko	2	4	1	Täysarvovakuutukset, lisävakuuttaminen, asukkaiden vakuutusturva, kunnossapitosuunnitelmat, kriisitilanneosaamisen päivittäminen, asukkaiden taloturvallisuuskoulutukset	
Tulipalo	5	2	1	Puukerrostalojen ja palvelutalojen sprinklerijärjestelmät, palovaroittimien kunnossapitovastuu	
Vesivahinko	5	2	1	Laitteistojen kunnan seuranta, valistus, nopea reagointi	
Sisäilmaongelmat	3	2	1	Heikkokuntoisista kiinteistöistä ja huoneistoista luopuminen	
Tapaturma	5	2	1	Pelastusteiden valvonta, talvikunnossapidon laadunvarmistus	
Kiinteistöavaimien katoaminen	5	2	1	Avainhallintakäytäntöjen koulutus, osaamisen varmistaminen	
MUITA TOIMENPITEITÄ				Asukaslähtöinen turvallisuuskoulutus	

VAHINKORISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys [1-5]	Vakavuus [1-5]	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuutus
ILMASTOMUUTOKSEN JA YMPÄRISTÖVAHINKOJEN VÄLITTÖMÄT JA VÄLILLISET VAIKUTUKSET					Kiinteistöyksikkö
Vanhan kiinteistökannan rakenteelliset puutteet	2	2	1	PTS, oikea-aikaiset korjaustoimenpiteet, julkisivujen kunnossapito, kattosaneeraukset, sadevesien hallinta, vastuulliset purkusuunitelmat, kiinteistöjen ilmastoriskien kartoitus	
Sään ääri-ilmiöiden aiheuttamat vauriot kiinteistöihin	2	2	1	Huolellinen suunnittelu, kestävä viherhoito, Leanheat-järjestelmähyödyt	
Sään ääri-ilmiöiden haittavaikutukset asumismukavuuteen (esim. asuntojen ylikämpeneminen)	2	2	1	Opastetaan asukkaita haittojen ennaltaehkäisyssä ja niistä selviytymisessä, palvelutaloissa jäädytysjärjestelmät	
MUITA TOIMENPITEITÄ				Ilmastostrategia, teknologian hyödyntäminen, kiinteistöpihojen suunnittelu, uudiskohteiden jäähdytys, IoT-ratkaisut	

VAHINKORISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys [1-5]	Vakavuus [1-5]	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuutus
VAHINGONTEKO JA VÄÄRINKÄYTÖKSET (ULKOPUOLISEN AIHEUTTAMAT)					Johtoryhmä
Vahingonteot asunnoissa ja kiinteistöissä	2	3	1	Huoneisto-, vahinko- ja kiinteistövakuutukset	
Väärinkäytökset	2	3	1	Kyberturvallisuudesta huolehtiminen, Whistleblowing-ilmoituskanava, urakkaketjujen valvonta	
Asiakkaiden epäasiallisen käytöksen vaikutukset asiakastyössä	5	2	1	Henkilöstön koulutus, työhyvinvoinnin käytännöt	
Asunto-osakeyhtiöiden taloudellisen ahdingon vaikutukset Y-Säätiön osakesalkkuun	1	1	1	Asuntokannan jatkuva tarkastelu ja huoneistoista luopuminen	
MUITA TOIMENPITEITÄ				Kohtuullisesta asiakaspalvelutasosta kiinnipitäminen, kohtuuttomien vaatimusten sivuuttaminen	

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ollut olennaisia tapahtumia.

Tilinpäätös 2024

Y-Säätiö

TULOSLASKELMA

1 000 €

	Konserni 1.1.–31.12.2024	Konserni 1.1.–31.12.2023	Emo 1.1.–31.12.2024	Emo 1.1.–31.12.2023
Varsinainen toiminta				
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuotot	154 816	149 432	48 191	46 677
Käyttökorvaustuotot	1 470	1 304	227	245
Muut tuotot	4	2	0	0
Myyntivoitot	472	282	0	0
Isännöinnin tuotot	12	35	0	0
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	156 774	151 055	48 418	46 922
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-8 482	-7 941	0	0
Vuokra- ja vastikekulut	-27 582	-25 188	-32 634	-29 667
Muut hoitokulut	-60 845	-61 037	-3 510	-3 612
Myyntitappiot	-284	0	0	0
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-97 192	-94 166	-36 144	-33 278
Rakennuttamisen kulut	-847	-1 323	-15	-40
Vuokraustoiminta yhteensä	58 734	55 566	12 259	13 604
Keskushallinto ja muu toiminta				
Tuotot	1 723	1 467	1 392	1 187
Kulut				
Henkilöstökulut	-3 538	-3 393	-3 538	-3 393
Muut kulut	-8 424	-7 377	-3 116	-2 714
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-10 239	-9 304	-5 262	-4 921
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	843	735	0	0
Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat oikeudet	-249	-14	0	0
Rakennukset ja rakennelmat	-26 385	-21 670	0	0
Koneet ja kalusto	-584	-578	-6	-4
Muista pitkävaikutteiset menot	-1 273	-436	-787	-425
Muut aineelliset hyödykkeet	-290	-277	-20	-18
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-28 783	-22 974	-812	-447
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	20 554	24 024	6 184	8 236
Sijoitus- ja rahoitustoiminta				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	1 508	2 515	7 668	7 903
Muut tuotot	386	546	100	230
Tuotot yhteensä	1 895	3 061	7 769	8 133
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-60	-118	-60	-118
Kulut				
Korkokulut	-18 284	-15 550	-4 352	-4 331
Muut kulut	-1 789	-1 318	-7 082	-6 637
Kulut yhteensä	-20 073	-16 868	-11 434	-10 968
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-18 238	-13 925	-3 726	-2 954
Tuottojäämä	2 316	10 098	2 458	5 282
Investointiavustukset	2 349	1 140	2 349	1 140
Siirrot rahastoihin	-2 349	-1 140	-2 349	-1 140

1 000 €

	Konserni 1.1.–31.12.2024	Konserni 1.1.–31.12.2023	Emo 1.1.–31.12.2024	Emo 1.1.–31.12.2023
Välittömät verot				
Tuloverot	7	-12	0	0
Laskennalliset verot	-388	-1 492	0	0
Vähemmistöosuus	-24	-29	0	0
Tilikauden yli- / alijäämä	1 911	8 564	2 458	5 282

TASE

1 000 €				
Vastaavaa	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 31.12.2023
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	1 974	2 223	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot	7 659	5 672	4 115	3 411
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	9 633	7 895	4 115	3 411
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	89 530	87 940	0	0
Liittymismaksut	13 047	12 441	0	0
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	297	580	0	0
Rakennukset ja rakennelmat	963 523	920 170	0	0
Koneet ja kalusto	1 782	1 789	17	11
Muut aineelliset hyödykkeet	2 285	2 394	108	115
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	63 061	53 621	0	0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 133 525	1 078 934	125	125
Sijoitukset				
Asunto-osakkeet	362 294	359 912	362 294	359 912
Tytäryhtiöt	0	0	14 912	14 680
Osuudet osakkuusyhtiöissä	11 866	9 912	3 579	3 579
Muut osakkeet	5 577	5 577	13	13
Sijoitukset yhteensä	379 738	375 401	380 797	378 185
Pysyvät vastaavat	1 522 895	1 462 230	385 037	381 721
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	4	5	4	5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0	168 479	158 937
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0	500	0	500
Muut saamiset	121	330	83	289
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	124	835	168 565	159 731
Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	2 432	2 075	498	364
Lainasaamiset	113	102	0	0
Siirtosaamiset	1 473	1 091	637	233
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0	12 147	8 485
Saamiset osakkuusyrityksiltä	241	86	0	1
Muut saamiset	1 787	2 774	234	146
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 045	6 129	13 516	9 230
Rahoitusarvopaperit	8 976	25 914	8 714	26 153
Rahat ja pankkisaamiset	38 549	34 529	14 704	9 758
Vaihtuvat vastaavat	53 695	67 407	205 500	204 872
Vastaavaa	1 576 590	1 529 637	590 537	586 593

1 000 €				
Vastattavaa	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 31.12.2023
Oma pääoma				
Peruspääoma	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	192 672	191 563	192 672	191 563
Muut rahastot	10 200	10 200	10 120	10 120
Käyttörahas to	39 794	38 636	39 794	38 636
Lainanlyhennysrahasto	96 271	90 990	95 494	90 212
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	59 316	56 033	257	257
Tilikauden yli- / alijäämä	1 911	8 564	2 458	5 282
Oma pääoma yhteensä	431 116	426 939	371 748	367 023
Vähemmistöosuus	3 699	3 665	0	0
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomalainat	292	292	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta	1 027 453	1 026 997	180 710	205 392
Saadut ennakot	1 483	1 640	361	365
Velat osakkuusyhtiöille	124	124	0	0
Muut velat	62	62	0	0
Laskennallinen verovelka	18 804	18 422	0	0
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 048 217	1 047 536	181 071	205 757
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	76 304	34 215	33 952	9 874
Saadut ennakot	2 575	2 391	528	599
Ostovelat	5 600	8 924	628	814
Muut velat saman konsernin yrityksille	0	0	159	286
Velat osakkuusyhtiöille	0	2	0	2
Muut velat	215	192	78	72
Siirtovelat	8 865	5 772	2 373	2 167
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	93 558	51 496	37 718	13 813
Vieras pääoma yhteensä	1 141 775	1 099 032	218 789	219 570
Vastattavaa	1 576 590	1 529 637	590 537	586 593

RAHOITUSLASKELMA

1000 €	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Toiminnan rahavirta				
Tilikauden yli/-alijäämä	1 911	8 564	2 458	5 282
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	28 783	22 974	812	447
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	388	9	860	291
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-843	-735	0	0
Rahoitustuotot ja -kulut	17 378	13 635	2 866	2 663
Tuloverot	381	1 505	0	0
Vähemmistöosuudet	24	29	0	0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	48 023	45 981	6 996	8 683
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutokset	-1 111	1 203	-3 402	313
Velkojen muutokset	-42	-2 112	-162	574
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	46 869	45 072	3 432	9 570
Maksetut korot	-17 598	-15 875	-4 450	-4 162
Saadut korot ja osingot	1 978	1 811	7 662	7 951
Muut rahoituserät	-534	-481	-6 353	-6 116
Maksetut verot	-25	-197	0	-9
Toiminnan nettorahavirta	30 693	30 334	295	7 237
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-85 052	-91 657	-1 515	-900
Pysyvien vastaavien luovutustulot	472	466	0	0
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-4 590	-3 321	-4 590	-3 321
Asunto-osakkeiden myynti	1 288	1 419	1 288	1 419
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0	-322	0	0
Osakkuusyhtiöosakkeiden muutosten rahavirtavaikutus	-1 112	-417	0	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	0	0	-10
Muiden sijoitusten luovutustulot	0	9	0	0
Saadut investointiavustukset	2 349	1 140	2 349	1 140
Myönnetyt lainat	-11	0	0	0
Lainat omille kiinteistöyhtiöille	-310	-850	-41 652	-41 674
Omien yhtiöiden lyhennykset	811	850	31 936	27 620
Investointien nettorahavirta	-86 154	-92 683	-12 183	-15 725
Rahoituksen rahavirta				
Vähemmistön pääomasijoitus	0	57	0	0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	83 326	106 604	9 270	35 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-40 782	-66 973	-9 874	-42 429
Rahoituksen nettorahavirta	42 544	39 688	-604	-7 429
Rahavarojen muutos	-12 917	-22 661	-12 493	-15 917
Rahavarat kauden alussa	60 443	83 103	35 911	51 828
Rahavarat kauden lopussa	47 526	60 443	23 418	35 911

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konsernin emosaatiö Y-Säätiö sr on yleishyödyllinen yhteisö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Maistraatinportti 1, 00240 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 omistettu- ja 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 pääosin rakennuksiin. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt sisältyvät konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta tai siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja myydyt tytäryritykset määräysvallan lakkaamiseen saakka.

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

Osakkuusyritykset ovat konserniin kuulumattomia 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. Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eräänään tuloslaskelmassa.

Vuonna 2016 hankittiin osakkuusyhtiöitä, joiden omistusosuuden mukainen oma pääoma hankintahetkellä oli suurempi kuin hankintameno. Näiden yhtiöiden syntynyt ja kirjaamaton konsernireservi tuloutetaan kymmenessä vuodessa. Tilinpäätöshetkellä tulouttamatta oleva määrä on 662 tuhatta.

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

Konsernin tuloslaskelma

Konsernitilinpäätöksen tuloslaskelma on laadittu emon, aatteellisen säätiön, tuloslaskelmakaavaa noudattaen. Konsernin kaikki tytäryritykset, 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 tuotot ja kulut on yhdistelty osaksi vuokraus-

toiminnan 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 osakepääoma, rahastot, edellisten tilikausien yli-/alijäämä sekä tilikauden yli-/alijäämä. Konsernieliminointien 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. Rahoituslaskelmalla esitettävät rahavarat sisältävät rahat ja pankkisaamiset sekä rahoitusarvopaperit. Tilikaudella 2024 rahoituslaskelman laadintaperiaatetta on muutettu siten, että rahoitusarvopaperit esitetään osana rahavaroja, kun tilikaudelta 2023 laaditussa tilinpäätöksessä ne esitettiin rahoituksen rahavirrassa. Tilinpäätöksessä 2024 vertailukauden luvut on muutettu vastaamaan uutta laadintaperiaatetta. Muutoksen vaikutus vertailukauden rahavarojen muutokseen on +1 355 tuhatta euroa.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovarauksista ja kertyneestä poistoerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisten ja verotuspoistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtona tuloslas-

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

kelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymänä taseessa. Konsernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan (84 011 tuhatta), vähemmistöosuuteen (156 tuhatta) ja laskennalliseen verovelkaan (21 042 tuhatta). 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. 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 tyttäreiden 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.

Rahastot

Asuntojen hankintarahastoon kirjataan STEAn myöntämät avustukset asuntojen hankintaan. Investointiavustuksia on käsitelty KILAn lausunnon 2100/2025 mukaisesti pääomasijoituksina sidottuun asuntojen hankintarahastoon, koska saadut avustukset eivät ole saatu yksilöityjen asuntojen hankkimiseksi. Taseen vastaavaa -puolella avustuksilla hankitut asunnot ovat täydessä hankintamenossaan, palautusvastuut on ker-

rottu liitetiedoissa. Palautusvelvollisuusehtojen alaisten myytyjen asuntojen avustukset siirretään siirtovelkoihin ja uudelleen käytetyt avustukset palautetaan rahastoon.

Rakennusrahastoon kirjataan STEAn ja Asuntorahaston investointiavustukset kiinteistöyhtiöiden oman pääoman sijoituksiin.

Käyttörahastoon kirjataan kuntien ja seurakuntien avustukset. Käyttöoikeusrajoituksista vapautuneet myytyihin asuntoihin saadut avustukset siirretään käyttörahastoon.

Lainanlyhennysrahastoon siirretään edellisen tilikauden ylijäämä.

Investointirahastoon on kirjattu aiempien vuosien investointien omarahoitusosuudet edellisten vuosien ylijäämistä. Viimeisin siirto on tehty vuonna 2017.

Lahjoitusrahastoon on kirjattu Y-Säätiön saamat lahjoitukset yhteisvastuukeräyksistä.

Asunnottomuus ja syrj.tutkimusrahasto sisältää lahjoitukset tutkimukseen.

Sijoitusten arvostaminen

Sijoitusomaisuuden arvostamisessa sovelletaan kirjanpitolain [5 luku 2a§] mahdollisuutta arvostaa rahoitusvälineet tilinpäätöksessä käypään arvoon. Rahoitusvälineet koostuvat tase-erästä rahoitusarvopaperit. Sijoitusrahastojen käypänä arvona käytetään viimeisintä saatavilla olevaa hallinnointiyhtiön ilmoittamaa rahasto-osuuden arvoa.

Käypään arvoon arvostettavien sijoitusten kaikki arvonmuutokset, sekä realisoitumatomat että realisoituneet, kirjataan tulosvai-

lutteisesti, sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Rahoitusarvopaperien käyvän arvon muutos tilikaudella on 561 tuhatta euroa.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on kirjattu verotuksen ja tilinpäätöksen välisilleväliaikaisille 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 heikkona vuonna 2025. Vuokra-asuntomarkkinoiden tilanne säilyy haastavana johtuen asuntojen ylitarjonnasta. Tämä on kiristänyt kilpailua vuokralaisista ja on heijastunut konsernin käyttöasteisiin.

Inflaatio on hidastunut ja korot ovat laskeneet huippulukemista. EKP:n odotetaan laskevan korkoja edelleen vuoden 2025 aikana. Asuntomarkkinoilla ylitarjonnan ennakoidaan vähitellen tasaantuvan ja markkinoiden arvioidaan normalisoituvan vuoden 2026 aikana.

Vuonna 2025 konsernin käyttöasteiden odotetaan pysyvän ennallaan tai heikkenevän hieman edellisvuoteen verrattuna. Korkosuojausaste säilyy korkeana, mikä auttaa hillitsemään korkokulujen kasvua.



TULOSLASKELMAA
KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 31.12.2023
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	10 022	9 308	2 932	2 792
Eläkekulut	1 774	1 684	530	510
Lakisääteiset sosiaalikulut	224	342	77	91
Yhteensä	12 020	11 335	3 538	3 393
Henkilöstökulut sisältävät:				
Toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksetut palkat ja palkkiot	272	257	268	251
Asukashallinnon jäsenille maksetut palkkiot	4	13	0	0
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	193	193	48	48
Tilintarkastajan palkkiot				
Lakisääteinen tilintarkastus	87	53	49	29
Muut lakisääteiset toimeksiannot	13	0	13	0
Veroneuvonta	9	29	0	6
Muut palvelut	12	46	0	11
Yhteensä	121	128	63	47
Poistot ja arvonalentumiset				
Tilikauden aikana tehdyt poistot				
Aineettomat oikeudet	249	14	0	0
Rakennukset ja rakennelmat	22 461	21 670	0	0
Koneet ja kalusto	584	578	6	4
Muut pitkävaikutteiset menot	1 273	436	787	425
Muut aineelliset hyödykkeet	290	277	20	18
Tilikauden aikana tehdyt arvonalentumiset	3 927	0	0	0
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	28 783	22 974	812	447
Konserniin on kirjattu erillisyyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja				
1 189		2 122	0	0
Vuokrat ja vastikkeet				
Tonttien vuokra-ajat ovat 0-60 vuotta, vuokrat	3 858	3 623	0	0
Asuntovuokrat	34	41	34	41
Autopaikkojen vuokrat	288	280	0	0
Kone- ja laitevuokrat	43	25	0	0
Muut tilavuokrat	40	26	0	0
Hoitovastikkeet	12 842	12 267	22 494	21 010
Vesimaksut	1 636	1 699	1 630	1 696
Sähkömaksut	128	172	128	172
Yhtiön korjaukset	160	159	160	159
Maksetut vastikkeet autopaikoista	344	300	2	2
Rahoitusvastikkeet	8 049	6 433	8 029	6 426
Muut vastikeluontoiset maksut	160	163	157	160
Vuokrat ja vastikkeet yhteensä	27 582	25 188	32 634	29 667
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	1 509	2 515	755	1 763
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	0	0	6 913	6 141
Muut rahoitustuotot	386	546	100	230
Rahoitustuotot yhteensä	1 895	3 061	7 769	8 133

	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 31.12.2023
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-60	-118	-60	-118
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-18 284	-15 550	-4 352	-4 331
Muut rahoituskulut	-1 789	-1 318	-7 082	-6 637
Rahoituskulut yhteensä	-20 073	-16 868	-11 434	-10 968
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-18 238	-13 925	-3 726	-2 954

TASEEN VASTAAVIA
KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 31.12.2023
Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta				
Asuinrakennuksen hankintamenoon on luettu rakennusaikaisia korkoja. Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä ”rakennukset ja rakennelmat” muodostuu seuraavasti:				
Tilikaudella aktivoitu	1 134	275	0	0
Edellisillä tilikausilla aktivoidut	1 880	1 605	0	0
Poistettu	-149	-121	0	0
Poistamaton erä tilikauden lopussa	2 865	1 759	0	0
Aineettomat oikeudet				
Saldo tilikauden alussa	3 772	3 493	0	0
Lisäykset	0	279	0	0
Saldo tilikauden lopussa	3 772	3 772	0	0
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 549	-1 535	0	0
Tilikauden poisto	-249	-14	0	0
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 798	-1 549	0	0
Menojäännös tilikauden lopussa	1 974	2 223	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot				
Saldo tilikauden alussa	9 014	6 943	6 198	5 298
Lisäykset	230	101	230	101
Siirrot erien välillä	3 029	1 969	1 260	799
Saldo tilikauden lopussa	12 273	9 014	7 688	6 198
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-3 342	-2 906	-2 787	-2 362
Tilikauden poisto	-1 273	-436	-787	-425
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-4 614	-3 342	-3 574	-2 787
Menojäännös tilikauden lopussa	7 659	5 672	4 115	3 411
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	9 633	7 895	4 115	3 411
Maa- ja vesialueet				
Saldo tilikauden alussa	88 445	83 879	0	0
Lisäykset	1 584	3 508	0	0
Siirrot erien välillä	6	1 058	0	0
Saldo tilikauden lopussa	90 035	88 445	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset tilikauden alussa	-505	-505	0	0
Kertyneet poistot ja arvonneuotokset tilikauden lopussa	-505	505	0	0
Saldo tilikauden lopussa	89 530	87 940	0	0
Liittymismaksut				
Saldo tilikauden alussa	12 441	11 879	0	0
Lisäykset	0	119	0	0
Siirrot erien välillä	606	442	0	0
Saldo tilikauden lopussa	13 047	12 441	0	0
Kiinteistöjen vuokraoikeudet				
Saldo tilikauden alussa	580	147	0	0
Lisäykset	0	433	0	0
Vähennykset	-282	0	0	0
Saldo tilikauden lopussa	297	580	0	0

	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 31.12.2023
Rakennukset ja rakennelmat				
Saldo tilikauden alussa	1 063 267	986 763	0	0
Avustukset	-113	0	0	0
Lisäykset	0	6 340	0	0
Vähennykset	-1 123	-1 582	0	0
Siirrot erien välillä	70 973	71 746	0	0
Saldo tilikauden lopussa	1 133 004	1 063 267	0	0
Kertyneet poistot ja arvonneuotokset tilikauden alussa	-143 097	-121 420	0	0
Tilikauden poisto	-22 461	-21 677	0	0
Arvonneuotokset	-3 924	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonneuotokset tilikauden lopussa	-169 481	-143 097	0	0
Menojäännös tilikauden lopussa	963 523	920 170	0	0
Koneet ja kalusto				
Saldo tilikauden alussa	5 184	4 362	274	274
Vähennykset	-2			
Siirrot erien välillä	582	821	12	0
Saldo tilikauden lopussa	5 764	5 184	286	274
Kertyneet poistot ja arvonneuotokset tilikauden alussa	-3 395	-2 817	-263	-260
Tilikauden poisto	-584	-578	-6	-4
Arvonneuotokset	-3	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonneuotokset tilikauden lopussa	-3 981	-3 395	-269	-263
Menojäännös tilikauden lopussa	1 782	1 789	17	11
Muut aineelliset hyödykkeet				
Saldo tilikauden alussa	5 049	4 492	188	188
Vähennykset	0	-5	0	0
Siirrot erien välillä	180	562	12	0
Saldo tilikauden lopussa	5 229	5 049	201	188
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-2 655	-2 378	-73	-55
Tilikauden poisto	-290	-277	-20	-18
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-2 944	-2 655	-93	-73
Menojäännös tilikauden lopussa	2 285	2 394	108	115
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Saldo tilikauden alussa	53 621	48 687	0	0
Avustukset	-2 047	-6 812	0	0
Lisäykset	86 864	91 520	1 285	799
Vähennykset	0	-195	0	0
Siirrot erien välillä	-75 376	-79 579	-1 285	-799
Saldo tilikauden lopussa	63 061	53 621	0	0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 133 525	1 078 934	125	125
Asunto-osakkeet				
Saldo tilikauden alussa	359 912	358 419	359 912	358 419
Lisäykset	4 880	3 458	4 880	3 458
Vähennykset	-2 499	-1 965	-2 499	-1 965
Saldo tilikauden lopussa	362 294	359 912	362 294	359 912
Tytäryhtiöosakkeet				
Saldo tilikauden alussa	0	0	14 680	14 680
Lisäykset	0	0	231	0
Saldo tilikauden lopussa	0	0	14 912	14 680

	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 31.12.2023
Osakkuusyhtiöosakkeet				
Saldo tilikauden alussa	9 912	6 748	3 579	3 579
Lisäykset	1 112	417	0	0
Siirrot erien välillä	0	2 011	0	0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	843	735	0	0
Saldo tilikauden lopussa	11 866	9 912	3 579	3 579
Muut osakkeet ja osuudet				
Saldo tilikauden alussa	5 577	4 618	13	3
Lisäykset	0	-9	0	10
Siirrot erien välillä	0	968	0	0
Saldo tilikauden lopussa	5 577	5 577	13	13
Sijoitukset	379 738	375 401	380 797	378 185
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	0	0	168 479	158 937
Myyntisaamiset	0	0	0	0
Lyhytaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	0	0	11 526	8 328
Korkosaamiset	0	0	140	137
Myyntisaamiset	0	0	482	19
Saamiset saman konsernin yrityksiltä yhteensä	0	0	12 147	8 485

Y-SÄÄTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET

		2024	2023
Konserniyritysosakkeet		Konsernin	Emoyhtiön
Tytäryhtiöt	Kotipaikka	omistusosuus -%	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	51,57	51,57
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	81,31	81,31
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1	Helsinki	51,00	51,00
Y-Säätiön Uuras Oy	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Nuorisoasunnot	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nurmijärven Myllärintie 2	Nurmijärvi	64,73	64,73
Osakkuusyhtiöt			
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Helsinki	39,10	39,10
Kiinteistö Oy Rukki	Turku	48,01	48,01
Kiinteistö Oy Petäjäveden Ankkuri	Petäjävesi	33,04	33,04
Asunto Oy Kolmas linja 25 Bostads Ab	Helsinki	49,24	49,24
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	Kerava	20,27	0,00
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	92,74	92,74
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	0,00
Koy Finnoon Kuunari	Espoo	100,00	0,00

		2024	2023
Konserniyritysosakkeet		Konsernin	Emoyhtiön
Osakkuusyhtiöt	Kotipaikka	omistusosuus -%	omistusosuus -%
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 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
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	37,50	37,50
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85
Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50
Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	Espoo	24,08	24,08
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementien Pysäköinti	Helsinki	21,90	21,90
Kiinteistö Oy Espoon Nihtiparkki	Espoo	26,03	26,03

TASEEN VASTATTAVIA
KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 31.12.2023
Oma pääoma				
Peruspääoma tilikauden alussa	20	20	20	20
Peruspääoma tilikauden lopussa	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto tilikauden alussa	191 563	191 383	191 563	191 383
Avustusten siirto	2 240	1 031	2 240	1 031
Vähennykset	-1 132	-851	-1 132	-851
Asuntojen hankintarahasto tilikauden lopussa	192 672	191 563	192 672	191 563
Rakennusrahasto tilikauden alussa	8 603	8 603	8 524	8 524
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	8 603	8 603	8 524	8 524
Sidottu oma pääoma tilikauden lopussa yhteensä	201 296	200 187	201 216	200 107
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
Käyttörahas to tilikauden alussa	38 636	37 748	38 636	37 748
Siirto hankintarahastosta	1 048	779	1 048	779
Muiden investointiavustusten siirrot	109	109	109	109
Käyttörahas to tilikauden lopussa	39 794	38 636	39 794	38 636
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	90 990	83 810	90 212	83 089
Kartutettu	5 281	7 180	5 282	7 124
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	96 271	90 990	95 494	90 212
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 kauden alussa	56 033	54 334	257	257
Edellisen tilikauden ylijäämän siirto	8 564	8 823	5 282	7 124
Kartutettu lainanlyhennysrahastoa	-5 281	-7 124	-5 282	-7 124
Edellisten tilikausien yli/alijäämä kauden lopussa	59 316	56 033	257	257
Tilikauden ylijäämä	1 911	8 564	2 458	5 282
Vapaa oma pääoma tilikauden lopussa yhteensä	229 820	226 753	170 532	166 916
Oma pääoma yhteensä	431 116	426 939	371 748	367 023
Vähemmistöosuus tilikauden alussa	3 665	3 636	0	0
Tytäryhtiöomistusten muutos	10	14	0	0
Tilikauden voitto/tappio	24	15	0	0
Vähemmistöosuus tilikauden lopussa	3 699	3 665	0	0
Laskennallinen verovelka tilikauden alussa	18 422	16 926	0	0
Muutokset	382	1 495	0	0
Laskennallinen verovelka tilikauden lopussa	18 804	18 422	0	0
Tilinpäätössiirtoihin perustuvat laskennalliset verot	21 042	20 456	0	0
Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat laskennalliset verot	-2 238	-2 034	0	0
Laskennalliset verovelat yhteensä	18 804	18 422	0	0

	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 31.12.2023
Oma pääoma				
Rahoituslainat				
Pääomalainat	292	292	0	0
Valtiokonttorilainat	110 853	129 781	9 235	10 701
Kuntarahoituslainat	561 983	501 107	0	0
Rahoituslaitokset	331 044	330 448	105 427	104 565
Bond-lainat	100 000	100 000	100 000	100 000
Yhteensä	1 104 172	1 061 628	214 662	215 266

Y-Säätiöllä on yksi joukkovelkakirjalaina markkinoilla. Se on kestävän rahoituksen bondi, jota käytetään energiatehokkaisiin ja sosiaalsiin kohtuuhintaisten hankkeiden rahoittamiseen. Lainaan 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/m3 tai vähemmän 1.1.2021 jälkeen rakennettujen asuinkiinteistöjen osalta
Kohde kuuluu 15 %:n kärkeen kansallisesti energiatehokkaimmista rakennuksista verrattuna samantyyppisiin rakennuksiin
-Puu on rakennuksenrungon ja julkisivun pääraaka-aineen lähde.

	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 31.12.2023
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	10 843	11 018	0	0
Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Valtiokonttori	56 182	68 240	4 036	4 892
Kuntarahoitus Oyj	533 445	480 662	0	0
Rahoituslaitokset	202 742	211 888	30 488	34 163
Yhteensä	792 369	760 790	34 524	39 054
Myönnetty, mutta nostamattomat avustukset				
STE A	1 762	1 652	1 762	1 652
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia				
Lainat	870 196	825 265	214 662	215 266
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 512 710	1 405 537	0	0
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	249 873	233 287	249 873	233 287
Muut annetut vakuudet, jälkipantit	48 468	29 417	0	0
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	31 753	30 988	0	0
Sitoumukset				
Y-Säätiön omavelkaiset takaukset				
velvoitteet	2 440	3 200	2 440	3 200
Vuokravastuut ja leasing	Vuonna 2024	Vuonna 2025	Vuodet 2026-2030	Yhteensä
emosäätiö	599	356	1 396	1 752
konserni	1 844	1 202	4 881	6 083

Johdannaiset konserni				2024			2023		
Johdannaissopimusten käyvät arvot				positiivinen	negatiivinen	netto	positiivinen	negatiivinen	netto
Pitkäaikaiset									
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus				16 909	-2 180	14 728	24 803	-1 238	23 565
Lyhytaikaiset									
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus				179		179	401		401
Yhteensä				17 088	-2 180	14 907	25 204	-1 238	23 966
Johdannaissopimusten nimellisarvot									
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus				405 317			348 855		
Tulosvaikutteinen kirjaus tehty kirjanpitoon negatiivisesta markkina-arvosta						2024			2023
					nimellispää-oma	markkina-arvo/negatiivinen		nimellispää-oma	markkina-arvo/negatiivinen
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus					27 313	-230			

Lähipiiriiliiketoimet
Raportoitavia lähipiiriiliiketoimia ei ole.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

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 [0] milj. €. Korkosuojaukset erääntyvät 1-9 vuoden kuluessa, keskiduraation ollessa 3,5 vuotta.

Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaesssa että jokaisena raportointiajankohtana. Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja.

Suojauslaskenta, jota sovelletaan on KILAn lausunnon 1963/2016

mukainen suojauslaskenta, jossa johdannaissopimukset ovat taseen ulkopuolisia eriä. Johdannaiset joihin ei voi soveltaa suojauslaskentaa käsitellään KPL 5:26 mukaisesti, jossa negatiivisista arvonmuutoksista kirjataan kulukirjaus.

Koronvaihtosopimuksilla syntyvät voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelman korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin.

Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla ne syntyvät. Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin tulosvaikutteisesti 230 [0] tuhatta euroa. Tulosvaikutteinen johdannaissopimus alkoi 16.8.2024.

Rahoitusriskien hallinta

Y-Säätiö konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteen määritellään Y-Säätiön hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja

rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan. Korkoriskeistä Y-Säätiön rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoiisiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Korkotuetut sekä markkinaehtoiset lainat nostetaan pääosin vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään n. 70 prosentissa koko lainasalkusta. Raportointihetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 51 [49] prosenttia. Valtion korkotuki mukaan huomioiden suojausaste on 89 [86] prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 21,7 [21,1] vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat

korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. 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. Inflaatiojohdannainen on sidottu kustannusindeksin muutokseen.

Inflaatiojohdannaisten positiivinen tai negatiivinen tuotto kirjataan tuotoksi tai kuluksi swapin arvopäivän mukaan. Tuottokirjaus, joka tulee M2-Kodeilta vuodelle 2024 oli 71 tuhatta.

Emme saaneet pankista käypää arvoa inflaatiojohdannaiselle.

Yhteenveto inflaatiojohdannaisista	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emo 31.12.2024	Emo 1.12.2023
Inflaatiojohdannaisten nimellisarvot Sopimukset kiinteistöjen hoitokulujen nousua vastaan	50 000	50 000	0	0
Sopimukset kiinteistöjen hoitokulujen nousua vastaan sidottu Euroalueen kuluttajahintaindeksiin CPI, poislukien tupakka Suojaustaso on 2,25 %				
Rahoituslimiitti				
Säätiöllä on 2 miljoonan euron luottolimiitti Danskebankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	2 000	2 000	2 000	2 000
Säätiöllä on 5 miljoonan euron rahoituslimiitti Handelsbankista, josta käyttämättä tilinpäätöshetkellä	5 000	0	5 000	0
Takauslimiitti M2-Kotien takauslimiitti Danskebankista	5 000	0	0	0
Muu Stean tukema toiminta				
Asumisneuvojat, AE-Verkostokehittäjät, Onnistunut asuminen ja Y-Polut hanke Stean avustukset toiminnan kulut	1 100 -1 100	932 -932	1 100 -1 100	932 -932
Stea-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskushallinnon kuluihin.				
Palautusehdon alainen omaisuus				
Tase-arvo Asunto-osakkeet Kiinteistöosakkeet Yhteensä josta avustuksilla katettu	180 158 4 981 185 139 105 476	186 057 4 981 191 038 110 337	180 158 4 981 185 139 105 476	186 057 4 981 191038 110 337
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet Valtiokonttori rahalaitokset kirjanpitoarvo panttina käyvästä arvosta	45 933 172 500 249 873	46 013 151 841 233 287	45 933 172 500 249 873	46 013 151 841 233 287

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	Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
Asunto Oy Jyväskylän Kangasrinteen Karpalo Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku Kiinteistö Oy Nokian Säästökeskus Asunto Oy Kouvolan Viirikaari Kiinteistö Oy Tuusulan Kauppaholvi Asunto Oy Espoon Klariksentie 2 Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1 Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1 Kiinteistö Oy Pirkkalan Metsätähti Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka Kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 14 Kiinteistö Oy Nurmijärven Myllärintie 2 Kiinteistö Oy Ylöjärven Kuusistontie 9 Asunto Oy Espoon Piispanportti Asunto Oy Päivöläntie 25 Kiinteistö Oy Petäjäveden Ankkuri Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 9 Kiinteistö Oy Tampereen Jallukka Asunto Oy Nokian Rantahelmi 1 Kiinteistö Oy Y-Säätiön Pienasunnot Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Huhta 9a Ilkantie 4a Jyrkkälänkatu 2 Kauppakatu 5 Kauppalankatu 20 Kauppatie 2 Klariksentie 2 Koulukatu 1 Lukkosepänkatu 2 Läpikäytävänkuja 4 Malagankatu 3 Myllytie 14 Myllärintie 2 Niemitie 9 Pihatörmä 2 Päivöläntie 25 Rantatie 3 Runoratsunkatu 9 Sarvijaakonkatu 3 Viholankatu 8 Vilppulanpolku 12 Yliskylän puistokatu 5	Jyväskylä Helsinki Turku Nokia Kouvola Tuusula Espoo Lappeenranta Uusikaupunki Pirkkala Helsinki Järvenpää Nurmijärvi Ylöjärvi Espoo Helsinki Petäjävesi Espoo Tampere Nokia Tampere Helsinki	03.12.2060 26.09.2052 26.8.2037-12.08.2043 25.02.2034 19.03.2043 28.02.2034 10.06.2049 20.06.2047 10.10.2033 04.02.2034 15.12.2055 01.09.2034 27.11.2048 21.06.2047 19.05.2062 19.03.2037 09.12.2044 29.10.2060 09.04.2060 28.02.2057 12.06.2036 28.09.2044	Kiinteistö Oy M2-Vuokrakodit	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 Värtsilänkatu 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 10.09.2053 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 Martinuskodit	Riipuksenkatu 11 Väkipyöränkatu 9	Tampere Tampere	22.09.2045 02.12.2049	Kiinteistö Oy M2-Kodit	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 Y-Säätiön Nuorisoasunnot	Hyökkäläntie 9 Isoleppäla 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		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 Hämeenojankatu 2 Insinöörinkatu 86 ja 90	Jyväskylä Jyväskylä Helsinki Helsinki Kuopio Rovaniemi Rovaniemi Kirkkonummi Helsinki Helsinki Kotka Kotka Kotka Helsinki Helsinki Kouvola Järvenpää Järvenpää Oulu Oulu Kuopio Vantaa Turku Espoo Tuusula Salo Tampere	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 25.04.2041 15.05.2036
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
	Isotuvankatu 1	Salo	20.05.2042
	Isotuvankatu 5a ja 5b	Salo	22.06.2043
	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
	Kalliolähteentie 10	Espoo	15.06.2057
	Kapulantie 16	Hyvinkää	25.03.2036
	Kapulantie 5	Hyvinkää	29.06.2037
	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	08.07.2041
	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
	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

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	Luhtikatu 2	Lahti	25.09.2042
	Lyrrapyrstö 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
	Mummunkuja 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 9	Ylöjärvi	21.06.2047
	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
	Peipontie 6 ja 8	Porvoo	22.07.2041
	Peltolantie 30-32	Järvenpää	18.03.2049
	Perhekunnantie 24-26	Helsinki	04.12.2048
	Pesätie 4	Oulu	22.05.2047
	Piettasenristi 8	Tampere	12.09.2045
	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
	Puskintie 4	Hyvinkää	28.08.2036
	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

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	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
	Suurus pääntie 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	14.03.2054
	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	12.01.2033
	Veräjäpolku 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
	Veteraanikatu 4	Oulu	30.09.2048
	Viertolantie 18	Kouvola	16.11.2040
	Viertotie 12	Porvoo	07.06.2048

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	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
	Volsintie 14	Kirkkonummi	10.12.2046
	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.

Yhtiölle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää investointiavustusta. ARA-asuntokohteet, joihin investointiavusten palautusvastuut liittyvät:

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Erityisryhmien käyttörajoitukset päättyvät	euroa
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Riipuksenkatu 11 Väkipyöränkatu 9	Tampere Tampere	29.12.2035 31.08.2030	333 608 2 423 848
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Friisinmäenaukio 7 Hippoksentie 31 B D Isolukontie 5 Jokikatu 24 Kartanonkaari 29 Kuusiniemi 5 Majatuvankuja 4 Perkiöntie 55 Pitäjänmäentie 12 Puupolku 2 Rakuunankatu 3 A Rauhankatu 1 Ruoritie 11 Soittajantie 4 A Sotkankatu 5 Torikatu 42 Viidakkokuja 6 Värtsilänkatu 2 Wärtsilänkatu 10	Espoo Turku Kangasala Joensuu Helsinki Espoo Vihti Pirkkala Helsinki Porvoo Hämeenlinna Joensuu Kotka Helsinki Hämeenlinna Joensuu Vantaa Joensuu Järvenpää	29.01.2041 17.06.2030 07.03.2036 15.06.2030 16.02.2031 12.06.2033 10.11.2030 13.01.2034 05.07.2030 08.12.2030 31.08.2030 31.01.2034 15.01.2036 08.12.2030 23.12.2035 26.03.2033 20.12.2031 23.03.2026 15.04.2039	1 783 000 819 063 929 650 1 338 281 1 327 523 2 151 353 1 284 000 2 161 831 5 453 302 1 315 600 1 394 840 4 424 489 1 069 500 2 435 965 1 837 659 2 627 169 1 631 500 832 310 1 914 500
Kiinteistö Oy M2-Kodit	Mäntyrinteentie 3	Tuusula	12.10.2031	89 875
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Ilkantie 4a	Helsinki	27.06.2033	4 893 170

Y-Säätiö sr

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

3.4.2025

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä

PricewaterhouseCoopers Oy
tilintarkastusyhteisö

Jukka Torkkeli
KHT

Y-Säätiö

ysaatio.fi