



VAV Yhtymä Oy:n varsinainen yhtiökokous 8.5.2026

VD/2458/00.01.05.03/2026

PT/RK-K/OL/SE

VAV Yhtymä Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 8.5.2026 käsitellään tilinpäätös sekä hallituksen ja tilintarkastajan palkkiot. Lisäksi kokouksessa on tarpeen käsitellä yhtiöjärjestyksen muuttaminen hallituksen jäsenmäärän osalta.

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 2025–2027	12 Vantaan kaupungin valitsemaa jäsentä;
Tilintarkastus	Yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvita. Toimikausi toistaiseksi;
Tilintarkastaja 2025	KPMG Oy;
Henkilöstömäärä	2025: 66 (2024: 62)

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
Tilinpäätös, euroa	2025	2024	2025	2024
Liikevaihto	113 521 678	110 660 519	11 798 102	11 570 871
Muut tuotot	401 531	329 539	39 133	38 829
Henkilöstökulut	4 464 842	4 031 807	214 147	183 873
Liiketoiminnan muut kulut	70 761 697	76 198 218	8 654 565	6 850 335
Poistot	24 865 358	24 489 625	2 885 655	2 803 436
Liikevoitto	13 831 314	6 270 408	82 868	1 772 056
Rahoitustuotot ja -kulut	-7 242 608	-7 550 024	-476 955	-604 393
Voitto ennen tilinpäätös-siirtoja ja veroja	6 588 706	-1 279 616	-394 086	1 167 662
Tilikauden voitto (-tappio)	4 923 520	-1 518 404	-2 053 266	-560 849
Vieras pääoma yhteensä	589 634 618	558 142 531	23 521 413	24 858 306
Oma pääoma yhteensä	173 499 721	168 576 201	42 679 912	44 733 178
Lainat rahoituslaitoksilta	480 843 156	434 875 341	19 473 669	20 240 435
Lainat kaupungilta	43 155 793	45 267 295	1 758 750	1 884 375



Taseen loppusumma	763 134 339	726 718 732	85 514 042	87 078 785
-------------------	-------------	----------------	------------	------------

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta, ja että yhtiön tilikauden tappio 2 053 266,32 euroa kirjataan vapaaseen omaan pääomaan.

Vuoden 2025 päättyessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa oli eri puolilla Vantaata 11 831 asuntoa. Näistä VAV Yhtymä Oy:n suorassa omistuksessa oli 1 122 asuntoa, VAV Asunnot Oy:n omistuksessa 9 764 asuntoa, VAV Palvelukodit Oy:n omistuksessa 727 asuntoa ja VAV Hoiva-asunnot Oy:n omistuksessa 218 asuntoa. Asunnoissa asui yhteensä noin 19 000 ihmistä.

Yhtiön asuntokannassa noudatetaan pääsääntöisesti omakustannusperiaatetta ja tilikaudelle 2025 arvioituja kuluja kattamaan määritettiin vuokrataso syksyllä 2024. Vuosi 2025 toteutui hyvin laaditun talousarvion puitteissa ja tilikaudelta kertyi ylijäämää, joka tullaan käyttämään tulevien vuosien hyödyksi tasaamaan vuokratason nousupaineita.

Tilikauden 2025 aikana määritettiin kaikille kohteille uudet, 1.3.2026 voimaan astuvat uudet vuokrat. Vuokrien korotuspainetta lisäsi kiinteistön hoitokustannusten nousu ja erityisesti energian kustannusten nousu. Keskivuokra korottuu 1.3.2026 alkaen maltillisesti, 1,9 % koko VAV:n asuntokannassa. Alhainen vuokratason 7 nousu pystyttiin toteuttamaan käyttämällä aikaisempien vuosien varautumisia sekä ylijäämiä.

VAV:n tärkeimmät taloudelliset mittarit ovat asuntojen käyttöaste, omavaraisuusaste sekä kustannustason tasapaino, joilla se mittaa onnistumista perustehtävässään, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamisessa. Vuoden 2025 keskimääräinen käyttöaste säilyi edelleen korkealla tasolla 98,5 %:ssa ja se parani edelliseen vuoteen verrattuna. Tavoitteena on säilyttää vähintään 98,5 %:n käyttöaste. Asiakaskokemuksessa VAV paransi edelleen asiakkaiden suosittelemuutta mittaavissa NPS-luvuissa, joiden osalta asumisen aikaisen kyselyn, sisään- ja poismuuttokyselyn sekä puhelukontaktikohtaisen kyselyn NPS:n keskiarvo oli 34,2 (v. 2024: 32,8). VAV paransi asiakastyytyväisyyttä reilusti osa-aluekohtaisilla mittareilla (tyytyväisyys asiakaspalveluun, kiinteistöhuoltoon, siivoukseen, isännöintiin ja vuokraukseen).

VAV-konsernin omavaraisuusaste on säilynyt yli 20% tasolla ollen päättyneellä tilikaudella 22,8 (edellinen vuosi 23,3). Pieni lasku omavaraisuusasteesta johtuu vuoden aikana valmistuneista uudiskohteista, jotka rahoitettiin 95-prosenttisesti lainarahalla. VAV:n omavaraisuustavoite on vähintään 20 %. Pitkäjänteen taloudenpidon myötä VAV on onnistunut sekä korjaamaan kohteitaan suunnitelmallisesti tulorahoituksella että pitämään vuokratason kohtuullisena.

Erääntyneet asuntovuokrasaatavat tilinpäätöksessä ovat 1,2 miljoonaa euroa. Asumis-, toimeentulo- ja työttömyystukien leikkaukset sekä yleinen kustannustason nousu johtivat kasvaviin vuokranmaksuvaikeuksiin samalla nostaten vuokrasaatavien määrää 0,1 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Vuokraustoiminnan vahingonkorvausvaateita ja perinnän kuluja tilinpäätös sisältää 0,5 miljoonaa euroa. Tilinpäätös sisältää 0,4 miljoonan euron luottotappiovarauksen odotettavissa olevien menetysten varalle.

Liikevoitto oli 13,8 miljoonaa euroa eli 12,2 % liikevaihdosta. Suunnitelman mukaisesti sillä kyettiin kattamaan kiinteistöjen hallinto-, huolto- ja ylläpito- sekä korjauskulut ja lainojen korkokulut. VAV-konsernin lainakanta lisääntyi kolmella uudella pitkällä korkotukilainalla, joilla rahoitettiin tilikaudella rakenteilla olleiden uudiskohteemme rakentaminen. Lainoja lyhennettiin lyhennysohjelmien mukaisesti. Pitkäaikaisen lainan määrä oli päättyneen tilikauden lopussa 521 miljoonaa. Lainakannan korkorasite oli



tilikaudella 9,9 % liikevaihdosta, joka kasvoi edelliseen vuoteen uusien lainojen noston määrän myötä. Lainakannasta 84 % oli valtion takaamaa korkotukilainaa, jonka korkosuoja suojaa yhtiötä suurelta korkotason nousulta.

Keväällä 2025 VAV Yhtymä Oy osti Vantaan Viertolasta tontin, johon on suunnitteilla rakentaa 111 asunnon uudiskohde. Lisäksi yhtiöllä on aktiivisesti suunnitteilla kaksi muuta uudiskohdetta, joihin rakentuisi yhteensä 98 asuntoa. Näiden kolmen uudiskohteen rakentaminen on tarkoitus päästä aloittamaan vuoden 2026 aikana. Syyskuussa 2025 VAV Asunnot Oy:lle valmistui kaksi uutta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen pitkällä korkotukilainalla rahoitettua kohdetta, Lipstikkakuja 2 ja Myyrmäentie 2c. Yhteensä näihin valmistui 174 asuntoa. Kohteiden vuokraus onnistui haastavassa markkinassa hyvin ja kaikki asunnot saatiin vuokrattua valmistumiseen mennessä. Vuoden 2026 aikana on suunnitteilla aloittaa kahden vastaavan kohteen rakentaminen, jotka käsittävät yhteensä 155 asuntoa. Lisäksi kilpailullisen rajoitetun neuvottelumenettelyn kautta VAV saattaa hankkia kohteen, joka on maanomistajan maankäyttösopimuksessa määrätty rakennettavaksi pitkällä korkotukilainalla. VAV Palvelukodit Oy:llä on rakenteilla Tikkurilan asumiskeskus Vantaan Simonkylään. Kohteeseen on rakenteilla 144 palveluasuntoa ja kohteen arvioidaan valmistuvan keväällä 2027. Kohteeseen tulee vuokralaiseksi Vantaan ja Keravan Hyvinvointialue.

VAV:n vastuullisuustyötä ohjaa VAV:n strategia, raamittaa omistajaohjaus ja velvoittaa lainsäädännön vastuullisuus- ja kestävyysteemaisten säädösten jatkuvasti kehittyvä vaatimustaso. VAV:n vastuullisuustyöllä edistetään erityisesti viiden YK:n kestävän kehityksen tavoitteen (ns. SDG-tavoitteet) saavuttamista: eriarvoisuuden vähentäminen, kestävät kaupungit ja yhteisöt, ilmastoteot, maanpäällinen elämä sekä yhteistyö ja kumppanuus. Vastuullisuusohjelma kattaa sosiaalisen, taloudellisen ja ympäristövaikutuksen. Strategian mukaisesti vastuullisuus näkyy VAV:lla johtamisessa, vuositavoitteissa ja osana kaikkea toimintaa.

Vastuullisuusohjelmansa mukaisesti VAV jatkoi kulkua kohti 2030 VAV-konsernin vastuullisuuden tavoitetta, jossa:

- VAV:lla on hyvinvoiva, tasa-arvoinen, yhdenvertainen ja monimuotoisuutta arvostava työyhteisö, jolle vastuullisuus on osa arkea.
- VAV tarjoaa kohtuuhintaista asumista pienituloisille. Häätöjen määrä on mahdollisimman pieni ja asumiseen saa neuvovaa tukea. VAV:lla asukkaan on mahdollista asua kestävästi ja yhteisöllisesti.
- VAV lähestyy hiilineutraaliutta suorien ja ostoenergian päästöjen osalta. Arvoketjun osalta tähdätään merkittäviin päästövähennyksiin.
- VAV:n kumppanuudet ovat vastuullisia, ja teemme kestäviä, vaikuttavia hankintoja.
- VAV:lla on vakaa talous. Asuntojemme kysyntä on korkeaa. Asunnoillamme ja toiminnallamme vasaamme kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin.

VAV-konsernissa on jatkettu tilikauden aikana useita konkreettisia kestävyttä edistäviä toimenpiteitä, kuten kiinteistöjen suunnitelmallista ylläpitoa ja korjaamista, energia- ja vesitehokkuustoimenpiteitä, kestävän rakentamisen edistämistä esimerkiksi suunnitteluohjeita kehittämällä, vastuullisten hankintojen edistämistä, jätteiden kierrätysasteen nostotoimenpiteitä sekä kestävyysaiheista viestintää asukkaille ja henkilöstölle. Uudiskohteet rakennettiin A-energialuokkaan ja aurinkopaneelein, ja Lipstikkakujan kohde Asolassa sai Joutsenmerkin. Luonnon monimuotoisuustyötä tehtiin kartoittamalla monimuotoisuuden tilan ja viheralat koko kohdekannasta. Löydösten pohjalta jatketaan kokonaisuuden kehittämistä ylläpito, pihojen korjaustarpeet ja PTS huomioiden. Omnibus-paketin myötä VAV raportoi vastuullisuustyöstään toistaiseksi GRI-standardien mukaisesti. Vuoden 2025 vastuullisuustyöstä julkaistaan alkuvuodesta 2026 vastuullisuusraportti, jossa tehdystä työstä kerrotaan seurattavalla ja mitattavalla tavalla.



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.

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.

Konsernijaosto on 26.8.2025 § 8 päättänyt, että VAV Yhtymä Oy:n hallitukseen valitaan 12 jäsentä. Yhtiön omistajapoliittisten linjausten mukaan yhtiön hallituksessa on 8 jäsentä. Yhtiön yhtiöjärjestyksen 3 §:n mukaan yhtiön hallituksessa on 5–11 varsinaista jäsentä. Yhtiön yhtiöjärjestyksestä on tarpeen muuttaa siten, että hallituksen jäsenmääräksi muutetaan 5–12 varsinaista jäsentä. Myös VAV Yhtymä Oy:n tytäryhtiö VAV Asunnot Oy:n yhtiöjärjestyksestä on tarpeen muuttaa siten, että yhtiöjärjestyksessä vastaa valittujen ja omistajapoliittisten linjausten mukaista hallituksen jäsenten määrää (6).

VAV Yhtymä Oy:ssä ja VAV Asunnot Oy:ssä toiminut asiantuntijajäsen on eronnut tehtävästään siten, että hallituksen jäsenen tehtävä päättyy huhtikuun 2026 loppuun. Uuden asiantuntijajäsenen valinta sekä VAV Hoiva-asunnot Oy:n ja VAV Palvelukodit Oy:n jäsenyydestä keväen 2026 aikana luopuvan jäsenen tilalle nimetään uudet hallitusten asiantuntija/virkamiestaustaiset jäsenet erikseen konsernijaostossa toukokuussa 2026 tehtävällä osakkeenomistajan päätöksellä.

Tilintarkastuskertomuksessa 2025 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 tilivuosisille 2025–2027.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 3 momentin 4 ja 5 kohtien mukaan konsernijaosto päättää mm. jäsenten nimeämisestä yksityisoikeudellisten yhteisöjen toimielimiin sekä edustajien nimeämisestä ja menettelyohjeiden antamisesta yhteisöjen yhtiökokouksiin.

Konsernijaosto 14.4.2026 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valtuuttaa konsernilakimies Otto Lehto tai toinen konserniohjaus ja -valvonta -yksikön lakimies edustamaan Vantaan kaupunkia VAV Yhtymä Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 8.5.2026 ja



- b) antaa yhtiökokousta varten menettelyohjeeksi, että
- yhtiön hallituksen kokouspalkkiot rinnastetaan kaupunginhallituksen kokouspalkkioihin, jolloin puheenjohtajan/jäsenen kokouspalkkiot 350/290 euroa;
 - yhtiön hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkiot jatkuvat nykyisen mukaisina eli puheenjohtajan vuosipalkkio on 7 000 euroa, varapuheenjohtajan 5 000 euroa ja jäsenen 1 500 euroa;
 - yhtiön yhtiöjärjestyksen 3 §:ää muutetaan siten, että yhtiön hallituksen jäsenmäärä on 5–12 varsinaista jäsentä;
 - muut yhtiökokoukselle tehdyt esitykset hyväksytään esitetyn mukaisina.
- c) antaa ennakkosuostumus sille, että VAV Asunnot Oy:n yhtiöjärjestyksestä muutetaan selostusosassa kuvatulla tavalla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

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