



VAV Yhtymä Oy:n yhtiökokous 30.4.2025

VD/1880/00.01.05.03/2025

PT/RK-K/OL

VAV Yhtymä Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 30.4.2025 käsitellään tilinpäätös sekä hallituksen ja tilintarkastajan palkkiot sekä hallituksen ja tilintarkastajan valinta, kestävyysraportoinnin varmentajan valitseminen sekä Vantaan kaupungin konserniohjeen, yleisten omistajapoliittisten linjausten sekä yhteisökohtaisten omistajapoliittisten linjausten hyväksyminen.

Kaupungin omistus	100 %;
Yhtiön toimiala	Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja ylläpitää kiinteistöjä ja rakennuksia sekä hankkia ja omistaa kiinteistöjen ja huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita sekä vuokrata asuntoja. Yhtiö voi tarkoituksen toteuttamiseksi toimia rakennuttajana sekä tarjota kiinteistöjen isännöinti-, hoito- ja huoltopalveluja.
Tytäryhtiöt	<i>VAV Palvelukodit Oy</i> , jolta kaupungin sosiaali- ja terveystoimi vuokraa asunnot erityisryhmien asumiskäyttöön. <i>VAV Asunnot Oy</i> , jolle kuuluu käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten arava- ja korkotukikiinteistöjen liiketoiminta 3.12.2018 alkaen. <i>VAV Hoiva-asunnot Oy</i> , joka omistaa ja hallinnoi neljää hoivakotikiinteistöä, jotka on vuokrattu kokonaisuudessaan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle;
Hallitus	7–11 jäsentä, toimikausi 2 vuotta;
Hallitus 2024–2025	11 Vantaan kaupungin valitsemaa jäsentä;
Tilintarkastus	Yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvita. Toimikausi toistaiseksi;
Tilintarkastaja 2024	KPMG Oy;
Henkilöstömäärä	2024: 62 (2023: 57)

	Konserni 2024	Konserni 2023	Emoyhtiö 2024	Emoyhtiö 2023
Tilinpäätös, euroa				
Liikevaihto	110 660 519	106 278 445	11 570 871	7 770 641
Muut tuotot	329 539	806 163	38 829	5 624 186
Henkilöstökulut	4 031 807	3 743 487	183 873	130 784
Kiinteistöomaisuuden muut hoitokulut	75 208 117	68 672 529	6 756 481	4 616 141
Poistot	24 489 625	23 485 474	2 803 436	1 873 140
Liikevoitto	6 270 408	9 961 365	1 772 056	6 752 198
Rahoitustuotot ja -kulut	-7 550 024	-6 801 389	-604 393	-608 711
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-1 279 616	3 159 977	1 167 662	6 143 487
Tilikauden voitto (-tappio)	-1 518 404	2 420 350	-560 849	5 914 868
Vieras pääoma yhteensä	558 142 531	560 520 148	24 858 306	24 485 608
Oma pääoma yhteensä	168 576 201	170 094 605	44 733 178	45 294 028
Lainat rahoituslaitoksilta	434 875 341	438 800 884	20 240 435	21 876 142
Lainat kaupungilta	45 267 295	55 112 570	1 884 375	1 343 657



Taseen loppusumma	726 718 732	730 614 753	87 078 785	85 538 424
-------------------	-------------	-------------	------------	------------

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta, ja että yhtiön tilikauden tappio 560 849,44 euroa kirjataan vapaaseen omaan pääomaan.

Vuoden 2024 päättyessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa oli eri puolilla Vantaata 11 674 asuntoa. Näistä VAV Yhtymä Oy:n suorassa omistuksessa oli 1 134 asuntoa, VAV Asunnot Oy:n omistuksessa 9 597 asuntoa, VAV Palvelukodit Oy:n omistuksessa 727 asuntoa ja VAV Hoiva-asunnot Oy:n omistuksessa 218 asuntoa. Asunnoissa asui yhteensä noin 19 000 ihmistä.

Tilikauden 2024 toteuma pysyi tuottojen ja kulujen osalta tilikaudelle laaditun talousarvion puitteissa. VAV:n tärkeimmät taloudelliset mittarit ovat asuntojen käyttöaste, omavaraisuusaste sekä kustannustason tasapaino. Konsernin omavaraisuusaste on säilynyt hyvänä ollen päättäneellä tilikaudella 23,3 (edellinen vuosi 23,3). Pitkäjänteisen suunnitelmallisen taloudenpidon myötä VAV:ssa on onnistunut säilyttämään vuokrat kohtuullisena sekä samaan aikaan korjaamaan kiinteistöjä tavoitteellisesti.

VAV-konsernissa 1.3.2024 voimaan astuneet uudet vuokrat määriteltiin syksyllä 2023, jolloin nähtävissä oli kustannustason nousua. Lisäksi rahoitusmarkkinoiden ennusteet korkotasosta nousun taittumisesta olivat epävarmat. Kustannusten nousupaineesta huolimatta vuokrantarkistukset vuodelle 2024 pystyttiin pitämään maltillisella tasolla. Vuonna 2024 keskimääräinen vuokrankorotus VAV:lla oli 3,3 %. Tämä oli mahdollista hyödyntämällä aikaisempien vuosien varautumisia sekä ylijäämiä.

Asuntojen käyttöaste pääsi markkinoita mukaillen notkahtamaan alkuvuodesta 2024, mutta VAV sai käännettyä sen nousuun tehostamalla prosesseja vuokraukseen ja isännöintiin liittyen. Vuoden keskimääräinen käyttöaste oli 98,0 %, joka jäi tavoitteesta 0,5 prosenttiyksikköä, mutta joulukuun kuukausikohtainen käyttöaste saatiin jo nostettua tavoitteeseen. Asiakaskokemus parani selkeästi, sillä asiakkaiden sisään- ja poismuuttokyselyn sekä puhelukontaktikohtaisen kyselyn NPS:n keskiarvo oli 32,8 (v. 2023: 28,5). VAV osallistui myös Kohtuuhintaisten vuokranantajien yhdistys KOVA ry:n toteuttamaan asukastytyväisyyskyselyyn, jossa VAV:n asiakkaiden suositteluhaluus oli keskimääräistä parempi (NPS 38).

Toimintavuoden aikana yhtiölle valmistui yksi uusi kohde. Kesäkuussa 2024 valmistui ARA-tuotantona uudiskohde Retiisikuja 2, johon valmistui 62 asuntoa. Tilikauden aikana VAV aloitti ARA-tuotantona kahden uudiskohteen rakentamisen osoitteisiin Lipstikkakuja 2 ja Myyrmäentie 2c, joihin tulee valmistumaan yhteensä 174 asuntoa. Molempien kohteiden rakentaminen edistyy aikataulussa ja niiden arvioidaan valmistuvan syksyllä 2025. Konsernin kiinteistöjen korjauskulut olivat 39,7 miljoonaa euroa tilikaudella 2024. Suunnitelmallisten korjausten osuus oli 22,8 miljoonaa euroa eli 57 % ja loput 16,9 miljoonaa ylläpitokorjauksia.

Vuokramaksusaamiset ovat pysyneet tilikaudella tavoitteiden sisällä, eikä merkittäviä luottotappioita ole jouduttu kirjaamaan. Vuokranmaksuvelasta johtuvien häätöjen määrä ja häätöjen toimeenpanojen aiheuttamat kustannukset ovat kuitenkin olleet edelleen nousussa.

Konsernin neliökohtainen lainakanta on maltillinen, 739 euroa, ja se on ollut laskusuunnassa edelliseen vuoteen verrattuna. Koko konsernin lainakannasta 82 % on korkotuettua, jolloin mahdolliset korkojen nousut eivät aiheita rahoituksellisesti suurta riskiä. Korkotukilainat huomioiden konsernin lainakannan suojausaste tilikauden lopussa oli 75 %. Konsernin liikevoitto oli 6,3 miljoonaa euroa eli 5,7 %



liikevaihdosta. Hoivakotiyhtiöiden VAV Palvelukodit Oy:n ja VAV Hoiva-asunnot Oy:n kohteet on vuokrattu hyvinvointialueelle. Hyvinvointialue on nostanut esiin muutaman kohteen osalta mahdollisen tarpeen vuokrasopimuksen irtisanomiseen tulevaisuudessa. VAV ja hyvinvointialue ovat tiivistäneet yhteistyötään tilikauden aikana löytääkseen yhteisiä ratkaisuja vuokrasuhteiden jatkumiseksi. Hyvinvointialueen tiukka taloudellinen tilanne huomioiden hyvinvointialueen kohteisiin sisältyy VAV:n näkökulmasta irtisanomisriski.

VAV:n vastuullisuustyötä ohjaavat VAV:n strategia, omistajapoliittiset linjaukset sekä lainsäädännön vastuullisuus- ja kestävyysteemaisten säädösten jatkuvasti kehittyvä vaatimustaso. VAV:n vastuullisuustyöllä edistetään erityisesti viiden YK:n kestävän kehityksen tavoitteen (ns. SDG-tavoitteet) saavuttamista. Keskeiset SDG tavoitteet ovat eriarvoisuuden vähentäminen, kestävät kaupungit ja yhteisöt, ilmastoteot, maanpäällinen elämä sekä yhteistyö ja kumppanuus. Strategian mukaisesti vastuullisuus näkyy VAV:lla johtamisessa, vuositavoitteissa ja osana kaikkea toimintaa. Vuonna 2024 VAV:n ympäristöohjelma sai Suomen Luonnonsuojeluliiton Ekokompassi-sertifikaatin. Tilikauden 2024 aikana VAV laati ilmastotiekartan, jonka ohjaamana VAV tavoittelee merkittäviä päästövähennyksiä vuoteen 2030 mennessä. VAV:ssa on tehty vuoden aikana useita konkreettisia kestävyttä edistäviä toimia, kuten kiinteistöjen suunnitelmallista ylläpitoa ja korjausrakentamista, kestävän rakentamisen kehittämistä suunnitteluohjeisiin panostamalla, vastuullisten hankintojen edistämistä, jätteiden kierrätysasteen nostotoimenpiteitä sekä asukkaiden kannustamista kestäväan asumiseen.

Olennaisena osana vastuullisuustyötä VAV aloitti valmistautumaan tilikauden 2024 aikana CSRD-kestävyysraportointidirektiivin vaatimustason mukaiseen kestävyysraportointiin. Vuoden 2025 alkupuolella EU:n komissio julkaisi ehdotuksen ns. Omnibus Green -paketista, jolla halutaan yksinkertaistaa ja keventää raportointivaatimuksia. Paketti sisältää muutoksia kestävyysraportointidirektiiviin ja siirtää raportointivelvollisten määräaikaan raportoinnin aloittamiseen kahdella vuodella (ns. "Stop-the-clock" säännös). On todennäköistä, ettei CSRD-raportointivelvoite tule koskemaan muutoksen myötä VAV:ta, koska raportointivelvollisuuden alkamisajankohtaa ollaan viivästyttämässä ja myöhemmin velvoitteen laajuutta supistamassa siten, että vain yli 1000 henkilöä työllistävällä yrityksellä on velvoite raportoida CSRD-standardien mukaisesti. Säännös on hyväksytty jäsenmaiden neuvostossa ja sitä käsitellään seuraavaksi EU-parlamentissa. VAV tulee jatkossa raportoimaan toimialle vakiintuvan vapaaehtoisen kestävyysraportointiitekeyhksen kautta (esim. GRI). Näin ollen esitetään, että kestävyysraportointivarmentaja valitaan toteuttamaan kestävyysraportoinnin varmennus vain, mikäli lainsäädäntö sitä edellyttää.

Kaupungin konserniohjeen kohdan 7.2 mukaan tytäryhteisöjen hallituksen puheenjohtajat ja jäsenet rinnastetaan kokouspalkkioiden osalta kaupunginhallituksen puheenjohtajiin ja jäseniin. Konsernijaosto voi päättää maksaa yhteisön hallitukselle kokouspalkkion lisäksi vuosipalkkiota tai muutoinkin päättää poiketa edellä mainitusta tytäryhteisöjen hallituspalkkioita koskevasta pääsäännöstä. Pääsäännöstä poikettaessa otetaan palkkioiden määrää arvioitaessa ensisijaisesti huomioon yhteisön koko, toimiala sekä tehtävän vaativuus.

Hallintosäännön 26 luvun 2 §:n mukaan kaupunginhallituksen kokouspalkkiot ovat puheenjohtajalle 290 euroa ja jäsenelle 240 euroa kokoukselta. Hallintosäännön mukaan 1.6.2025 alkaen kaupunginhallituksen kokouspalkkiot ovat puheenjohtajalle 350 euroa ja jäsenelle 290 euroa kokoukselta. **Konsernijaosto** on päättänyt 3.2.2025 § 4 konserniyhtiöissä suoritettavista kiinteistä vuosipalkkioista. Yhtiökokoukselle esitetään, että hallituksen jäsenten kokouspalkkiot maksetaan noudattaen kulloinkin voimassa olevia Vantaan kaupunginhallituksen jäseniä koskevia palkkiomääräyksiä ja em. konsernijaoston päätöksen mukaisia vuosipalkkioita. Matkakustannukset on korvattu Verohallinnon päätöksen mukaisesti, eikä ansionmenetyksiä ole korvattu.



Tilintarkastuskertomuksessa 2024 esitetään lausuntona, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto on 27.1.2025 (§ 10) valinnut KPMG Oy Ab:n kaupungin ja sen tytäryhteisöjen tilintarkastuspalveluiden sekä kestävyysraportointitarkastuksen tuottajaksi tilivuosille 2025–2027.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohtien mukaan konsernijaosto päättää mm. jäsenten nimeämisestä yksityisoikeudellisten yhteisöjen toimielimiin sekä edustajien nimeämisestä ja menettelyohjeiden antamisesta yhteisöjen yhtiökokouksiin.

Konsernijaosto 14.4.2025

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valtuuttaa konsernilakimies Otto Lehto tai toinen konserniohjaus ja -valvonta -yksikön lakimies edustamaan Vantaan kaupunkia VAV Yhtymä Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 30.4.2025 ja
- b) antaa yhtiökokousta varten menettelyohjeeksi, että
 - nykyiset hallituksen jäsenet ja hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja valitaan jatkamaan tehtävissään siten, että kuntavaalien jälkeen kutsutaan koolle ylimääräinen yhtiökokous päättämään hallituksen kokoonpanosta;
 - yhtiön hallituksen kokouspalkkiot rinnastetaan kaupunginhallituksen kokouspalkkioihin, jolloin puheenjohtajan/jäsenen kokouspalkkiot ovat 290/240 euroa 31.5.2025 saakka ja 1.6. alkaen 350/290 euroa; yhtiön hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkiot jatkuvat syksyllä pidettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen saakka nykyisen mukaisina eli puheenjohtajan vuosipalkkio on 7 000 euroa ja varapuheenjohtajan 5 000 euroa, jonka jälkeen puheenjohtajan vuosipalkkio on 7 000 euroa, varapuheenjohtajan 5 000 euroa ja jäsenen 1 500 euroa;
 - yhtiön tilintarkastajaksi valitaan KPMG Oy Ab;
 - yhtiön kestävyysraportointivarmentajaksi valitaan KPMG Oy Ab. Kestävyysraportoinnin varmentaminen tilikaudelta 2025 toteutetaan kuitenkin vain, mikäli lainsäädäntö tätä edellyttää;
 - päivitetyn konserniohjeen ja omistajapoliittisten linjausten lisäksi yhtiökokous hyväksyy konserniyhtiöiden hyvää hallinto- ja johtamistapaa koskevan päivitetyn ohjeen; ja
 - muut yhtiökokoukselle tehdyt esitykset hyväksytään esitetyn mukaisina.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

Konsernilakimies Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)