

Toimintakertomus 2025

Y-Säätiö

0623680-7



Sisällysluettelo

Vuosi 2025 – 40 vuotta koteja ja vaikuttavuutta	3
Toimitusjohtajan katsaus 2025	4
Arvot, missio, visio ja palvelulupaus	6
Strategia 2025–2030	7
Tavoitelukumme 2030	8
Asuntokanta ja toiminnan laajuus	9
Taloudellinen kehitys	10
Henkilöstö lukuina	12
Y-Säätiö – vuodesta 1985	13
Y-Säätiön hallitus	14
Y-Säätiön johtoryhmä	15
Organisaatiouudistus	16
Onnistunut asuminen	17
Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä	18
Riskikartoitus 2025	19

Vuosi 2025 – 40 vuotta koteja ja vaikuttavuutta

Vuonna 2025 Y-Säätiö juhli 40 toimintavuottaan. Neljän vuosikymmenen aikana säätiö on kasvanut Suomen suurimmaksi valtakunnalliseksi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen omistajaksi ja keskeiseksi asunnottomuustyön kehittäjäksi. Juhlavuoden teemana oli **Kotien voima** – Neljä seinää voi muuttaa elämän. Neljäkymmentä vuotta voi muuttaa yhteiskunnan.

Vuokra-asumisen toimintaympäristö pysyi haastavana. Vuokra-asuntomarkkinoilla jatkui ylitarjonta erityisesti pääkaupunkiseudulla, mikä heijastui käyttöasteisiin ja kilpailuun vuokralaisista. Samanaikaisesti asumistuen muutokset ja sosiaaliturvan kiristykset vaikuttivat osan asukkaista maksukykyyn.

Y-Säätiö on Asumisen rahoitus- ja kehityskeskus ARAn (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen Varken edeltäjän) nimeämä yleishyödyllinen yhteisö. Säätiön toimintaa ohjaa arava- ja korkotukilainasäädännön yleishyödyllisyys säännökset, jotka rajoittavat muun muassa varojen käyttöä ja omistajille maksettavaa tuottoa. Säätiö harjoittaa toimintaansa näiden säännösten mukaisesti, ja toimintaa valvoo Varke.

Neljä seinää voi muuttaa elämän.

Neljäkymmentä vuotta voi muuttaa yhteiskunnan.

40

Y-Säätiö
40 vuotta

ysaatio.fi



Toimitusjohtajan katsaus 2025

Asunnottomuuden kasvu haastaa - perustehtävä kirkastuu

Vuosi 2025 jää mieleen ennen kaikkea siitä, että asunnottomuus kääntyi Suomessa kasvuun. Se on kehitys, jota emme voi hyväksyä. Jokainen tilasto tarkoittaa ihmistä ilman kotia, turvaa ja pysyvyyttä.

Y-Säätiön tehtävä on yksinkertainen, mutta vaativa - Jotta jokaisella on koti. Kun toimintaympäristö kiristyy, perustehtävämme merkitys vain korostuu. Meidän on oltava samaan aikaan vakaa, rohkea ja aloitteellinen.

Vakaa talous mahdollistaa pitkäjänteisyyden

Taloudellinen epävarmuus ja kiinteistömarkkinan muutokset leimasivat vuotta. Olemme kuitenkin määrätietoisesti vahvistaneet rahoituspohjaamme ja maksuvalmiuttamme. Vastuullinen rahoitus, huolellinen kiinteistöjen hoito ja riskienhallinta varmistavat sen, että pystymme investoimaan uusiin hankkeisiin myös haastavina aikoina.

Taloudellinen vakaus ei ole meille itseisarvo - se on väline. Sen avulla voimme keskittyä siihen, mikä on olennaista: kohtuuhintaisen ja pysyvän asumisen turvaamiseen.

Uusia koteja ja vastuullista rakentamista

Jatkoimme asuntojen rakentamista ja kehittämistä erityisesti kasvukeskuksissa. Vuoden aikana valmistui uusia koteja Espooseen, Helsinkiin, Kangasalle ja Tampereelle, yhteensä 234 asuntoa. Lisäksi useita hankkeita eteni suunnittelusta toteutukseen tuleville vuosille.

Kehitimme asuntokantaamme suunnitelmallisesti, jotta se vastaa paremmin muuttuvaan kysyntään. Samalla vahvistimme ympäristövastuuta kaikessa rakentamisessa ja kiinteistönpidossa. Ensimmäinen viiden tähden ympäristöluokitus on osoitus pitkäjänteisestä työstä. Viherympäristöt, energiatehokkuus ja kestävä suunnittelu ovat kiinteä osa laadukasta asumista.

Vaikuttamistyö ja yhteistyö keskiössä

Vuosi oli aktiivinen vaikuttamisen vuosi. Toimme päätöksentekijöille tietoa asunnottomuuden kasvun syistä ja ratkaisuista, osallistuimme yhteisiin kannanottoihin ja järjestimme keskustelu- ja seminaaritilaisuuksia eri puolilla maata. Asunnottomuuden ratkaiseminen edellyttää johdonmukaista politiikkaa ja riittäviä investointeja – lyhytnäköiset säästöt tulevat yhteiskunnalle kalliiksi.

Yhteistyö järjestöjen, kuntien ja valtion kanssa on meille keskeistä. Asunto ensin -mallin pitkä kokemus antaa Suomelle vahvan pohjan, mutta työ ei ole valmis. Osaamisemme herätti kiinnostusta myös kansainvälisesti, ja sain mahdollisuuden vaikuttaa eurooppalaiseen asuntokeskusteluun.

Organisaation uudistuminen ja arjen sujuvuus

Kehitimme vuoden aikana organisaatiotamme ja uudistimme tietohallintojärjestelmämme. Tavoitteena on entistä parempi asiakaskokemus, sujuvampi arki asukkaille ja vahvempi tiedolla johtaminen.

Vuosittain toteutettava Luottamus & Maine -tutkimus osoitti, että M2-Kotien asema vastuullisena toimijana on vahvistunut entisestään. Tulokset heijastavat erityisesti yhteistyökumppaneiden luottamusta – luottamusta, joka rakentuu pitkäjänteisestä työstä, johdonmukaisuudesta ja aidosta sitoutumisesta asukkaiden hyvinvointiin.

Tutkimustulokset antavat meille vahvan lähtökohdan M2-Kotien 10-juhlavuoteen, jota vietämme teemalla M2-Kodit – Antaa enemmän. Juhlavuoden aikana uudistamme brändi-

ilmettämme ja toteutamme valtakunnallisen kampanjan, joka tekee näkyväksi sen, mitä ”Antaa enemmän” tarkoittaa arjessa – vastuullisuutta, sujuvaa asumista ja aitoa välittämistä.

Katse eteenpäin

Kun asunnottomuus on jälleen kasvussa, meidän on toimittava määrätietoisesti. Tarvitsemme rohkeutta investoida asuntoihin, ennaltaehkäisyyn ja ihmisten turvalliseen arkeen. Samalla meidän on huolehdittava siitä, että toimintamme on taloudellisesti kestävä ja ympäristön kannalta vastuullista.

Haluan kiittää henkilöstöämme sitoutumisesta ja ammattitaidosta muutosten keskellä. Kiitos myös Y-Säätiön hallitukselle, yhteistyökumppaneille ja rahoittajille luottamuksesta sekä kaikille asukkaillemme eri puolilla Suomea. Ilman teitä emme onnistu.

Koti kuuluu kaikille!

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

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 ja merkittävä valtakunnallinen vuokranantaja

ASIAKASLUPAUS

Asuntoja meille kaikille

Strategia 2025–2030

Tavoitteet	<p>1 Asukkaamme ovat taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivia</p> 	<p>2 Siirrymme kohti hiilineutraalia elämää</p> 	<p>3 Poistamme asunnottomuuden Suomesta ja vähennämme sitä kansainvälisesti</p> 
Kärkihankkeet	<ul style="list-style-type: none"> • Onnistunut asuminen • Yksi Y-Säätiö – yksi erinomainen asiakaskokemus • Erilaiset asumisvaihtoehdot 	<ul style="list-style-type: none"> • Hiilineutraali Y-Säätiö 2035 • Kestävä ja vaivaton arki asukkaille 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiivis yhteistyö kaupunkien ja järjestöjen kanssa • Y-Säätiöstä kansainvälisen asunnottomuustyön edelläkävijä • Yhdenvertaisuuden tavoittelu yhdessä kumppanien kanssa

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

Tavoitelukumme 2030

Liikevaihto **>185 M€**

Oma-
varaisuusaste **>27 %**

Konsernin CO₂-päästöt
vrt. 2022 **-70 %**

Käyttöaste **>97 %**

Lainojen
korkokerroin **>3.00**

Investoinnit **>50 M€/v**

Asukastyytyväisyyden
NPS **>50**

Vaihtuvuus **<20**

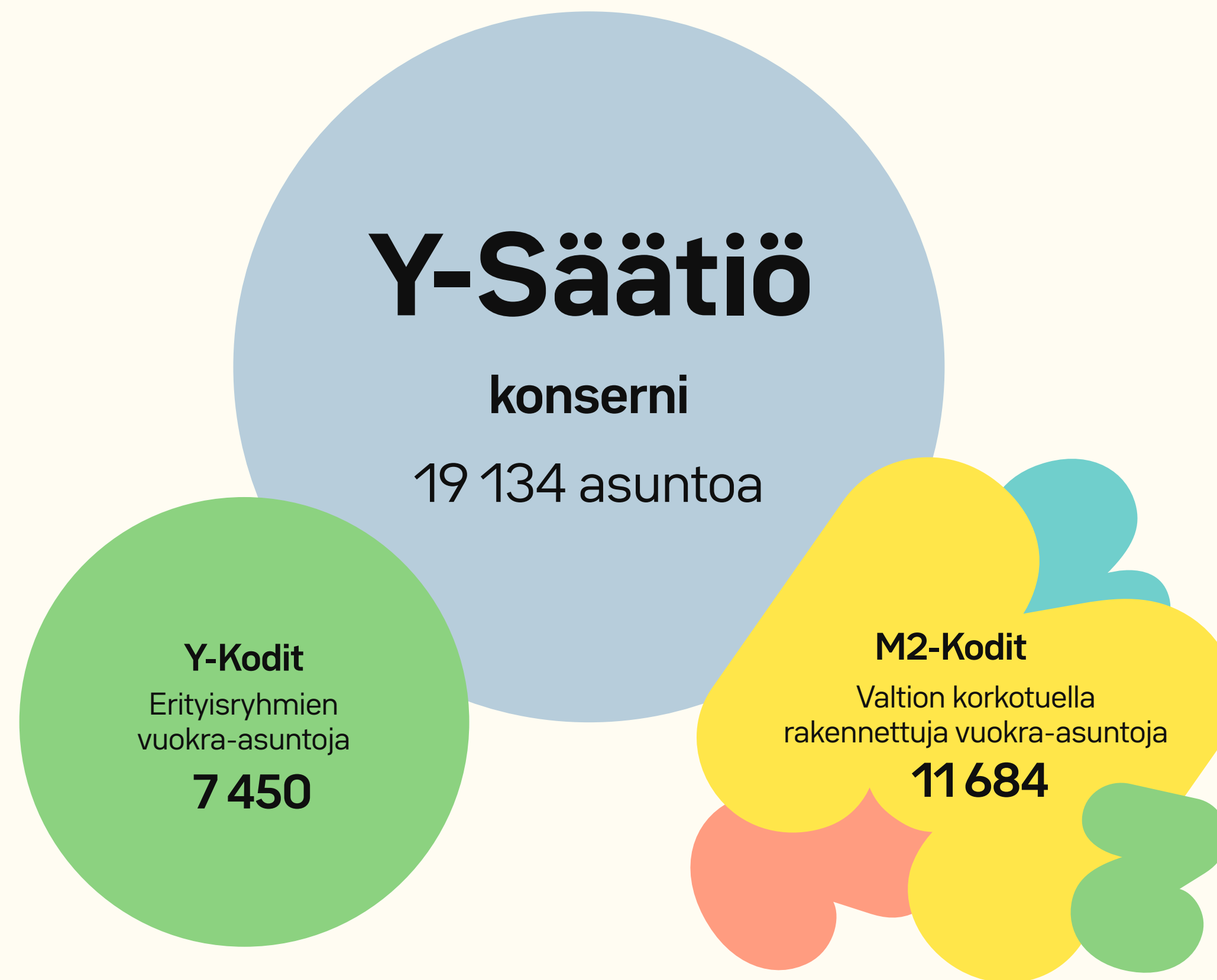
0
pitkäaikais-
asunnotonta

Asuntokanta ja toiminnan laajuus

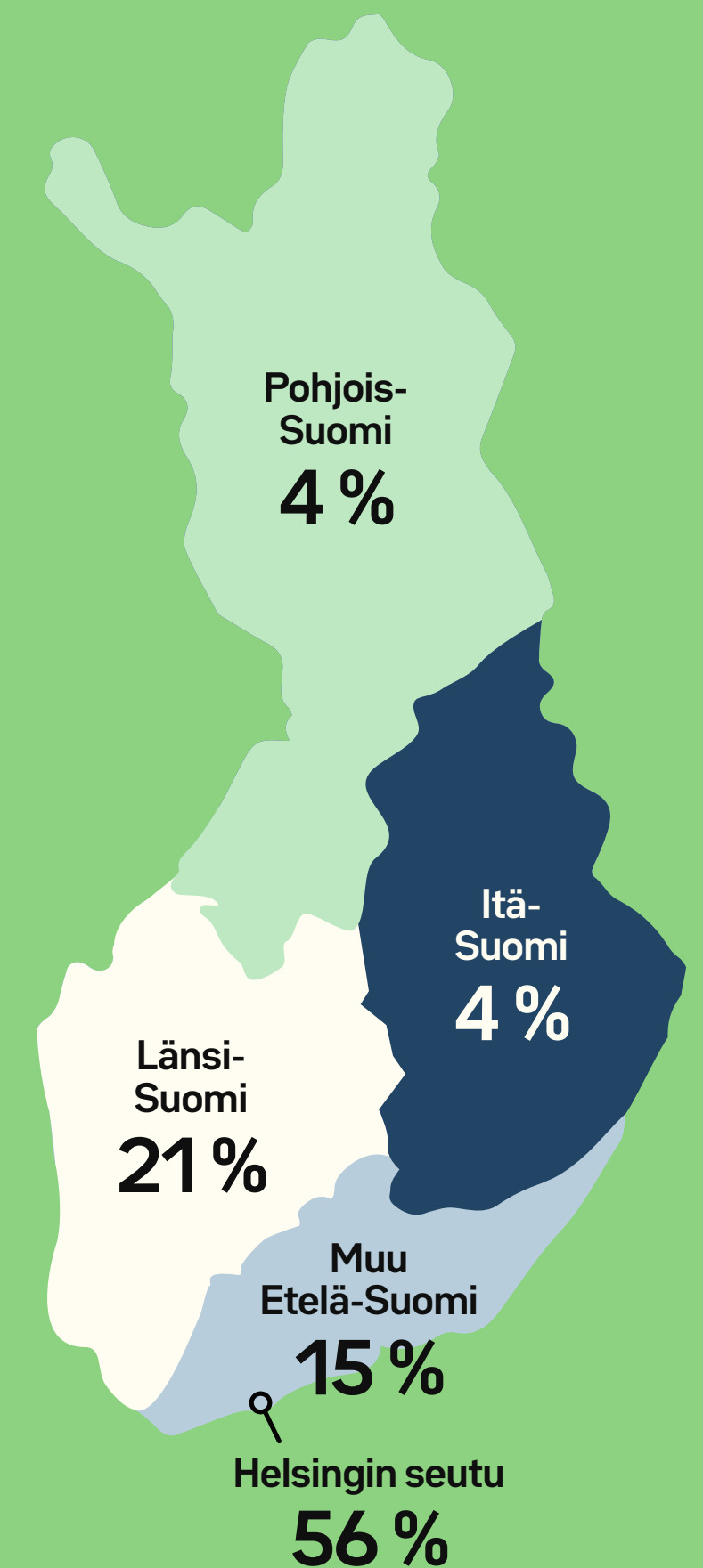
Y-Säätiö-konsernin asuntokanta oli 19 134 asuntoa vuoden 2025 lopussa. Asuntokanta jakautuu M2-Koteihin, jotka tarjoavat kohtuuhintaista vuokra-asumista, sekä Y-Koteihin, jotka ovat pääosin erityisryhmille tarkoitettuja jälleenvuokrattuja asuntoja.

Toiminta painottuu Helsingin seudun metropolialueelle, mutta Y-Säätiö toimii laajasti Uudellamaalla sekä useissa kasvukeskuksissa eri puolilla Suomea. Alueellinen läsnäolo mahdollistaa vaikuttavan asunnottomuustyön ja kohtuuhintaisen asumisen turvaamisen muuttuvassa toimintaympäristössä.

Vuoden aikana valmistui uusia koteja Espooseen, Helsinkiin, Kangasalle ja Tampereelle, yhteensä 234 asuntoa. Uudisrakentaminen jatkui haastavasta markkinatilanteesta huolimatta hallitusti ja strategian mukaisesti.



Asuntokannan sijainti



Taloudellinen kehitys

Vuokra-asuntomarkkina pysyi haastavana vuonna 2025 asuntojen ylitarjonnan vuoksi. Kilpailu vuokralaisista oli kireää, mikä heijastui konsernin käyttöasteisiin.

Y-Säätiö-konsernin liikevaihto oli 160,4 miljoonaa euroa. Vuokrauskate oli 36,1 prosenttia ja vaihtuvuusprosentti 18,78.

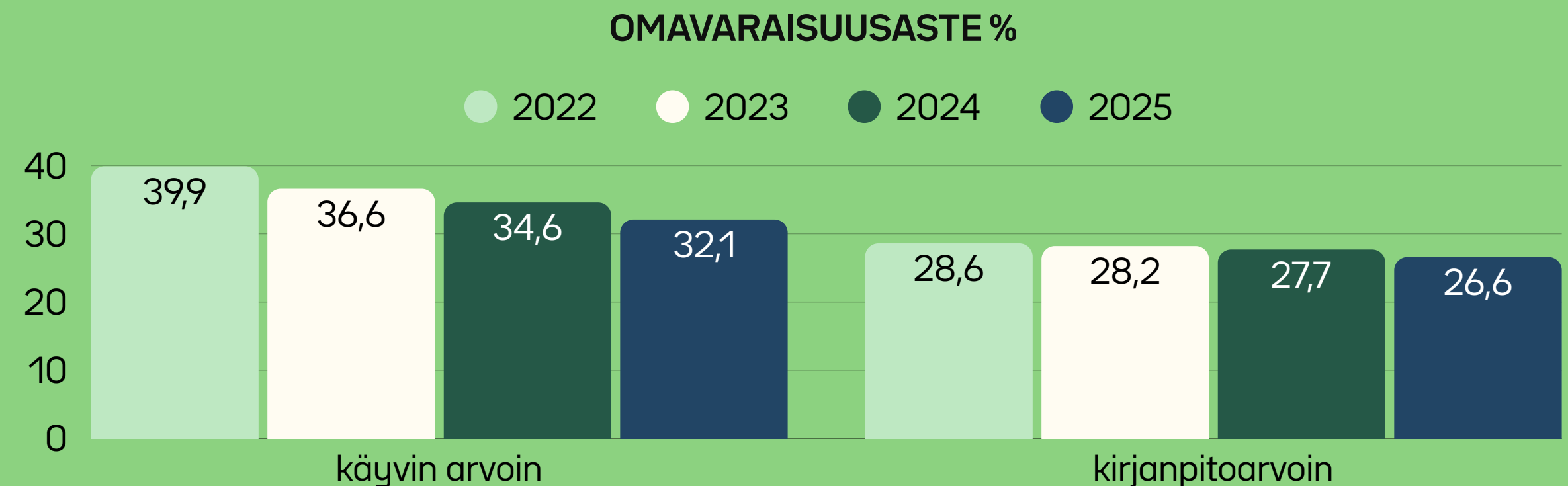
Inflaation hidastuminen hillitsi kiinteistöjen ylläpitokustannusten kasvua. Korkojen lasku tasaantui vuoden aikana, ja korkotason odotetaan pysyvän lähivuosina suhteellisen vakaana.

Konsernin rahavarat olivat tilikauden lopussa 62,1 miljoonaa euroa. Investoinneista 51 miljoonaa euroa kohdistui uudisrakentamiseen ja 15 miljoonaa euroa peruskorjauksiin.

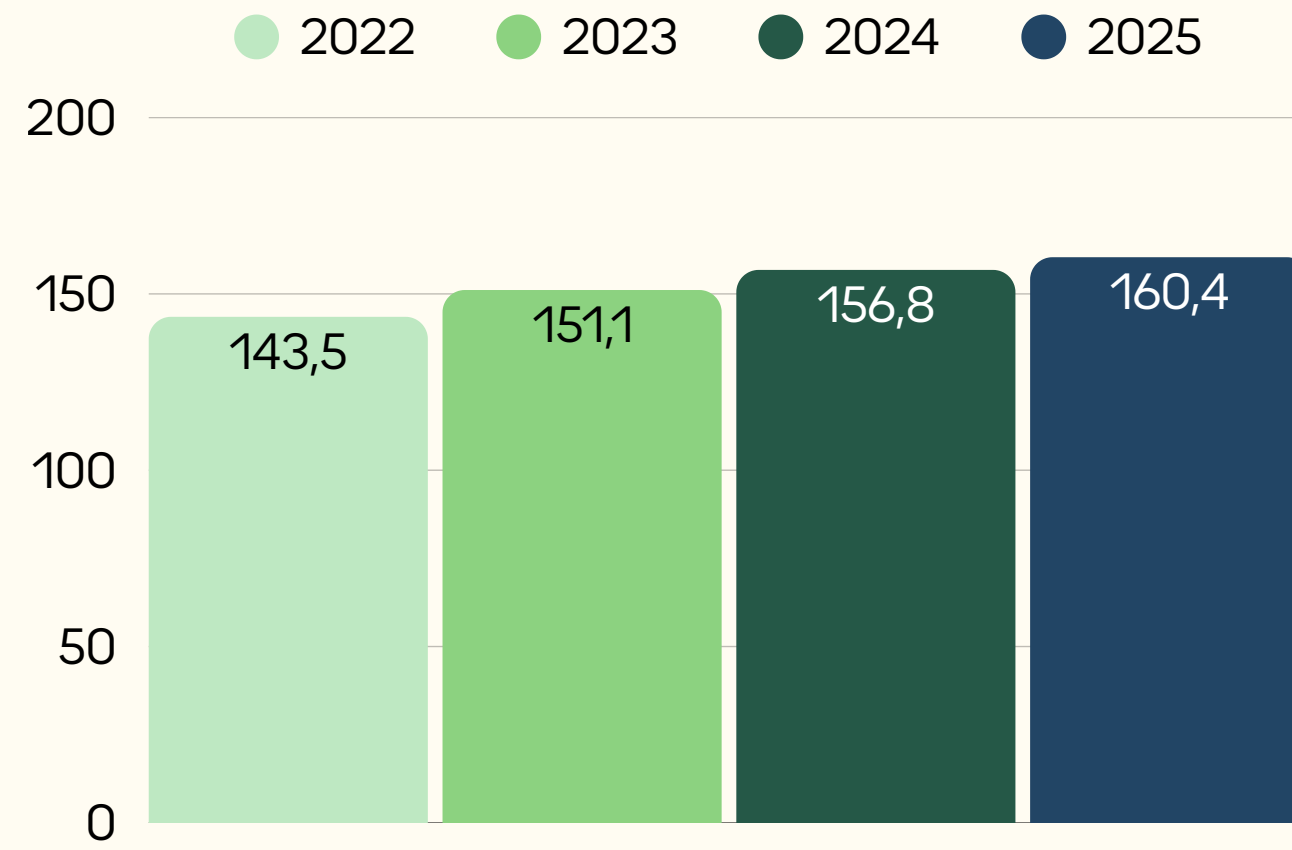
Vuoden aikana jälleenrahoitettiin 71 miljoonalla eurolla erääntyviä ja siirtyviä lainoja sekä laskettiin liikkeelle 100 miljoonan euron vastuullinen joukkovelkakirjalaina, jolla ostettiin takaisin 2026 erääntyvää joukkovelkakirjalainaa noin 61 miljoonalla eurolla.

Vuokra-asuntomarkkinoiden ylitarjonnan arvioidaan jatkuvan myös vuonna 2026. Markkinoilla odotetaan tilanteen alkavan tasapainottua vuoden jälkipuoliskolla, mutta kokonaisuutena vuosi tulee olemaan edelleen haastava.

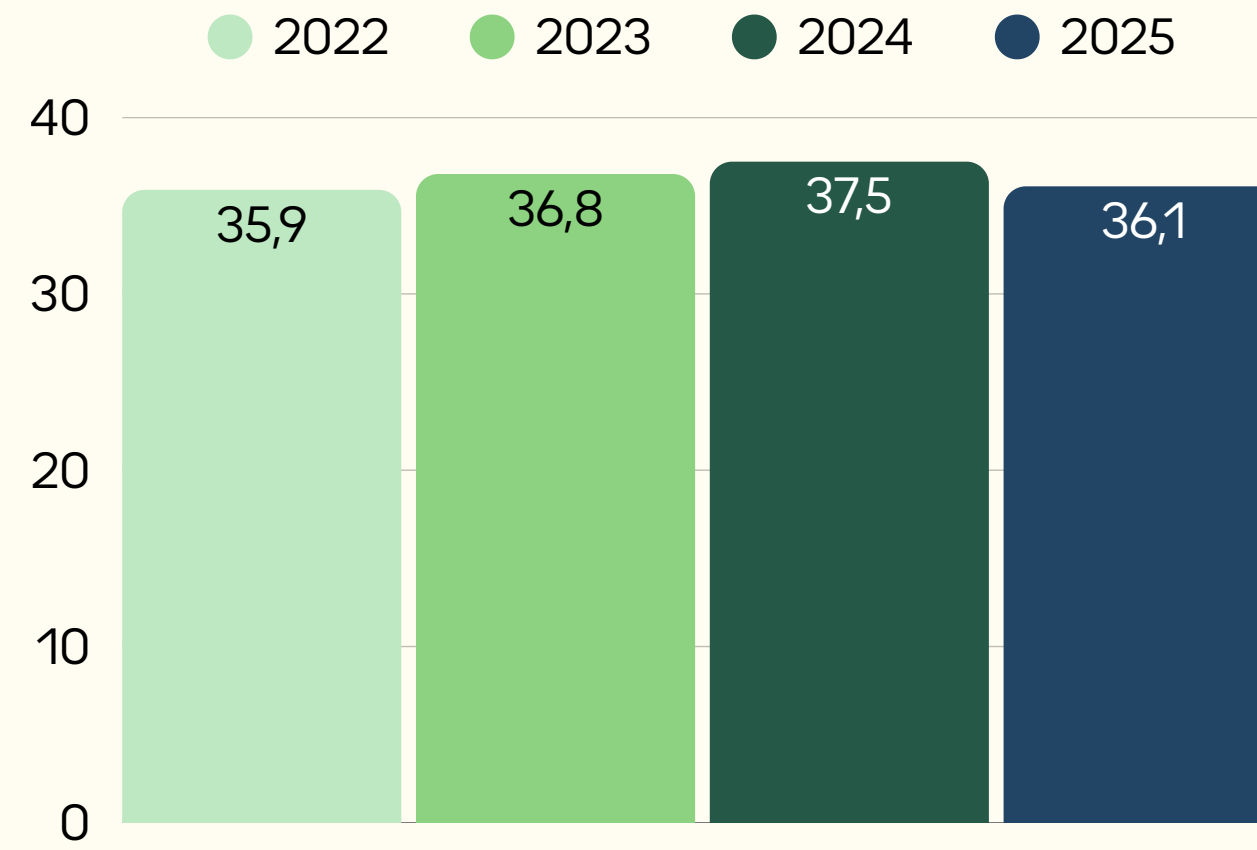
	Toteuma 31.12.2022	Toteuma 31.12.2023	Toteuma 31.12.2024	Toteuma 31.12.2025
Asuntovarallisuus M€	1 329,9	1 398,1	1 449,8	1 507,6
Operatiivinen tulos %	35,9	36,8	37,5	36,1
Omavaraisuusaste %	28,6	28,2	27,7	26,6
ICR x	3.5	3.6	2.9	2.3
Quick ratio	1,04	1,36	0,59	0,74
Current ratio	1,01	1,29	0,57	0,72



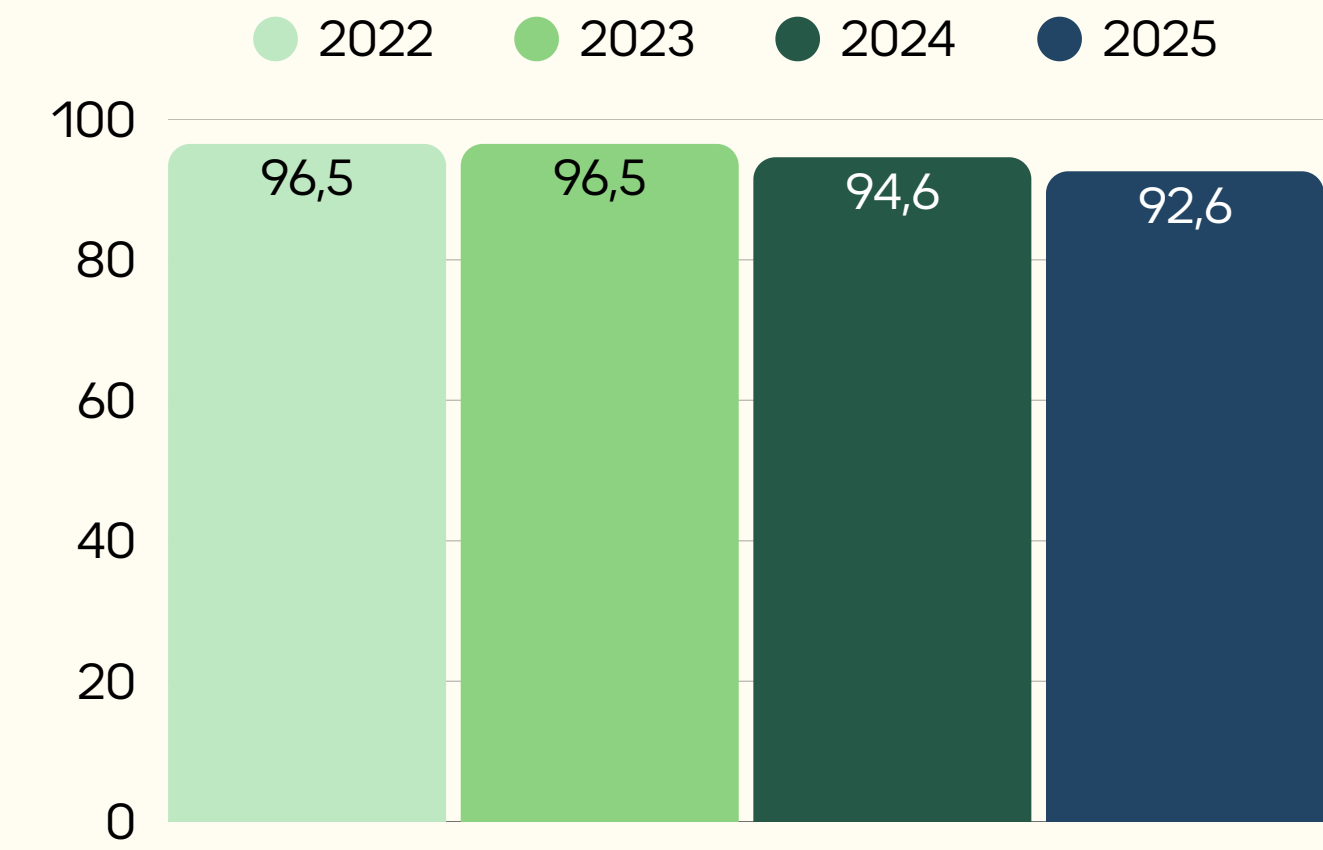
VUOKRAUSTOIMINNAN TUOTOT M€



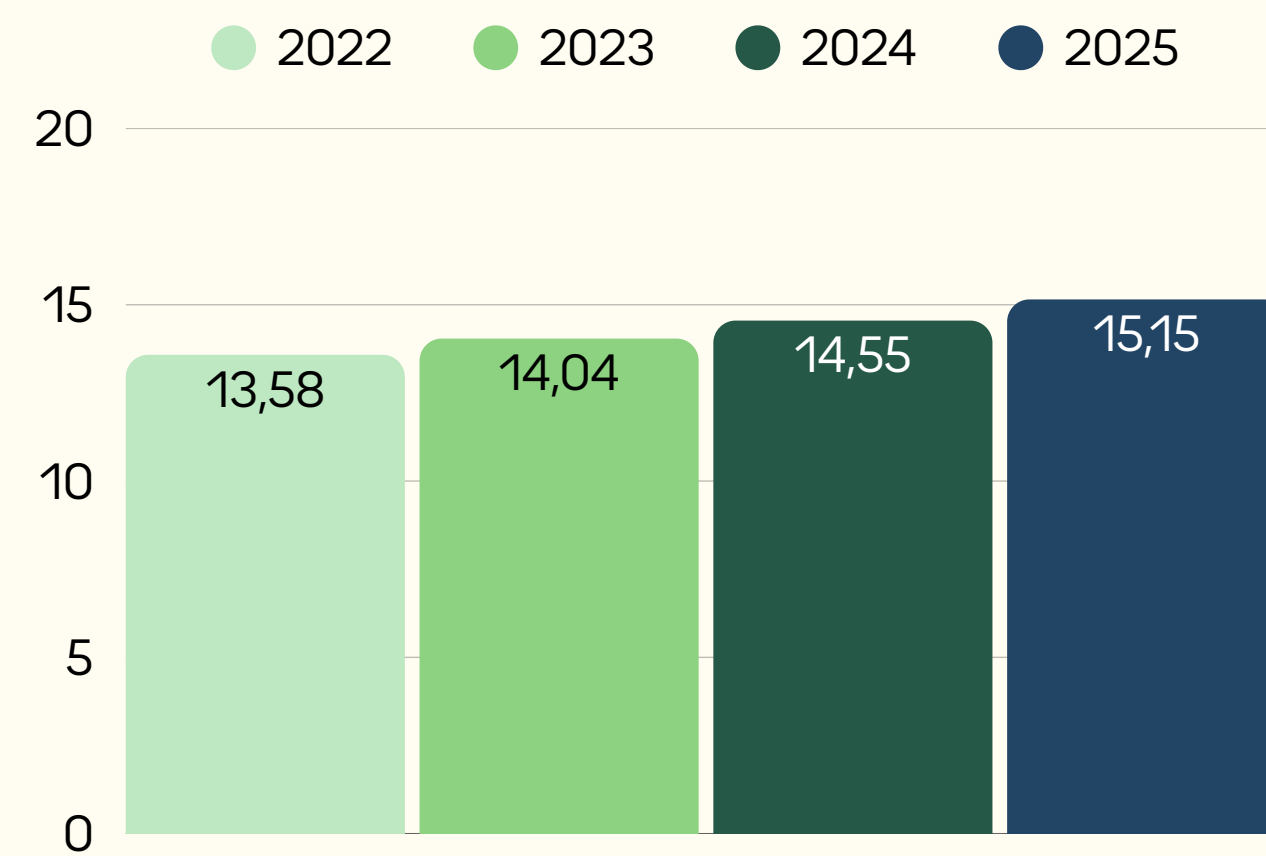
VUOKRAUSKATE % (OPERATIIVINEN TULOS)



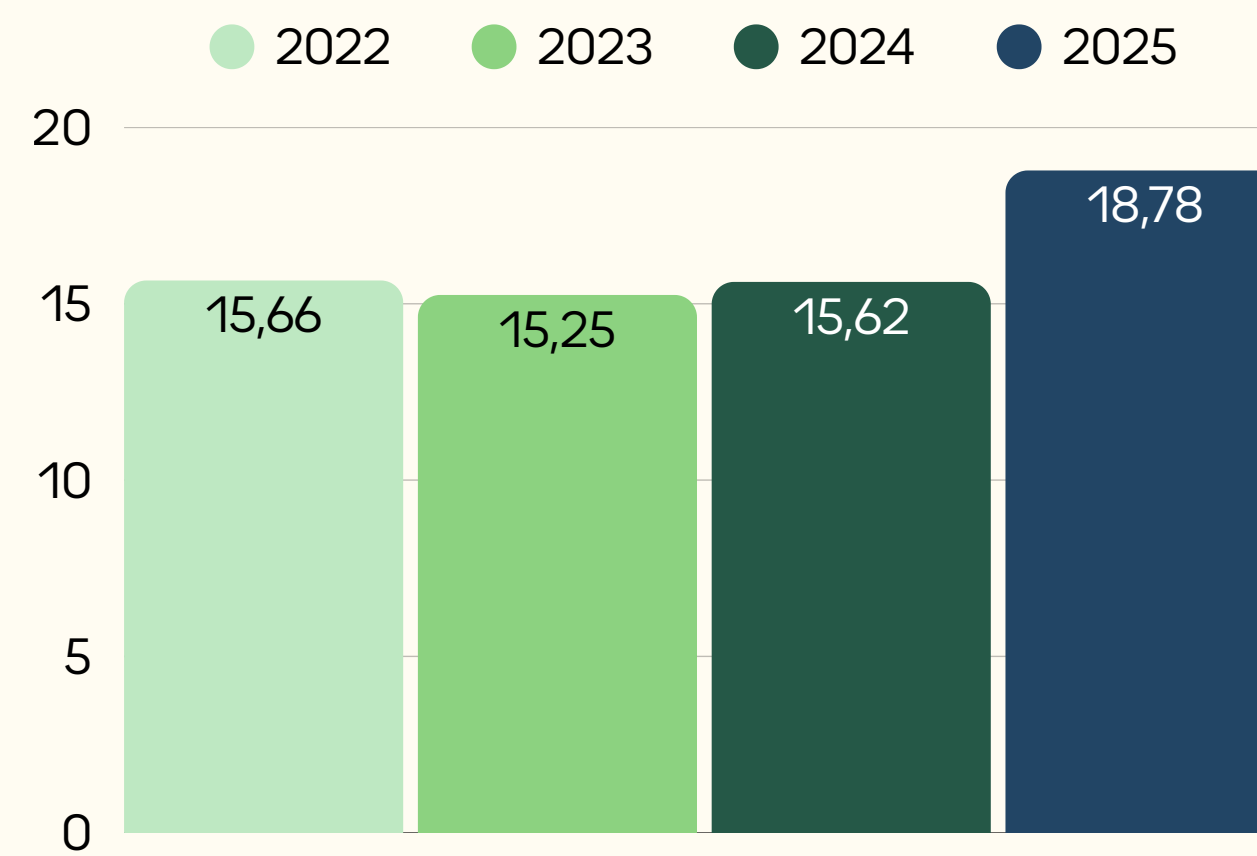
TALOUDELLINEN KÄYTTÖASTE %



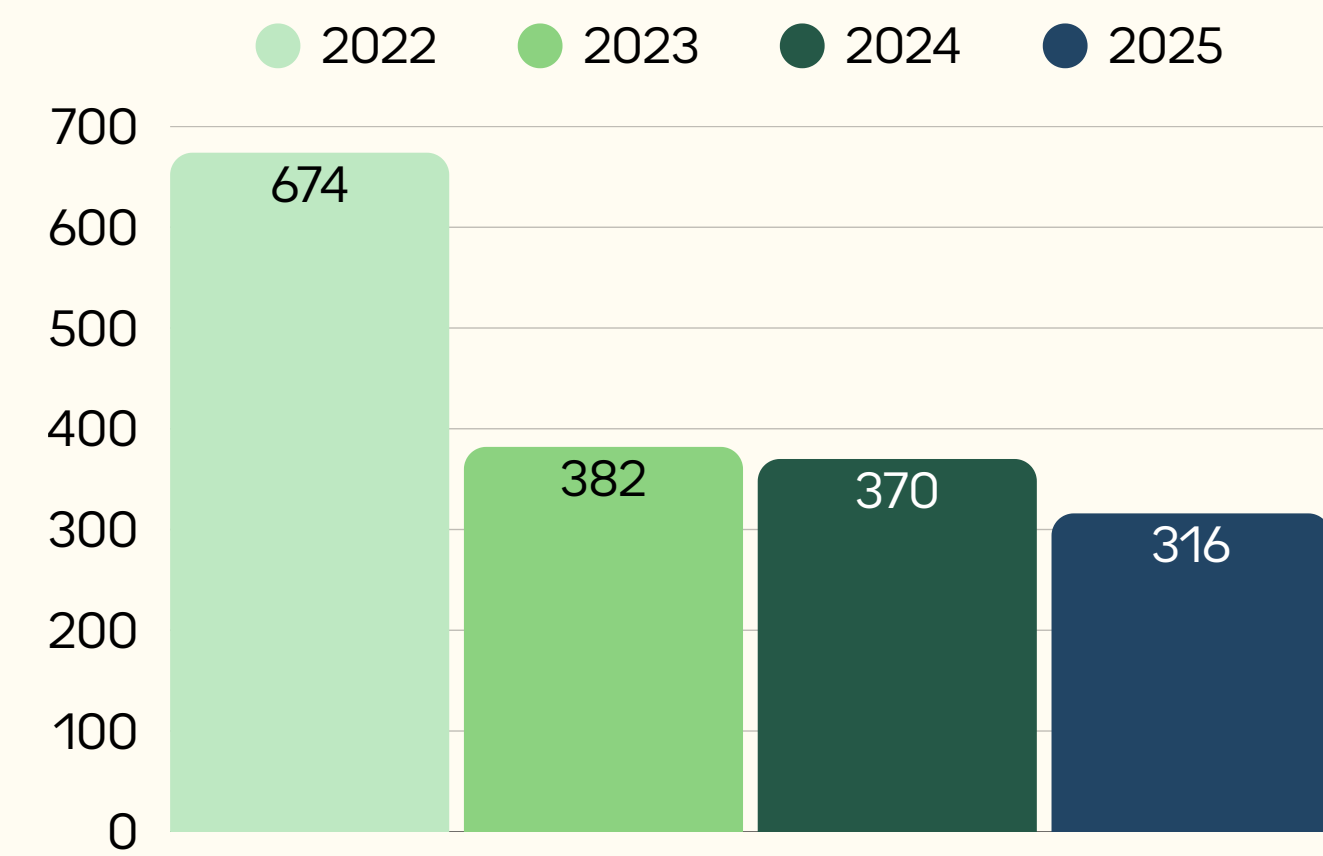
KESKIVUOKRAT €/m²/KK



VAIHTUVUUS %

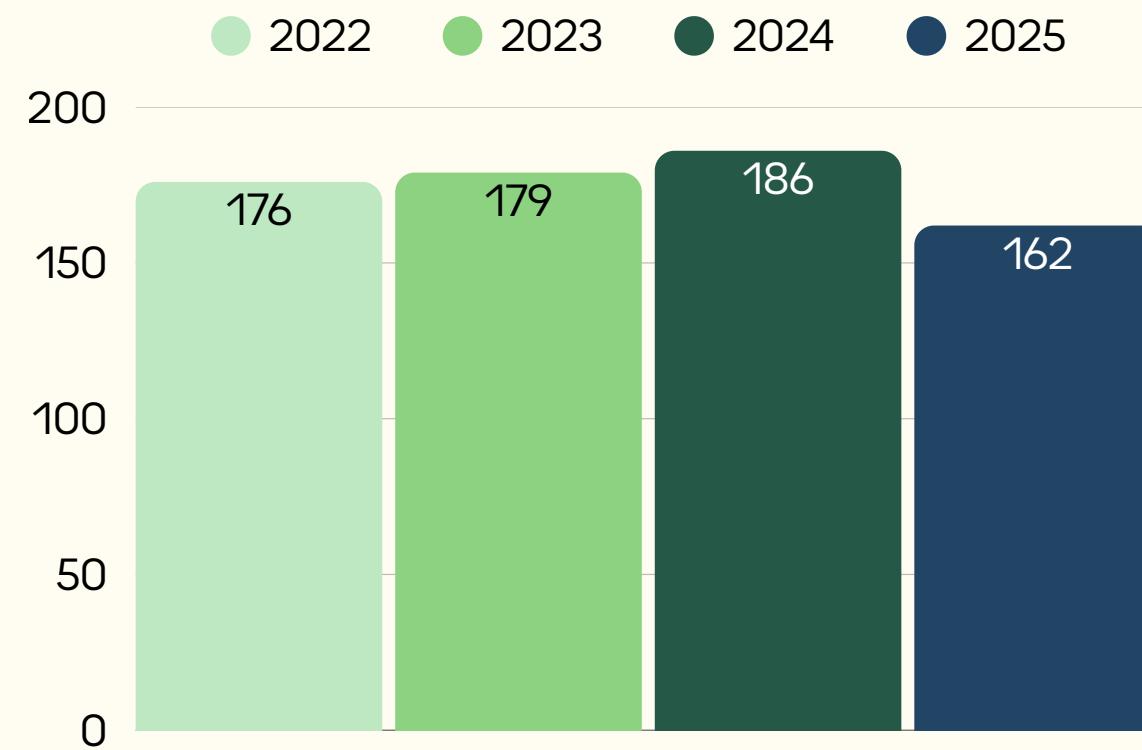


ASUNTOJA RAKENTEILLA, KONSERNI

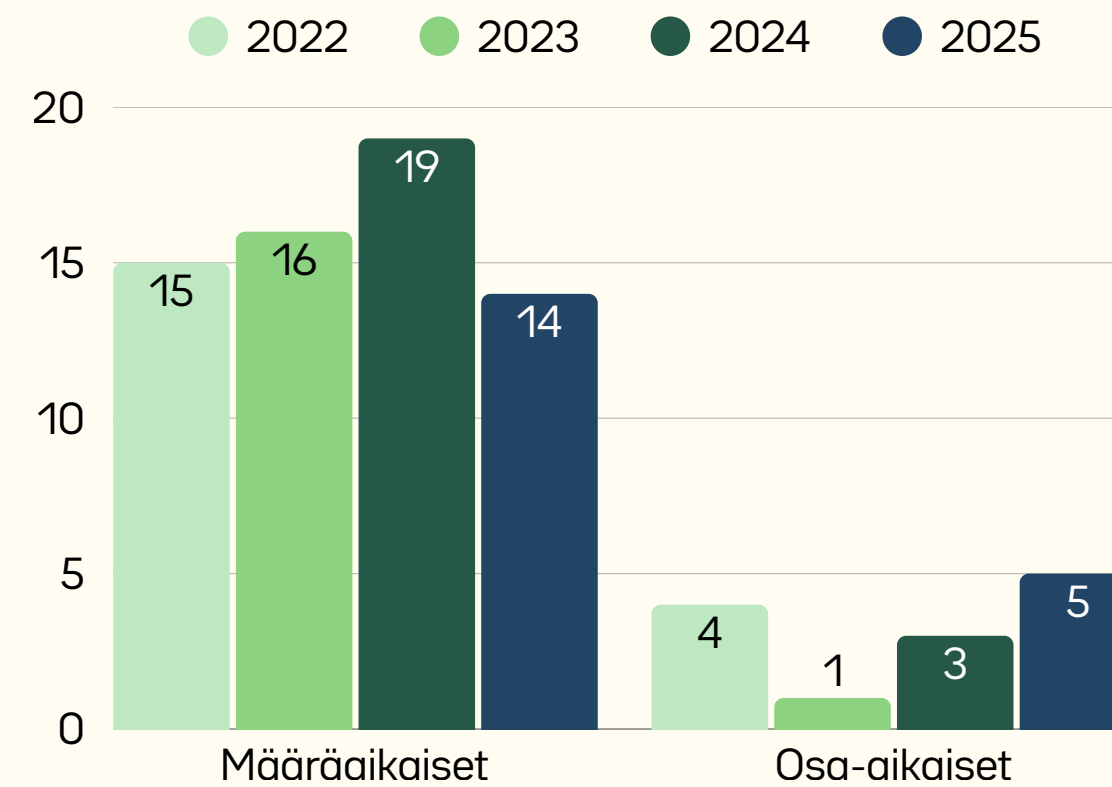


Henkilöstö lukuina

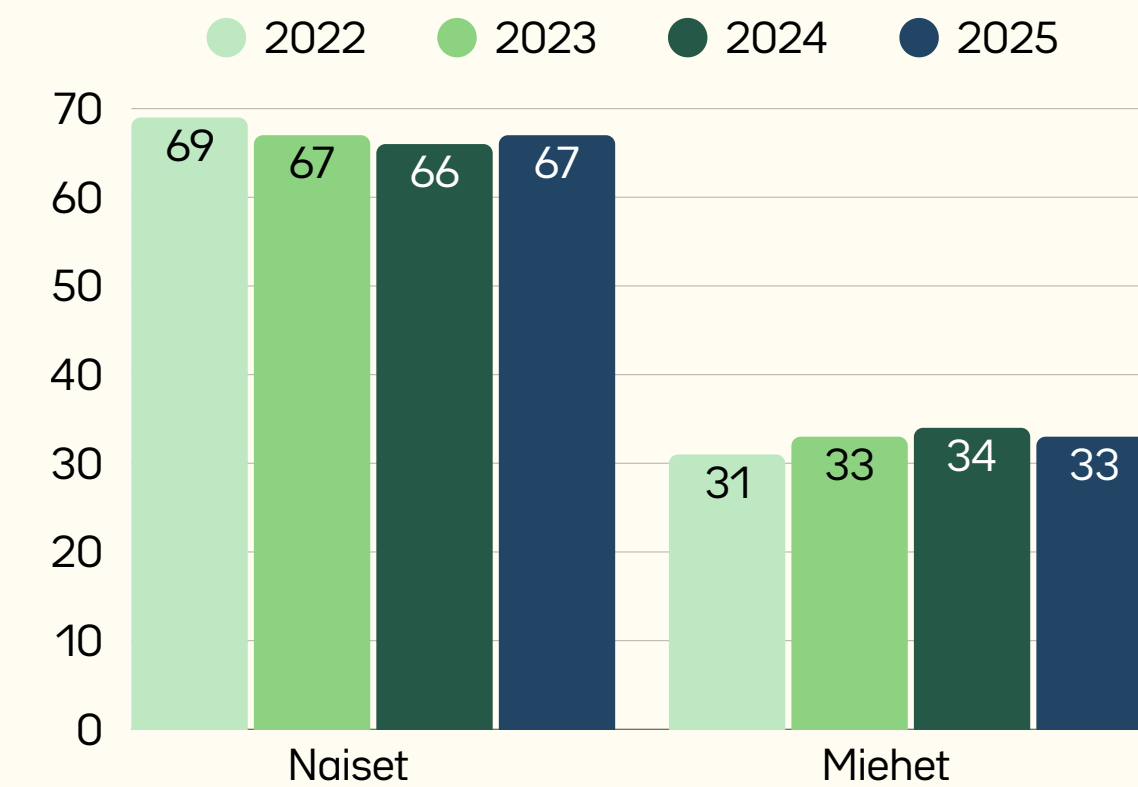
HENKILÖMÄÄRÄ KAUDEN LOPUSSA



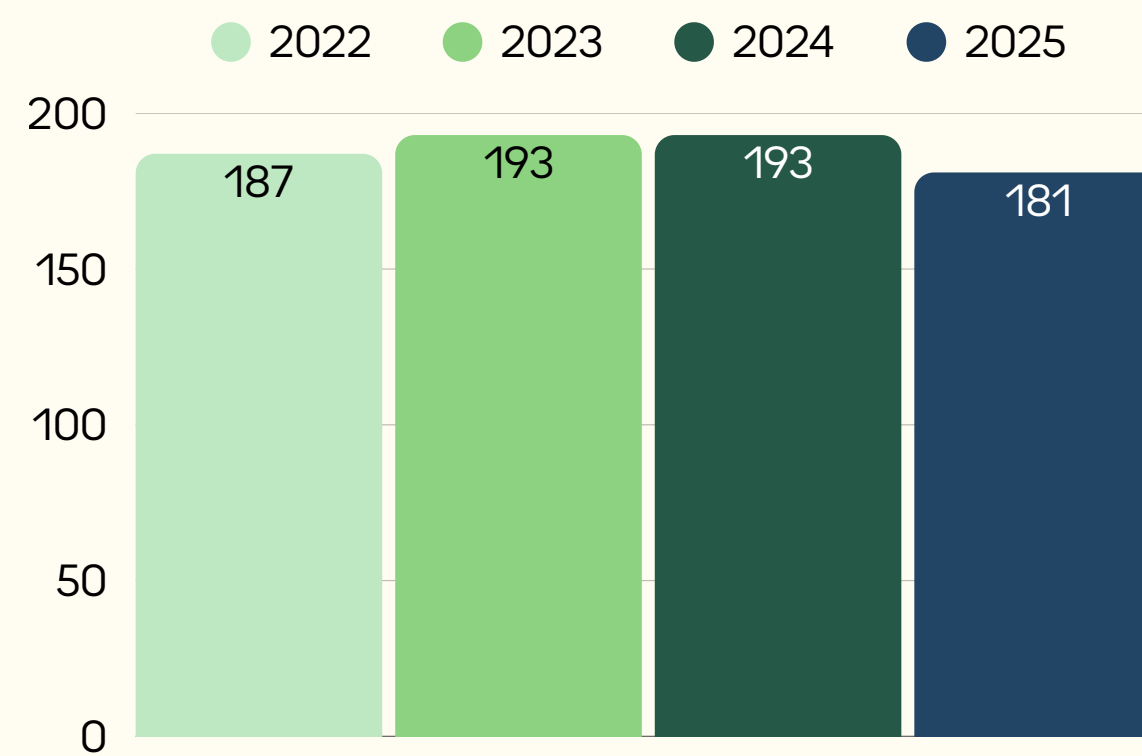
EI-VAKINAISET TYÖSUHTEET



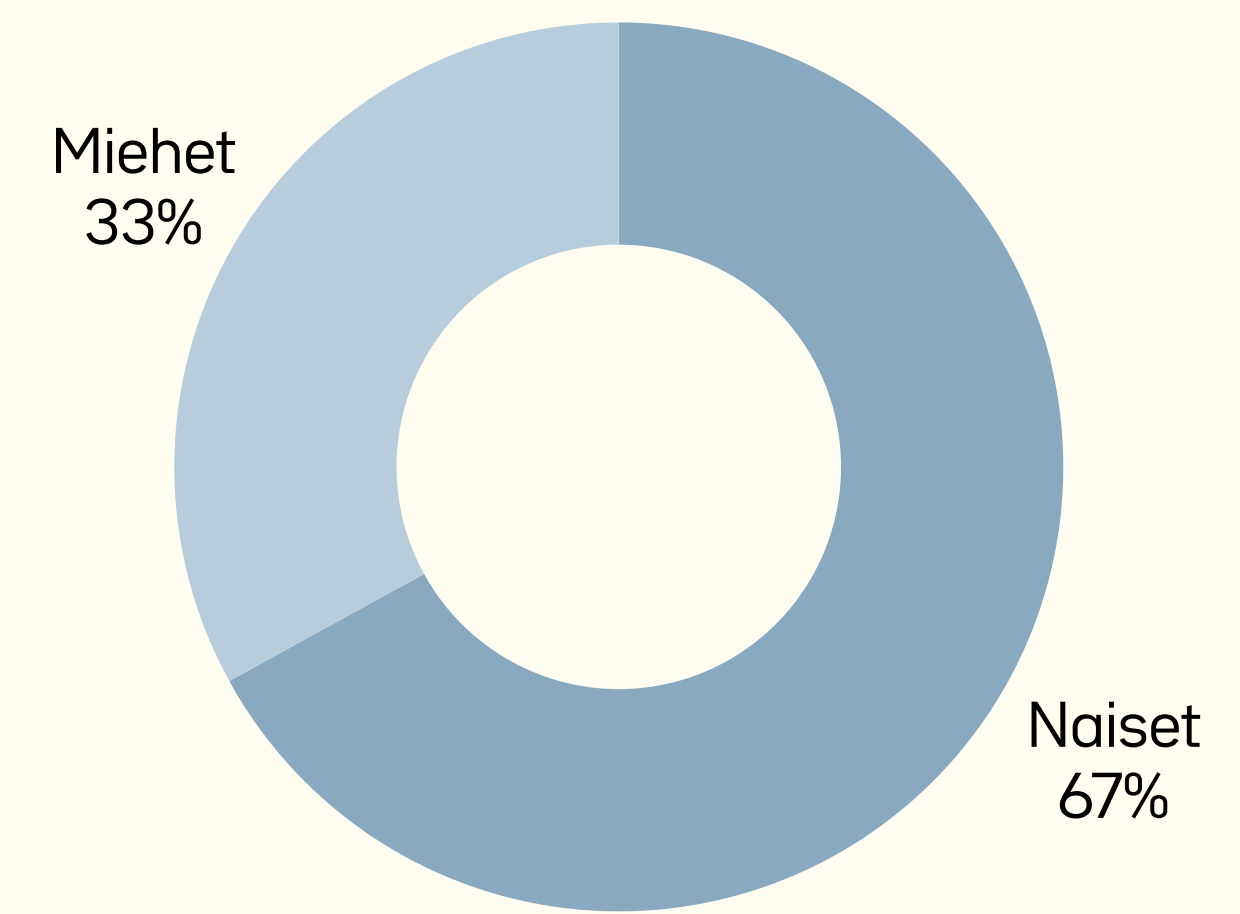
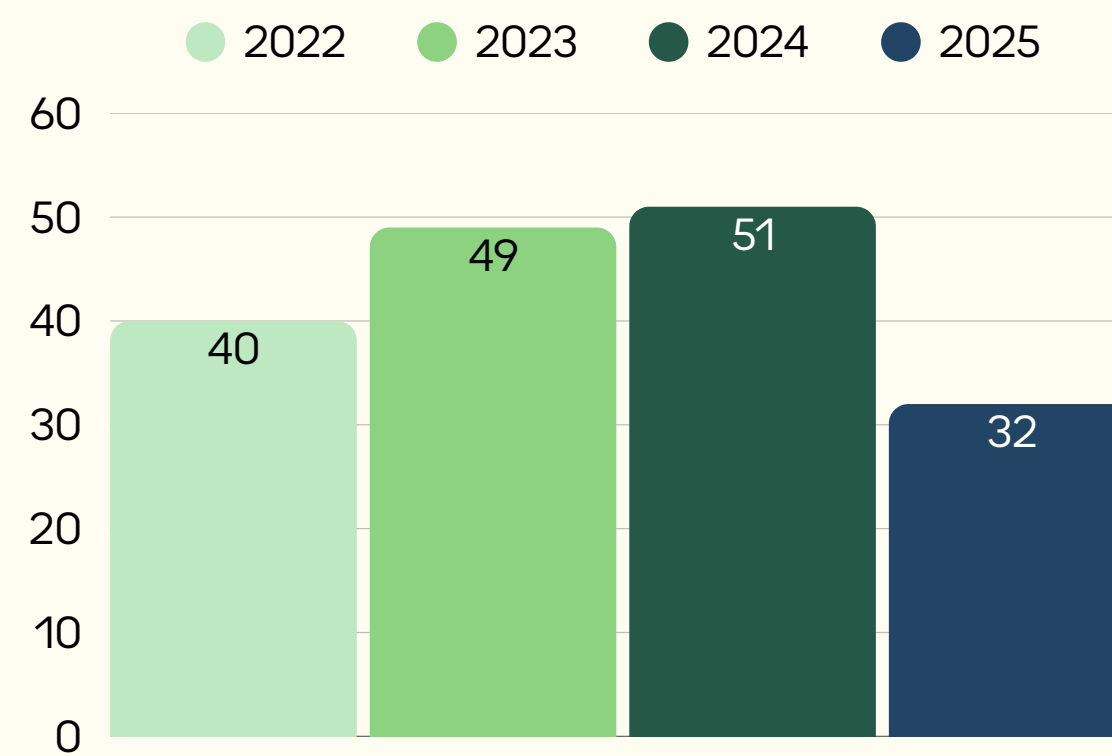
NAISTEN JA MIESTEN JAKAUMA %



HENKILÖSTÖ KAUDEN LOPUSSA KESKIMÄÄRIN



ALUETOIMISTOJEN HENKILÖKUNTA



Y-Säätiö - vuodesta 1985

PERUSTAJAORGANISAATIOT



City of Helsinki



City of Espoo



City of Vantaa



THE CITY OF TAMPERE



CITY OF
TURKU



Kuntaliitto
Kommunförbundet

KIRKKOHALLITUS



mieli

Suomen Mielenterveys ry



Punainen Risti
Röda Korset



Rakennusliitto

BYGGNADSFÖRBUNDET



Rakennusteollisuus

Y-Säätiön hallitus

SUOMEN PUNAINEN RISTI ry
koordinaattori

Maria Viljanen

Hallituksen puheenjohtaja

RAKENNUSTEOLLISUUS RT ry
toimitusjohtaja

Alexi Randell

Hallituksen varapuheenjohtaja

ESPOON KAUPUNKI
varavaltuutettu

Jussi Koskinen

MIELI Suomen Mielenterveys ry
hallintojohtaja

Tapio Tähtinen

HELSINGIN KAUPUNKI
hallintojohtaja

Tiina Mäki

RAKENNUSLIITTO ry
puheenjohtaja

Kimmo Palonen

TURUN KAUPUNKI
toimitusjohtaja, TVT Asunnot Oy

Teppo Forss

Jäsenet on valittu huhtikuussa 2024 Y-Säätiön vuosikokouksessa kahden vuoden toimikaudelle.
Uudet hallitusjäsenet valitaan huhtikuussa 2026.

Y-Säätiön johtoryhmä



Teija Ojankoski
toimitusjohtaja



Jouni Isomöttönen
kiinteistö- ja
rakennuttamisjohtaja



Tommi Kaipainen
tietohallintojohtaja



Kari Komu
rahoitusjohtaja



Timo Mutalahti
konsernilakimies



Minna Pääkkönen
viestintä- ja
markkinointijohtaja



Leena Sirkiä
asiakkuusjohtaja



Sari Timonen
kehittämisjohtaja

Organisaatiouudistus

Y-Säätiön toiminta uudistui 1. lokakuuta 2025 alkaen, kun organisaation rakennetta uudistettiin tukemaan entistä vahvemmin asumisen palveluja ja kiinteistöjen pitkäjänteistä hallintaa. Uudistuksen keskiössä on elinkaariajattelu, jossa asumisen palvelut ja kiinteistöjen hallinta kytkeytyvät aiempaa tiiviimmin yhteen.

Asumisen palveluissa vuokraus, isännöinti, asumisneuvonta ja asukashallinto yhdistyvät alueellisiin tiimeihin. Näiden palveluiden lisäksi asumisen palveluihin kuuluu myös asiakaspalvelu. Näin mahdollistamme katkeamattoman asiakaspolun, syvennämme asiakasymmärrystä ja parannamme asiakastyytyvyyttä.

Kiinteistöjen palveluihin puolestaan keskitetään uudis- ja korjausrakentaminen, tekninen ylläpito, huolto, energiatehokkuus ja vastuullisuus, jotta osaaminen ja resurssit tukevat kiinteistöjen kestävä hallintaa koko niiden elinkaaren ajan.

Aiemmin johtoryhmässä toimineet Pekka Kampman ja kiinteistöjohtaja Juha Niskanen jäivät pois kokoonpanosta. Kampman jatkaa Y-Säätiön palvelut Oy:n toimitusjohtajana ja Niskanen vanhempana neuvonantajana jääden ansaitulle eläkkeelle vuoden 2026 aikana. Muut johtoryhmän jäsenet jatkavat aiemmissa tehtävissään.



Toimitusjohtaja

Asumisen palvelut

Kiinteistöjen palvelut

Talous

Tietohallintopalvelut

Hallinto- ja lakipalvelut

Viestintä ja markkinointi

Kehittäminen ja tutkimus

Onnistunut asuminen

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

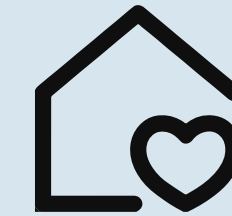
Tuemme asunnottomuuden poistamista Suomesta tarjoamalla kohtuuhintaista asumista ja tukemalla asukkaidemme asumisen onnistumista.

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

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

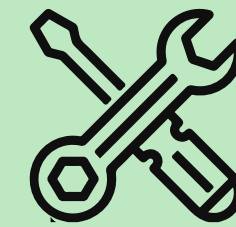
Onnistuneen asumisen edellytykset

Oma koti



Se tarjoaa parhaan edellytyksen omannäköiseen elämään. Työmme lähtökohdانا on Asunto ensin -toimintamalli. Asumisturvallisuus on jokaisen arjen perusta.

Laadukkaat ja hyvin hoidetut kiinteistöt ja asunnot



Oma isännöinti ja jatkuva kunnossapito ovat kestävyiden takeita. Lisäksi muun muassa Koti kuntoon -remonttien avulla pidämme asunnot kunnossa.

Vireä ja yhteisöllinen asukastoiminta



Toimintamme tukee asukkaiden sosiaalista hyvinvointia. Edistämme toimillamme asukkaidemme hyvinvointia sekä kestäväää elämäntapaa.

Monipuolinen asumisneuvonta



Tarjoamme asumista tukevia palveluita yhteistyökumppaneidemme kanssa esimerkiksi taloudellisissa vaikeuksissa oleville.

Lähipiiritoimet Y-Säätiöllä

Y-Säätiö noudattaa säätiölain, sääntöjensä ja viranomaisohjeistuksen ohella Säätiöt ja rahastot ry:n ohjeita säätiön hyvästä hallinnosta. Niiden pohjalta säätiön hallitus hyväksyi 11.12.2025 uudistetun lähipiiriohjeen. Säätiön lähipiiriin kuuluvat säätiölain 1:8 §:n mukaan muun muassa säätiön perustajat, hallitus, säätiön johto ja tilintarkastajat perheenjäsenineen. Säätiön johdolla tarkoitetaan Y-Säätiössä toimitusjohtajaa ja johtoryhmää.

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

Y-Säätiössä lähipiirille ei anneta avustuksia tai muita osittain tai kokonaan vastikkeettomia etuja,

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

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 lähipiiriohjeiden vastaisia lähipiiritoimia tapahtuu, ne peruutetaan.

Säätiön edun mukaiset merkittävät, ohjeista poikkeavat lähipiiritoimet päättää hallitus tai toimitusjohtaja toimivaltansa puitteissa. Lähipiiri-

toimia seuraavat hallituksen ja toimitusjohtajan ohella tehtävänsä puolesta säätiön johto ja taloushallinto.

Lähipiiritaulukko

Toimet tai taloudelliset edut (€)	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
A. Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset		259 729	966 072		
B. Sopimukset	ks. alla 1B				
C. Myönnetty tuki					
D. Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	197 354 594				

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 tarkoitettujen henkilön perheenjäsen
5. 1-4-kohdassa tarkoitettujen henkilöiden määräysvallassa oleva yhteisö tai säätiö

- 1B. Y-Säätiö maksaa perustajajäsenilleen (Espoo, Helsinki, Tampere, Turku, Vantaa) kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä tavanomaisia maksuja, kuten kiinteistöveroja, katumaksuja ja rakennuslupia. Perustajajäsenet maksavat vuokraamistaan säätiön omistamista asunnoista käypää vuokraa.
- 1D. Y-Säätiö on antanut lainaa tytäryhtiöilleen säätiön tarkoituksen mukaiseen käyttöön tulevien asuintalojen rakentamiseen sekä asuinkiinteistöjen hankintaan. Konsernilainojen lainaehdot: Lainan lyhennys ja koron maksu kerran vuodessa 31.12. Velan korko 0-6 %. Lainojen maturiteetti on 13,10 vuotta.
- 2A. Y-Säätiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat sekä palkkiot. Tilintarkastajalle maksetut palkkiot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.
- 3A. Y-Säätiön johtoryhmän palkat.

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	Vastuu
ASUNTOKANNAN EPÄTARKOITUKSEN MUKAINEN SIJAINTI JA HEIKKO KYSYNTÄ					Johtoryhmä
Alueella ei ole asunnottomuutta	4	2	1	Aluestrategian jatkuva arviointi ja noudattaminen, asuntokannan luokittelu kunnan 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	Vastuu
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	
Varken korkotukilainavaltuuksien olennainen väheneminen	4	3	2	Rahoitusvaihtoehtojen kartoitus, sopeutuminen	
Verotuksen epäedulliset muutokset (esimerkiksi arvonalisä- ja kiinteistöveron merkittävät muutokset, EVL korkorajoitussäännös, tulovero)	2	4	3	Likviditeetin turvaaminen mahdollisten uusien verojen maksuun	
ESG-raportoinnin viitekehyksen valinnan onnistuminen	2	1	1	Toimialan raportointikäytäntöjen aktiivinen seuranta	
Kennon ominaisuuksien riittävyys ja soveltuvuus	2	3	2	Prosessien muokkaus, auditoinnit	
Säätiön toiminnan 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	Vastuu
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	Vastuu
HANKINTARISKIT					
Suunnitteluvirheet uudis- ja korjausrakentamisessa	3	3	1	Referenssien hyödyntäminen, suunnittelun resurssointi	Rakennuttamis- ja kiinteistöyksiköt
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	Kiinteistöhuoltoilikkeiden 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), laatumittarit, "Kerralla oikein"-mentaliteetti, korjausten ja kustannusten pitkäaikainen tasapaino, kilpailutusikäytännöt, projektijohto-osaamisen vahvistaminen	

TOIMINNALLISET RISKIT					
Tunnistettu riski	Todennäköisyys (1-5)	Vakavuus (1-5)	Riskienhallinnan taso	Keskeiset riskienhallintatoimenpiteet	Vastuu
HENKILÖSTÖRISKIT					
Avainhenkilöriski	2	2	1	Kouluttautumisen sitouttamissuunnitelma, sijaisuusjärjestelyt, työparityö, yhteismatkustamisen välttäminen	Johtoryhmä
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, perehdytyskäytännöt, 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 edistämistoimet	
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	Vastuu
TIETOSUOJARISKIT					
Tahallinen tai tahaton tietovuoto	4	2	1	Ennaltaehkäisy, koulutus, välitön reagointi, poikkeamaseuranta, käyttöoikeuspolitiikka ja -rajaukset, käyttöoikeusseuranta, suljetut työympäristöt, tietoturvalliset etätyökäytännöt, pakotetut laitteiston ja ohjelmistojen suojaustoimet	Johtoryhmä
Ilkivalta tai varomaton puhe	2	1	1	Lokitietoseuranta, ennakointi, koulutus, perehdytys, jatkuvat muistutukset, valmisteluaineistojen salaaminen, Whistleblow-ilmoituskanava	
Tietojärjestelmien hetkellinen toimimattomuus	4	1	1	Ennakointi, prosessien ja järjestelmien jatkuva kehittäminen	
Järjestelmävikä 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	Vastuu	
TALOUSSUHDANTEIDEN VAIKUTUKSET						
Korkotason nopeista muutoksista aiheutuvat kustannukset	4	4	1	Korkoriskihallinnan politiikka, korkosuojaukset	Johtoryhmä	
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		
Kennon ominaisuuksien riittävyys ja soveltuvuus	2	3	2	Prosessien muokkaus, auditoinnit		
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						
Varken korkotukilainavaltuuksien olennainen väheneminen	4	3	2	Rahoitusvaihtoehtojen kartoitus, sopeutuminen		
Verotuksen epäedulliset muutokset (esimerkiksi arvonnisä- 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	Vastuu
MITTAVA OMAISUUS- TAI HENKILÖVAHINKO					Kiinteistöyksikkö
Mittava omaisuus- tai henkilövahinko	2	4	1	Täysarvovakuutukset, lisävuuttaminen, 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	Vastuu
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 ilmatoriskien 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	Vastuu
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 kiinnittäminen, kohtuuttomien vaatimusten sivuuttaminen	

Vuonna 2026 on jatkettu edellisen vuonna päätettyä kiinteistösalkun realisointia. Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole muita olennaisia tapahtumia.

Tilinpäätös 2025

Y-Säätiö

Tilinpäätös

Tuloslaskelma	3
Tase	4
Rahoituslaskelma	5
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	6
Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	8
Taseen vastaavia koskevat liitetiedot	9
Y-Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet	11
Taseen vastattavia koskevat liitetiedot	12

TULOSLASKELMA

1 000 €

	Konserni 1.1.-31.12.2025	Konserni 1.1.-31.12.2024	Emo 1.1.-31.12.2025	Emo 1.1.-31.12.2024
Varsinainen toiminta				
Vuokraustoiminta				
Vuokra- ja vastiketuotot	158 560	154 816	48 413	48 191
Käyttökorvaustuotot	1 808	1 470	235	227
Muut tuotot	2	4	0	0
Myyntivoitot	0	472	0	0
Isännöinnin tuotot	12	12	0	0
Vuokraustoiminnan tuotot yhteensä	160 383	156 774	48 647	48 418
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-8 212	-8 482	0	0
Vuokra- ja vastikekulut	-28 226	-27 582	-31 049	-32 634
Muut hoitokulut	-63 815	-60 845	-4 031	-3 510
Myyntitappiot	-771	-284	0	0
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	-101 024	-97 192	-35 080	-36 144
Rakennuttamisen kulut	-1 472	-847	-146	-15
Vuokraustoiminta yhteensä	57 887	58 734	13 421	12 259
Keskushallinto ja muu toiminta				
Tuotot	1 471	1 723	1 310	1 392
Kulut				
Henkilöstökulut	-3 767	-3 538	-3 767	-3 538
Muut kulut	-8 627	-8 424	-3 519	-3 116
Keskushallinto ja muu toiminta yhteensä	-10 923	-10 239	-5 975	-5 262
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	841	843	0	0
Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat oikeudet	-249	-249	0	0
Konserniliikearvo	2	0	0	0
Rakennukset ja rakennelmat	-25 222	-26 385	0	0
Koneet ja kalusto	-485	-587	-4	-6
Muut pitkävaikutteiset menot	-1 473	-1 273	-820	-787
Muut aineelliset hyödykkeet	-296	-290	-20	-20
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-27 722	-28 783	-844	-812
Varsinaisen toiminnan tuottojäämä	20 083	20 554	6 602	6 184
Sijoitus- ja rahoitustoiminta				
Tuotot				
Korko- ja osinkotuotot	1 982	1 509	7 591	7 668
Muut tuotot	1 432	386	1 174	100
Tuotot yhteensä	3 414	1 895	8 765	7 769
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	142	-60	142	-60
Kulut				
Korkokulut	-22 450	-18 284	-5 923	-4 352
Muut kulut	-2 182	-1 789	-6 998	-7 082
Kulut yhteensä	-24 631	-20 073	-12 920	-11 434
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-21 075	-18 238	-4 013	-3 726
Tuottojäämä	-992	2 316	2 589	2 458
Investointiavustukset	1 906	2 349	1 906	2 349
Siirrot rahastoihin	-1 906	-2 349	-1 906	-2 349

1 000 €

	Konserni 1.1.-31.12.2025	Konserni 1.1.-31.12.2024	Emo 1.1.-31.12.2025	Emo 1.1.-31.12.2024
Välittömät verot				
Tuloverot	0	7	0	0
Laskennalliset verot	611	-388	0	0
Vähemmistöosuus	-8	-24	0	0
Tilikauden yli- / alijäämä	-389	1 911	2 589	2 458

TASE

1000 €				
Vastaavaa	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 31.12.2024
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	1 725	1 974	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot	8 952	7 659	4 426	4 115
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	10 677	9 633	4 426	4 115
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	99 447	89 530	0	0
Liittymismaksut	13 273	13 047	0	0
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	297	297	0	0
Rakennukset ja rakennelmat	1 007 461	963 523	0	0
Koneet ja kalusto	1 829	1 782	13	17
Muut aineelliset hyödykkeet	2 190	2 285	88	108
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	56 369	63 061	0	0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 180 866	1 133 525	101	125
Sijoitukset				
Asunto-osakkeet	364 497	362 294	364 497	362 294
Tytäryhtiöt	0	0	15 489	14 912
Osuudet osakkuusyhtiöissä	13 219	11 866	3 579	3 579
Muut osakkeet	6 092	5 577	14	13
Sijoitukset yhteensä	383 808	379 738	383 580	380 797
Pysyvät vastaavat	1 575 351	1 522 895	388 106	385 037
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	1	4	1	4
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0	188 192	168 479
Muut saamiset	651	121	613	83
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	652	124	188 806	168 565
Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	3 198	2 432	934	498
Lainasaamiset	63	113	0	0
Siirtosaamiset	1 172	1 473	647	637
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0	9 349	12 147
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	192	241	0	0
Muut saamiset	1 240	1 787	37	234
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 865	6 045	10 968	13 516
Rahoitusarvopaperit	10	8 976	10	8 714
Rahat ja pankkisaamiset	62 086	38 549	38 793	14 704
Vaihtuvat vastaavat	68 613	53 695	238 578	205 500
Vastaavaa	1 643 964	1 576 590	626 684	590 537

1000 €				
Vastattavaa	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 31.12.2024
Oma pääoma				
Peruspääoma	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto	193 510	192 672	193 510	192 672
Muut rahastot	10 200	10 200	10 120	10 120
Käyttörahasto	40 767	39 794	40 767	39 794
Lainanlyhennysrahasto	98 729	96 271	97 953	95 494
Investointirahasto	30 932	30 932	30 932	30 932
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä	58 769	59 316	257	257
Tilikauden yli- / alijäämä	-389	1 911	2 589	2 458
Oma pääoma yhteensä	432 538	431 116	376 148	371 748
Vähemmistöosuus	3 721	3 699	0	0
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pääomalainat	292	292	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta	1 093 002	1 027 453	193 896	180 710
Saadut ennakot	1 547	1 483	385	361
Velat osakkuusyhtiöille	124	124	0	0
Muut velat	62	62	0	0
Laskennallinen verovelka	18 193	18 804	0	0
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 113 220	1 048 217	194 282	181 071
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	75 007	76 304	50 697	33 952
Saadut ennakot	2 597	2 575	550	528
Ostovelat	5 403	5 600	886	628
Muut velat saman konsernin yrityksille	0	0	1 151	159
Muut velat	206	215	82	78
Siirtovelat	11 272	8 865	2 888	2 373
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	94 485	93 558	56 255	37 718
Vieras pääoma yhteensä	1 207 705	1 141 775	250 537	218 789
Vastattavaa	1 643 964	1 576 590	626 684	590 537

RAHOITUSLASKELMA

1000 €	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Toiminnan rahavirta				
Tilikauden yli/-alijäämä	-389	1 911	2 589	2 458
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	27 722	28 783	844	812
Pysyvien vastaavien myyntivoitot/-tappiot	711	388	711	860
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-841	-843	0	0
Rahoitustuotot ja -kulut	20 364	17 378	3 302	2 866
Tuloverot	-611	381	0	0
Vähemmistöosuudet	8	24	0	0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	46 964	48 023	7 446	6 996
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutokset	-583	-1 111	-2 374	-3 402
Velkojen muutokset	-132	-42	537	-162
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	46 249	46 869	5 609	3 432
Maksetut korot	-21 195	-17 598	-5 261	-4 450
Saadut korot ja osingot	2 165	1 982	7 620	7 666
Muut rahoituserät	-25	-534	-5 153	-6 353
Maksetut verot	42	-25	-14	0
Toiminnan nettorahavirta	27 236	30 693	2 801	295
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-75 591	-85 052	-265	-1 515
Pysyvien vastaavien luovutustulot	4	472	0	0
Asunto- ja kiinteistöosakkeet	-3 862	-4 590	-3 862	-4 590
Asunto-osakkeiden myynti	1 090	1 288	1 090	1 288
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-3	0	0	0
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	0	-1 112	0	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-516	0	-1	0
Luovutustulot muista sijoituksista	1	0	0	0
Saadut investointiavustukset	1 906	2 349	1 906	2 349
Myönnettyt lainat	50	-11	0	0
Lainat omille kiinteistöyhtiöille	0	-310	-42 364	-41 652
Omien yhtiöiden lyhennykset	3	811	26 150	31 936
Investointien nettorahavirta	-76 918	-86 154	-17 346	-12 183
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	231 104	83 326	153 358	9 270
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-166 852	-40 782	-123 426	-9 874
Rahoituksen nettorahavirta	64 252	42 544	29 931	-604
Rahavarojen muutos	14 571	-12 917	15 386	-12 493
Rahavarat kauden alussa	47 526	60 443	23 418	35 911
Rahavarat kauden lopussa	62 096	47 526	38 804	23 418

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 erillisyyhtiöiden 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. 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.

Osakkuusyrietykset 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. Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistuosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eräänä tuloslaskelmassa.

Vuonna 2016 hankittiin osakkuusyhtiöitä, joiden omistusosuuden mukainen oma pääoma hankintahetkellä oli suurempi kuin hankintameno. Näiden yhtiöiden syntynyt ja kirjaamaton konsernireservi on tuloutettu loppuun tilinpäätöshetkellä. Vuonna 2021 Nuorisosaatiö sr:ltä ostettujen kohteiden lisäksi hankittiin yksi osakkuusyhtiö, jonka tulouttamatta oleva konsernireservi tilinpäätöshetkellä on 58 tuhatta.

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

Konsernin tuloslaskelma

Konsernitilinpäätöksen tuloslaskelma on laadittu emon, aatteellisen säätiön, tuloslaskelmakaavaa noudattaen. Konsernin kaikki 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. Konsernieliminoitien 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.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovarauksista ja kertyneestä poistoerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisten ja verotuspoistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtona tuloslaskelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymänä taseessa. Konsernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan (80 995 tuhatta), vähemmistöosuuteen (186 tuhatta) ja laskennalliseen verovelkaan (20 295 tuhatta). Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovarausten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennallisen verovelan muutokseen, vähemmistön osuuteen tilikauden tuloksesta ja tilikauden tulokseen.

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

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 suoritettut 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 tyttarien 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 kerrottu 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 oma-rahoitusosuudet 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 kirjanpitolaain (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 tulospäätöksessä, sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Rahoitusarvopaperien käyvän arvon muutos tilikaudella on 136 tuhatta euroa.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on kirjattu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Vuoden 2015 hankinnoista alkaen myös kohdennetuille konserniaktiivoille on laskettu laskennallinen verovelka, aikaisem-

min tehdyistä hankinnoista velkaa ei ole kirjattu. Varovaisuuden periaatetta noudattaen tytäryhtiöiden vahvistetuista tappioista ei ole laskettu laskennallista verosaamista.

Tulevaisuuden näkymät

Suomen talouskehitys on edelleen vaimeaa, mutta inflaation hidastuminen ja korkojen maltillinen vaihteluväli parantavat toimintaympäristöä vähitellen.

Vuokra-asuntomarkkinoiden ylitarjonnan odotetaan tasoittuvan, ja markkinoiden normalisoituvan loppuvuodesta 2026.

Kokonaisuutena konsernin käyttöasteiden odotetaan vuonna 2026 säilyvän suunnilleen vuoden 2025 tasolla, mutta markkinaympäristön vähittäinen tasapainottuminen luo edellytyksiä maltilliselle parantumiselle vuoden loppua kohden. Talouden ja vuokra-asuntomarkkinoiden elpymisen riippuu kuitenkin edelleen yleisen talouskehityksen ja kysyntä-tarjontasuhteen kehittymisestä.

Korkotukilainoituksen olennaisen vähenemisen vuoksi aloitetaan rahoitusvaihtoehtojen kartoittaminen.

Valmistuvat kiinteistöt

Turun Hovineidonkatu 2 valmistui helmikuussa 2026. Kohteeseen valmistui yhteensä 55 asuntoa. Urakoitsijana toimi Mangrove Oy.

Espoon Finnooseen valmistuu maaliskuussa 2026 kiinteistö, johon tulee 81 asuntoa. Hankkeen urakoitsijana toimii Hausia Oy.

Järvenpään valmistuu huhtikuussa 2026 kohde M2 Pajalantie 23 G, jossa on yhteensä 35 asuntoa. Urakoitsijana toimii COFLOW Oy.

Tampereen Santalahteen valmistuu elokuussa 2026 kiinteistö, johon tulee 52 asuntoa. Urakoitsijana toimii Pohjola Rakennus Oy.

Helsingin Oulunkylään valmistuu elokuussa 2026 kohde M2 Jokiniementie 42, jossa on yhteensä 44 asuntoa. Urakoitsijana toimii VRP Rakennuspalvelut Oy.

Helsingin Herttoniemeeseen valmistuu vuoden 2026 lopussa kohde M2 Laivalahdenkatu 6d, johon tulee 49 asuntoa. Urakoitsijana toimii Pohjola Rakennus Oy.

Vuoden 2026 lopussa rakenteilla oli yhteensä 316 asuntoa.

Vuonna 2026 käynnistettiin kahden kohteen rakentaminen: Helsingin Nallenrinteeseen rakennetaan 54 asunnon kiinteistö ja Espoon Anna Sahlsténinkadulle 49 asunnon kiinteistö. Molemmat kohteet valmistuvat vuonna 2027. Kaavakehitys jatkuu Kirkkonummella ja Vantaalla M2-Kotien omistamilla kiinteistöillä.



TULOSLASKELMAA

KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 1000 € 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 31.12.2024
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat luontaisetuineen	9 928	10 022	3 113	2 932
Eläkekulut	1 764	1 774	557	530
Lakisääteiset sosiaalikulut	286	224	96	77
Yhteensä	11 979	12 020	3 767	3 538
Henkilöstökulut sisältävät:				
Toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksetut palkat ja palkkiot	260	272	248	268
Asukashallinnon jäsenille maksetut palkkiot	0	4	0	0
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	181	193	51	48
Tilintarkastajan palkkiot				
Lakisääteinen tilintarkastus	195	87	85	49
Muut lakisääteiset toimeksiannot	58	13	19	13
Veroneuvonta	49	9	8	0
Muut palvelut	14	12	0	0
Yhteensä	315	121	112	63
Poistot ja arvonalentumiset				
Tilikauden aikana tehdyt poistot				
Aineettomat oikeudet	249	249	0	0
Konserniliikearvo	-2	0	0	0
Rakennukset ja rakennelmat	23 963	22 461	0	0
Koneet ja kalusto	485	584	4	6
Muut pitkävaikutteiset menot	1 473	1 273	820	787
Muut aineelliset hyödykkeet	296	290	20	20
Tilikauden aikana tehdyt arvonalentumiset	1 259	3 927	0	0
Tilikauden aikana tehdyt poistot ja arvonalentumiset	27 722	28 783	844	812
Konserniin on kirjattu erillisyyhtiöissä kirjaamatta jääneitä rakennuksiin kohdistuvia suunnitelmanmukaisia poistoja	-453	1 189	0	0
Vuokrat ja vastikkeet				
Tonttien vuokra-ajat ovat 0–60 vuotta, vuokrat	4 251	3 858	0	0
Asuntovuokrat	24	34	24	34
Autopaikkojen vuokrat	281	288	0	0
Kone- ja laitevuokrat	34	43	0	0
Muut tilavuokrat	56	40	0	0
Hoitovastikkeet	13 099	12 842	20 954	22 494
Vesimaksut	1 756	1 636	1 749	1 630
Sähkömaksut	126	128	126	128
Yhtiön korjaukset	158	160	157	160
Maksetut vastikkeet autopaikoista	380	344	1	2
Rahoitusvastikkeet	7 907	8 049	7 886	8 029
Muut vastikeluontoiset maksut	154	160	150	157
Vuokrat ja vastikkeet yhteensä	28 226	27 582	31 049	32 634
Rahoitustuotot				
Korko- ja osinkotuotot muilta	1 982	1 509	347	755
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	0	0	7 244	6 913
Muut rahoitustuotot	1 432	386	1 174	100
Rahoitustuotot yhteensä	3 414	1 895	8 765	7 769

1000 €	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 31.12.2024
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	142	-60	142	-60
Rahoituskulut				
Korkokulut muille	-22 450	-18 284	-5 923	-4 352
Muut rahoituskulut	-2 182	-1 789	-6 998	-7 082
Rahoituskulut yhteensä	-24 631	-20 073	-12 920	-11 434
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-21 075	-18 238	-4 013	-3 726

TASEEN VASTAAVIA

KOSKEVAT LIITETIEDOT

1000 €	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 31.12.2024
Tilikaudella aktivoidut korot ja tiedot poistamattomasta aktivoidusta korkomenosta				
Asuinrakennuksen hankintameno on luettu rakennusaikaisia korkoja. Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erissä "rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:				
Tilikaudella aktivoitu	359	1 175	0	0
Edellisillä tilikausilla aktivoidut	3 055	1 880	0	0
Poistettu	-215	-166	0	0
Poistamaton erä tilikauden lopussa	3 198	2 889	0	0
Aineettomat oikeudet				
Saldo tilikauden alussa	3 772	3 772	0	0
Saldo tilikauden lopussa	3 772	3 772	0	0
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-1 798	-1 549	0	0
Tilikauden poisto	-249	-249	0	0
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-2 047	-1 798	0	0
Menojäännös tilikauden lopussa	1 725	1 974	0	0
Konserniliikearvo				
Saldo tilikauden alussa	0	0	0	0
Lisäykset	-2	0	0	0
Saldo tilikauden lopussa	-2	0	0	0
Kertyneet poistot tilikauden alussa	0	0	0	0
Tilikauden poisto	2	0	0	0
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	2	0	0	0
Menojäännös tilikauden lopussa	0	0	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot				
Saldo tilikauden alussa	12 273	9 014	7 688	6 198
Lisäykset	125	230	125	230
Siirrot erien välillä	2 641	3 029	1 005	1 260
Saldo tilikauden lopussa	15 040	12 273	8 819	7 688
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-4 614	-3 342	-3 574	-2 787
Tilikauden poisto	-1 473	-1 273	-820	-787
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-6 087	-4 614	-4 394	-3 574
Menojäännös tilikauden lopussa	8 952	7 659	4 426	4 115
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	10 677	9 633	4 426	4 115
Maa- ja vesialueet				
Saldo tilikauden alussa	90 035	88 445	0	0
Lisäykset	9 979	1 584	0	0
Vähennykset	-61	0	0	0
Siirrot erien välillä	0	6	0	0
Saldo tilikauden lopussa	99 953	90 035	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset tilikauden alussa	-505	-505	0	0
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-505	-505	0	0
Saldo tilikauden lopussa	99 447	89 530	0	0
Liittymismaksut				
Saldo tilikauden alussa	13 047	12 441	0	0
Vähennykset	-33	0	0	0
Siirrot erien välillä	259	606	0	0
Saldo tilikauden lopussa	13 273	13 047	0	0

1000 €	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 31.12.2024
Kiinteistöjen vuokraoikeudet				
Saldo tilikauden alussa	297	580	0	0
Vähennykset	0	-282	0	0
Saldo tilikauden lopussa	297	297	0	0
Rakennukset ja rakennelmat				
Saldo tilikauden alussa	1 133 004	1 063 267	0	0
Avustukset	-98	-113	0	0
Vähennykset	-2 538	-1 123	0	0
Siirrot erien välillä	71 948	70 973	0	0
Saldo tilikauden lopussa	1 202 316	1 133 004	0	0
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa	-169 481	-143 097	0	0
Tilikauden poisto	-23 962	-22 461	0	0
Arvomuutokset	-1 259	-3 924	0	0
Siirrot erien välillä	-153	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-194 856	-169 481	0	0
Menojäännös tilikauden lopussa	1 007 461	963 523	0	0
Koneet ja kalusto				
Saldo tilikauden alussa	5 764	5 184	286	274
Vähennykset	-20	-2	0	0
Siirrot erien välillä	551	582	0	12
Saldo tilikauden lopussa	6 295	5 764	286	286
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden alussa	-3 981	-3 395	-269	-263
Tilikauden poisto	-485	-584	-4	-6
Arvomuutokset	0	-3	0	0
Kertyneet poistot ja arvomuutokset tilikauden lopussa	-4 467	-3 981	-273	-269
Menojäännös tilikauden lopussa	1 829	1 782	13	17
Muut aineelliset hyödykkeet				
Saldo tilikauden alussa	5 229	5 049	201	188
Siirrot erien välillä	201	180	0	12
Saldo tilikauden lopussa	5 430	5 229	201	201
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-2 944	-2 655	-93	-73
Tilikauden poisto	-296	-290	-20	-20
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-3 240	-2 944	-113	-93
Menojäännös tilikauden lopussa	2 190	2 285	88	108
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Saldo tilikauden alussa	63 061	53 621	0	0
Avustukset	0	-2 047	0	0
Lisäykset	68 756	86 864	1 005	1 285
Siirrot erien välillä	-75 448	-75 376	-1 005	-1 285
Saldo tilikauden lopussa	56 369	63 061	0	0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 180 866	1 133 525	101	125
Asunto-osakkeet				
Saldo tilikauden alussa	362 294	359 912	362 294	359 912
Lisäykset	4 087	4 880	4 087	4 880
Vähennykset	-1 883	-2 499	-1 883	-2 499
Saldo tilikauden lopussa	364 497	362 294	364 497	362 294
Tytäryhtiöosakkeet				
Saldo tilikauden alussa	0	0	14 912	14 680
Lisäykset	0	0	578	231
Saldo tilikauden lopussa	0	0	15 489	14 912

1000 €	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 31.12.2024
Osakkuusyhtiöosakkeet				
Saldo tilikauden alussa	11 866	9 912	3 579	3 579
Lisäykset	511	1 112	0	0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	841	843	0	0
Saldo tilikauden lopussa	13 219	11 866	3 579	3 579
Muut osakkeet ja osuudet				
Saldo tilikauden alussa	5 577	5 577	13	13
Lisäykset	516	0	1	0
Vähennykset	-1	0	0	0
Saldo tilikauden lopussa	6 092	5 577	14	13
Sijoitukset	383 808	379 738	383 580	380 797
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	0	0	188 192	168 479
Lyhytaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	0	0	9 162	11 526
Korkosaamiset	0	0	111	140
Myyntisaamiset	0	0	76	482
Saamiset saman konsernin yrityksiltä yhteensä	0	0	197 541	180 626

Y-SÄÄTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET

Konserniyritysosakkeet		2025	2024
	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
Tytäryhtiöt			
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	0,00	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
Asunto Oy Tampereen Vilppulanpolku 12	Tampere	100,00	0,00
Asunto Oy Keravan Veräjäkuja 4	Kerava	100,00	0,00
Asunto Oy Keravan Kalliotie 6	Kerava	100,00	0,00
Asunto Oy Tuusulan Kievarintie 38	Tuusula	100,00	0,00
Asunto Oy Lohjan Nummentie 59	Lohja	100,00	0,00
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	20,27

Konserniyritysosakkeet		2025	2024
	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%
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	0,00	100,00
Koy Tampereen Jallukka	Helsinki	55,00	55,00
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 9	Espoo	0,00	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	0,00	100,00
Kiinteistö Oy Pirkkalan Metsätähti	Pirkkala	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piispanportti 5	Espoo	0,00	100,00
KOY Järvenpään Myllytie 14	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti	Espoo	0,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Kokinniityn Lehtiparkki	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Kangasalan Taitajankatu 10	Kangasala	0,00	100,00
As Oy Pirkkalan Torninjuuri 9a	Pirkkala	0,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Nyöri	Tampere	100,00	100,00
Koy Finnoon Kuunari	Espoo	100,00	100,00
Koy Santalahden Pintari	Tampere	100,00	0,00
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementie 42	Helsinki	100,00	0,00
Koy Helsingin Laivalahdenkatu 6d	Helsinki	100,00	0,00
Koy Järvenpään Pajalantie 23 G	Järvenpää	100,00	0,00
Osakkuusyhtiöt			
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 1000 € 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 31.12.2024
Oma pääoma				
Peruspääoma tilikauden alussa	20	20	20	20
Peruspääoma tilikauden lopussa	20	20	20	20
Asuntojen hankintarahasto tilikauden alussa	192 672	191 563	192 672	191 563
Avustusten siirto	1 797	2 240	1 797	2 240
Vähennykset	-958	-1 132	-958	-1 132
Asuntojen hankintarahasto tilikauden lopussa	193 510	192 672	193 510	192 672
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	202 134	201 296	202 054	201 216
Lahjoitusrahasto tilikauden alussa	1 593	1 593	1 593	1 593
Lahjoitusrahasto tilikauden lopussa	1 593	1 593	1 593	1 593
Asunottom.ja syrj.tutkimusrah. tilikauden alussa	3	3	3	3
Asunottom.ja syrj.tutkimusrah. tilikauden lopussa	3	3	3	3
Käyttöraha tilikauden alussa	39 794	38 636	39 794	38 636
Siirto hankintarahastosta	864	1 048	864	1 048
Muiden investointiavustusten siirrot	109	109	109	109
Käyttöraha tilikauden lopussa	40 767	39 794	40 767	39 794
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	96 271	90 990	95 494	90 212
Kartutettu	2 458	5 281	2 458	5 282
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	98 729	96 271	97 953	95 494
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	59 316	56 033	257	257
Edellisen tilikauden ylijäämän siirto	1 911	8 564	2 458	5 282
Kartutettu lainanlyhennysrahastoa	-2 458	-5 281	-2 458	-5 282
Edellisten tilikausien yli/alijäämä kauden lopussa	58 769	59 316	257	257
Tilikauden ylijäämä	-389	1 911	2 589	2 458
Vapaa oma pääoma tilikauden lopussa yhteensä	230 405	229 820	174 094	170 532
Oma pääoma yhteensä	432 538	431 116	376 148	371 748
Vähemmistöosuus tilikauden alussa	3 699	3 665	0	0
Tytäryhtiöomistusten muutos	14	10	0	0
Tilikauden voitto/tappio	8	24	0	0
Vähemmistöosuus tilikauden lopussa	3 721	3 699	0	0
Laskennallinen verovelka tilikauden alussa	18 804	18 422	0	0
Muutokset	-611	382	0	0
Laskennallinen verovelka tilikauden lopussa	18 193	18 804	0	0
Tilinpäätössiirtoihin perustuvat laskennalliset verot	20 295	21 042	0	0
Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat laskennalliset verot	-2 103	-2 238	0	0
Laskennalliset verovelat yhteensä	18 193	18 804	0	0

1 000 €	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 31.12.2024
Rahoituslainat				
Pääomalainat	292	292	0	0
Valtiokonttorilainat	98 758	110 853	7 929	9 235
Kuntarahotuslainat	612 135	561 983	0	0
Rahoituslaitokset	318 490	331 044	97 914	105 427
Joukkovelkakirjalainat	138 750	100 000	138 750	100 000
Yhteensä	1 168 424	1 104 172	244 593	214 662

Y-Säätiöllä on kaksi joukkovelkakirjalainaa markkinoilla. Ne ovat kestävän rahoituksen joukkovelkakirjalainoja, joita käytetään energiatehokkaisiin ja sosiaaliin kohtuuhintaisten hankkeiden rahoittamiseen. Lainoihin liittyy käyttöehtoja, jotka ovat tilinpäätöshetkellä täyttyneet, omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin >25 % ja ICR > 2.0 x.

Joukkovelkakirjan 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

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

1 000 €	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 31.12.2024
Konsernin lainoihin sisältyvä vähemmistöjen osuus	10 652	10 843	0	0
Rahoituslainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Valtiokonttori	49 326	56 182	3 357	4 036
Kuntarahoit Oyj	585 934	533 445	0	0
Rahoituslaitokset	167 123	202 742	0	30 488
Yhteensä	802 383	792 369	3 357	34 524
Myönnetty, mutta nostamattomat avustukset STEA	2 420	1 762	2 420	1 762
Velat, joiden vakuudeksi annettu vakuuksia				
Lainat	905 416	870 196	244 593	214 662
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 603 684	1 512 710	0	0
Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita	254 555	249 873	254 555	249 873
Muut annetut vakuudet, jälkipantit	54 595	48 468	0	0
Kiinteistöjen vuokraoikeuksien vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä yhteensä	30 207	31 753	0	0
Sitoumukset				
Y-Säätiön omavelkaiset takaukset veloitteet	2 272	2 440	2 272	2 440
Vuokravastuut ja leasing	Vuonna 2025	Vuonna 2026	Vuodet 2027-2031	Yhteensä
emosäätiö	1 752	345	1 221	1 566
konserni	6 083	1 676	4 827	6 503
Lähipiiriliiketoimet				
Raportoitavia lähipiiriliiketoimia ei ole.				

Johdannaiset konsern 1 000 €				2025			2024		
Johdannaissopimusten käyvät arvot	positiivinen	negatiivinen	netto	positiivinen	negatiivinen	netto	positiivinen	negatiivinen	netto
Pitkäaikaiset									
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	10 834	-591	10 244	16 909	-2 180	14 728			
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuolella	1 338		1 338						
Lyhytaikaiset									
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	522	0	522	179	0	179			
Yhteensä	12 694	-591	12 103	17 088	-2 180	14 907			
Johdannaissopimusten nimellisarvot				2025			2024		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			358 264			405 317			
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuolella			24 938						
Tulosvaikutteinen kirjaus tehty kirjanpitoon negatiivisesta markkina-arvosta		nimellispää-oma	markkina-arvo/negatiivinen		nimellispää-oma	markkina-arvo/negatiivinen			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		0	0		27 313	-230			

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 (56,9) milj. €. Korkosuojaus erääntyvät 1-9 vuoden kuluessa, keskiduraation ollessa 2,7 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 aloitettaessa 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 5:2§ 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 0 (230) tuhatta euroa.

Rahoitusriskien hallinta

Y-Säätiö konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet käsitellään Y-Säätiön hallituksessa. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja

johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritetyt periaatteita noudatetaan.

Korkoriskeistä Y-Säätiön rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoisiiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Korkotuetut sekä markkinaehtoiset lainat nostetaan pääosin vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään n. 70 prosentissa koko lainasalkusta. Raportointihetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 49 (51) prosenttia. Valtion korkotuki mukaan huomioiden suojausaste on 90 (89) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 20,7 (21,7) vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojausena.

Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Lainat ja johdannaiset vastaavat toisiaan, suojaus on tehokas.

Aravaraohitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmäärittystä, 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 kustannusindeksiin muutokseen.

Inflaatiojohdannaisten positiivinen tai negatiivinen tuotto kirjataan tuotoksi tai kuluksi swapin arvopäivän mukaan. Kulukirjaus, joka tulee M2-Kodeilta vuodelle 2025 oli 719 tuhatta.

Markkina-arvo 31.12.2025 oli -718.672,00.

Yhteenveto inflaatiojohdannaisista 1 000 €	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emo 31.12.2025	Emo 1.12.2024
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	0	5 000	0	5 000
Takauslimiitti				
M2-Kotien takauslimiitti Danskebankista	5 000	5 000	0	0
Muu Stean tukema toiminta				
Asumisneuvojat, AE-Verkostokehittäjät, Onnistunut asuminen ja Y-Polut-hanke				
Stean avustukset	1 021	1 100	1 021	1 100
toiminnan kulut	-1 021	-1 100	-1 021	-1 100
Stea-avusteisen toiminnan kulut sisältyvät keskushallinnon kuluihin.				
Palautusehdon alainen omaisuus				
Tase-arvo				
Asunto-osakkeet	175 016	180 158	175 016	180 158
Kiinteistöosakkeet	4 711	4 981	4 711	4 981
Yhteensä	179 727	185 139	179 727	185 139
josta avustuksilla katettu	101 007	105 476	101 007	105 476
Lainojen vakuudeksi annetut osakkeet				
Valtiokonttori	45 839	45 933	45 839	45 933
rahalaitokset kirjanpitoarvo	176 998	172 500	176 998	172 500
panttina käyvästä arvosta	254 555	249 873	254 555	249 873

Yhtiölle on myönnetty valtion korkotuella rakennettuja vuokra-asuntoja (Varke) koskevaa lainaa. Tämän johdosta kiinteistöihin kohdistuu käyttö- ja luovutusrajoituksia. Valtion korkotuella rakennetuista vuokra-asunnoista perittävistä vuokrista säädetään korkotukilaissa, ja vuokranmäärityksessä on noudatettu omakustannusperiaatetta. Asuntokohteet, joihin käyttö- ja luovutusrajoitukset liittyvät:

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
Kiinteistö Oy Haagan Kumppanit	Ilkantie 4a	Helsinki	26.09.2052
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Jyrkkälänkatu 2	Turku	26.8.2037-12.08.2043
Kiinteistö Oy Nokian Säästökeskus	Kauppakatu 5	Nokia	26.02.2034
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kauppalankatu 20	Kouvola	19.03.2043
Kiinteistö Oy Tuusulan Kauppaholvi	Kauppatie 2	Tuusula	28.02.2034
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Klariksantie 2	Espoo	10.06.2049
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Koulukatu 1	Lappeenranta	20.06.2047
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Lukkosepänkatu 1	Lukkosepänkatu 2	Uusikaupunki	10.10.2033
Kiinteistö Oy Pirkkalan Metsätähti	Läpikäytävankuja 4	Pirkkala	05.02.2034
Kiinteistö Oy Helsingin Jallukka	Malagankatu 3	Helsinki	15.12.2055
Kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 14	Myllytie 14	Järvenpää	10.02.2035
Kiinteistö Oy Nurmijärven Myllärintie 2	Myllärintie 2	Nurmijärvi	27.11.2048
Kiinteistö Oy Ylöjärven Kuusistontie 9	Niemitie 9	Ylöjärvi	21.06.2047
Asunto Oy Päivöläntie 25	Päivöläntie 25	Helsinki	19.03.2037
Kiinteistö Oy Petäjaveden Ankkuri	Rantatie 3	Petäjävesi	09.12.2044
Kiinteistö Oy Tampereen Jallukka	Sarvijaakonkatu 3	Tampere	09.04.2060
Asunto Oy Tampereen Vilppulanpolku 12	Vilppulanpolku 12	Tampere	12.06.2036
Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	Yliskylän puistokatu 5	Helsinki	28.09.2044
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Riipuksenkatu 11 Väkipyöränkatu 9	Tampere Tampere	22.09.2045 02.12.2049
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Nuorisoasunnot	Hyökkäläntie 9 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 Lahti Kerava Järvenpää Lappeenranta Hollola Orimattila Nummela Jokela Tuusula Järvenpää Nurmijärvi Tuusula Espoo	14.02.2046 20.06.2047 22.06.2043 25.05.2044 25.06.2037 8.12.2039-30.11.2040 20.11.2042 01.11.2038 05.06.2045 15.10.2041 25.05.2044 31.05.2038 10.06.2039 01.08.2047
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Eteläkatu 7 Friisinmäenaukio 7 Hippoksentie 31 B D Isolukontie 5 Jokikatu 24 Kartanonkaari 29 Kaskenpolttajantie 7 Kirvesmiehenkatu 11 Kuusiniemi 5 Lapinlahdenpolku 6 Majatuvankuja 4 Pallomäentie 1 Perkiöntie 55 Pitäjänmäentie 12 Puupolku 2 Rakuunankatu 3 A Rauhankatu 1 Ruoritie 11	Rauma Espoo Turku Kangasala Joensuu Helsinki Pirkkala Vaasa Espoo Helsinki Vihti Helsinki Pirkkala Helsinki Porvoo Hämeenlinna Joensuu Kotka	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 14.01.2050 20.05.2049 24.09.2049 10.09.2053 10.09.2055

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	Savikkatie 13 Soittajantie 4 A Sotkankatu 5 Taiteilijankatu 2 Torikatu 42 Varikonkatu 4 Viidakkokuja 6 Värtsilänkatu 2 Wärtsilänkatu 10	Vantaa Helsinki Hämeenlinna Pori Joensuu Sastamala Vantaa Joensuu Järvenpää	30.12.2047 16.09.2048 7.10.2042-22.03.2056 17.01.2045 17.1.2053-10.09.2053 08.12.2027 18.06.2049 21.11.2045 23.10.2058
Kiinteistö Oy M2-Vuokratodit	Kilterinaukio 1 Kilterinaukio 5 A, B Kilterinrinne 6 Kilterinrinne 8 A B Kukkaromäki 8 Lyhtykuja 4 Papinkuja 3 Papinkuja 7 Piilipuuntie 7 Piilipuuntie 9, 11 Soittajantie 4 B	Vantaa Vantaa Vantaa Vantaa Espoo Espoo Kuopio Kuopio Espoo Espoo Helsinki	24.09.2049 30.05.2048 24.09.2049 11.02.2049 06.06.2035 26.10.2047 06.10.2050 04.03.2049 18.05.2050 26.11.2049 11.07.2048
Kiinteistö Oy M2-Kodit	Aarontie 4 Aarontie 7 Agronominkatu 1 Aleksis Kiven katu 45 Ankkuritie 4 Asemieskatu 10 Asemieskatu 3 Gesterborgintie 1 ja Hopeahaka 2 Gunnel Nymanin katu 4 Gunnel Nymanin katu 8 Gutzeitintie 13 Gutzeitintie 3 Gutzeitintie 5 Haapalahdenkatu 1 Haapalahdenkatu 13 Hallituskatu 6, 6 C Haltianpolku 1 Haltianpolku 3, 9 Heikinkatu 27 Heikinkatu 31 Heinäkatu 1 Hiirakkokuja 8 Hippoksentie 31 B E-F Hoviväenkatu 1 Huhta 9a Huvilinnanmäki 7 Hyökkäläntie 3 Hämeenojankatu 2 Insinöörinkatu 86 ja 90 Isotuvankatu 1 Isotuvankatu 5a ja 5b Jukolantie 7	Jyväskylä Jyväskylä Helsinki Helsinki Kuopio Rovaniemi Rovaniemi Kirkkonummi Helsinki Helsinki Kotka Kotka Kotka Helsinki Helsinki Kouvola Järvenpää Järvenpää Oulu Oulu Kuopio Vantaa Turku Turku Jyväskylä Espoo Tuusula Salo Tampere Salo Salo Kouvola	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 20.02.2065 03.12.2060 30.12.2047 13.07.2045 25.04.2041 15.05.2036 20.05.2042 22.06.2043 23.10.2036

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	Juutinraumankatu 10	Helsinki	13.03.2053
	Jyrkänkatu 10	Lahti	12.09.2041
	Jyrkänkatu 14	Lahti	01.08.2041
	Jyrkänkatu 2	Lahti	12.08.2043
	Jyrkänkatu 6	Lahti	31.10.2041
	Järvitie 20	Oulu	21.09.2037
	Kaarnapolku 2	Järvenpää	09.06.2040
	Kaarnapolku 4	Järvenpää	09.06.2040
	Kaartotie 3 ja		
	Mustimäentie 2	Pirkkala	18.12.2037
	Kalastajanmäki 3	Espoo	25.02.2042
	Kalkunvuorenkatu 28	Tampere	24.09.2048
	Kallioimarteentie 14a	Vantaa	25.02.2042
	Kalliölähteentie 10	Espoo	15.06.2057
	Kapulantie 16	Hyvinkää	25.03.2036
	Kapulantie 5	Hyvinkää	29.06.2037
	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
	Kokinniitty 3	Espoo	19.12.2063
	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
	Kuparisepätkäkatu 2	Kerava	09.03.2038
	Kurkihirsentie 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	05.07.2054
	Lehtorannantie 5	Jyväskylä	17.11.2043
	Leppäviita 1 ja 5	Espoo	09.02.2049
	Lintulammenkatu 5b	Kerava	21.03.2041
	Liusketie 20	Helsinki	01.06.2037
	Luhtikatu 2	Lahti	25.09.2042
	Lyrrapyrstö 2	Tampere	08.02.2062

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	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
	Pihatörmä 2	Espoo	19.05.2062
	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
	Rakuunankatu 3 B E	Hämeenlinna	24.09.2049
	Ranta-Tampellan		
	katu 10	Tampere	28.07.2062
	Rapakiventie 12	Helsinki	21.05.2037
	Runoratsunkatu 9	Espoo	29.10.2060

Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Rajoitukset päättyvät
	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
	Suolakatie 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	13.12.2053
	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
	Veteraaninkatu 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
	Viholankatu 8	Nokia	28.02.2057
	Viidakkopolku 8	Vantaa	23.02.2046
	Viittakorpi 2	Espoo	15.09.2054
	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 900 yksittäistä aravarahoitteista asuinhuoneistoa, joihin liittyvät vastaavat rajoitteet vuosille 2035-2052.

Yhtiölle on myönnetty Valtion asuntorahoitus- ja kehittämiskeskuksen [Varke] hyväksymää investointiavustusta. Asuntokohteet, joihin investointiavustusten palautusvastuut liittyvät:

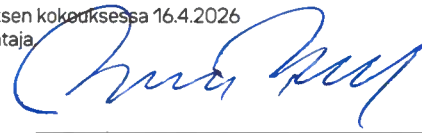
Kiinteistön nimi	Osoite	Kunta	Erityisryhmien käyttörajoitukset päättyvät	euroa
Kiinteistö Oy Martinuskodit	Riipuksenkatu 11 Väkipyöränkatu 9	Tampere Tampere	29.12.2035 31.08.2030	333 608 2 423 848
Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot	Friisimäenaukio 7 Hippoksentie 31 B D Isolukontie 5 Kartanonkaari 29 Kuusiniemi 5 Majatuvankuja 4 Perkiöntie 55 Pitäjänmäentie 12 Rakuunankatu 3 A Rauhankatu 1 Ruoritie 11 Soittajantie 4 A Sotkankatu 5 Torikatu 42 Viidakkokuja 6 Värtsilänkatu 2	Espoo Turku Kangasala Helsinki Espoo Vihti Pirkkala Helsinki Hämeenlinna Joensuu Kotka Helsinki Hämeenlinna Joensuu Vantaa Joensuu	29.01.2041 17.06.2030 07.03.2036 16.02.2031 12.06.2033 10.11.2030 13.01.2034 05.07.2030 31.08.2030 31.01.2034 15.01.2036 08.12.2030 23.12.2035 26.03.2033 20.12.2031 23.03.2026	1 783 000 819 063 929 650 1 327 523 2 151 353 1 284 000 2 161 831 5 453 302 1 394 840 4 424 489 1 069 500 2 435 965 1 837 659 2 627 169 1 631 500 832 310
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

Toimintakertomus ja tilinpäätös on hyväksytty hallituksen kokouksessa 16.4.2026
ja sen allekirjoittavat hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja



Maria Viljanen, puheenjohtaja



Aleksi Randell, varapuheenjohtaja



Jussi Koskinen



Teppo Forss

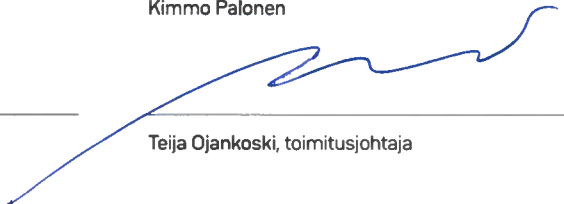
Tiina Mäki



Tapio Tähtinen



Kimmo Palonen



Teija Ojankoski, toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä annettu kertomus.

Helsingissä

PricewaterhouseCoopers Oy
tilintarkastusyhteisö

Jukka Torkkeli
KHT

Y-Säätiö

ysaatio.fi