



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti

2025





Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

TOIMINTA

VAV lyhyesti..... 3

Asunnot kartalla 4

Vuoden kohokohdat 5

Vuoden avainluvut 6

Toimitusjohtajan katsaus7

Strategia, tavoitteet ja voimavarat 8

Organisaatiomme 9

Sidosryhmien osallistaminen 10

Riskit ja epävarmuustekijät11

VASTUULLISUUSRAPORTTI

Vastuullisuusraportti 2025 12

Vastuullisuustyömme lähtökohdat 13

Rakennamme yhdessä kestävää ja monimuotoista Vantaata14

VAV:n arvoketju15

Katsaus vuoteen 202516

Nostoja vuodesta17

Kokonaispäästöt..... 18

Kokonaispäästömme pienenevät 20

Henkilöstö 21

Asukkaat 23

CASE: Asukasedustajat näkevät VAV:n merkityksen Vantaalle25

Asunnot 26

Suunnitelmallinen korjaustoiminta27

CASE: Uudet asuintalot Myyrmäkeen ja Asolaan 29

CASE: Pihojemme viheralat kartoitettiin 30

Kumppanuudet..... 31

Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa 32

Vastuullisuusteemat tavoitteet ja mittarit..... 34

Henkilöstö 34

Asiakkaat 35

Asunnot 36

Kumppanuudet.....37

Talous 38

GRI-raportointi 39

GRI-raportointiperiaatteet 39

Ohjaavat periaatteet ja politiikka41

Yleinen sisältö 42

Taloudelliset tunnusluvut 43

Sosiaaliset vaikutukset..... 45

Ympäristötunnusluvut47

GRI-indeksi51

TILINPÄÄTÖS

Tuloslaskelma..... 56

Tase57

Rahoituslaskelma58

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 59

Emoyhtiön liitetiedot67

PALAA ALKUUN



Toiminta

- VAV lyhyesti
- Asunnot kartalla
- Vuoden kohokohdat
- Vuoden avainluvut
- Toimitusjohtajan katsaus
- Strategia, tavoitteet ja voimavarat
- Organisaatiomme
- Sidosryhmien osallistaminen
- Riskit ja epävarmuustekijät

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

VAV lyhyesti

VAV on vuonna 1986 perustettu vuokratulokonserni, joka mahdollistaa hyvää ja laadukasta elämää Vantaalla. VAV-konsernin emoyhtiön VAV Yhtymän omistaa Vantaan kaupunki. Tuemme kaupungin strategiaa suunnittelemalla kestäviä ja toimivia asuinymäristöjä sekä tarjoamalla asuntoja, joihin mahdollisimman monella vantaalaisella on varaa.

Tuemme asukkaitamme asumisen onnistumisessa. Meillä asumismenot kehittyvät vakaasti. Lisäksi tarjoamme asukkaillemme neuvovaa tukea asumisen haastavissa tilanteissa. Rakennuttajana ja suuren kiinteistökannan omistajana olemme myös kasvattamassa Vantaan elinvoimaa ja työllisyyttä. Tuotamme laajasti taloudellista arvoa yhteiskunnalle.

VAV-konsernilla on lähes 12 000 vuokra-asuntoa eri puolilla Vantaata. VAV-konserniin kuuluvat emoyhtiön lisäksi tytäryhtiöt VAV Asunnot, VAV Palvelukodit ja VAV Hoiva-asunnot. Kaikki konsernin omistamat kiinteistöt ovat Vantaalla, ja toimistomme sijaitsee Tikkurilassa.



VAV Yhtymä Oy

1 139
asuntoa

VAV Asunnot

9 764
asuntoa

VAV Palvelukodit

727
asuntoa

VAV Hoiva-asunnot

218
asuntoa

Toiminta

- VAV lyhyesti
- Asunnot kartalla
- Vuoden kohokohdat
- Vuoden avainluvut
- Toimitusjohtajan katsaus
- Strategia, tavoitteet ja voimavarat
- Organisaatiomme
- Sidosryhmien osallistaminen
- Riskit ja epävarmuustekijät

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

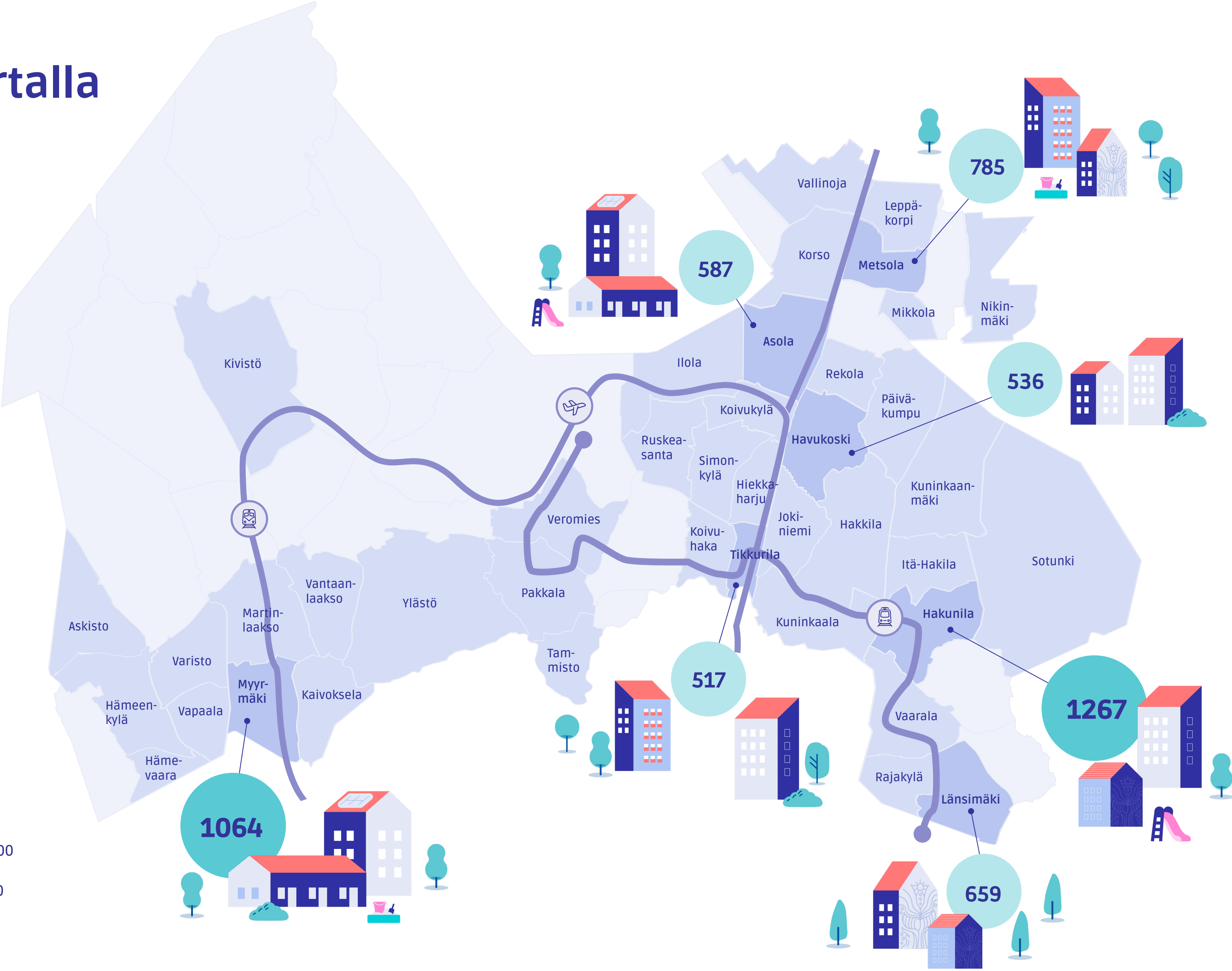
PALAA ALKUUN



Asunnot kartalla

Toimimme Vantaalla
42 asuinalueella.

- Asuntojamme alueella alle 500
- Asuntojamme alueella yli 500



Toiminta

- VAV lyhyesti
- Asunnot kartalla
- Vuoden kohokohdat**
- Vuoden avainluvut
- Toimitusjohtajan katsaus
- Strategia, tavoitteet ja voimavarat
- Organisaatiomme
- Sidosryhmien osallistaminen
- Riskit ja epävarmuustekijät

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Vuoden kohokohdat





Toiminta

- VAV lyhyesti
- Asunnot kartalla
- Vuoden kohokohdat
- Vuoden avainluvut
- Toimitusjohtajan katsaus
- Strategia, tavoitteet ja voimavarat
- Organisaatiomme
- Sidosryhmien osallistaminen
- Riskit ja epävarmuustekijät

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

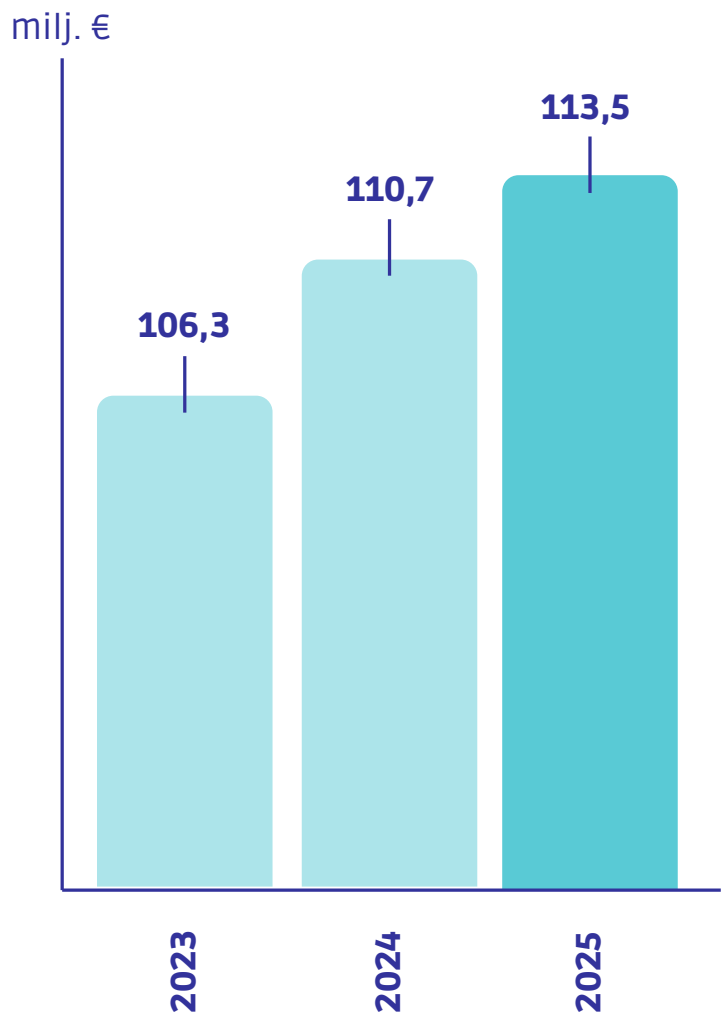
PALAA ALKUUN



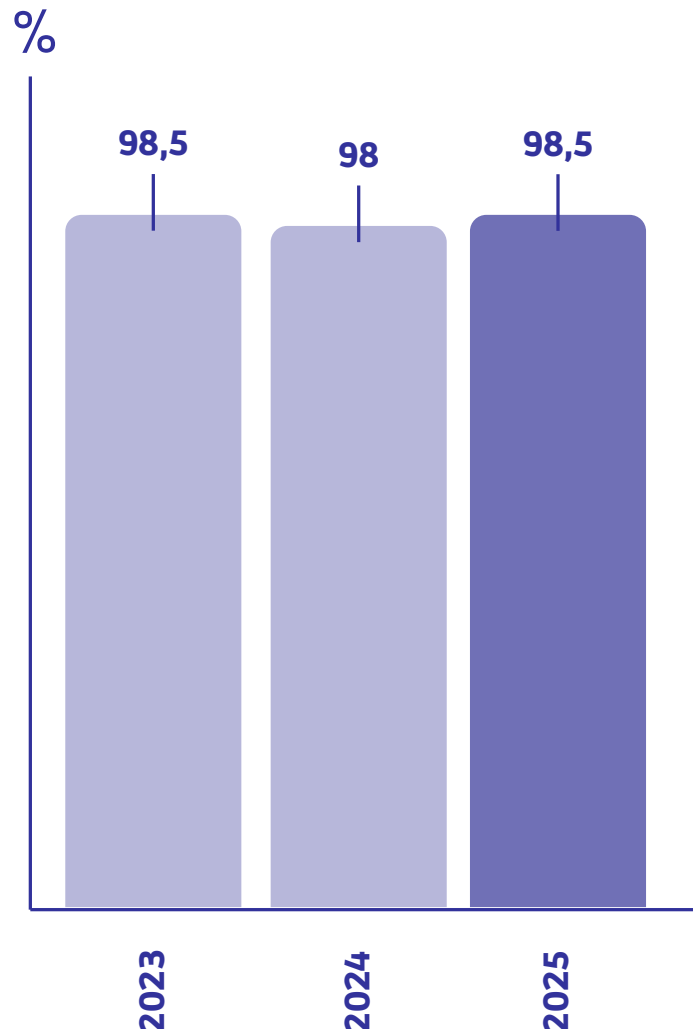
Vuoden avainluvut

Käyttöaste nousi tavoitteeseen 98,5 %. Taloudellinen tulos pysyi vakaana, vaikka yleinen kustannustaso on noussut.

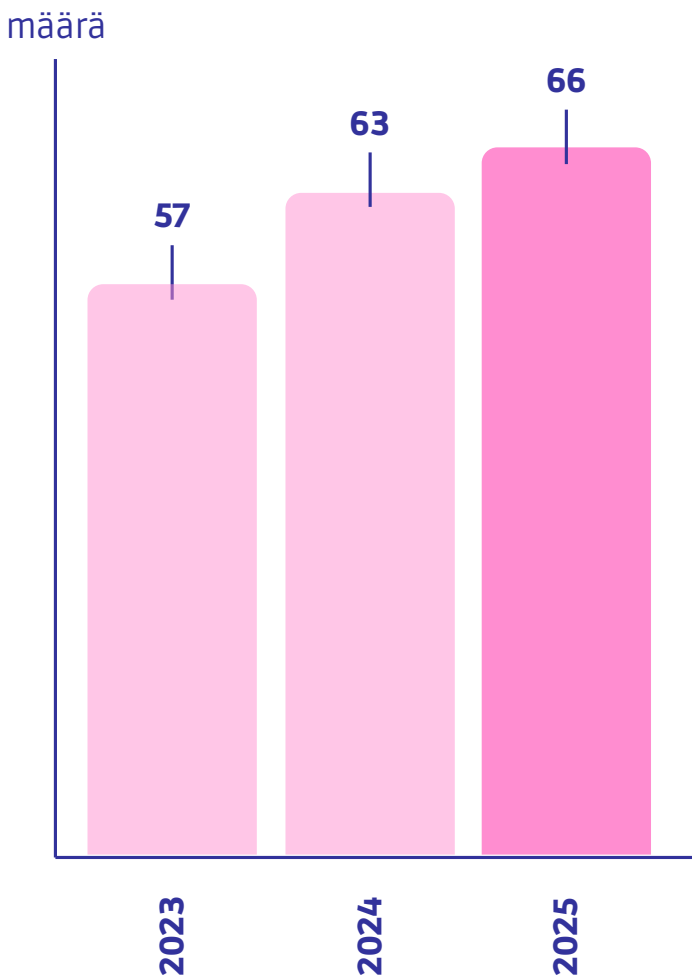
Liikevaihto



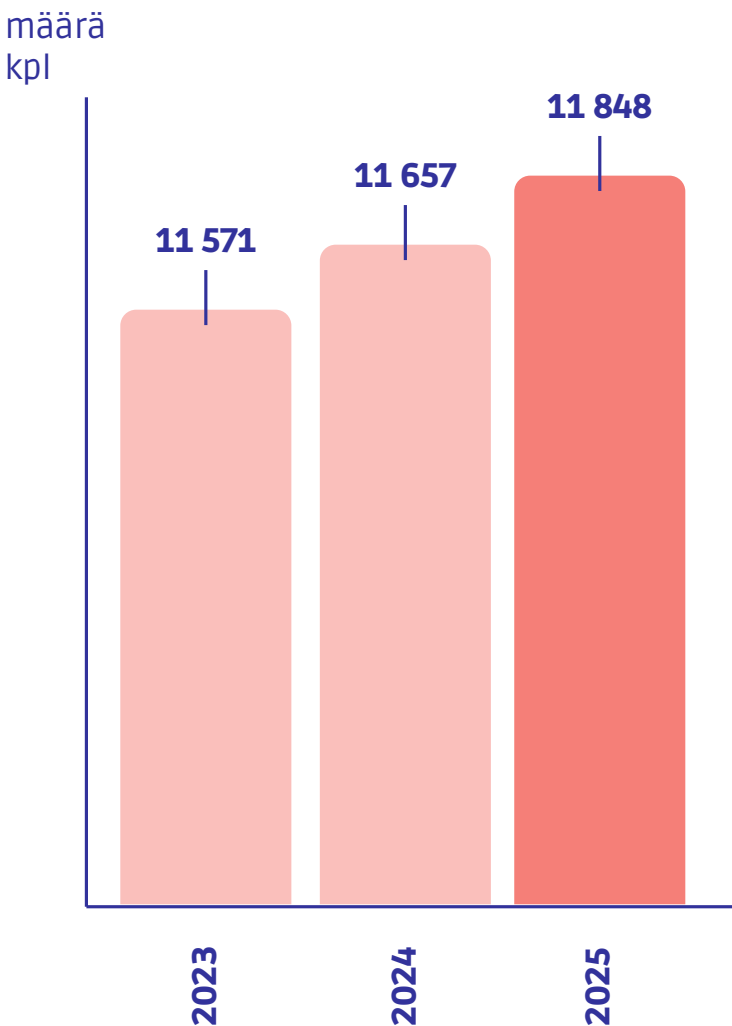
Käyttöaste



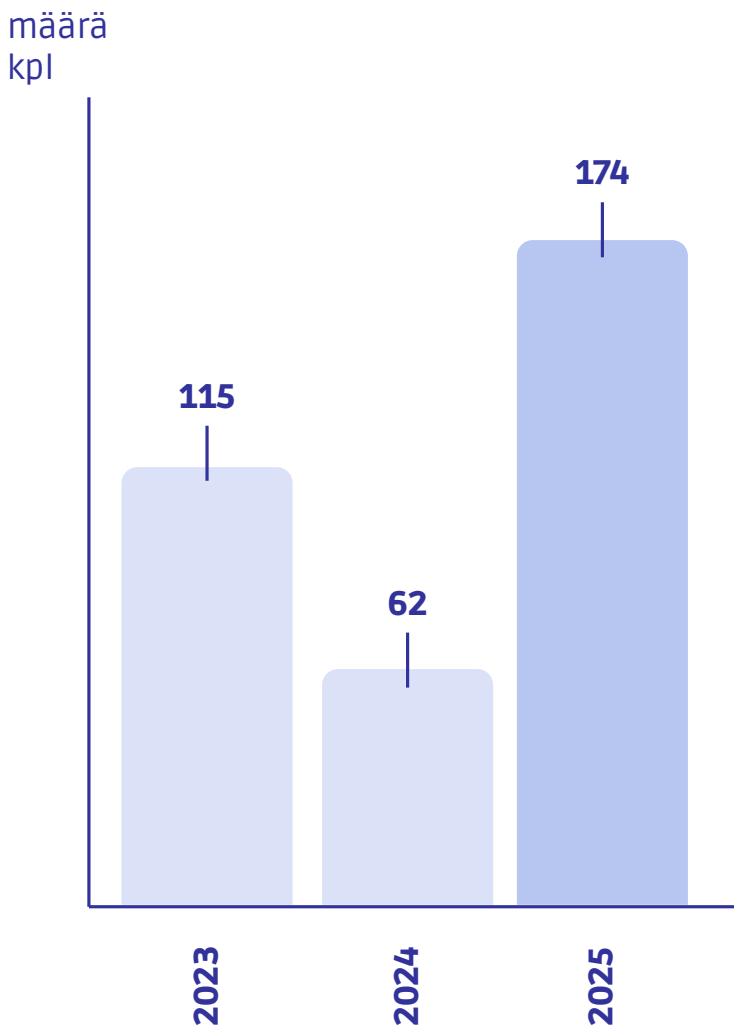
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana



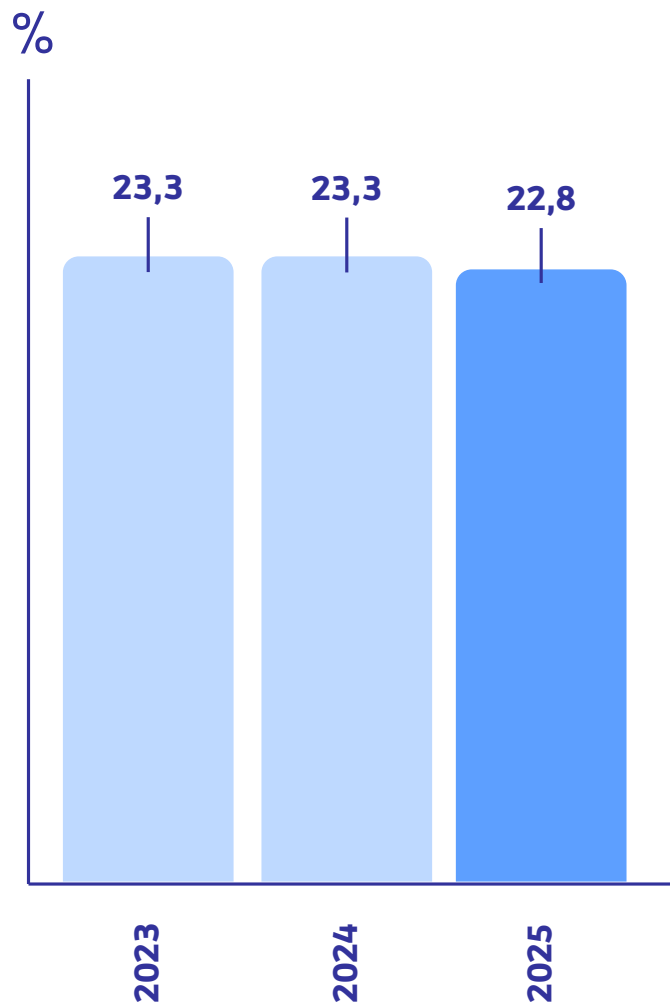
Asuntoja



Valmistuneet asunnot



Omavaraisuusaste



Toiminta

VAV lyhyesti

Asunnot kartalla

Vuoden kohokohdat

Vuoden avainluvut

Toimitusjohtajan katsaus

Strategia, tavoitteet ja voimavarat

Organisaatiomme

Sidosryhmien osallistaminen

Riskit ja epävarmuustekijät

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Toimitusjohtajan katsaus

Asunto-, kiinteistö- ja rakennusosalalla on eletty haastavia aikoja. Uudisrakentamishankkeita käynnistyy monin paikoin historiallisen vähän, joten kahden uuden vuokrakohteen ja yhteensä 174:n uuden asunnon valmistuminen VAV:lle vuonna 2025 tuntui erityisen hyvältä. Vuoden aikana aloitimme myös ison palveluasumisen kohteen rakentamisen keskeiselle, kauniille tontille Simonkylään.

Korjausrakentaminen jatkui sekin aktiivisena. Suunnitelmallisilla korjauksillamme olemme onnistuneet hyvin siinä, ettei korjausvelkaa ole päässyt kertymään liikaa.

Asiakaskokemus kehittyi myönteisesti ja digitaalisten palvelujen kokonaisvaltainen uudistaminen eteni kohti käyttöönottoa. Monien asiakkaidemme tiukka taloudellinen tilanne näkyi myös meidän työssämme: yhteydenotot vuokranmaksuhaasteista lisääntyivät, häätöjen määrä nousi ja vuokravelat kasvoivat. Vuoden aikana vahvistimme yhteistyötä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa häätöjen ennaltaehkäisemiseksi.

Vastuullisuustyössä vuoden näkyvin saavutus oli kokonaispäästöjemme pienentyminen. Tähän vaikutti eniten siirtyminen asuntojen lämmityksessä asteittain uusiolämpöön. Jatkoimme pitkää ja tuloksellista sitoutumistamme alan yhteisiin

energiatehokkuustavoitteisiin liittymällä edelleen VAETS-energiatehokkuussopimukseen vuosille 2026–2035. Lisäksi selvitimme vuoden aikana luonnon monimuotoisuuden edistämismahdollisuuksia kartoittamalla kaikkien talojemme pihojen viherpinta-alat ja kasvillisuuden.

Muutostenkin keskellä kohtuuhintaiselle asumiselle Vantaalla on yhä paljon tarvetta. Vuokrausasteemme ja kysyntämme ovat pysyneet korkeana, ja vuokrankorotustarpeemme on saatu pidettyä maltillisena. Niinpä meillä on vahvat lähtökohdat jatkaa perustehtäväämme: tarjota laadukkaita, kestäviä ja kohtuuhintaisia koteja sekä kehittää Vantaan vuokra-asumista pitkäjänteisesti myös tulevana vuosina.

Mirka Saarholma
Toimitusjohtaja



Lämmin kiitos
asukkaillemme,
kumppaneillemme
ja kaikille vavilai-
sille hyvästä
yhteistyöstä!



Toiminta

- VAV lyhyesti
- Asunnot kartalla
- Vuoden kohokohdat
- Vuoden avainluvut
- Toimitusjohtajan katsaus
- Strategia, tavoitteet ja voimavarat
- Organisaatiomme
- Sidosryhmien osallistaminen
- Riskit ja epävarmuustekijät

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



VAV:n strategia, tavoitteet ja voimavarat

Työtämme raamittaa strategia vuosille 2023–2027.

Visiomme

Helppoa asumista, suurella sydämellä,
kestävästi ja kohtuuhinnalla.

Missiomme

Tuotamme ja tarjoamme laadukkaita
ja kohtuuhintaisia koteja vantaalaisten
kasvavalle joukolle.

Arvomme

Luotettava, ratkaisukeskeinen, yhdessä
tekevä ja eteenpäinkatsova.

Tavoitteemme

Aukkaat

Varmistamme asumisen
viihtyisyyden kotien kohtuu-
hintaaisuudella ja palveluiden
sujuvuudella.

Asunnot

Kasvamme ja rakennamme
uutta sekä kehitämme ja
korjaamme kiinteistöjämme
tavoitteellisesti.

Vastuullisuus

Huomioimme
vastuullisuuden osana
kaikkea toimintaamme.

Voimavaramme

Talous

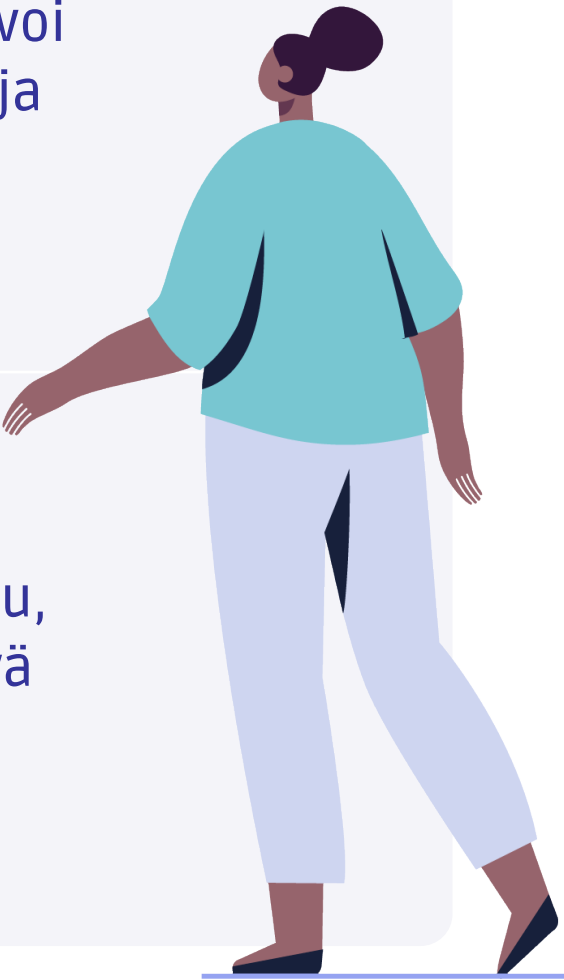
Vakaa taloutemme
mahdollistaa investoinnit
ja konsernin kasvun.

Henkilöstö

Meillä henkilöstö voi
ylpeästi onnistua ja
kehittyä.

Kumppanuus

Olemme arvostettu,
osaava ja kehittävä
kumppani.



Toiminta

- VAV lyhyesti
- Asunnot kartalla
- Vuoden kohokohdat
- Vuoden avainluvut
- Toimitusjohtajan katsaus
- Strategia, tavoitteet ja voimavarat
- Organisaatiomme
- Sidosryhmien osallistaminen
- Riskit ja epävarmuustekijät

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Organisaatiomme

VAV-konsernia johtaa toimitusjohtaja yhdessä johdoryhmän kanssa. Toimintaa ohjaa yhtiökokouksilla valitut yhtiökohtaiset hallitukset, jotka valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. VAV-konsernin neljän yhtiön hallitukset vaihtuivat elokuussa 2025.



VAV-konserni on Vantaan kaupungin omistama vuokra-asuntokonserni. Konsernin ensisijainen tarkoitus on tukea kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Se on osa kaupunkikonsernia, mutta operatiivisesti itsenäinen toimija, jolla on oma johto ja hallinto.



Toimitusjohtaja

Hallinto (5 ihmistä)

Konsernin ja muiden yksiköiden hallinnollinen ja juridinen tuki. Yksikössä myös vastuullisuuspäällikkö ja viestintä- ja markkinointipäällikkö.



Asiakkuusyksikkö Yksikössä 34 ihmistä

Kiinteistöjen isännöinti, vuokraus, asiakaspalvelu, asumisneuvonta ja asukastoiminta.

Rakennuttamisyksikkö Yksikössä 5 ihmistä

Uudistuotanto ja rakennusluvan vaativat peruskorjaukset.

Kiinteistöt ja kiinteistötekniikkayksikkö Yksikössä 8 ihmistä

Kiinteistöjen teknisestä elinkaaresta huolehtiminen, korjaustoiminta ja energianhallinta.

Taloushallintoyksikkö Yksikössä 11 ihmistä

Kirjanpito, maksuliikenne, vuokrareskontra, perintä ja IT-palvelut sekä raportointi.

Toiminta

VAV lyhyesti

Asunnot kartalla

Vuoden kohokohdat

Vuoden avainluvut

Toimitusjohtajan katsaus

Strategia, tavoitteet ja voimavarat

Organisaatiomme

Sidosryhmien osallistaminen

Riskit ja epävarmuustekijät

Vastuullisuusraportti

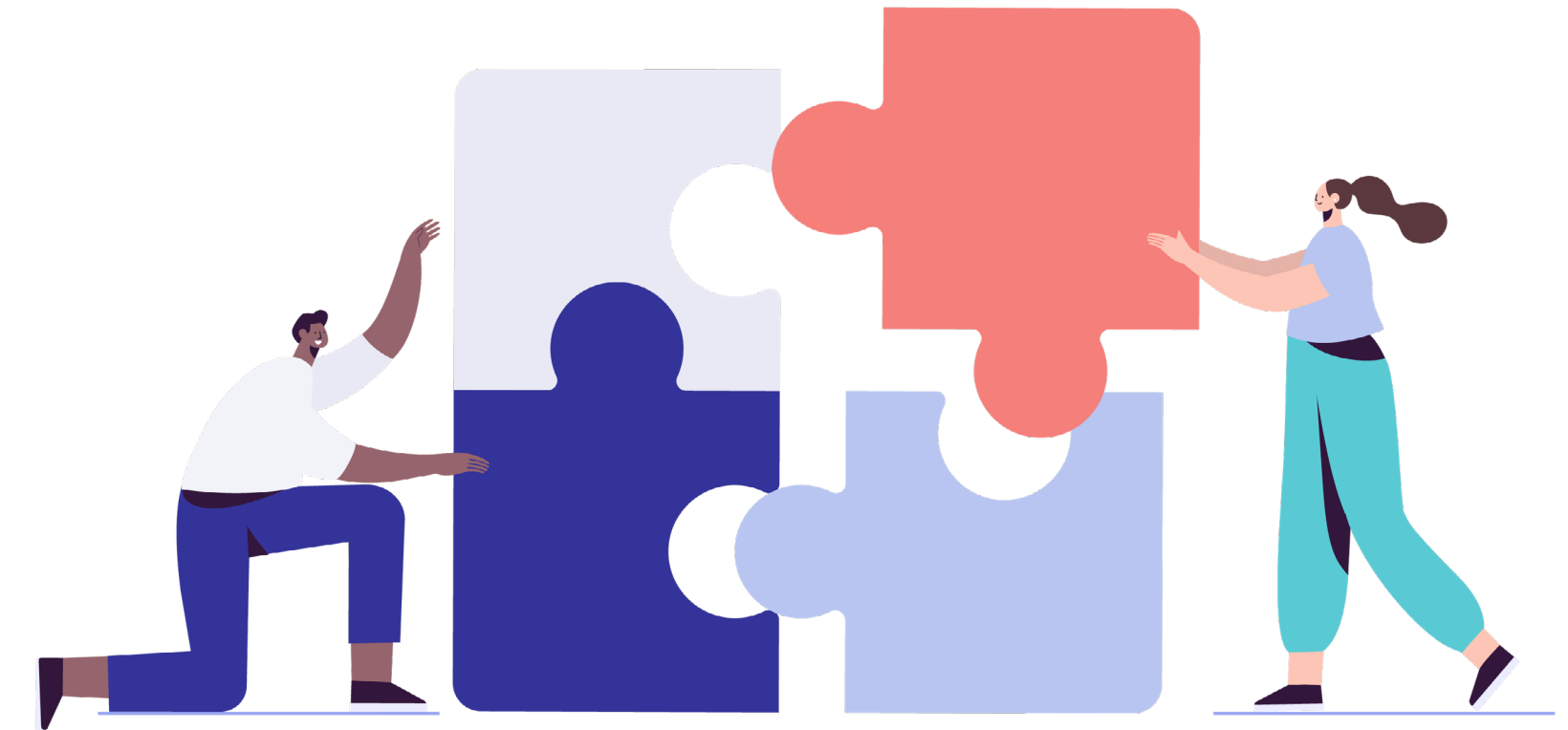
Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Sidosryhmien osallistaminen

Teemme yhteistyötä sidosryhmiemme kanssa ja huomioimme heidän näkemyksensä toimintamme kehittämässä. Sidosryhmäyhteistyön tavoitteena on turvata laadukas ja kohtuuhintainen asuminen sekä kehittää yhteistyössä asumista Vantaalla.



Omistaja Vantaan kaupunki

Omistajana Vantaan kaupunki asettaa toiminnallemme tavoitteet ja raamit omistajaohjauksen mukaisesti. Lisäksi kaupungilla on keskeinen rooli maankäytön hallinnassa ja yhtiön rahoituksen järjestämisessä.

Henkilöstö

Henkilöstömme osaaminen on toimintamme perusta. Osaamista käytetään ja vahvistetaan monipuolisesti. Johtaminen on vastuullista ja osallistavaa. Tuemme työhyvinvointia ja ammattitaidon kehittämistä, ja seuraamme työtyytyväisyyttä vuosittain.

Varke

Varke (valtion tukeman asuntorakentamisen keskus) vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. Varke-rahoitteisissa asunnoissamme noudatamme periaatetta, jonka mukaan asunnot osoitetaan eniten tarvitseville hakijoille.

Yhteistyökumppanit

Yhteistyökumppanimme vastaavat muun muassa rakentamisesta, korjauksista ja suuresta osasta palvelun tuotantoa asukaillemme. Kilpailutamme hankintamme hankintalain mukaisesti, käytämme hankinnoissa vastuullisuuskriteerejä ja seuraamme laatua. Yhteistyökumppaneihimme kuuluvat myös muut vuokrataloyhtiöt.

Asukkaat

Asunnoissamme asuu merkittävä osa vantaalaisista. Kehitämme asiakaskokemusta keräämällä jatkuvaa palautetta ja mittaamalla asukastyytyväisyyttä. Asumisneuvonta tukee sujuvaa ja turvallista asumista. Toimintaamme linkittyy vahvasti myös aktiivinen asukastoiminta, johon kannustamme ja jota tuemme.

Jäsenyydet

Olemme KOVA ry:n, Raklin, Green Building Council Finlandin ja Helsingin seudun kaupakamarin jäsen.

Toiminta

VAV lyhyesti

Asunnot kartalla

Vuoden kohokohdat

Vuoden avainluvut

Toimitusjohtajan katsaus

Strategia, tavoitteet ja voimavarat

Organisaatiomme

Sidosryhmien osallistaminen

Riskit ja epävarmuustekijät

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Riskit ja epävarmuustekijät

Olemme tunnistaneet erityisesti nämä riskit keskeisiksi vuosittaisessa riskikartoituksessamme. Toimintamme keskiössä on vuokrausasteen korkeana pitäminen. Tähän liittyvien riskien torjuminen on tunnistettu kriittisimmäksi.

Käyttöaste ja taloudellinen vakaus

Korkea käyttöaste on omakustannusperusteisen toimintamme perusta. Sen korkeana pitäminen perustuu kiinteistöjen erinomaiseen kuntoon, kohtuulliseen vuokratasoon ja hyvään palveluun. Käyttöasteen heikkeneminen voisi viivästyttää korjaustointia ja lisätä vuokrien nousupaineita.

Vuokrasaamiset ja luottotappioriski

Vuokrasaamiset pysyivät vuodelle 2025 asetetuissa tavoitteissa. Vuokrasaamisten määrä suhteessa liikevaihtoon kasvoi vuoden lopussa. Häätöjen määrän kasvu ja asukkaiden taloudelliset haasteet lisäävät luottotappioriskiä.

Rahoitus ja lainakanta

Valtion tukeman asuntorakentamisen rahoitusehtoihin suunnitellut muutokset voivat vaikuttaa uudishankkeidemme rahoitukseen. Valtion tukeman rahoituksen saatavuuden ehtyminen voi johtaa uudistuotannon loppumiseen. Lainakantamme on maltillinen, ja yli 80 prosenttia lainoistamme on korkotuettuja, mikä pienentää korkoriskiä. Lainakannan suojausaste oli vuoden lopussa yli 60 prosenttia.

Kiinteistöjen vahingot

Kiinteistöomaisuuteen kohdistuvat vahingot ovat todellinen strateginen riski. Ehkäisemme näitä riskejä huolellisella kiinteistönpidolla, asukkaiden ohjeistuksella ja kattavilla vakuutuksilla. Olemme vahvistaneet paloturvallisuutta asentamalla palovaroittimet kaikkiin huoneistoihin vuoden 2025 loppuun mennessä. Teimme myös saunojen tarkistuskierroksen ja lisäsimme paloturvallisuuteen liittyvää viestintää.



Vastuullisuus- raportti

PALAA ALKUUN



Vastuullisuustyömme lähtökohdat

Vastuullisuustyötämme ohjaa konsernin strategia ja raamittaa Vantaan kaupungin omistajaohjaus. Vastuullisuustyön ohjenuori-
na toimivat lainsäädäntö, VAV:n vastuullisuusohjelma, ilmastotie-
kartta päästövähennystavoitteineen ja toimenpiteineen sekä uu-
distuvat energiatehokkuussopimukset.

Strategiamme mukaisesti vastuullisuus näkyy johtamisessa ja on osa
päättöksentekoa: hallituksen päätösesitysten vaikutukset arvioidaan
myös vastuullisuusnäkökulmasta.

Vastuullisuusohjelmassamme on viisi strategiaa tukevaa teemaa, joilla
on tavoitteet, konkreettiset toimenpiteet ja mittarit. Tutustu näihin si-
vulta 34 alkaen.

Tämä on VAV-konsernin vapaaehtoinen vastuullisuusraportti, joka kattaa
emoyhtiön sekä kolme tytäryhtiötä. Raportti on laadittu GRI-standardien
(Global Reportin Initiative) mukaisesti. Raportti sisältää olennaisuusarvi-
oon perustuvat tiedot VAV:lle ja sidosryhmille tärkeistä vastuullisuuteen
liittyvistä teemoista.

VAV-konsernilla on ollut vuodesta 2024 alkaen Ekokompassi-ympäristö-
sertifikaatti.

Vastuullisuustyön johtaminen

1

Vantaan kaupunki edellyttää omistajaohjauksen
kautta VAV-konsernilta vastuullista toimintaa.

2

VAV Yhtymän hallitus hyväksyy yhtiön strategian
ja riskienhallinnan periaatteet. Se myös valvoo ja
ohjaa yhtiön johtoa ja yrityksen toimintaa. Vastuul-
lisuudesta raportoidaan hallitukselle määräajoin.
Jokaisessa tytäryhtiössä toimii oma hallituksensa.

3

Toimitusjohtaja ja johtoryhmä vastaavat vastuulli-
suustyön toteuttamisesta sekä raportoivat siitä hal-
lituksille. VAV:n johtoryhmässä ovat toimitusjohtaja
Mirka Saarholma, asiakkuusjohtaja Lasse Käck, kiin-
teistöjohtaja Jukka Aalto, rakennuttajajohtaja Antti
Huurre ja talousjohtaja Jaana Schöenberg.

4

Operatiivinen taso vastaa vastuullisuustyön käytän-
nön toteutuksesta sekä riskien tunnistamisesta ja
niiden esiin tuomisesta. Operatiivinen taso muodos-
tuu vastuullisuuspäälliköistä, neljästä liiketoiminta-
yksiköstä ja hallinnosta.



Vastuullisuusraportti

➤ Vastuullisuusraportti 2025

Vastuullisuustyömme lähtökohdat
Rakennamme yhdessä kestävää ja
monimuotoista Vantaata
Arvoketjumme
Katsaus vuoteen 2025
Nostoja vuodesta

➤ VAV-konsernin kokonaispäästöt

➤ Henkilöstö

➤ Asukkaat

➤ Asunnot

➤ Kumppanuudet

➤ Vastuullisuusteemat

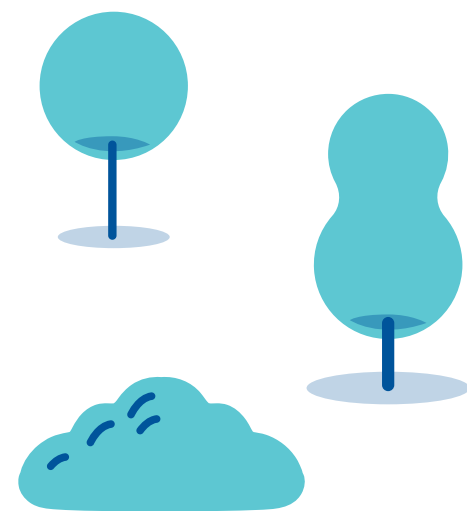
➤ GRI-raportointi

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Rakennamme yhdessä kestävää ja monimuotoista Vantaata



Henkilöstö

Hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset

Meillä henkilöstö voi onnistua ja kehittyä omana itsenään, arvostavassa työyhteisössä. Yhdessä kehitämme asumista, kiinteistöjen ylläpitoa, rakennuttamista, kumppanuuksia sekä toimisto-arkea.



Asiakkaat

Viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat

Mahdollistamme kohtuuhintaisen ja turvallisen asumisen pieni- ja keskituloisille. Välitämme aidosti nykyisistä ja tulevista asukkaista ja tuemme asukastointia. Autamme asumisen haastavissa tilanteissa ja torjumme segregatiota.

Vastuullisuus

Osana kaikkea toimintaa

Vastuullisuus näkyy päätöksenteossa ja arjessamme konkreettisina kestävä kehitystä tukevinä tavoitteina ja toimenpiteinä. Työskentelemme tiiviinä tiiminä tunnistettujen tavoitteiden eteen.



Helppoa asumista,
suurella sydämellä,
kestävästi ja
kohtuuhinnalla

Kumppanuudet

Vastuullista yhteistyötä

Haluamme olla kehittävä, kehittyvä, arvostettu ja arvostava kumppani. Edistämme vastuullisia toimintatapoja kumppaniverkostossamme. Vantaan kaupunki raamittaa vastuullisuustyötämme omistajaohjauksen kautta.



Asunnot

Kestävät kiinteistöt

Tavoitteenamme on kestävä korjaus- ja uudisrakentaminen, kiinteistöjen ylläpito sekä luontoarvoltaan monimuotoisten piha-alueiden kehittäminen. Pienennämme kokonaispäästöjämme (Scope 1–3) tavoitteellisesti.

Edistämme näitä SDG-tavoitteita

Tavoite 10: Eriarvoisuuden vähentäminen liittyy suoraan VAV:n perustoimintaan. Torjumme segregatiota, tarjoamme kohtuuhintaista asumista ja tuemme asumisen haastavissa tilanteissa.

Tavoite 11: VAV kehittää ja ylläpitää olemassa olevaa kiinteistökantaa sekä tavoittelee kestävä ja vähäpäästöistä uudisrakentamista. Mahdollistamme ja kannustamme asukkaitamme kestävämpään asumiseen.

Tavoite 13: Ilmastotekona pienennämme päästöjämme tavoitteellisesti. 2030 mennessä siirrymme hankkimaan uusiutuvaa energiaa, parannamme jatkuvasti energiatehokkuuttamme ja tähtäämme merkittäviin päästövähennyksiin arvoketjussamme.

Tavoite 15: VAV tukee Vantaan Luontopositii-visuus 2030 -tavoitetta. VAV:n viheralueiden suunnitelmallinen kehittäminen monimuotoisemmaksi vahvistaa alueellista luonnon monimuotoisuutta.

Tavoite 17: Kestävän kehityksen tavoitteet saavutetaan yhdessä. Haluamme edistää vastuullisuutta kumppaniverkostomme kanssa, ja vaikutamme yhteiskunnallisesti muun muassa Kova ry:n sekä Raklin kautta.



Vastuullisuusraportti

➤ Vastuullisuusraportti 2025

Vastuullisuustyömme lähtökohdat

Rakennamme yhdessä kestävää ja monimuotoista Vantaata

Arvoketjumme

Katsaus vuoteen 2025

Nostoja vuodesta

➤ VAV-konsernin kokonaispäästöt

➤ Henkilöstö

➤ Aukkaat

➤ Asunnot

➤ Kumppanuudet

➤ Vastuullisuusteemat

➤ GRI-raportointi

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Arvoketjumme tiivistetysti

YLÄKETJU

Materiaalituotanto, tavarantoimittajat, logistiikka ja rakentaminen

- Arvoketjun alkupäässä varmistuu toiminnalle tarpeellisten raaka-aineiden ja materiaalien saanti
- Alkutuotanto on materiaali- ja työvoimaintensiivistä ja sen ketju ulottuu laajalle

OMA TOIMINTA

Asuntojen rakennuttaminen ja vuokraus sekä ylläpito

- Oma toiminta koostuu rakennuttamisesta (uudis- ja korjausrakentamisesta), ylläpitokorjauksista sekä toimistotyöstä
- Kestävyyssvalintoja tehdään kiinteistöjen energiankulutukseen, materalivalintoihin ja menetelmiin liittyen
- VAV:n vuokra-asunnoilla on tärkeä rooli sosiaalisen kestävyden toteutumisessa

ALAKETJU

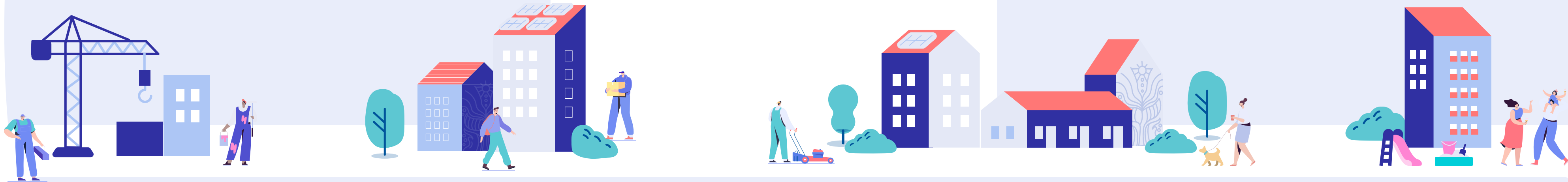
Rakennusten käyttö ja niiden elinkaaren loppu

- Kiinteistöt rakennetaan pitkäikäisiksi ja kodit pidetään kunnossa suunnitelmallisella ylläpidolla
- Kohtuuhintainen ja yhteisöllinen asuminen mahdollistuu asiakkaille
- Rakennusten käytöstä syntyy jätteitä ja niissä kulutetaan energiaa sekä vettä

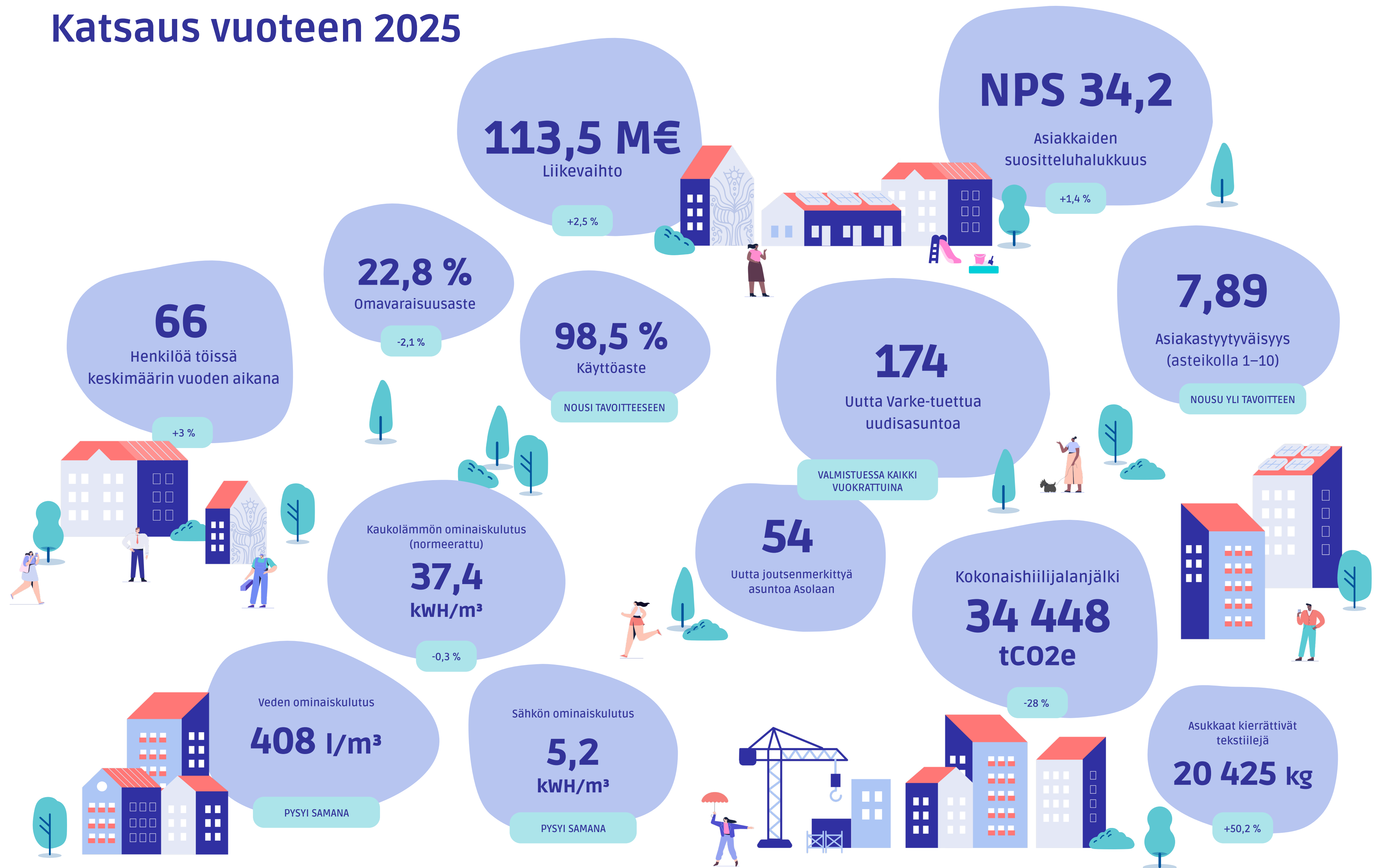
TUKITOIMINNOT

Yrityksen infra ja sen tukitoiminnot:

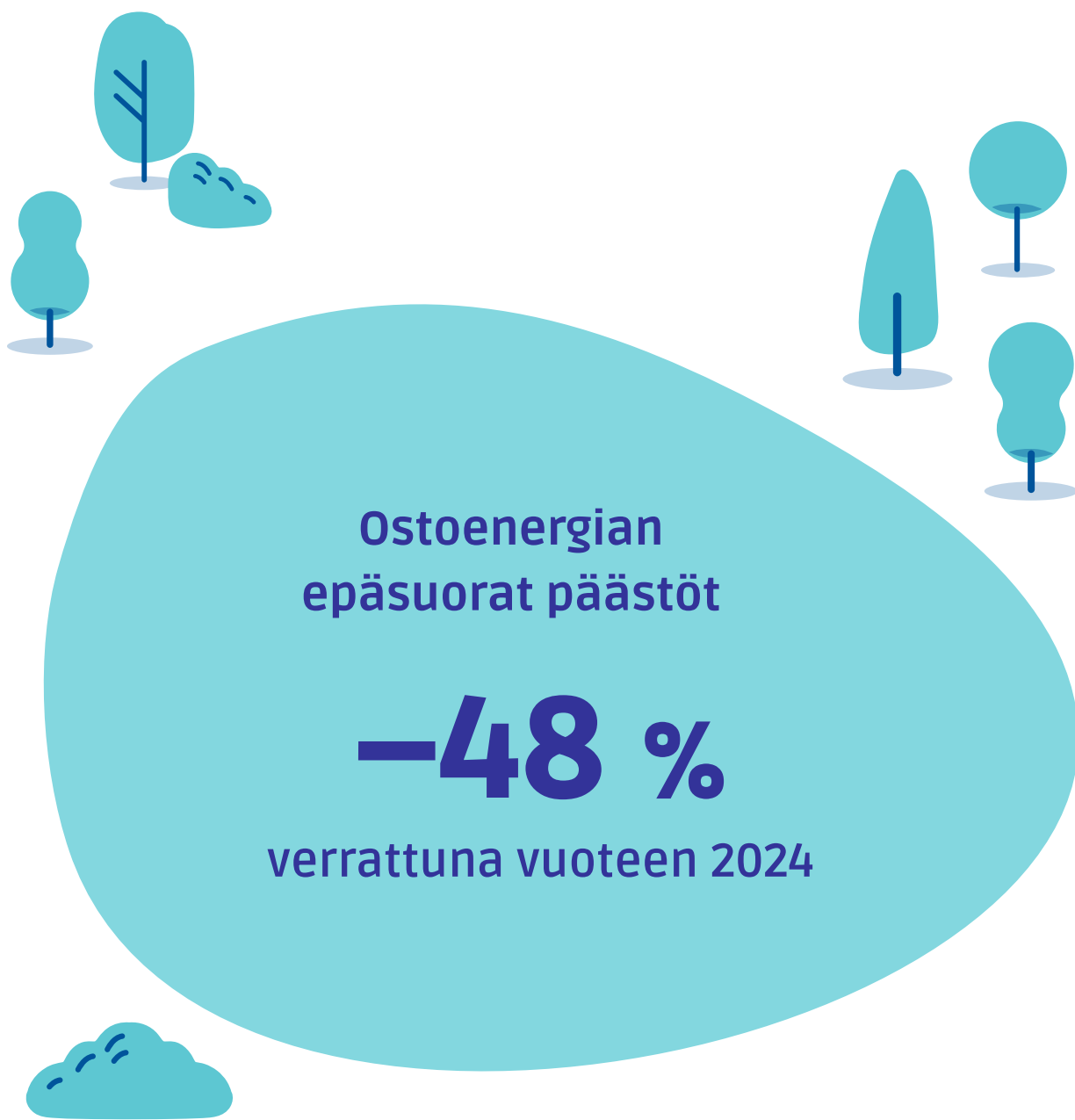
- toimitilat
- it-järjestelmät
- henkilöstöhallinto
- hankinnat
- kuljetusjärjestelyt



Katsaus vuoteen 2025



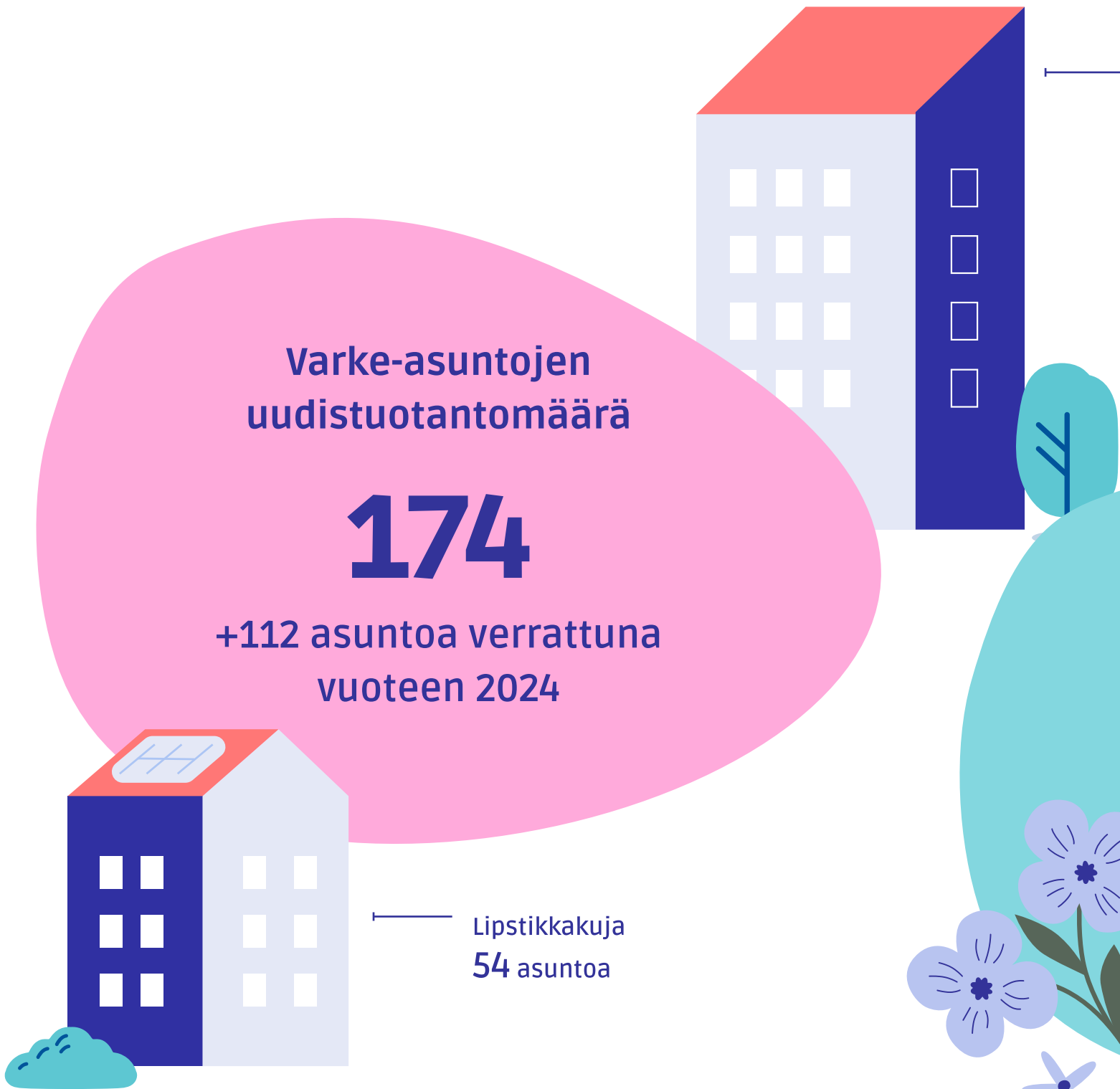
Nostoja vuodesta



Merkittävimpanä päästöjä pienentävänä toimenpiteenä siirrymme vuosien 2025 ja 2026 aikana uusiolämpöön. Vuonna 2025 hankimme puolelle kiinteistökannastamme uusiolämpöä. Vuonna 2026 koko kiinteistökantamme käyttää uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua kaukolämpöä.

Ostamamme Vantaan Energian tuottama uusiolämpö on uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua ja alkuperätakuilla sertifioitua.

Lue lisää sivulta 18.



Meille valmistui kaksi uudiskohdetta vuoden aikana. Uudistuotannon rakennutamme kestävyystavoitteiden mukaisesti. Tavoittelemme materiaalisidonnaisen ja työmaapäästöjen pienentämistä vuoteen 2030 mennessä.

Asolaan valmistunut Lipstikkakujan kohteemme on viides joutsenmerkitty kiinteistömme.

Lue lisää Lipstikkakujan ja Myyrmäentien uudiskohteistamme sivulta 29.



Kesäkaudella 2025 kartoitimme kaikkien kiinteistöjemme pihojen viheralat. Tulosten avulla kehitämme jatkossa pihojamme luonnon monimuotoisuutta paremmin huomioiden.

Tunnistamme myös, että toiminnallamme on merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen arvoketjun kautta. Vastuullisten hankintojen kehittäminen on myös olennainen osa vastuullisuustyötämme.

Lue lisää sivulta 30.

Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
 - VAV-konsernin kokonaispäästöt
 - Kokonaispäästöemme pienenivät
- Henkilöstö
- Aukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi

Tilinpäätös

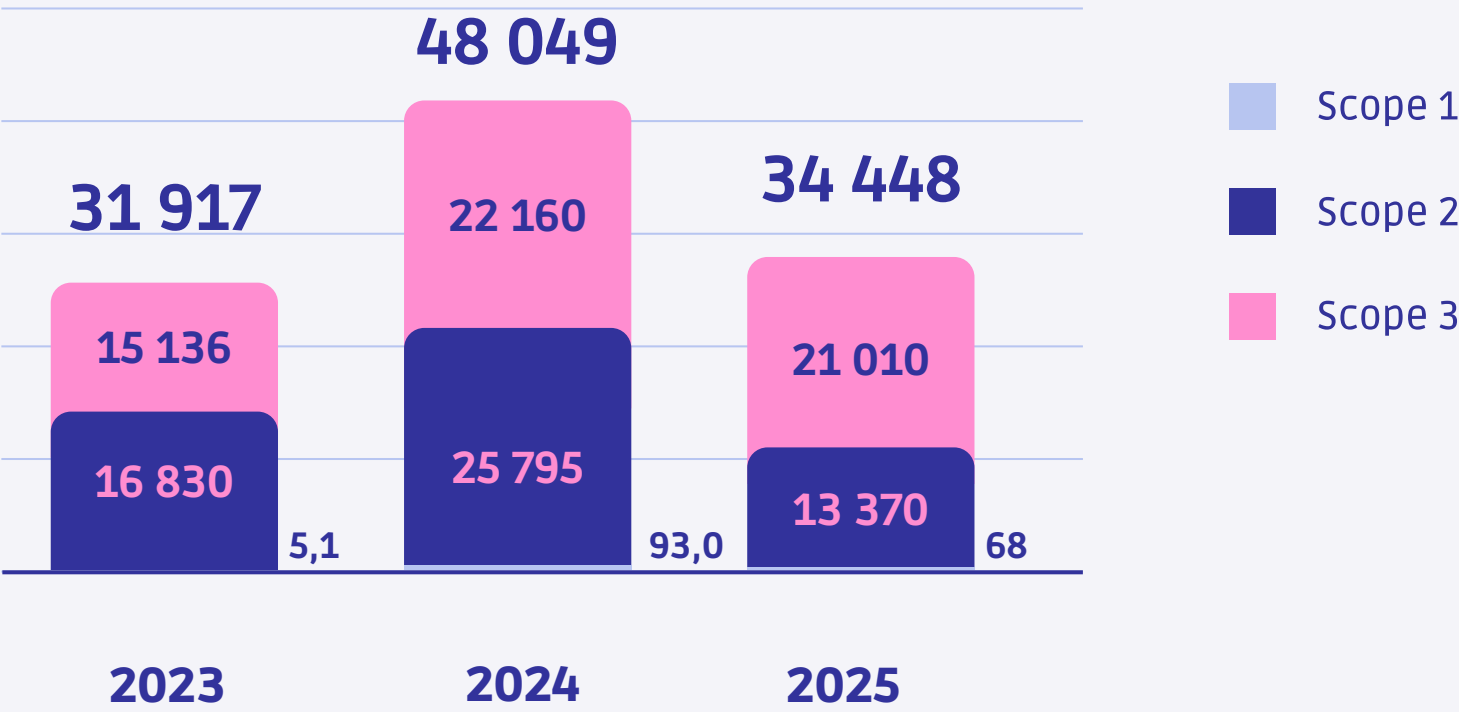
VAV-konsernin kokonaispäästöt

Jatkoimme ilmastotiekarttamme mukaisesti päästövähennystoimia. Merkittävin päästöjä pienentävä toimenpide oli siirtyminen uusiolämmön hankintaan.

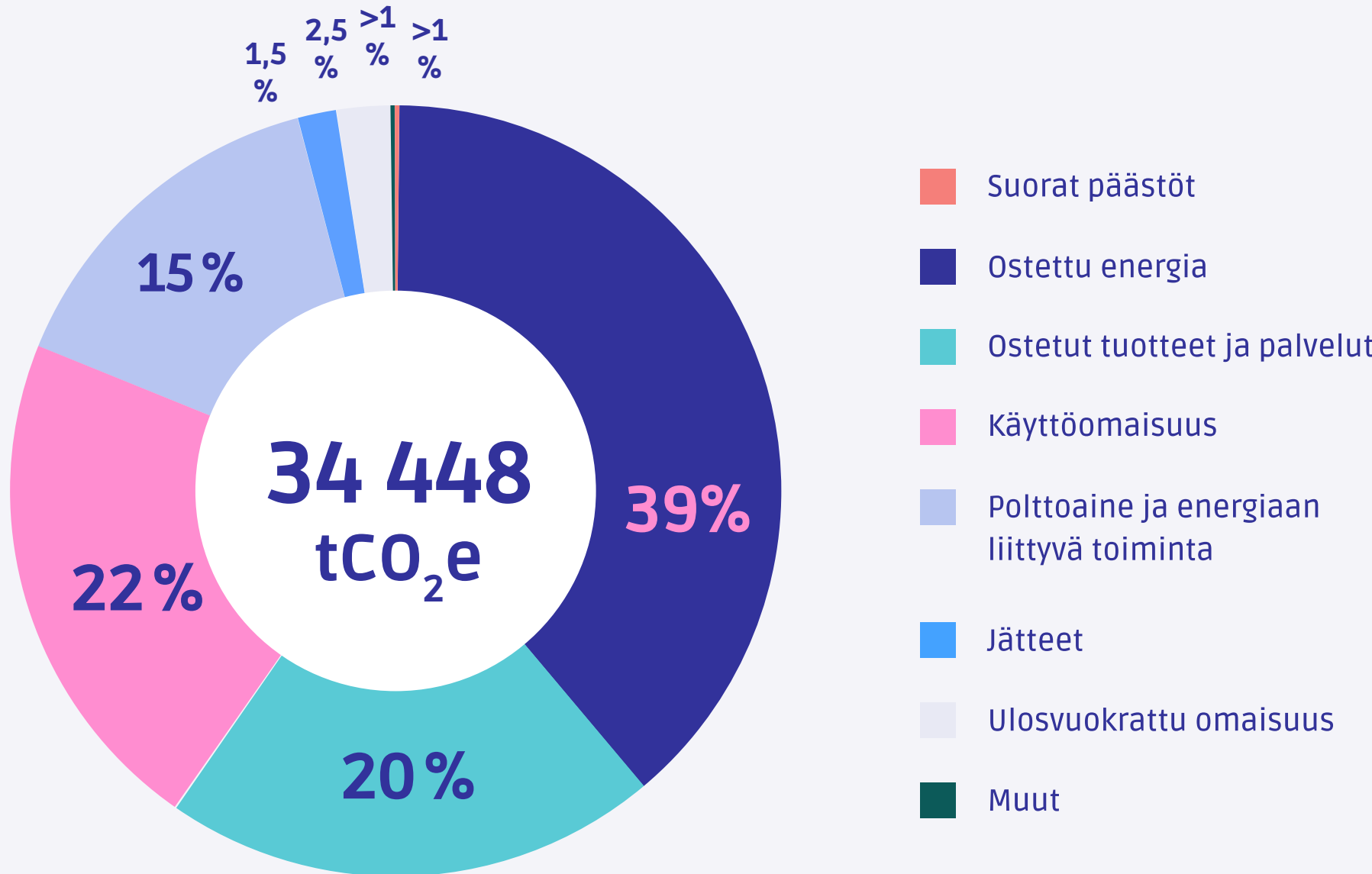
Kokonaispäästöemme pienenivät suorissa päästöissä (Scope 1), ostetun energian epäsuorissa (Scope 2) ja muissa epäsuorissa päästöissä (Scope 3). Tutustu sivulla 20 pienempien päästöjen taustalta löytyviin toimenpiteisiin.

Vuonna 2024 toteutetun päästölaskennan kattavuuden laajenuksen vuoksi vuoden 2023 tulos ei ole vertailukelpoinen vuosien 2024 ja 2025 kanssa. Vuodet 2024 ja 2025 ovat vertailukelpoisia.

Kokonaispäästöt, tCO₂e



Päästöjen jakautuminen 2025



Vuoden 2025 aikana päästöt pienenevät kaikissa päästöluokissa

Scope 1 -päästöt

–27 %

Omat suorat päästöt (Scope 1) muodostivat alle prosentin kokonaispäästöistä. Merkittävimpana syynä oli VAV:n ainoan öljylämmitetyn kiinteistön myynti. Lisäksi oma auto vaihdettiin hybridimallista täyssähköautoon.

Scope 2 -päästöt

–48 %

Ostetun energian (Scope 2) päästöt muodostivat 39 prosenttia kokonaishiilijalanjäljestä. Merkittävimpana päästövähennystoimenpiteenä hankimme taloihimme uusiolämpöä. Kiinteistö-kannastamme 50 prosenttia vuonna 2025 ja 100 prosenttia vuonna 2026 käyttää Vantaan Energian uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua alkuperä-takuin varmennettua kaukolämpöä.

Scope 3 -päästöt

–4,7 %

Yli puolet kokonaispäästöistä (61 %) muodostuu muista epäsuorista päästöistä (Scope 3).

- **Ostetut tuotteet ja palvelut** (Scope 3, kategoria 1.) muodosti 20 prosenttia kokonaishiilijalanjäljestä. Tämä kategoria sisältää esimerkiksi korjaus-rakentamisen hankkeet, käyttö- ja huoltopalvelut sekä huoneistokorjaukset. Korjausrakentamisen merkittävimmät hankkeet (keittiö-, kylpyhuone-, jul-kisivu- ja vesikattoremontit) huomioitiin ensimmäistä kertaa laskennassa massaperusteisesti. Osaa hankkeita toteutettiin raportointivuonna edellistä vuotta vähemmän. Lisäksi massaperusteinen korjaushankkeiden laskenta-tapa on tarkempi kuin kuluperusteinen menetelmä ja vähensi myös omalta osaltaan Scope 3, kategoria 1. päästöjä.
- **Uudisrakentamisen päästöt** (Scope 3, kategoria 2.) kasvoivat merkittävästi ja olivat 22 prosenttia kokonaishiilijalanjäljestä. Uudisrakentamisen pääs-töihin vaikutti erityisesti rakentamisen määrä: 2025 valmistui lähes kolmin-kertainen määrä asuntoja vuoteen 2024 verrattuna.
- **Energian tuotantoketjun alkupäässä syntyvät päästöt ja sähkön tuotannon siirtohäviöt** (Scope 3, kategoria 3) muodostivat 15 prosenttia kokonaishiilija-lanjäljestä
- Muut epäsuorien päästöjen kategoriat olivat huomattavasti pienempi osa päästöistä, muodostaen yhteenlaskettuna n. kuusi prosenttia VAV:n koko-naishiilijalanjäljestä. Näihin sisältyvät **jätteiden** (Scope 3, kategoria 5), **liike- ja töihin matkustamisen** (Scope 3, kategoria 6 ja 7), **postitus ja kuriiripal-veluiden** (Scope 3, kategoria 4) sekä **ulosvuokratun omaisuuden** (Scope 3, kategoria 13, vuokralaisten sähkö) päästöt.





Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
 - VAV-konsernin kokonaispäästöt
 - Kokonaispäästömme pienenevät
- Henkilöstö
- Asukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi

Tilinpäätös



Kokonaispäästömme pienenevät

Scope/ Päästökategoria	2025 tCO2e	Osuus päästöistä	2024 tCO2e	Muutos %	Muutosta koskevat merkittävimmät tiedot
Scope 1: Suorat päästöt (omistettu ajoneuvo, polttoainekulutus kiinteistöissä, kylmäaineiden täytöt kiinteistöissä)	68	< 1 %	93	– 27 %	Ainoa öljylämmitteinen kiinteistö myytiin ja oma auto vaihdettiin hybridimallista täyssähköautoon.
Scope 2: Ostettu energia* (tuotannon suorat päästöt)	13 370	39 %	25 795	– 48 %	Kaukolämmöstä 50 % uusiolämpöä ja kokonaiskulutus (Mwh) pieneni -5 %. Kiinteistösähkön kokonaiskulutus kasvoi 0,16 %, päästökerroin oli pienempi.
Scope 3 yhteensä	21 010	61 %	22 160	– 4,7 %	Scope 3 -muutostiedot alla kategorioittain:
Kategoria 1: Ostetut tuotteet ja palvelut (esim. korjausrakentaminen, käyttö- ja huoltopalvelut, siivous)	6 877	20 %	12 686	– 46 %	Korjausrakentamisen (PTS) hankkeet laskettiin massaperusteisesti (tarkempi kerroin) ja osaa hankkeita oli vähemmän. Osassa kustannusperusteisesti laskettuja teemoja hankimme vähemmän (mm. ulkorakenteet ja -varusteet, kuten asfalttikorjaukset).
Kategoria 2: Käyttöomaisuus (uudisrakentaminen)	7 625	22 %	1 654	+ 361 %	2025 valmistui enemmän asuntoja vuoteen 2024 verrattuna. 2024: 62 asuntoa => 2025: 174 asuntoa.
Kategoria 3: Polttoaineisiin ja energiaan liittyvä toiminta (tuotannon päästöt ja siirtohäviöt)	5 090	15	6 038	– 16 %	Kaukolämmön ja kiinteistösähkön tuotannon päästöt ja siirtohäviöt vähenivät. Myös muutokset kulutuksessa vaikuttivat omalta osaltaan.
Kategoria 4: Kuljetus ja jakelu (upstream) (postitus ja kuriiripalvelut)	0,7	< 1 %	1,5	– 53 %	Hankimme huomattavasti vähemmän posti- ja kuriiripalveluita.
Kategoria 5: Jätteet (asumisen ja toimiston jätteet, jätevesi)	513	1,5 %	622	– 17 %	Paperijätettä syntyi vähemmän, sekajätettä hieman vähemmän, ja muovijätettä hieman enemmän. Pienempi jäteveden päästökerroin.
Kategoria 6: Liikematkustus	20	< 1 %	17	+ 17 %	Lennämme mahdollisimman vähän. Lentämistä oli kuitenkin yli puolet ed. vuotta enemmän, myös muita matkustusmuotoja käytettiin hieman enemmän.
Kategoria 7: Töihin matkustaminen	36	< 1 %	27,5	+ 30 %	Etätyön määrä oli pienempi, jolloin töihin matkustettiin enemmän. Lisäksi 3 työntekijää enemmän.
Kategoria 13: Ulosvuokrattu omaisuus (asukkaiden sähkö, arvio henkilömäärän mukaan)	348	2,5 %	1 044	– 19 %	Sähkönkulutuksen päästökerroin oli hieman pienempi (vaikka asukasmäärä oli hieman suurempi, päästöt pienenevät).

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
 - Henkilöstömme kokee työnsä merkitykselliseksi
- Aasukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi



Henkilöstömme kokee työnsä merkitykselliseksi, mikä tukee työtyytyväisyyttä

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 66 vuonna 2025. Yhtiön henkilöstö koostuu pääosin kokoaikatyötä tekevistä toimihenkilöistä.

Vakituisten työsuhteiden osuus koko henkilöstöstä oli 91 prosenttia. Muutamia tehtäviä tarkennettiin vastaamaan paremmin organisaation tarpeita.

Joitakin määräaikaista työsuhteita avautui perhevapaasijaisuuksiin ja erillisiin määräaikaisiin projekteihin liittyen. Vuoden aikana pidettiin muutoksen neuvottelut. Ne liittyivät erityisesti organisaation yksikkörakenteeseen tehtyihin muutoksiin. Lisäksi niissä käsiteltiin joidenkin työtehtävien vastualue- ja nimikemuutoksia sekä uusia esihenkilörooleja.

Neuvottelut eivät johtaneet irtisanomisiin, lomautuksiin tai osa-aikaistamisiin. Neuvottelut saatiin päätökseen yksimielisinä ja niiden organisaatiovaikutukset astuvat voimaan huhtikuussa 2026.



Syksyn tyhYPäivässä keskityttiin sujuvaan vuorovaikutukseen.

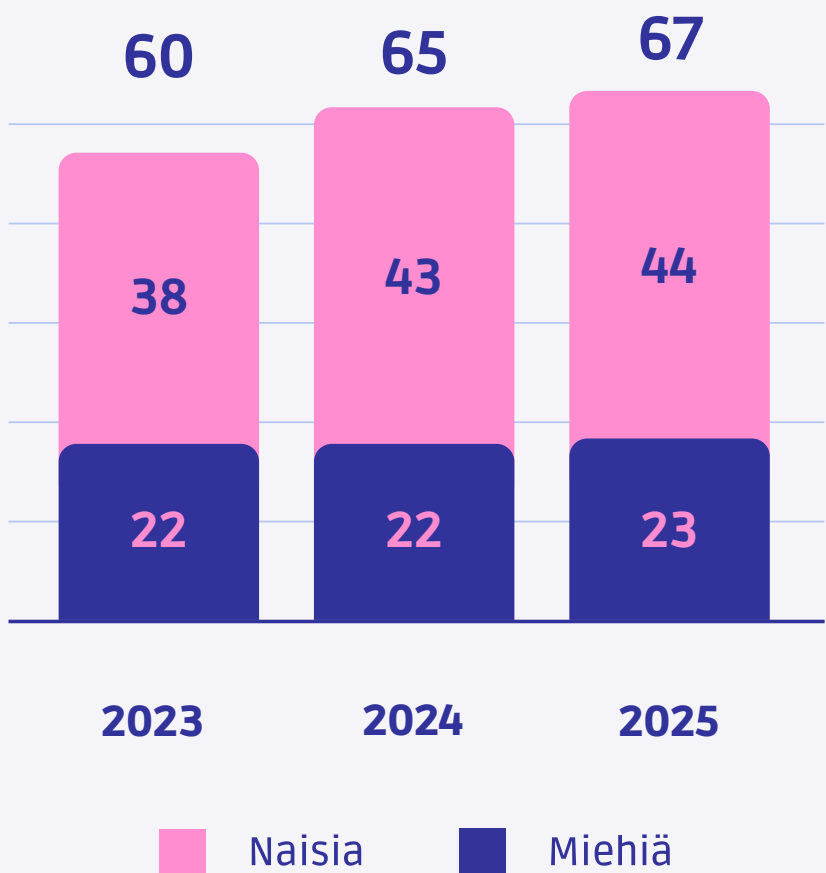
- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
 - Henkilöstömme kokee työnsä merkitykselliseksi
- Asukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi

Henkilöstön työhyvinvointikyselyn kokonaisarvosana

asteikolla 1–5



Henkilöstömäärä tilikauden lopussa ja sukupuolijakauma



Vakituisen henkilöstön lähtövaihtuvuus tilikaudella oli 10,4 prosenttia. Se oli selvästi suurempi aikaisempaan vuoteen verrattuna, jolloin lähtövaihtuvuus oli 3,2. Tavallista suurempi vaihtuvuus johtui useammasta eläköitymisestä vuoden 2025 aikana. Keskimääräisen työsuhteen pituus yhtiössä oli 7,1 vuotta.

Suositteluindeksi laskussa

Syksyn tyhy-päivässä keskityttiin sujuvaan vuorovaihtukseen sekä vierailtiin Heurekassa. Tiimit viettivät omat työhyvinvointipäivänsä jokavuotiseen tapaan keväällä. Terveysperusteisia poissaoloja oli tilikauden aikana 3,8 päivää henkilötyövuotta kohden. Terveysperusteisten poissaolojen määrä on ollut viime vuosien aikana laskussa.

Useasti vuodessa tehtävän fiilismittarin mukaan työntekijät nostavat erityisen korkealle työn merkityksellisyyden. Työtyytyväisyyskyselyssä kaikkien vastausten keskiarvo oli 3,57. Kuitenkin työntekijöiden suositteluindeksissä (eNPS) nähtiin laskua. Se oli -23. Toimenpiteet tilanteen parantamiseksi ovat käynnissä.

Raportointivuonna jatkettiin kertapalkkiokäytäntöä, jolla palkittiin työntekijöitä poikkeuksellisen hyvää työsuorituksesta.

Kaikki VAV-konsernin työntekijät olivat tytäryhtiö VAV Asuntojen palveluksessa. Emoyhtiö VAV Yhtymä ja tytäryhtiöt VAV Palvelukodit ja VAV Hoiva-asunnot osivat isännöinti- ja hallintopalvelut VAV Asunnoilta.



Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Asukkaat
- ▾ Asunnoissamme asuu lähes joka kymmenes vantaalainen
- CASE: Asukasedustajat näkevät VAV:n merkityksen Vantaalle
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- ▾ GRI-raportointi

Tilinpäätös

Asunnoissamme asuu lähes joka kymmenes vantaalainen

Pyrimme ylläpitämään korkeaa asiakastyytyväisyyttä kehittämällä palveluitamme asiakkaiden tarpeita vastaaviksi. Suunnitelmallinen toimintamme varmistaa kohtuullisen vuokratason ja kiinteistöjemme laadun.

Vuokra-asuntomarkkinoilla käyttöasteet ovat olleet monella toimijalla laskussa. Meikin panostimme raportointivuonna käyttöasteen nostamiseen ja onnistuimme siinä. Vuoden 2025 taloudellinen käyttöaste oli 98,5 %, joka oli tavoitteemme mukaisesti 0,5 prosenttia edellisvuotta parempi.

Asiakkaiden suositteluhalukkuutta mittaava NPS-luku parani edelleen. Asumisen aikaisen kyselyn, sisään- ja poismuuttokyselyn sekä puhelukontaktikoh-
taisen kyselyn NPS:n keskiarvo oli 34,2 (2024: 32,8).

Paransimme asiakastyytyväisyyttä myös kaikilla osa-aluekohtaisilla mittareilla, kun mitataan tyytyväisyyttä kiinteistöhuoltoon, siivousta, isännöintiä ja vuokrausta kohtaan. Mittasimme ensimmäistä kertaa viherhoidon asiakastyytyväisyyden ja asukkaiden tyytyväisyys siihenkin oli hieman yli tavoitteen.

Vuokraustoimintaa kehitettiin vuoden aikana niin, että prosessit palvelevat asiantuntevaa ja nopeaa vuokraustoimintaa. Tavoitteena on, että vuokraajat tuntevat kohteet hyvin ja pystyvät etsimään hakijoille oikeanlaisen kodin. Myös robotiikkaa valjastettiin työn avuksi.

Vuonna 2025 asiakaskokemuksen kehittämistä jatkettiin projektikokonaisuudella, joka keskittyi digitaalisten palvelujen parantamiseen. Projektiin sisältyivät asukkaiden sähköiset palvelut (OmaVAV), verkkosivut sekä asunnonhakijoille tarkoitetut toiminnallisuudet. Palveluihin tulee myös tekoälytoiminnallisuuksia. Uudistetut palvelut julkaistaan 2026.



Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnoissamme asuu lähes joka kymmenes vantaalainen
- CASE: Asukasedustajat näkevät VAV:n merkityksen Vantaalle
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- ▾ GRI-raportointi

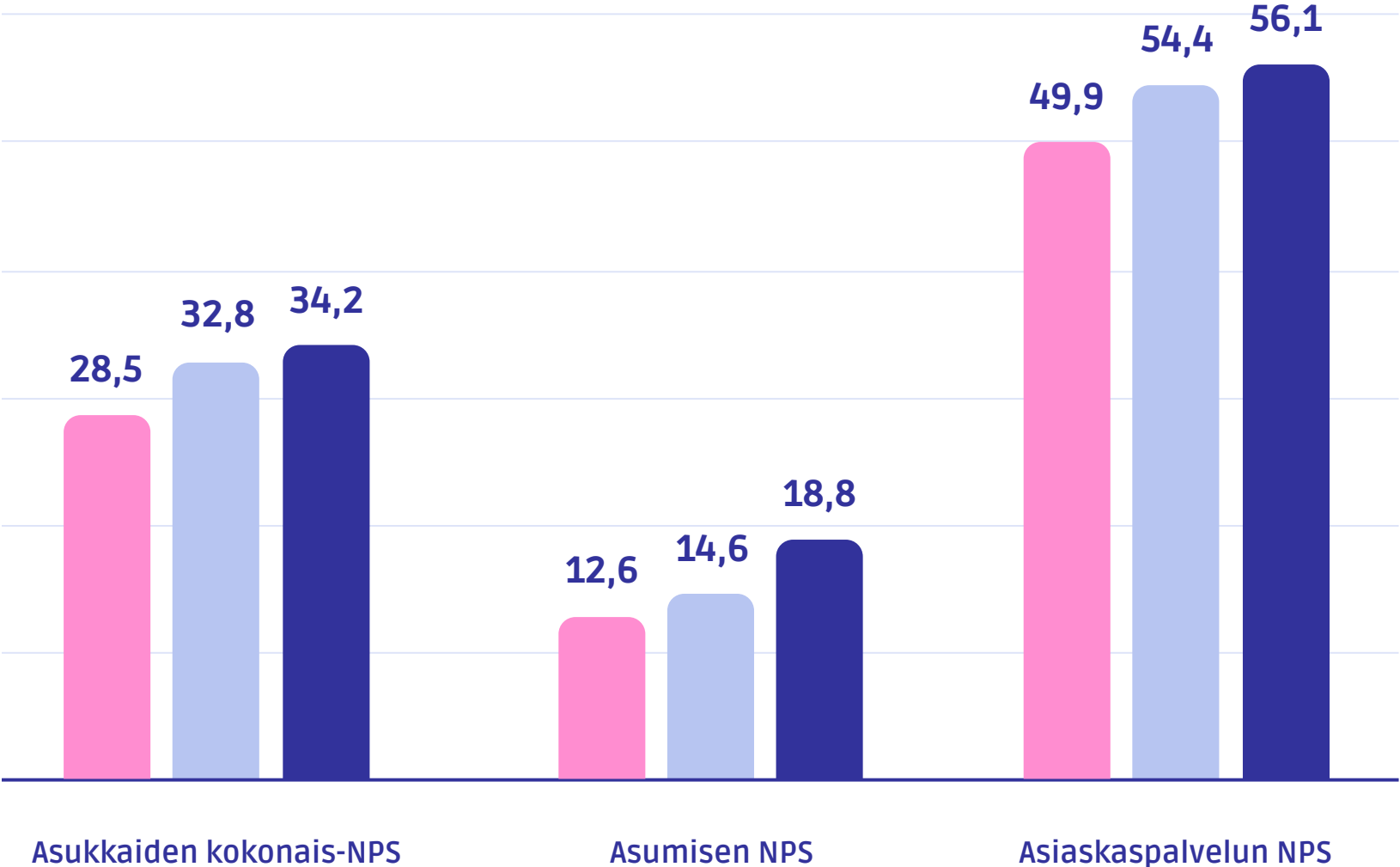
Uudet palvelut otetaan käyttöön 2026. Uudistukset helpottavat asukkaiden sähköistä asiointia, asuntoihimme tutustumista ja asuntohakemuksen tekemistä. Tarjoamme jatkossa asuntoa etsiville kattavasti tietoa muun muassa kohteistamme ja Vantaan asuinalueista.

Vuoden lopussa asunnonhakijoita oli rekisterissä yli 3 500. Uusia asuntohakemuksia saimme noin 1 500 kuukaudessa. Keskimäärin kuukaudessa päättyi 118 vuokrasopimusta. Uusia vuokrasopimuksia alkoi 1 568. Vaihtuvuus oli 12,3 prosenttia asuntokannasta.

Tuemme Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita rakentamalla laadukkaita ja kohtuuhintaisia asuntoja. Kaavakehityshankkeiden ja rakennuttamisen kautta meillä on tärkeä rooli segregaaion eli alueellisen eriytymisen ja eriarvoistumisen ehkäisemisessä.

Vakaan taloutemme ansiosta voimme tarjota vantaalaisille taloudellista asumisturvallisuutta ja pyrimme lisäksi ennaltaehkäisemään häätöjä.

Asiakastyytyväisyys parani edelleen



Tyytyväisyys isännöintiin, asiakaspalveluun ja vuokrausprosessiin yli tavoitteen

7,9/10
(Tavoite 7,6)

Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Asukkaat
 - Asunnoissamme asuu lähes joka kymmenes vantaalainen
- CASE: Asukasedustajat näkevät VAV:n merkityksen Vantaalle
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- ▾ GRI-raportointi

Tilinpäätös

Asukasedustajat näkevät VAV:n merkityksen Vantaalle

VAV:n asukkaiden edustajille on yhteistä halu vaikuttaa ja huolehtia, että asukkaiden ääni kuuluu. Asukkaiden edustajat kiittävät erityisesti vastuullisesta taloudenpidosta.

Iloassa asuva **Christa Hautamäki** on toiminut oman asuinalueensa alue-toimikunnan puheenjohtajana noin vuoden verran ja noin puolen vuoden ajan myös koko asukastoiminnan puheenjohtajiston vetäjänä.

”Minulle tärkeintä on ihmisten kanssa oleminen ja se, että saan viedä asukkaiden ajatuksia ja toiveita eteenpäin”, Hautamäki kuvailee. Hänen mielestään kohtuuhintaisen asumisen tärkeys korostuu erityisesti Vantaalla. ”Työpaikat ja talouden kasvu löytyvät pääkaupunkiseudulta. Vantaalla on useita liikenteen solmukohtia, ja on oleellista, että työntekijät voivat asua kohtuuhintaisesti hyvien yhteyksien äärellä”, hän arvioi.

Pitkään Hakkilassa asunut aluetoimikunnan puheenjohtaja **Anneli Sinkkonen** korostaa myös asukkaiden äänen merkitystä sekä kohtuuhintaisen asumisen tärkeyttä. Sinkkonen toimii myös koko puheenjohtajiston varapuheenjohtajana ja VAV Asunnot Oy:n hallituksen asukasjäsenenä.

Viime vuosina asukkaiden tyytyväisyyttä on lisännyt erityisesti VAV:n maltillinen vuokranmääritys. Sinkkonen kertoo saavansa kiitosta siitä, että VAV hoitaa talouttaan pitkäjänteisesti ja vastuullisesti. ”Asukkaat seuraavat tarkasti muiden yhtiöiden vuokrien nousua. Monilla ne ovat nousseet huomattavasti enemmän. Meillä taas on pystytty pitämään korotukset hyvin maltillisina – se on tosi tärkeää.”



”

Asukkaat arvostavat VAV:n vastuullista taloudenpitoa, joka on pitänyt vuokrankorotukset maltillisina.

Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Tavoitteena kestävät kiinteistöt
- ▾ Suunnitelmallinen korjaustoiminta
- ▾ CASE: Uudet asuintalot
- ▾ Myyrmäkeen ja Asolaan
- ▾ CASE: Pihojemme viheralat
- ▾ kartoitettiin
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- ▾ GRI-raportointi

Tilinpäätös

Tavoitteena kestävät kiinteistöt

Uudistuotannon ja suunnitteilla olevien kohteiden määrä kasvoi. Tavoitteenamme uudistuotannossa on energiatehokkuus ja pienempi hiilijalanjälki kohtuuhintaisuuden asettamalla ehdoilla.

Hiilijalanjäljen huomioiminen on konkreettinen osa rakennuttamista esimerkiksi suunnittelun ohjauksessa. Rakennusmateriaaliteollisuuden tarjoamat pienemmän hiilijalanjäljen materiaalit ovat kehittyneet ja hinnat ovat laskeneet. Esimerkiksi vähähiilistä betonista on tullut yleisesti käytettyä. Lisäksi kevytsoraharkot ja muut kevytsoratuotteet ovat kehittyneet. Pystymme nyt toteuttamaan rakenteita pienemmällä hiilijalanjäljellä.

Vaikka valmistuneiden asuntojen määrät olivat monin paikoin Suomessa lähes ennätysalhaisia vuonna 2025, meille valmistui uutta. Syyskuussa VAV Asunnoille valmistui kaksi uutta kiinteistöä, Lipstikkakuja 2 ja Myyrmäentie 2c, jotka on rahoitettu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen pitkällä korkotukilainalla. Näissä on yhteensä 174 asuntoa. Kohteiden vuokraus onnistui haastavassa markkina-

tilanteessa hyvin. Kaikki asunnot saatiin vuokrattua valmistumiseen mennessä.

Joutsenmerkitty Lipstikkakujan kohteemme on rakennettu A-energialuokkaan ja varustettu aurinkopaneelien. Rakennusjätteiden kierrätysaste hyötykäyttöön oli yli 70 prosenttia. Energiatehokkuus on huomioitu kodinkoneissa (jääkaappipakastin) ja saniteettikalusteissa. Lisäksi kohteessa on toteutettu Joutsenmerkin vihreiksi toimenpiteiksi luokiteltuja ratkaisuja, kuten hyönteishotellien asentaminen hyönteisten elinmahdollisuuksien parantamiseksi.

Suunnittelimme vuoden aikana myös uutta. Keväällä 2025 VAV Yhtymä osti Viertolasta tontin, johon on suunnitteilla 111 asunnon uudiskohde. Lisäksi VAV Yhtymällä on suunnitteilla kaksi muuta uudiskohdetta, joihin rakentuisi yhteensä 98 asuntoa. Näiden kol-



men uudiskohteen rakentaminen on tarkoitus päästä aloittamaan vuoden 2026 aikana.

VAV Asunnoilla on suunnitteilla aloittaa kahden kohteen rakentaminen vuoden 2026 aikana, joissa on yhteensä 155 asuntoa. Lisäksi kilpailullisen rajoitetun neuvottelumenettelyn kautta VAV saattaa hankkia kohteen, joka on maanomistajan maankäyttösopimuksessa määrätty rakennettavaksi pitkällä korkotukilainalla.

VAV Palvelukodeilla on rakenteilla Tikkurilan asumiskeskus Vantaan Simonkylään, mihin tulee 146 palveluasuntoa. Asumiskeskuksen arvioidaan valmistuvan keväällä 2027. Kiinteistöön tulee vuokralaiseksi Vantaan ja Keravan hyvinvointialue.

Suunnitelmallinen korjaustoiminta

Konsernin strategian mukaisesti toiminnassamme painottuu kiinteistökantamme huolehtiminen. Ylläpidämme ja lisäämme asuntojen viihtyisyyttä suunnitelmallisella ylläpito- ja korjaustoiminnalla. Tavoitteena on saada kiinteistöjen elinkaari mahdollisimman pitkäksi ennen isoja peruskorjauksia.

Vuonna 2025 yhtiössä teetettiin ulkopuolinen analyysi kiinteistökannan kunnosta. VAV-konsernin kiinteistökanta on yleisesti varsin hyvässä kunnossa ja korjaustoiminnassa on noudatettu selkeää suunnitelmallisuutta.

Kiinteistöjen korjauskulut olivat yhteensä 32,7 miljoonaa euroa vuonna 2025. Suunnitelmallisten korjausten osuus oli 18,4 miljoonaa euroa eli 56 prosenttia. Loput 14,3 miljoonaa euroa oli ylläpitokorjauksia. Vuoden aikana suunnitellut pitkän aikavälin korjaukset toteutuivat 71 prosenttisesti budjetoituun verrattuna. Kuitenkin kaikista vuodelle 2025 budjetoiduista PTS-töistä oli jo sopimukset tehtynä, ja ne tulevat tehdyksi vuonna 2026. Ylläpitokorjaukset toteutuivat 17 prosenttia pienempinä verrattuna vuodelle laadittuun talousarvioon.

Korjausrakentamisen neljän tyypillisimmän hanketyypin hankkeen (keittiö-, kylpyhuone-, julkisivu- ja vesikattoremontit) hiilijalanjälki laskettiin

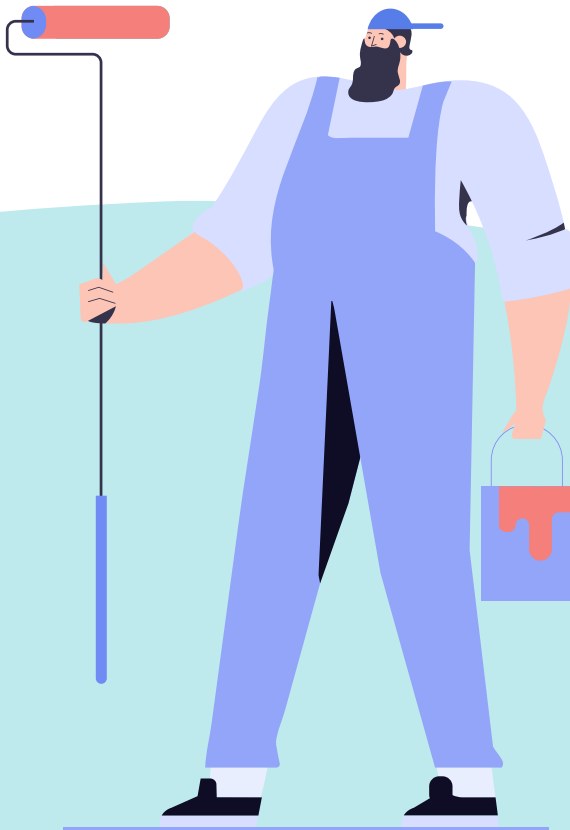
ensimmäistä kertaa massa- ja neliöperusteisten kertoimien perusteella vuonna 2025. Tulosten avulla valmistellaan VAV:n korjausrakentamisen päästövähennyslinjaukset.

Kiinteistöjen suunnitelmallisia pitkän tähtäimen korjauksia tehtiin tilikaudella 2025 eniten kylpyhuoneisiin, keittiöihin ja vesikattoihin. Korjaukset nostavat huoneiston korjatun osan laadultaan uudenveroiseksi. Vuodesta 2026 alkaen asennamme koko talon kattavien keittiöremonttien yhteydessä astianpesukoneet ja induktioliedet korjattuihin keittiöihin. Sama varustelu tulee jatkossa myös uudiskohteisiin.

Solmimme Vantaan Energian kanssa uuden kaukolämmön toimitussopimuksen. VAV ottaa käyttöön tämän Vantaan Energian tarjoaman energiaoptimoitiratkaisun kaikissa kohteissaan. Järjestelmä hyödyntää tekoälyä VAV:n noin 12 000 vuokra-asunnon lämmitysjärjestelmien ohjauksessa ja auttaa vähentämään energiankulutusta sekä leikkaamaan

kaukolämmön kulutuspiikkejä. Optimointiratkaisu pohjautuu Myrspovenin teknologiaan. Siirryimme myös käyttämään uusiolämpöä puolessa kiinteistökannastamme. Koko kiinteistökanta käyttää uusiolämpöä vuonna 2026.

Osana VAV:n energia- ja ilmastotekoja oli myös liittyminen uuteen VAETS 2026-2035 -energiatehokkuussopimukseen. Edellisen kauden 2017–2025 tavoitteiden saavuttaminen varmistuu kesällä 2026. Raportointihetken tietojen mukaan näyttää siltä, että tavoitteet saavutetaan.



- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
 - Tavoitteena kestävät kiinteistöt
 - Suunnitelmallinen korjaustoiminta
 - CASE: Uudet asuintalot Myyrmäkeen ja Asolaan
 - CASE: Pihojemme viheralat kartoitettiin
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- ▾ GRI-raportointi



PTS-korjaukset

18,4 M€

Remontoitua keittiötä

501

Remontoitua kylpyhuonetta

305

Verkkovarmistettua palovaroitinta

735

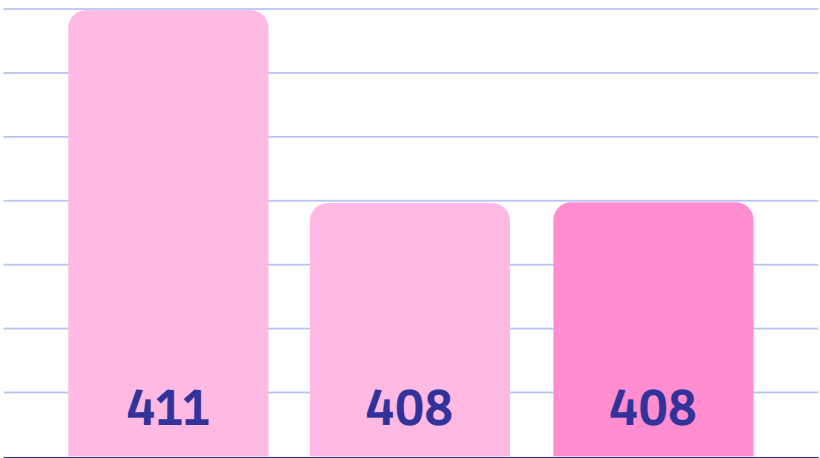
Etäluettavaa vesimittaria

305



Veden ominaiskulutus

l/m3



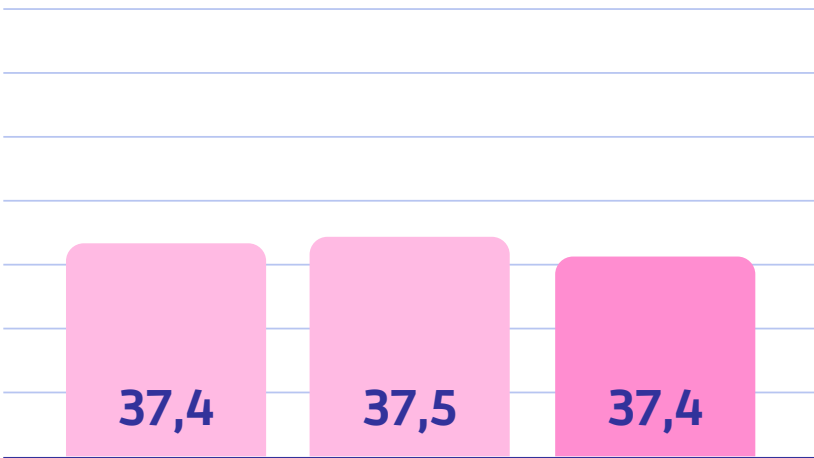
2023

2024

2025

Lämmitysenergian ominaiskulutus*

kWh/m3



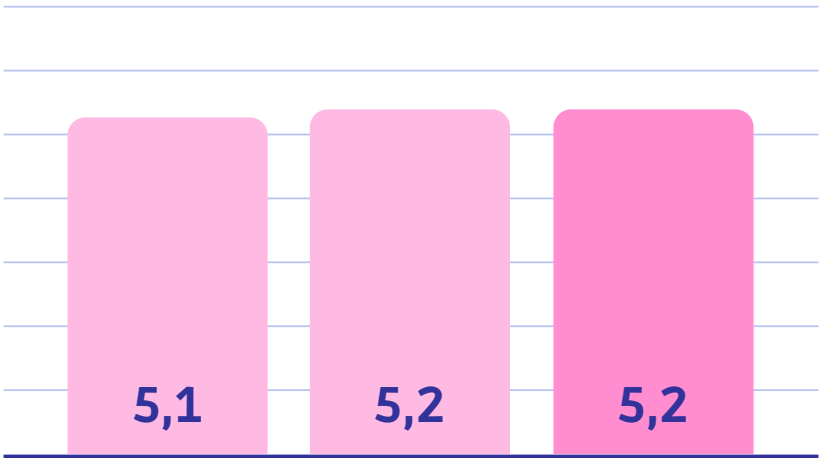
2023

2024

2025

Kiinteistösähkön ominaiskulutus

kWh/m3



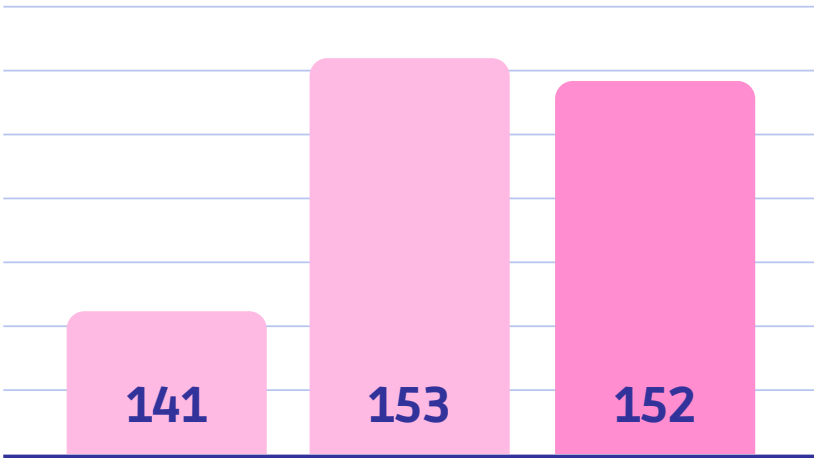
2023

2024

2025

Aurinkoenergian tuotto**

MWh



2023

2024

2025

Kaukolämmön ominaiskulutus*

37,4 kWh/m³

Energia, käytetty (MWh)

2025

2024

2023

Kiinteistösähkö

15 311

15 286

14 576

Kaukolämpö

101 835

107 203

105 435

Vedenkulutus (m³)

2025

2024

2023

Vesi, kokonaiskulutus

1 209 854

1 188 675

1 184 030

* Normeerattu

** Inverttereistä ei ollut 2025 käytössä maksimikapasiteetti, siksi alhaisempi tuotanto

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
 - Tavoitteena kestävät kiinteistöt
 - Suunnitelmallinen korjaustoiminta
 - CASE: Uudet asuintalot Myyrmäkeen ja Asolaan
 - CASE: Pihojemme viheralat kartoitettiin
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- ▾ GRI-raportointi

Uudet asuintalot Myyrmäkeen ja Asolaan

Vuonna 2026 VAV:lle valmistui 17-kerroksinen maamerkkitalo Myyrmäkeen ja värikäs joutsenmerkitty talo Asolaan.

Molemmat talot ovat arkkitehtuuriltaan suunniteltu kestämään aikaa, ja niiden viihtyisät asunnot sopivat kaikkiin elämäntilanteisiin. Suunnitteluratkaisut mahdollistavat asuintaloille pitkän elinkaaren. Taloissa on huoneistoja aina yksioista perheasuntoihin.

Asolaan valmistunut Lipstikkakuja 2 on VAV:n viides joutsenmerkitty talo. Seitsemänkerroksisessa A-energialuokan talossa on lisäenergianlähteenä aurinkopaneelit, joilla tuetaan kiinteistön energiantuotantoa.

Myyrmäkeen osoitteeseen Myyrmäentie 2c valmistui VAV:n kaikkien aikojen korkein, 17-kerroksinen talo, joka on erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien varrella. Tontilla aiemmin olleet toimisto- ja liikerakennukset oli purettu, joten luontoa ei tarvinnut raivata talon tieltä.

Molemmat uudiskohteet on rakennettu valtion tukemalla pitkällä korkotukilainalla, jonka ottaja sitoutuu moniin 40-vuotisiin rajoituksiin sekä vuokraamaan asunnot niitä eniten tarvitseville hakijoille. Etusijalle asetetaan kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

Molemmat asuintalot vuokrattiin täyteen jo ennen valmistumista. Tämä kertoo paitsi kohteiden vetovoimasta, myös siitä, että laadukkaalle ja kohtuuhintaiselle asumiselle on Vantaalla kysyntää.



Tavoitteenamme on rakentaa koteja, jotka tukevat eri elämänvaiheissa olevien vantaalaisten tarpeita.

174
uutta asuntoa



Kumppanuudet keskiössä

Kehitämme kumppaniyhteistyötämme tavoitteellisesti. Tähän kuuluvat markkina-
vuoropuhelut, monipuolinen sopimuskauden aikainen toiminta, tulospalkkiomalli ja
kumppanuuspäivät. Yhteistyö kumppaniemme kanssa mahdollisti asiakastyytyväi-
syyden kasvun muun muassa kiinteistönhoidossa ja puhtaanapidossa.

Kehitämme kumppanuuksiamme tavoitteellisesti
kumppanuusmallimme mukaisesti. Teemme han-
kintoja kumppaniverkostoltamme vuosittain noin
100 miljoonalla eurolla ja meillä on myös merkit-
tävä työllistävä vaikutus Vantaalla. Hankintojen
vastuullisuuden kehittäminen on osa vastuulli-
suusohjelmaamme.

Meille on tärkeää, että kumppaniemme toiminta
vastaa asettamiimme vaatimuksiin. Sopimuskau-
den aikana seuraamme yhteistyölle määriteltyjä
mittareita ja asiakastyytyväisyyden kehittymistä.
Tarkastelemme myös laatuauditointien pisteitä
ja ennalta sovittuja vastuullisuusnäkökulmia.

Kehitämme kilpailutuksia ja hankintojen vas-
tuullisuuskriteerejä sekä järjestämme henki-
löstöllemme hankintakoulutuksia. Kumppaniyh-
teistyömme jatkui vuonna 2025 sille asetettujen
tavoitteiden mukaisesti. Joissain kumppanuuk-

sissamme kannustimena toimii tulospalkkio-
malli. Raportointivuonna esimerkiksi viherhuol-
lon kumppanimme ylsivät heille asetettuihin
tavoitteisiin. Viherhoidon kumppanit saavuttivat
erityisesti hyvän asiakastyytyväisyyden tason.
Viherkumppanit saivat hyvät arviot myös VAV:n
työntekijöiden suorittamassa auditoinnissa.

Raportointivuonna toteutettuun suurimpien
kumppaneiden kyselyyn vastasi kumppaniyrityk-
sistä lähes 60 työntekijää ja työnjohtoa. VAV sai
parhaat pisteet (asteikolla 1–5) seuraavista tee-
moista: "Kuinka vastuullinen toimija VAV on?" (3,7)
ja "VAV osoittaa toiminnallaan sitoutuvansa ja
luottavansa meihin kumppanina" (3,7). Eniten ke-
hitettävää (3,2) oli tiedottamisen riittävyyden ja
sen oikea-aikaisuuden suhteen. Näitä osa-alueita
kehitettiin kumppaneita kuunnellen jo toiminta-
vuoden aikana.

58 vastaajaa VAV:n
kumppanikyselyssä
asteikko 1–4

Kuinka
vastuullinen
toimija VAV on?

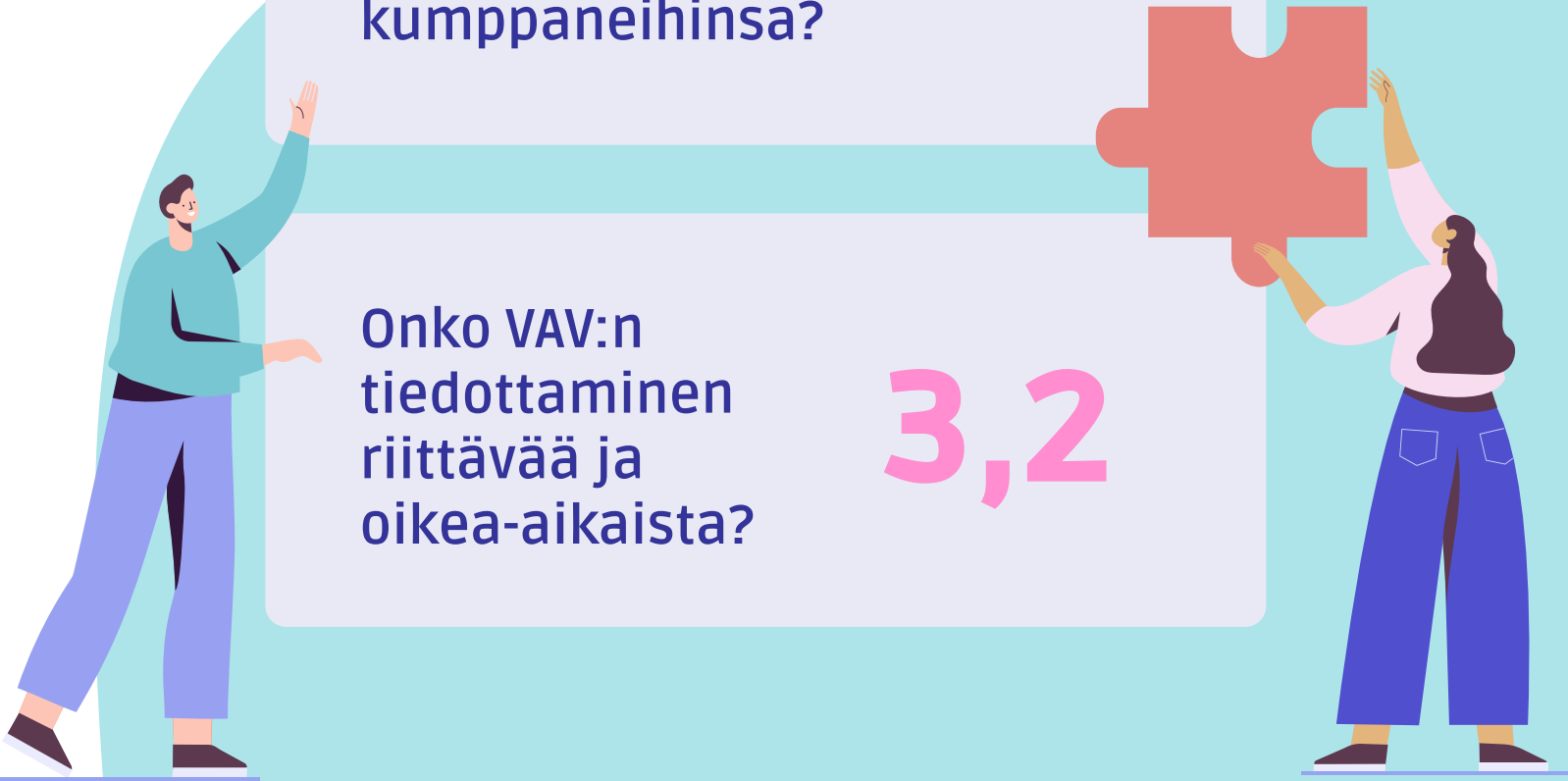
3,7

Osoittaako VAV
toiminnallaan
sitoutuvansa
ja luottavansa
kumppaneihinsa?

3,7

Onko VAV:n
tiedottaminen
riittävää ja
oikea-aikaista?

3,2



- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
 - Kumppanuudet keskiössä
- ▾ Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa
- ▾ Vastuullisuusteemat
- ▾ GRI-raportointi



Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa

Vaikka toimintaympäristö oli toimintavuonna paikoin haasteellinen, taloutemme pysyi vakaana. Käyttöasteemme nousi tavoitetasolle. Tulemme keskittymään edelleen korkean käyttöasteen ylläpitämiseen myös vuonna 2026.

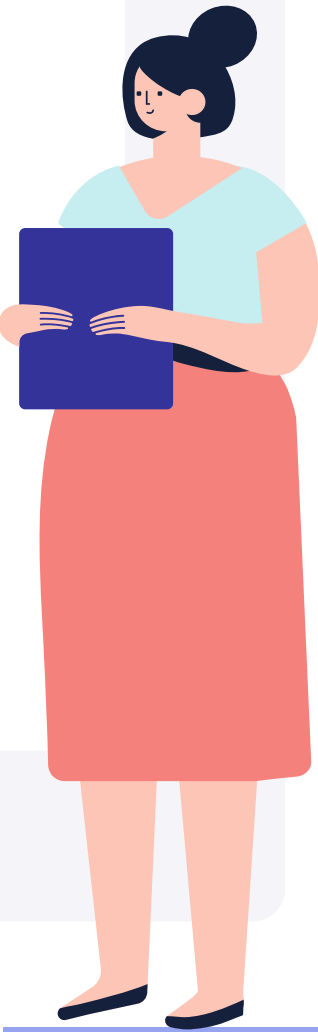
Konsernimme taloudellinen tila ja maksuvalmius pysyivät hyvällä tasolla. Niiden turvin voimme huomioida yleisen taloudellisen tilanteen aiheuttamia vaikutuksia toimintaamme niin, että vuokrantarkistustarve olisi mahdollisimman pieni. Korjaustoimintaan kerättyjen varautumisten avulla saimme suunnitelmallisia korjauksia etenemään talousarvion mukaisesti ja pystymme tulevinakin vuosina pysymään hyvin pitkän tähtäimen korjausten suunnitelmassa.

Tärkeimmät taloudelliset mittarimme ovat asuntojen käyttöaste, omavaraisuusaste ja kustannustason tasapaino, joilla mittaamme onnistumista perustehtävässämme eli kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamisessa. Vuoden 2025 keskimääräinen käyttöaste saavutti tavoitetason 98,5 prosenttia, nousten edelliseen vuoteen verrattuna. Tavoitteena on säilyttää sama taso myös vuonna 2026.

Nousupaineet kustannustasossa jatkuivat edelleen vuoden 2025 aikana. Tästä huolimatta vuodelle 2026 vuokrat nousivat koko asuntokannassamme maltillisesti: keskimäärin 1,9 prosenttia. Alhainen vuokratason nousu pystyttiin toteuttamaan käyttämällä aikaisempien vuosien varautumisia sekä ylijäämiä. Omavaraisuusasteemme on säilynyt hyvänä ollen vuoden lopussa 22,8 prosenttia (2024: 23,3). Pieni lasku omavaraisuusasteessa johtuu vuoden aikana valmistuneista uudiskohteista, jotka rahoitettiin 95-prosenttisesti lainarahalla. Omavaraisuustavoitteemme on kuitenkin vähintään 20 prosenttia, joten olemme edelleen selvästi tavoitteessamme.

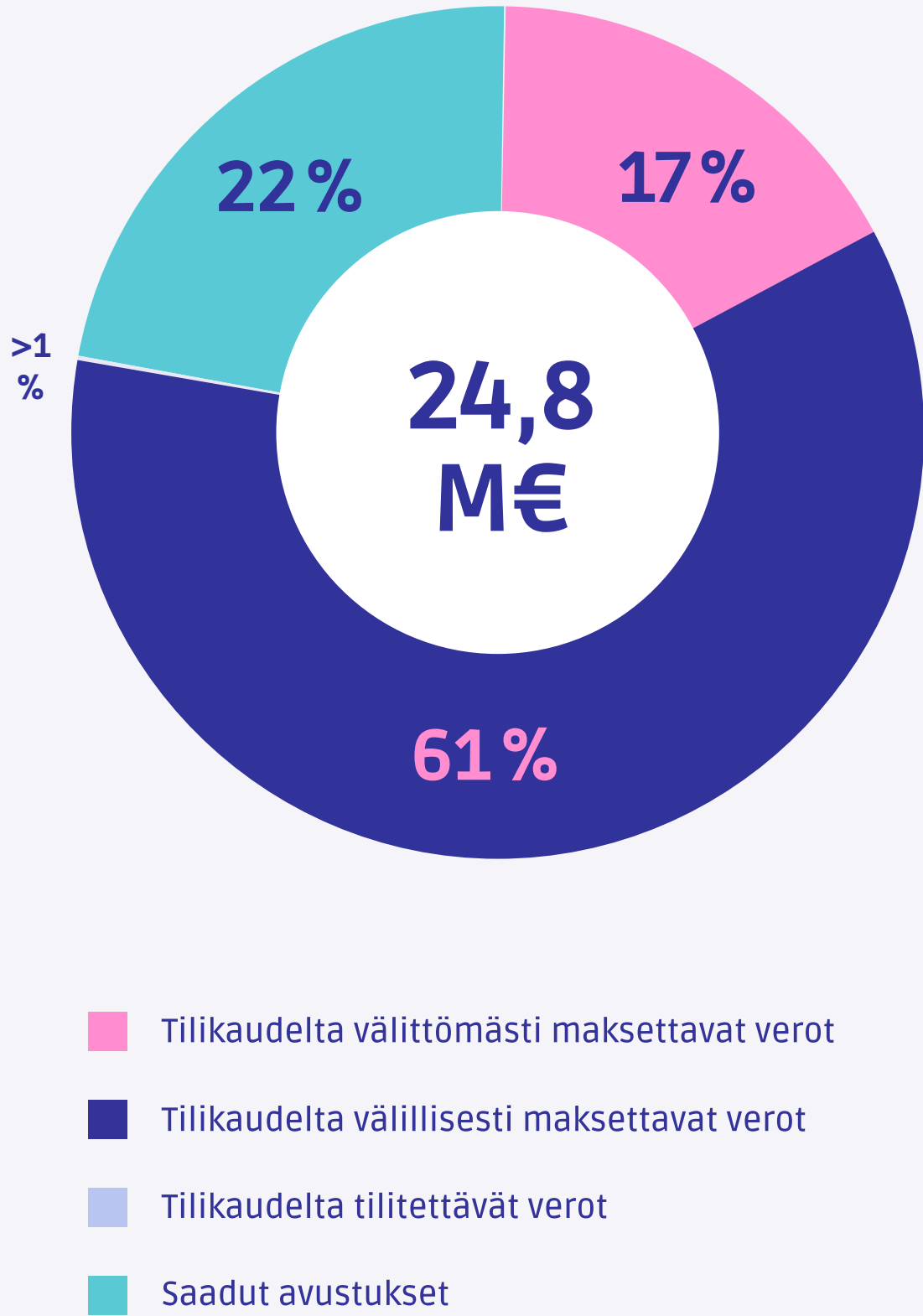
Viime vuosina olemme jääneet omistajan VAV:lle asettamasta uudistuotantotavoitteesta. Vuonna 2026 meillä olisi valmiuksia saavuttaa valtion tueman asuntotuotannon 350 asunnon vuotuinen tavoite, mutta suurimpana esteenä tälle on korkotukilainavaltuuksien pientyminen valtakunnallisesti.

Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakauttaminen



- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
 - ▾ Kumppanuudet keskiössä
 - ▾ Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa
- ▾ Vastuullisuusteemat
- ▾ GRI-raportointi

Verojalanjälki 2025



Liikevaihdon kertymän odotetaan jatkuvan taiseisena ja asuntohakemusten määrän pysyvän edelleen suurena. Vuokra-asuntojen kysynnän oletetaan pysyvän suurena pääkaupunkiseudulla. VAV:n talojen huoneistojakauma vastaa hyvin kysyntään.

Asukkaidemme maksuvaikeudet ovat lisääntyneet ja näkyvät nousevina saatavina ja häätöjen määrinä. Teemme aktiivisesti yhteistyötä Vantaan kaupungin ja Vantaa-Keravan hyvinvointialueen kanssa löytääksemme uusia ratkaisuja häätöjen ehkäisemiseksi ja asumisen turvaamiseksi. Nousevilla vuokrasaatavilla ei ole ollut toistaiseksi olennaista vaikutusta VAV-yhtiöiden talouteen.

Toimimme eettisesti

Sitoudumme toiminnassamme viranomaisten ohjeiden ja suositusten, lakien ja asetusten sekä hyvän vuokratavan ja vuokravälitystavan sekä isännöintitavan noudattamiseen.

Emme hyväksy toiminnassamme epäeettisiä kauppatapoja, lahjusten vastaanottamista tai maksamista. Emme myöskään osallistu poliittisen toiminnan rahoittamiseen tai taloudelliseen tukemiseen. Pidämme huolta siitä, että hallinnon edustajilla, kuten hallituksen jäsenillä tai johtoryhmällä, ei ole eturistiriitoja suhteessa yrityksen toimintaan.

Käytössämme on EU:n whistleblower-direktiivin mukainen anonymi ja kolmannen osapuolen ylläpitämä väärinkäytösten ilmoituskanava. Sen välityksellä kuka tahansa yrityksen henkilöstöstä ja sidosryhmistä voi ilmoittaa huomatuista väärinkäytöksistä tai eettisten toimintaohjeiden vastaisesta toiminnasta.

VAV-konsernin johto käsittelee ilmoitukset ja tekee päätökset mahdollisista seuraamuksista. Kuluneena vuotena kanavalle ei ole tullut yhtään whistleblower-direktiivin mukaista väärinkäytösilmoitusta.

Maksamme veromme Suomeen

Toimimme Suomessa ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Emme toteuta verosuunnittelua tai järjestelyjä, joiden tarkoituksena on yksinomaan verojen välttäminen. Vuonna 2025 maksoimme noin 25 miljoonaa euroa veroja, joista yli puolet muodostui maksettavista välillisistä veroista, kuten vähennyskelvottomista arvonlisäveroista. Tilikaudelta tilitettävien verojen osuus oli aiempaa pienempi, koska Tikkurilan vanhustenkeskuksen rakennuttamisen ALV:t vähennettiin kokonaisuudesta. Verojen maksun kautta osallistumme välillisesti yhteiskunnan toimintojen ylläpitämiseen.

Vastuullisuusteemat, tavoitteet ja mittarit

VAV:n vastuullisuusohjelmassa on viisi teemaa. Jokaiselle vastuullisuusteemalle on asetettu omat tavoitteensa.

Vastuullisuusohjelman teema 2023-2027	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mittarit (sulkeissa 2025 tavoitearvo / toteuma)	Missä olemme vuonna 2030?
Henkilöstö Tavoitteena hyvinvoivat ja onnistuvat työntekijät 8 Henkilöstön työtyytyväisyys 10 Organisaation viestintä	- Huolehdimme, että henkilöstötyytyväisyys pysyy korkealla tasolla ja edistämme työyhteisössämme yhteistyötä, monimuotoisuutta ja hyvää johtamista - Noudatamme koulutussuunnitelmaamme, jota päivitämme vuosittain - Viestimme henkilöstölle säännöllisesti vastuullisuudesta ja kehitämme yhdessä toimintaamme kestävyysnäkökulmien edistämiseksi	- Henkilöstön työtyytyväisyyskysely (tavoite 3,84 / toteuma 3,57) terveysperusteiset pois-saolot (<3,5 % työajasta / toteuma: 2,3 %), järjestämme kaksi työhyvinvointia ylläpitävää päivää vuosittain - Henkilöstökyselyt: johtamisen osio ja työyhteistyötä koskevat tulokset (tulos molemmis-sa min. 3,8 / toteuma: 3,77 ja 3,07) - Monimuotoisuuden, tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteutuminen (henkilöstön kyselyssä olevien osion kysymysten tulos ka min 3,6 / toteuma: 3,27) - VAV:n koulutussuunnitelman toteuttaminen (kouluttautumistarve arvioitu vuosittaisissa tavoitekeskusteluissa / toteutui) - Vastuullisuustyön osa-alueiden kehittäminen yhdessä eri vastuualueiden kanssa ja sisäisen vastuullisuusviestinnän toteutuminen VAV:n kanavissa (on toteutettu / toteutui)	VAV:lla on hyvinvoiva, tasa-arvoinen, yhdenvertainen ja monimuotoisuutta arvostava työyhteisö, jolle vastuullisuus on osa arkea.



Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
- Aukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
 - Henkilöstö
 - Asiakkaat
 - Asunnot
 - Kumppanuudet
 - Talous
- GRI-raportointi

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Vastuullisuusteemat, tavoitteet ja mittarit

Vastuullisuusohjelman teema 2023-2027	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mittarit (sulkeissa 2025 tavoitearvo / toteuma)	Missä olemme vuonna 2030?
Asiakkaat Tavoitteena kohtuuhintainen, viihtyisä asuminen ja tyytyväiset asukkaat	- Asiakastyytyväisyys on meillä hyvällä tasolla ja mahdollistamme asukkaillemme kohtuuhintaisen asumisen - Tuemme asukkaitamme asumisen haasteissa - Ehkäisemme häätöjä ja segregatiota - Vuokramme ovat pysyvästi alle markkinavuokrien - Mahdollistamme kestävyystavoitteidemme mukaista asumista ja kannustamme asukkaitamme siihen - Asukastoiminnalla voi vaikuttaa asuin-yhteisön viihtyisyyteen	- Asiakastyytyväisyyskysely NPS (tavoite: 39 / toteuma: 34,2) ja asiakastyytyväisyys isännöinti, asiakaspalvelu ja vuokraus (7,60 / toteuma: 7,89) - Asumisneuvontapalvelu (käytössä / toteutui), vuokrasaattavien kokonaismäärä (<1,2 % liikevaihdosta / toteuma: 1 %) ja vuokravalvonnan kontaktien NPS (50,0 / toteuma: 67,92) - Häätöjen määrä (55/ toteuma: 59) ja on henkilökohtaisesti kontaktoitu kaikki kolmoskirjeen vastaanottaneet (100 % / toteutui) - Yhteistyö kaupungin kanssa (vähintään kaksi palaveria / toteutui), ARA-talojen rakentaminen myös hyvätuloisille alueille, monimuotoisuuden lisäämiseksi ja segregatian ehkäisemiseksi - VAV Asunnot Oy:n keskivuokra suhteessa markkinavuokraan (kaksioden vuokra ilman vesimaksua väh. 30 % alle markkina-arvon / toteutui lähes) ja VAV Yhtymä Oy:n keskivuokra (kaksioden vuokra ilman vesimaksua min. 15 % alle markkina-arvon / toteutui) - Kiinteistöjen korjaustoiminnan PTS (laajuus ja kustannukset 95 105 % suunnitellusta / toteuma: 75 % ja 71,2 %) - Vastuullisuusviestinnän toteutuminen (vuosisuunnitelman mukaan / toteutui) - Asukastoimijoille suunnattu kysely asukastoiminnan toimivuudesta (on toteutettu / toteutui)	- VAV tarjoaa kohtuuhintaista asumista pienituloisille. - Häätöjen määrä on mahdollisimman pieni ja asumiseen saa neuvovaa tukea. - VAV:lla asukkaan on mahdollista asua kestävästi ja yhteisöllisesti.



Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
 - Henkilöstö
 - Asiakkaat
 - Asunnot
 - Kumppanuudet
 - Talous
- ▾ GRI-raportointi

Tilinpäätös

Vastuullisuusteemat, tavoitteet ja mittarit

Vastuullisuusohjelman teema 2023-2027	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mittarit (sulkeissa 2025 tavoitearvo / toteuma)	Missä olemme vuonna 2030?
Asunnot Tavoitteena kestävät kiinteistöt 	• Pidämme kodit kunnossa suunnitelmallisella ja aktiivisella ylläpidolla ja korjauksin • Parannamme energia-tehokkuuttamme tavoitteellisesti • Kasvatamme omaa uusiutuvaa energiantuotantoamme, ja siirrymme hankkimaan päästötöntä / uusiutuvaa energiaa • Uudistuotannon rakennutamme ympäristöä huomioiden ja A-energialuokkaan • Edistämme luonnon monimuotoisuutta viheralueiden suunnittelulla ja hoidolla • Sertifioitu ympäristöohjelma kirittää ympäristötyötämme • Ilmastotiekarttamme vie kohti merkittäviä päästövähennyksiä	• Kiinteistöjen korjaustoiminnan PTS (laajuus ja kustannukset 95–105 % suunnitellusta / toteuma: 75 % ja 71,2 %) ja ylläpitokorjauksien toteuma (toteutunut laajuus, % suunnitellusta / toteutui) • Kaukolämmön (toteutui) ja vedenkulutus (ei toteutunut) vähenee • Uudiskohteissa aurinkopaneelit aina kun mahdollista (2025 kaksi uudiskohdetta ja yksi olemassa oleva kiinteistö) • Taloissa käytetään päästötöntä / uusiutuvaa energiaa (vuoteen 2028 mennessä / toteutui osittain etuajassa: vähensimme puolet ostetun kaukolämmön (Scope 2) päästöistämme hankkimalla 50 prosentille kiinteistökannastamme uusiolämpöä. Vantaan Energian Uusiolämpö on uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua ja alkuperä-takuilla sertifioitua.) • Ympäristömerkitty uudisrakentamismahdollisuus määritellään kohdekohtaisesti (2025 yksi Joutsenmerkitty kiinteistö/ toteutui) • Suunnitteluohjeissa ja toteutuksessa energiatehokkaat laitteet ja LED-valaisimet (toteutui) • Sähköautojen latauspisteiden määrä kasvaa per tarvekartoitus; tarvemäärä/vuosi (2025: 12 uutta latauspistettä / toteutui) • Luonnon monimuotoisuutta tukevat mittarit asetetaan vuosittain (2025 kartoitettu kaikkien VAV:n piha-alueiden viherala, vihertehokkuus ja luonnon monimuotoisuuden tila, sekä mm. jatkettu haitallisten vieraslajien torjuntaa suunnitelman mukaisesti / toteutui) • VAV:n ympäristöohjelmalla on Ekokompassi-ympäristösertifiointi (jatkuu/toteutui) • Ilmastotiekartan vuositavoitteet saavutetaan (toteutui)	• Pienennämme päästöjä tavoitteellisesti. Hankimme päästötöntä energiaa ja tähtäämme merkittäviin päästövähennyksiin myös arvoketjussamme.



Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
- Aukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
 - Henkilöstö
 - Asiakkaat
 - Asunnot
 - Kumppanuudet
 - Talous
- GRI-raportointi

Tilinpäätös

Vastuullisuusteemat, tavoitteet ja mittarit

Vastuullisuusohjelman teema 2023-2027	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mittarit (sulkeissa 2025 tavoitearvo / toteuma)	Missä olemme vuonna 2030?
Kumppanuudet Vastuullista yhteistyötä 	- Johdamme ja mittaroimme keskeisiä kumppanuuksiamme - Palkitsemme asukkaidemme palvelujen korkean laadun saavuttamisesta - Sisällytämme kaikkiin kilpailutuksiimme vastuullisuusvaatimuksia - Kehitämme vastuullisia hankintoja yhdessä kumppaniverkostomme kanssa	- Kumppanuuksien johtamisen mallin mittarit, yhteistyökysely (tavoitearvo 3,5 / ei saavuteta, kysely toteutettu eri muodossa) - Sujuvat ja laadukkaat palvelut: asiakaspalvelu, kiinteistöhuolto, viherhoito, siivous, avainhallinta asiakastyytyväisyyskysely (0–10 tavoitearvo 7 / toteutui) - Vastuullisuuskriteerien ja yritys vastuuvaatimusten käyttö (kilpailutukset Hilmassa / toteutui) - Kestävyysnäkökulman esiin nostaminen hankintoihin liittyvissä merkittävissä tietopyynnöissä (toteutui)	VAV:n kumppanuudet ovat vastuullisia, ja teemme kestäviä, vaikuttavia hankintoja.



Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
- Aukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
 - Henkilöstö
 - Asiakkaat
 - Asunnot
 - Kumppanuudet
 - Talous
- GRI-raportointi

Tilinpäätös

Vastuullisuusteemat, tavoitteet ja mittarit

Vastuullisuusohjelman teema 2023-2027	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mittarit (sulkeissa 2025 tavoitearvo / toteuma)	Missä olemme vuonna 2030?
Talous Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa 	• Omavaraisuusasteemme pysyy vakaana • Investoimme tulevaisuuteen • Kehitämme kiinteistöjämme tavoitteellisesti • Käyttöasteemme on mahdollisimman korkea • Kestävyyshyönteön ja -raportoinnin velvoitteiden noustessa huomioimme tämän myös strategiassamme	• VAV Asunnot Oy:n ja Yhtymä Oy:n omavaraisuusaste (väh. 20 % Asunnot Oy / toteutui, ja väh. 30 % Yhtymä Oy / toteutui) • Pääoma- ja korjauskulujen yhteismäärän suhde liikevaihtoon konsernissa (alle 75 % / toteutui) • VAV Asunnot Oy:n keskivuokra suhteessa markkinavuokraan (kaksioiden vuokra ilman vesimaksu min 30 % alle markkina-arvon / toteutui lähes) ja VAV Yhtymä Oy:n keskivuokra (kaksioiden vuokra ilman vesimaksua min. 15 % alle markkina-arvon / toteutui) • Vuosittaiset asuntotuotantotavoitteet (suunnitteilla olevien asuntojen määrä / toteutui, ja, rakenteilla olevien asuntojen määrä / ei toteutunut) • Konsernin asuntojen käyttöaste (tavoitearvo 98,5 % / toteutui) • CSRD-kestävyyshyönteön vaatimustason tavoittaminen (Omnibus-säädösten myötä poistettu tavoitteista)	• VAV:lla on vakaa talous. Asuntojemme kysyntä on korkeaa. Asunnoillamme ja toiminnallamme vastaamme kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin.



Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Asukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi

- GRI raportointiperiaatteet
- Ohjaavat periaatteet ja politiikka
- Yleinen sisältö
- Taloudelliset tunnusluvut
- Sosiaaliset vaikutukset
- Ympäristötunnusluvut
- GRI indeksi

GRI-raportointiperiaatteet

Tässä VAV-konsernin (VAV Yhtymä Oy ja tytäryhtiöt) vapaaehtoisesti toteutetussa vastuullisuusraportissa kuvataan yhtiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Raportissa käsiteltyt olennaiset vastuullisuusteemat ja –näkökohdat perustuvat olennaisuusarvioon, jonka pohjalta on määritelty ja luotu VAV konsernin vastuullisuusohjelma.

Tätä vastuullisuusraporttia ei ole varmennettu ulkoisesti. Konsernin edellinen GRI-vastuullisuusraportti julkaistiin vuodesta 2024.

Lisätietoja VAV-konsernin vastuullisuusraportista ja -työstä saa ottamalla yhteyttä VAV-konsernin vastuullisuuspäällikköön tai toimitusjohtajaan. Raportissa keskitytään vain konsernin määräysvallassa oleviin asioihin eli se kattaa vastuullisuusluvut, jotka liittyvät suoraan organisaation omaan toimintaan. Tiedot on kerätty tilikaudelta 2025 ja vertailuvuotena on käytetty pääosin tilikautta 2024.

Muutokset aiemmin raportoituihin tietoihin
Muutokset aiemmin raportoiduista tiedoista on esitetty raportissa annettujen tietojen yhteydessä. Muutoksia on laskentatavan muutoksesta johtuen seuraavissa teemoissa: 2023–2024 asuinhuoneis-

toneliöt (päivitetty Tampuurin tietojen mukaisesti), 2023–2024 asuntohakemusten määrä (päivitetty laskentatapa: yksi hakemus per osapuoli per kuukausi), asukasiltojen määrä 2023–2024 (päivitetty sisältämään asukkaille järjestetyt: asukaskokoukset, puheenjohtajiston kokoukset, aluetoimikunnan kokoukset, huolto- ja siivousillat) ja yksittäiset koulutuspäivät (päivitetty laskentatapa: koulutukset henkilöittäin).

Taloudelliset tunnusluvut

Raportissa esitetyt taloudelliset tunnusluvut perustuvat tilinpäätökseen ja kirjanpitoon. Luvut ovat tilintarkastettuja.

Sosiaaliset tunnusluvut

Henkilöstölukujen laskentaa ohjaa yleisohje. Raportissa on esitetty erikseen mainittuna sekä henkilöstömäärä tilikauden lopussa että tilikauden keskimääräinen henkilöstömäärä.

Henkilöstön kouluttautumista on seurattu keskimääräisillä koulutuspäivillä ja työajalla. Lisäksi on raportoitu yksittäiset koulutuspäivät, suoritettut tutkinnot ja pätevyydet sekä koko henkilöstölle järjestetyt yhteiset koulutukset.

Laskennassa on käytetty VAV-konsernin työaikaa 7,5 h/päivä. Koulutuspäivät on laskettu tilikauden lopussa voimassa olleella henkilöstömäärällä.

Terveysperusteisilla poissaoloilla tarkoitetaan poissaoloa, jonka aiheuttaa työntekijän sairastuminen tai tapaturma. Keskimääräiset poissaolot on laskettu tilikauden lopussa voimassa olleella henkilöstömäärällä. Työtapaturmat raportoidaan ilmoitettujen tapaturmien mukaisesti.

Työtyytyväisyystaso perustuu vuosittain tehtävään työyhteisökyselyyn, jonka kokonaistulosta mitataan asteikolla 1–5. Tutkimuksen toteuttaa ulkopuolinen toimija.

Asiakastytytyväisyyttä mitataan asteikolla 1–10 asiakaspalvelun, asunnon yleiskunnon, kiinteistöhuollon, siivouksen ja isännöinnin osalta. Asumisaikainen kysely tehdään kerran vuodessa, jonka lisäksi asiakastytytyväisyyttä seurataan sisään- ja poismuuton yhteydessä. Kyselyn toteuttaa VAV-konsernin kumppani Call Waves.

Vastuullisuusraportti

▾ Vastuullisuusraportti 2025

▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt

▾ Henkilöstö

▾ Aukkaat

▾ Asunnot

▾ Kumppanuudet

▾ Vastuullisuusteemat

➤ GRI-raportointi

GRI raportointiperiaatteet

Ohjaavat periaatteet ja politiikka

Yleinen sisältö

Taloudelliset tunnusluvut

Sosiaaliset vaikutukset

Ympäristötunnusluvut

GRI indeksi

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Ympäristötunnusluvut

Laskenta koskee VAV-konsernin omistamia kiinteistöjä. Kulutukset vastaavat mitattuja arvoja.

- Raportoitu energian- ja vedenkulutus sisältää koko konsernin kokonaiskulutuksen. Ominaiskulutus on kaukolämmön osalta normeerattu kWh/m³, kiinteistösähkön osalta kWh/m³ ja vedenkulutuksen osalta l/m³.
- Ilmoitetut jätemäärät perustuvat HSY:n raportin tietoihin.
- Hiilidioksidipäästöt on laskettu GHG-protokolla-ohjeistusta hyödyntäen. Päästöt on jaettu ohjeistuksen mukaisesti omiin suoriin, ostoenergian epäsuoriin ja muihin epäsuoriin päästöihin (Scope 1–3). Tarkemmat laskennan lähtötiedot on koottu alle.

Laskennassa on hyödynnetty seuraavia lähtötietoja:

Scope 1: öljyn ja kylmäaineiden laskenta perustuu kumppanien mittaamiin litramääriin. Ajoneuvon päästöt on laskettu arvioiduista kilometreistä. Päästökertoimet Tilastokeskus / Defra / OpenCO2.net.

Scope 2: Sähkön ja kaukolämmön päästöt on laskettu mitattujen kulutuslukujen perusteella. Kaukolämmön kulutustiedot ovat absoluuttisia ja ne sisältävät

veden lämmittämiseen käytetyn energian.

- Markkinaperusteinen: sähkön päästöjen osalta on huomioitu tuotettu aurinkosähkö, jonka ominaispäästöt ovat 0 kgCO₂/kWh. Muutoin sähkön päästöt on laskettu Suomen keskimääräisen sähkön tuotannon mukaisesti. Kaukolämmön päästöt on laskettu paikallisen lämmön tuottajan, Vantaan Energian, lukemia hyödyntäen. Päästökertoimet Tilastokeskus / Vantaan Energia / Energiavirasto / Fingrid / Motiva.
- Sijaintiperusteinen: laskennassa on käytetty maa-kohtaisia keskimääräisiä sähkön ja kaukolämmön tuotannon ominaispäästökertoimia (energiamenetelmä). Päästökertoimet Tilastokeskus / Fingrid.

Scope 3:

- Ostetut tuotteet ja palvelut:

- Lähtötiedot tuotteissa ja palveluissa euromääräisellä tasolla, poislukien huoneistoremonteista massaperusteisilla tiedoilla (Päästökertoimet: Ramboll Oy:n laskuri, OpenCO2.net)
- IT-laitehankinnat osittain euromääräisellä tasolla, osittain laitekohtaisilla kertoimilla (päästökerroin: liikenne- ja viestintäministeriö / ivl.se / Defra)
- Käyttövesi kulutustietojen perusteella (päästökerroin: HSY)

- Hotelliyöt maakohtaisilla yleisillä kertoimilla (päästökerroin: hotelfootprints.org / Defra)
- Käyttöomaisuus: uudisrakentamisen päästöt ympäristöministeriön rakennuksen hiiijalanjalan arviointimenetelmän mukaan
- Polttoaineiden tuotanto ja energian siirtohäviöt. Päästökertoimet: Defra.
- Kuljetukset ja jakelu: posti- ja kuriiripalvelujen euromääräisellä tasolla. Päästökertoimet: SYKE, Lipasto.
- Jätteiden keräys, käsittely ja loppupalvelut: jätevesi syntyneen määrän mukaan (päästökerroin: HSY), kiinteät jätteet HSY raportin mukaan. Päästökertoimet: SYKE.
- Liikematkat: henkilöstön liikematkat matkojen, kilometrimäärien ja Suomen keskimääräisen henkilöauton päästökertoimen (NECD) mukaan. Päästökertoimet: Defra / hotelfootprints.org / Traficom.
- Töihin matkustaminen: Traficomien henkilöliikennetutkimusta hyödyntämällä. Ekstrapoloitiin VAV:n henkilöstömäärään.
- Ulosvuokrattu omaisuus: sähkön kulutus laskettiin asukkaiden henkilömäärän mukaan. Laskenta perustuu vyhden henkilön keskimääräiseen arvioituun sähkönkulutukseen (1400 kWh/vuosi).



Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi

GRI raportointiperiaatteet

Ohjaavat periaatteet ja politiikka

Yleinen sisältö

Taloudelliset tunnusluvut

Sosiaaliset vaikutukset

Ympäristötunnusluvut

GRI indeksi



Ohjaavat periaatteet ja politiikat

Vastuullisuusteema	Strateginen tavoite	Ohjaavat periaatteet ja politiikat muun muassa
Henkilöstö – hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset	Meillä henkilöstö voi yleästi onnistua ja kehittyä	- Henkilöstön kehittämissuunnitelma - Monimuotoisuus-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma - Henkilöstön tyytyväisyyskysely - Työterveyden työpaikkaselvitys
Asiakkaat – kohtuuhintaista, viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat	Varmistamme asumisen viihtyisyyden kotien kohtuuhintaisuudella ja palveluiden sujuvuudella	- Kiinteistöjen korjaussuunnitelma - Asukastyytyväisyyskysely - Asukastoiminnan ohjeistus
Asunnot – kestävät kiinteistöt	Kasvamme ja rakennamme uutta sekä kehitämme ja korjaamme kiinteistöjämme tavoitteellisesti	- Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartta - Kiinteistöjen ylläpito- ja korjaussuunnitelma - Asukastyytyväisyyskysely - Kulutustavoitteet - Suunnitteluohjeet - Viheralueiden suunnittelu- ja hoito-ohjeet - VAV:n ilmastotiekartta 2025–2030 - Suunnitteluohje, uudisrakennukset
Kumppanuudet – vastuullista yhteistyötä	Olemme arvostettu, osaava ja kehittävä kumppani	- Tilaajavastuulaki - Palvelutuotannon asiakastyytyväisyyskyselyt - Vantaan kaupungin hankintojen strategiset tavoitteet
Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa	Vakaa taloutemme mahdollistaa investoinnit ja konsernin kasvun	- Hyvä hallinto ja johtamistapa Vantaan kaupungin tytäryhteisöissä -ohje - Hankintaohje - Hankintasuunnitelma



Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
- Aukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi
 - GRI raportointiperiaatteet
 - Ohjaavat periaatteet ja politiikka
- Yleinen sisältö
- Taloudelliset tunnusluvut
- Sosiaaliset vaikutukset
- Ympäristötunnusluvut
- GRI indeksi



Yleinen sisältö

VAV Yhtymä Oy:n hallitus 28.8.2025 alkaen

Jäsenen nimi	Rooli	Syntymävuosi	Sukupuoli
Kimmo Kiljunen	hallituksen puheenjohtaja	1951	Mies
Satu Koskinen	hallituksen varapuheenjohtaja	1975	Nainen
Teemu Arvonon	hallituksen jäsen	1970	Mies
Susanna Bruun	hallituksen jäsen	1983	Nainen
Katariina Haigh	hallituksen jäsen	1975	Nainen
Jorma Hentilä	hallituksen jäsen	1963	Mies
Timo Huhta	hallituksen jäsen	1981	Mies
Mika Oja	hallituksen jäsen	1971	Mies
Mika Rautio	hallituksen jäsen	1971	Mies
Soili Semkina	hallituksen jäsen	1985	Nainen
Kati Tyystjärvi	hallituksen jäsen	1958	Nainen
Markku Weckman	hallituksen jäsen	1944	Mies

VAV Yhtymä Oy:n hallitus 27.8.2025 saakka

Jäsenen nimi	Rooli	Syntymävuosi	Sukupuoli
Särkelä Jussi	hallituksen puheenjohtaja	1951	Mies
Orlando Carita	hallituksen varapuheenjohtaja	1970	Nainen
El Issaoui Naima	hallituksen jäsen	1983	Nainen
Hammar Noora	hallituksen jäsen	1992	Nainen
Koivuniemi Petri	hallituksen jäsen	1972	Mies
Koskinen Janne	hallituksen jäsen	1972	Mies
Männikkö Ari	hallituksen jäsen	1973	Mies
Paukku-Sani Sari	hallituksen jäsen	1967	Nainen
Sipiläinen Heikki	hallituksen jäsen	1949	Mies
Weckman Markku	hallituksen jäsen	1944	Mies
Karhu Suvi	hallituksen jäsen	1985	Nainen

VAV Yhtymä Oy:n johtoryhmä

Jäsenen nimi	Rooli	Syntymävuosi	Sukupuoli
Jukka Aalto	kiinteistöjohtaja	1961	Mies
Antti Huurre	rakennuttaja	1968	Mies
Lasse Käck	asiakkuusjohtaja	1966	Mies
Mirka Saarholma	toimitusjohtaja	1982	Nainen
Jaana Schönberg	talousjohtaja	1981	Nainen

Vuosittaisen kokonaiskorvauksen suhde

	2025	2024	2023
Korkeimman vuosiansion ja mediaaniansion suhde	3,45	3,09	2,23
Korkeimman vuosiansion ja mediaaniansion muutos	6,65	5,67	2,52

Lakien ja määräysten noudattaminen

	2025	2024	2023
Tapaukset, joista on määrätty sakkoja	0	0	0
Tapaukset, joissa on määrätty ei-rahallisia seuraamuksia	0	0	0

Työehtosopimukset

	2025	2024	2023
Työehtosopimusten piiriin kuuluvien työntekijöiden %-osuus	100	100	100



Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
- Aukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi
 - GRI raportointiperiaatteet
 - Ohjaavat periaatteet ja politiikka
 - Yleinen sisältö
 - Taloudelliset tunnusluvut
 - Sosiaaliset vaikutukset
 - Ympäristötunnusluvut
 - GRI indeksi



Taloudelliset tunnusluvut

Tärkeimmät taloudelliset luvut

	2025	2024	2023
Liikevaihto, M€ (konserni)	113,5	110,7	106,3
Liikevoitto, M€ (konserni)	13,8	6,3	10,0
Liikevoitto-% (konserni)	12,2 %	5,7 %	9,4 %
Omavaraisuusaste (konserni), %	22,8 %	23,3 %	23,3 %
VAV Asunnot Oy	28,6 %	29 %	29 %
Vuokrausaste, % (käyttöaste, konserni)	98,5 %	98,0 %	98,5 %
Saatavien hallinta suhteessa liikevaihtoon, % (konserni)	1,0 %	1,0 %	0,9 %
Keskivuokra €/m2, Asunnot Oy (ei sis. vesimaksua)	13,10	12,83	12,38
Keskivuokra €/m2, Yhtymä Oy (ei sis. vesimaksua)	14,07	13,59	13,34
Kiinteistöjen ylläpitokulut €, (konserni)	69,6	75,3	70,1
Kiinteistöjen suunnitelmalliset korjaukset, M€, (konserni)	18,7	22,8	21,2
Kiinteistöjen ylläpitokorjaukset, M€ (konserni)	14,1	16,9	14,7

Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen

Sidosryhmä	Selitys	Rahavirrat, M€		
		2025	2024	2023
Asiakkaat	Vuokra- ja käyttö-korvaukset, myynnit	113,5	110,5	106,4
Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen		113,5	110,5	106,4
Toimittajat	Ostetut palvelut, muut hankekulut	95,6	95,1	81,1
Työntekijät	Henkilöstön palkat sivukuluineen	4,5	4,0	3,7
Pääoman tuottajat	Korko- ja rahoituskulut	11,2	13,0	11,3
Julkinen sektori	Laskennalliset tuloverot	3	4	4
Yhteisöt	Investoinnit yhteisöllisiin tarkoituksiin	0	0	0
Taloudellisen lisäarvon jakautuminen		114,48	116,49	100,13
Taloudellisen lisäarvon säilyminen		-0,97	-5,96	6,27



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi

- GRI raportointiperiaatteet
- Ohjaavat periaatteet ja politiikka
- Yleinen sisältö
- Taloudelliset tunnusluvut
- Sosiaaliset vaikutukset
- Ympäristötunnusluvut
- GRI indeksi

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Verojalanjälki

Yhteenvedo (tuhatta euroa)	2025	2024	2023
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot	4 219	5 271	4 876
Tilikaudelta välillisesti maksettavat verot	15 134	18 118	15 290
Tilikaudelta tilitettävät verot	39	2 336	2 363
Saadut avustukset	5 401	620	3 575
Verojalanjälki yhteensä	24 793	26 345	26 104
Tilikaudelta maksettavat välittömät verot (tuhatta euroa)			
Tuloverot	732	432	209
Työnantajamaksut	959	837	830
Kiinteistöverot	2 380	3 923	3 837
Varainsiirtoverot	149	79	-
Maksettavat välittömät verot yhteensä	4 219	5 271	4 876
Tilikaudelta maksettavat välilliset verot			
Kiinteistökannan laskennalliset sähkö- ja energiaverot	346	346	327
Vähennyskelvottomat arvonnisäverot	14 788	17 772	14 963
Maksettavat välilliset verot yhteensä	15 134	18 118	15 290
Muut			
Tilikaudelta tilitettävät arvonnisäverot	39	2 336	2 363
Tilikaudella saatu ARA-avustus	5 401	620	3 575

Rahavirrat

Tulevat rahavirrat (M€)	2025	2024	2023
Asiakkaat			
Vuokratuotot	108,85	106,22	103,49
Käyttökorvaukset	4,36	4,51	4,13
Kiinteistöjen myynnit	0,54	0	0
Julkinen sektori			
Saadut avustukset	5,40	0,62	3,58
Omistajat ja rahoittajat			
Lainanotto	47,04	14,45	19,18
Muut tuotot			
Muut rahoitustuotot	3,94	5,49	4,53

Menevät rahavirrat (M€)	2025	2024	2023
Toimittajat			
Palveluiden ostot	95,6	95,1	81,1
joista investointeja	29,2	26,6	15,9
Henkilöstö			
Maksetut palkat	4,5 M€	3,09 M€	2,82 M€
Omistajat ja rahoittajat			
Lyhennykset	15,31	17,14	29,03
Korkokulut	11,21	13,06	10,61
Julkinen sektori			
Verot	3,3	6,7	7,2

Korruptionvastaisuus			
Anonyymin ilmoituskanavan käyttö, kpl	0	0	0



Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi
 - GRI raportointiperiaatteet
 - Ohjaavat periaatteet ja politiikka
 - Yleinen sisältö
 - Taloudelliset tunnusluvut
 - Sosiaaliset vaikutukset
 - Ympäristötunnusluvut
 - GRI indeksi



Sosiaaliset vaikutukset

Henkilöstötunnusluvut	2025	2024	2023
Henkilöstön määrä tilikauden lopussa, yhteensä*	67	65	60
Miehiä	23	22	22
Naisia	44	43	38
Muu sukupuoli (*ei tiedossa)	*	*	*
Henkilöstön määrä keskimäärin, yhteensä*	66	63	57
Miehiä	23	42	22
Naisia	43	21	35
Muu sukupuoli (*ei tiedossa)	*	*	*
Vakituisten työsuhteiden määrä, yhteensä	61	60	56
Miehiä	21	21	20
Naisia	40	39	36
Muu sukupuoli (*ei tiedossa)	*	*	*
Määräaikaisten työsuhteiden määrä, yhteensä	6	5	4
Miehiä	2	1	2
Naisia	4	4	2
Muu sukupuoli (*ei tiedossa)	*	*	*
Nollatuntisopimusten työsuhteiden lukumäärä, yhteensä	1	2	1
Miehiä	1	1	1
Naisia	0	1	0
Muu sukupuoli (*ei tiedossa)	*	*	*
Kokoaikaisten työsuhteiden määrä, yhteensä	65	65	60
Miehiä	22	22	22
Naisia	43	38	38
Muu sukupuoli (*ei tiedossa)	*	*	*
Osa-aikaisten työntekijöiden lukumäärä, yhteensä	2	0	0
Miehiä	1	0	0
Naisia	1	0	0
Muu sukupuoli (*ei tiedossa)	*	*	*

Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstövaihtuvuus	2025	2024	2023
Työsuhteita alkoi (%)	16,42 %	9,5 %	22,8 %
Naisia alle 30 v.	0	1	1
Naisia 30-49 v.	5	1	4
Naisia yli 50 v.	2	3	2
Miehiä alle 30 v.	0	0	2
Miehiä 30-49 v.	4	1	1
Miehiä yli 50 v.	0	0	3
Työsuhteita päättyi (%)	13,43 %	1,6 %	12,3 %
Naisia alle 30 v.	1	0	0
Naisia 30-49 v.	4	0	0
Naisia yli 50 v.	1	1	1
Miehiä alle 30 v.	1	0	1
Miehiä 30-49 v.	0	0	1
Miehiä yli 50 v.	2	1	4
Kokonaisvaihtuvuus (%)	29,85 %	11,1 %	35,1 %

* Muu sukupuoli ei ole tiedossa



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
- Aukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi
 - GRI raportointiperiaatteet
 - Ohjaavat periaatteet ja politiikka
 - Yleinen sisältö
 - Taloudelliset tunnusluvut
 - Sosiaaliset vaikutukset
 - Ympäristötunnusluvut
 - GRI indeksi

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Työterveys ja -turvallisuus	2025	2024	2023
Terveysperusteiset poissaolot (% /vuosi)	2,30 %	2,7 %	2,0 %
työpv yhteensä	251	252	282
keskimäärin pv per työntekijä	3,8	4,0	4,9
Palkattomat sairauspäivät, kpl	0	0	0
Sairaspäivät omalla ilmoituksella	167	203	132
Sairaspäivät lääkärin todistuksella	205	226	150

Työtapaturmat	2025	2024	2023
Työtapaturmat	0	0	2
työmatkalla sattuneet	0	0	0
kuolemaan johtaneet tapaturmat	0	0	0
muut vakavat työtapaturmat (toipuminen kestää yli 6 kk)	0	0	0
poissaoloon johtaneet	0	0	1

Henkilöstön kouluttautuminen	2025	2024	2023
Koulutuspäivät (pv/vuosi/työntekijä), kpl			
työajasta (%)	0,94 %	0,8%	1,14 %
työpäivää (kpl)	2,37	2,01	2,87
Suoritettut tutkinnot ja pätevyudet	1	3	1
Yksittäiset koulutuspäivät	20	27	23
Koko henkilöstölle yhteiset koulutukset	2	2	2
Työterveys ja -turvallisuuskoulutukset	0	0	0

Työtyytyväisyys	2025	2024	2023
Kokonais- NPS	-23	23	29
Henkilöstön työtyytyväisyys (kokonaisarvosana asteikolla 1-5)	3,57	4,01	4,12
Sairaspäivät lääkärin todistuksella	205	226	150

Syrjimättömyys	2025	2024	2023
Tietoon tulleet syrjintätapaukset	0	0	0

Asiakkaan yksityisyydensuoja	2025	2024	2023
Tietovuotoepäilyt, kpl	0	0	0
Ulkopuolisilta tahoilta saadut ilmoitukset	0	0	0
Viranomaisilmoitukset	0	0	0
Tunnistetut tietoturvavuodot - tai loukkaukset*, kpl	4	3	3
Tietosuoja- ja/tai tietoturvakoulutukset (koko henkilöstö)	1	1	-

* Tietosuojaloukkausepäilyt, 4 kpl



Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi
 - GRI raportointiperiaatteet
 - Ohjaavat periaatteet ja politiikka
 - Yleinen sisältö
 - Taloudelliset tunnusluvut
 - Sosiaaliset vaikutukset
 - Ympäristötunnusluvut
 - GRI indeksi



Ympäristötunnusluvut

Vedenkulutus	2025	2024	2023
Kokonaiskulutus, m3	1 209 854	1 188 675	1 184 030
Ominaiskulutus, l/m3	408	408	411

Energian kokonaiskulutus, MWh	2025	2024	2023
Sähkö, yhteensä	15 463	15 439	14 717
Ostettu sähkö	15 311	15 286	14 576
Tuotettu aurinkosähkö	152	153	141
Lämpö, yhteensä	101 864	107 321	105 449
Ostettu kaukolämpö	101 835	107 203	105 435
Öljy	28,5	118	143,0
Energia, yhteensä	117 327	122 760	120 166

Energian ominaiskulutus, kWh/m³	2025	2024	2023
Sähkö	5,2	5,2	5,06
Lämpö*	37,4	37,5	37,8

*Normeerattu

Energiankulutuksen ominaispäästöt, kgCO2e/m³	2025	2024	2023
Sähkö	2,02	2,92	0,38
Lämpö	4,98	5,96	5,46
energia yht. (ominaispäästöt laskurista)	6,99	8,88	5,8

Kiinteistöissä syntyneet jätteet, t	2025	2024	2023
Sekajäte (hyödynnetään energiana)	3 410	3 454	3 415
Paperi	221	332	531
Biojäte	528	524	513
Kartonki	300	294	282
Muovi	215	203	205
Lasi	43	42	39
Metalli	28	28	29
Vaaralliset jätteet*	-	-	0
Yhteensä	4 744	4 877	5 014
Jättemäärä suhteessa asukasmäärään, kg/asukas	234	245	253
Kierrätysaste	28,11 %	29,20 %	31,9 %

*Kiinteistöissä ei ole vaarallisen jätteen keräystä

Tekstiilijäte, kg	2025	2024	2023*
Kaikki keräyskiinteistöt**	20 425	13 600	-

*Tekstiilikeräys aloitettiin vuonna 2024

**Keräysastia tarjolla vain osassa kiinteistöistä



Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
- Aukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi
 - GRI raportointiperiaatteet
 - Ohjaavat periaatteet ja politiikka
 - Yleinen sisältö
 - Taloudelliset tunnusluvut
 - Sosiaaliset vaikutukset
 - Ympäristötunnusluvut
 - GRI indeksi



Saatavat

	2025	2024	2023
Saatavat, €	1 307 657	1 255 077	1 074 349
Saatavat vuokraliikevaihdosta, %	1,08 %	1,00 %	0,95 %
Vahingonkorvaussaatavat kaikista saatavista, €	390 703	369 835	293 232
Vahingonkorvaussaatavat kaikista saatavista, %	30 %	29 %	24 %
Maksumuistutuksia (kpl/kk)	1 984	1 944	2047
Haasteita, kpl	355	283	254
Häätöjä, kpl	59	53	41
Kirjatut luottotappiot €	353 986	285 275	228 026
Luottotappiot vuokraliikevaihdosta, %	0,42 %	0,30 %	0,23 %
Jälkipierinnässä saatavia, €	1 673 971	1 952 057	1 968 840
Saatavien ikäjakama, VAV Asunnot Oy			
yli 14 vrk	0,1 %	0,4 %	0,2 %
yli 60 vrk	13 %	14 %	10 %
yli 180 vrk	16 %	17 %	16 %
yli 360 vrk	21 %	16 %	14 %

Kiinteistöjen ylläpitokulujen jakauma

Kiinteistöjen ylläpitokulut, €	2025	2024	2023
Hallinto	1 853 205	1 699 381	1 495 231
Käyttö- ja huoltopalvelut	5 306 165	4 644 282	3 850 135
Ulkoalueiden hoitopalvelut	901 263	1 432 526	1 284 429
Siivouspalvelut	2 150 919	2 157 259	2 282 332
Lämmitys	10 199 213	10 094 576	9 235 217
Vesi ja jätevesi	6 116 938	5 533 575	4 894 309
Sähkö	1 783 662	1 835 574	2 031 248
Jätehuolto	2 381 733	2 354 934	2 273 665
Vahinkovakuutukset	750 652	704 066	598 193
Vuokrat	673 694	665 044	678 607
Kiinteistövero	3 894 416	3 910 392	3 837 170
Korjaukset	32 750 850	39 688 350	35 946 611
Muut hoitokulut	793 981	588 066	1 670 580
Yhteensä	69 556 690	75 308 024	70 077 726



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
- Aukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi
 - GRI raportointiperiaatteet
 - Ohjaavat periaatteet ja politiikka
 - Yleinen sisältö
 - Taloudelliset tunnusluvut
 - Sosiaaliset vaikutukset
 - Ympäristötunnusluvut
 - GRI indeksi

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Kiinteistöt

Uudisrakentaminen	2025	2024	2023
Valmistuneet asunnot	174	62	115
Asuntojen kokonaismäärä (31.12.)	11 848	11 657	11 571
Joutsenmerkittyjä asuntoja (31.12.)	508	454	392
Asuinhuoneistoneliöt (ei sis. VAV toimistoa)*	657 876	649 484,50	644 860

Korjaukset	2025	2024	2023
Verkkovarmistetut palohälyttimet, kpl	735	185	70
Sähköautojen latauspaikat uusiin kiinteistöihin, kpl	6	5	30
Sähköautojen latauspaikat vanhoihin kiinteistöihin, kpl	6	22	134
Etäluettavat vesimittarit, kpl	305	473	430
Kylpyhuoneremontit, kpl	305	473	456
Keittiöremontit, kpl	501	433	689
Lajitteluastioiden lisäys (min 3-4 kpl)	~99%	~99%	~99%
keittiöremontin yhteydessä, %-osuus			
Kohteet, joihin uusittu LED valaisimet, kpl**	6	13	20
Linjasaneeraukset	1	1	1
Tehdyt lämmitystapamuutokset	0	0	0
Vaihdetut IV-koneet	116	103	102*
hissit	3	2	9

*Mukana vaihdetut huoneistokohtaiset LTO:t
**Ilmoitetaan myös kohteet, joissa osa valaisintyypiryhmistä vaihdettu

Kiinteistöjen suunnitelmallisten korjausten jakautuminen	2025		2024		2023	
	Kiinteistöt	%*	Kiinteistöt	%*	Kiinteistöt	%*
kylpyhuoneet	9	32 %	11	44 %	8	38 %
vesikatot	11	20 %	15	14 %	16	16 %
keittiöt	9	20 %	8	20 %	14	24 %
julkisivut	29	25 %	25	13 %	22	14 %
hissit	3	0,3 %	1	0,3 %	5	2 %
muut	0	2,7 %	-	9 %	-	5 %

*Prosenttiosuudet viittaavat käytettyihin euroihin suhteessa suunnitelmallisten korjausten kokonaismäärään



Vastuullisuusraportti

- Vastuullisuusraportti 2025
- VAV-konsernin kokonaispäästöt
- Henkilöstö
- Aukkaat
- Asunnot
- Kumppanuudet
- Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi

- GRI raportointiperiaatteet
- Ohjaavat periaatteet ja politiikka
- Yleinen sisältö
- Taloudelliset tunnusluvut
- Sosiaaliset vaikutukset
- Ympäristötunnusluvut
- GRI indeksi



Kiinteistöt

Asukkaat ja asuntojen saatavuus	2025	2024	2023
Asukasmäärä (hlö, Yhtymä ja Asunnot Oy)	18 919	18 675	18 003
alle 26 vuotiaita	5 473	5 391	5 173
26-45 vuotiaita	6 380	6 334	6 076
46-65 vuotiaita	4 685	4 655	4 571
yli 65 vuotiaita	2 381	2 295	2 256
Asuntohakemuksien määrä (kpl)*	17 829	18 223	18 289
Uusia hakemuksia kuukausittain (Yhtymä ja Asunnot Oy)	1 486	1 519	1 524
Asunnon saa keskimäärin, % (Yhtymä ja Asunnot Oy)	8,2 %	7,9 %	7,7 %
Keskivuokra (€/m2/kk) (Varke)	13,10	12,83	12,28
Vuokrien vaihteluväli (€/m2/kk) (Varke)	10,50-17,90	10,30-16,97	9,91-16,94

* Yhtymä ja Asunnot Oy, tilanne 31.12.
Vuosien 2023 ja 2024 laskentatapa päivitetty: yksi hakemus per osapuoli per kuukausi

Asiakastyytyväisyys (Yhtymä ja Asunnot Oy)	2025	2024	2023
Keskimääräinen asumisaika voimassa olevissa vuokrasopimuksissa (a & kk)	8,7	8,7	8,3
Vuokrasopimusten irtisanomisia, kpl	1 409	1 320	1 357
Vuokrasopimusten irtisanomisia, %	12,3 %	12,4 %	12,4 %
KokonaisNPS (sisäänmuutto, asuminen, poismuutto)	26,92	25,58	21,42
sisäänmuutto	46,29	48,25	40,94
asuminen	18,84	14,59	12,55
poismuutto	15,63	13,91	10,78
Asukastapahtumat (kpl)			
asukkaille järjestetyt koulutukset	1	2	2
asukasillat*	230	224	221
OmaVAV palvelun käyttäjät (kokonaismäärä 31.12.)	8 018	7 398	9 041
Yhteydenotot asumisneuvontaan	1 228	1 709	1 414

* Laskentatapa päivitetty sisältämään asukaskokoukset, puheenjohtajiston kokoukset, aluetoimikunnan kokoukset, huolto- ja siivousillat



Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi

- GRI raportointiperiaatteet
- Ohjaavat periaatteet ja politiikka
- Yleinen sisältö
- Taloudelliset tunnusluvut
- Sosiaaliset vaikutukset
- Ympäristötunnusluvut
- GRI indeksi



GRI-indeksi

GRI2: Yleinen sisältö		
Organisaatio ja sen raportointikäytännöt	Sivu	Huomiot
2-1 Organisaation kuvaus	3, 9	
2-2 Organisation vastuullisuusraportointiin kuuluvat kokonaisuudet	13, 39	Raportin tiedot perustuvat tilinpäätökseen sekä VAV-konsernin toimittamiin lukuihin.
2-3 Raportointijakso, tiheys ja yhteystiedot lisätiedoille	39	
2-4 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	39	Muutokset (esim. laskentamenetelmän muutos) aiemmin raportoiduista tiedoista on esitetty tietojen yhteydessä.
2-5 Ulkoinen varmennus		Raporttia ei ole ulkoisesti varmennettu.
Toiminta ja työntekijät		
2-6 Toimialat, arvoketju ja muut liikesuhteet	3, 9, 10, 15	
2-7 Henkilöstö	21, 34, 39, 45	
2-8 Muut työntekijät		VAV-konserni ei käytä organisaation ulkopuolista työvoimaa.
Hallinto		
2-9 Hallintorakenne ja kokoonpano	9, 13, 42	
2-10 Ylimmän hallintoelimen nimittäminen ja valinta	9	
2-11 Korkeimman hallintoelimen puheenjohtaja	42	VAV Yhtymä Oy:n hallituksen puheenjohtaja ei ole yhtiön organisaation jäsen.
2-12 Ylimmän hallintoelimen rooli vaikutusten hallinnassa	13	
2-13 Vastuunjako vaikutustusten hallinnassa	9, 13	
2-14 Ylimmän hallintoelimen rooli yritys vastuun raportoinnissa	13	
2-15 Eturistiriidat		Ei tunnistettuja eturistiriitoja
2-16 Väärinkäytöksistä viestiminen	33	EU:n Whistleblower-direktiivin mukainen anonymi ja kolmannen osapuolen ylläpitämä väärinkäytösten ilmoituskanava
2-17 Ylimmän hallintoelimen yleinen tietoisuus vastuullisuudesta	13	
2-18 Ylimmän hallintoelimen toiminnan arviointi	13, 33	
2-19 Palkitsemisjärjestelmä		VAV-konsernilla ei ole palkitsemisjärjestelmää.
2-20 Palkitsemisjärjestelmän prosessi		VAV-konsernilla ei ole palkitsemisjärjestelmää.
2-21 Vuotuinen kokonaiskorvaussuhde	32–33, 43–44	



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi
 - GRI raportointiperiaatteet
 - Ohjaavat periaatteet ja politiikka
 - Yleinen sisältö
 - Taloudelliset tunnusluvut
 - Sosiaaliset vaikutukset
 - Ympäristötunnusluvut
 - GRI indeksi

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



Strategia, politiikat ja käytännöt	Sivu	Huomiot
2-22 Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	13–14	
2-23 Poliittiset sitoutumiset		VAV on poliittisesti sitoutumaton.
2-24 Poliittisten sitoutumisten jalkauttaminen		VAV on poliittisesti sitoutumaton.
2-25 Prosessit negatiivisten vaikutusten korjaamiseksi	11, 33	
2-26 Mekanismit neuvojen saamiseen ja huolenaiheiden nostamiseen	33	
2-27 Lakien ja määräysten noudattaminen		VAV-konserni noudattaa kaikessa toiminnassaan Suomen lakia. Vuoden 2025 aikana ei tullut esiin rikkomuksia.
2-28 Jäsenyydet		Rakli, KOVA ry, Green Building Council ja Helsingin seudun kauppakamari.
Sidosryhmävuorovaikutus		
2-29 Lähestymistapa sidosryhmien osallistamiseen	10	
2-30 Työehtosopimus		100 % työntekijöistä kuuluu työehtosopimusten piiriin.

GRI 3: Olennaiset näkökohdat

3-1 Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat (process to determine material topics)	33–40	
3-2 Listaus olennaisimmista näkökohdista	13–14, 34–38	
3-3 Näkökohtien hallinta	13–14, 34–38	

200 - Taloudelliset vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset		
201-1 Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	32–33, 43–44	
Oma näkökohta - Rahavirrat	32–33	
Oma näkökohta - Verojalanjälki	32–33	
Korruptionvastaisuus		
205-2 Korruption vastaisiin toimintatapoihin liittyvä tiedonanto ja koulutus	33, 46	
205-3 Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet		Ei vahvistettuja lahjonta- tai korruptiotapauksia
Oma näkökulma - Kiinteistöjen ylläpitokulut	27–28, 43	
Oma näkökulma - Saatavat	33, 35, 43	



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi

- GRI raportointiperiaatteet
- Ohjaavat periaatteet ja politiikka
- Yleinen sisältö
- Taloudelliset tunnusluvut
- Sosiaaliset vaikutukset
- Ympäristötunnusluvut
- GRI indeksi

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



300 - Ympäristövaikutukset		
Energiankulutus	Sivu	Huomiot
302-1 Organisaation oma energiankulutus	28, 47	
302-3 Energiaintensiteetti		Suhteutettu rakennustilavuuteen, kWh/m3.
Oma näkökohta - Energiankulutusta laskevat toimenpiteet	26, 36	
Vedenkulutus		
Oma näkökulma - Vesi-intensiteetti	47	Suhteutettu rakennustilavuuteen, l/m3.
Kasvihuonepäästöt		
305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 1)	18–20, 40	
305-2 Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	18–20, 40	
305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 3)	18–20, 40	
305-4 Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti		Organisaation hiili-intensiteetti (scope 1-3) 12 kg CO2e/m3
Jätteet		
306-3 Jätteiden kokonaismäärä	47	Sisältää kiinteistöissä muodostuvat jätteet. Toiminnan muut jätteet tarkastelun ulkopuolella.
306-4 Jätteiden hyödyntäminen	47	Jätejakeen mukaisesti HSY:n kuljettamana edelleen kierrätettäväksi
306-5 Jätteiden loppusijoitus		Jätejakeen mukaisesti HSY:n loppusijoittamana
Toimittajien ympäristöarvioinnit		
308-1 Uudet toimittajat, jotka arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti (jos on käytetty yhtä ympäristökriteeriä arvioinnissa, kattaa vaatimuksen)		Organisaatiolla käytössä kumppanuuksien johtamisen malli ja jatkuva mittarien seuranta. Kumppanivalinnassa yksi kriteereistä on, että kumppanit ovat valmiita sitoutumaan VAV:n yritys vastuuvaatimuksiin, joka sisältää ympäristövastuun tavoitteita. Yli 10 000 euron hankinnoissa minimivaatimukset: pakollinen tarjoajan vastuullisuusselvitys, sopimusliitteenä VAV:n yritys vastuuvaatimukset ja hankintakohtaisesti määriteltävä vähintään yksi vastuullisuuskriteeri (sosiaalisen vastuullisuuden ja/tai ympäristökriteeri).



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

- ▾ Vastuullisuusraportti 2025
- ▾ VAV-konsernin kokonaispäästöt
- ▾ Henkilöstö
- ▾ Aukkaat
- ▾ Asunnot
- ▾ Kumppanuudet
- ▾ Vastuullisuusteemat
- GRI-raportointi
 - GRI raportointiperiaatteet
 - Ohjaavat periaatteet ja politiikka
 - Yleinen sisältö
 - Taloudelliset tunnusluvut
 - Sosiaaliset vaikutukset
 - Ympäristötunnusluvut
 - GRI indeksi

Tilinpäätös

PALAA ALKUUN



400 - Sosiaaliset vaikutukset		
Työsuhteet	Sivu	Huomiot
401-1 Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstönvaihtuvuus	21–22, 45	
Työterveys ja -turvallisuus		
403-3 Työterveyspalvelut		Lakisääteinen työterveyshuolto. Lisäksi VAV:n työntekijät (vähintään 6 kk määräaikaissa työsuhteissa olevat), on vakuutettu sairaskuluvakuutuksella.
403-5 Työntekijöiden työterveys- ja työturvallisuuskoulutus	46	
403-6 Työntekijöiden terveyden edistäminen	22, 53	
403-9 Työhön liittyvät tapaturmat	46	
Koulutukset		
404-1 Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden	46	Tietoja koulutuksesta ei ole jaoteltu sukupuolen tai työntekijäkategorian mukaan.
404-2 Henkilöstön osaamisen kehittäminen ja muutuskoulutusohjelmat		Vuonna 2025 ei suoritettu tutkintoja tai pätevyyskysymyksiä. Osaamisen kehittämisen tiedot sivulla 39 ja 46.
404-3 Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus		100 % työntekijöistä kuuluu kehityskeskustelujen piiriin.
Monimuotoisuus ja yhdenvertaiset mahdollisuudet		
405-1 Hallinnon ja henkilöstön monimuotoisuus	22, 42, 45	
Syrjimättömyys		
406-1 Syrjintätapaukset ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet		Ei ilmenneitä syrjintätapauksia.
Asiakkaat		
418-1 Asiakkaiden yksityisyyden suoja	46	Neljä tietosuojaloukkausepäilyä.
Oma näkökohta -Asiakastyytyväisyys	24–25, 35, 39, 46	
Oma näkökohta -Asukkaat ja asuntojen saatavuus	23–24	

Tilinpäätös





Tuloslaskelma (1 000 €)

	Konserni		Emo	
	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Liikevaihto				
Vuokratuotot	108 853	105 921	11 272	11 062
Käyttökorvaukset	4 660	4 508	526	509
Rakennuttamistuotot		226		
Isännöintituotot	10	6		
Liikevaihto yhteensä	113 522	110 661	11 798	11 571

Muut kiinteistön kulut	402	330	39	39
------------------------	-----	-----	----	----

Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-3 746	-3 389	-187	-161
Eläkekulut	-632	-568	-23	-21
Muut henkilösivukulut	-87	-75	-4	-2
Henkilöstökulut yhteensä	-4 465	-4 032	-214	-184

Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-24 865	-24 490	-2 886	-2 803

Liiketoiminnan muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-1 853	-1 699	-985	-867
Käyttö- ja huoltopalvelut	-5 306	-4 644	-534	-460
Ulkoalueiden hoitopalvelut	-901	-1 433	-95	-156
Siivouspalvelut	-2 151	-2 157	-247	-258
Lämmitys	-10 199	-10 095	-1 021	-1 022
Vesi ja jätevesi	-6 117	-5 534	-625	-617
Sähkö	-1 784	-1 836	-122	-137
Jätehuolto	-2 382	-2 355	-212	-213
Vahinkovakuutukset	-751	-704	-92	-80
Vuokrat	-674	-565	-126	-115

	Konserni		Emo	
	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Kiinteistövero	-3 894	-3 910	-401	-400
Korjaukset	-34 426	-40 229	-2 610	-2 455
./ Saadut korvaukset ja aktivoinnit yhteensä	1 675	540	93	66
Muut hoitokulut	-794	-588	-1 567	-41
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-69 557	-75 208	-8 544	-6 756
Luottotappiot	-454	-313	-107	-94
Muut kiinteistön kulut	-751	-677	-4	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-70 762	-76 198	-8 655	-6 850

LIIEVOITTO (TAPPIO)	13 831	6 270	83	1 772
---------------------	--------	-------	----	-------

Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	1 791	1 628		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 152	3 865	201	404
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-11 186	-13 042	-678	-1 009
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7 243	-7 550	-477	-604

Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja tuloveroja	6 589	-1 280	-394	1 168
---	-------	--------	------	-------

Tuloverot				
Ennakkoverot	-371	-432		
Laskennallisen verovelan muutos	-1 295	194	-1 659	-1 729
Tuloverot yhteensä	-1 665	-239		

Muut välittömät verot				
Jäännösverot	0	0	0	0
Muut välittömät verot yhteensä	0	0	0	0

Tilikauden voitto (tappio)	4 924	-1 518	-2 053	-561
----------------------------	-------	--------	--------	------



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

PALAA ALKUUN



Tase

Tase 1 000 € vastaavaa	Konserni		Emo	
	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Pysyvät vastaavat				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	136 211	130 796	18 154	13 776
Rakennukset ja rakennelmat	491 597	485 787	37 875	39 266
Koneet ja kalusto	68	56	6	7
Muut aineelliset hyödykkeet	1 003	931	36	40
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	15 963	25 288	431	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	644 842	642 858	56 501	53 090

Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			18 545	20 585
Muut osakkeet ja osuudet	9 444	7 031	324	324
Muut saamiset	13 184	12 761	1 329	1 277
Sijoitukset yhteensä	22 629	19 792	20 198	22 186
Pysyvät vastaavat yhteensä	667 470	662 650	76 699	75 276

Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 308	1 255	150	167
Saamiset konsernin yrityksiltä			5	465
Siirtosaamiset	1 969	330		
Saamiset yhteensä	3 277	1 586	155	632
Rahat ja pankkisaamiset saamiset	92 387	62 483	8 660	11 171
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	95 664	64 069	8 815	11 803
Vastaavat yhteensä	763 134	726 719	85 514	87 079

Tase 1 000 € vastaavaa	Konserni		Emo	
	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Oma pääoma				
Osakepääoma	7 659	7 659	7 659	7 659
Muut rahastot	3 092	3 092	3 092	3 092
Ylikurssirahasto	15 929	15 929	15 929	15 929
Edell.tilik. voitto/ tappio	141 897	143 415	18 054	18 615
Tilikauden voitto	4 924	-1 518	-2 053	-561
Oma pääoma yhteensä	173 500	168 576	42 680	44 733

Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Verotusperusteiset varaukset			19 313	17 487

Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	469 434	434 349	18 697	19 476
Velat saman konsernin yhteisöille	51 684	54 110	2 287	2 651
Laskennalliset verovelat	36 544	36 738		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	557 662	525 197		

Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	11 409	12 201	777	764
Saadut ennakot	2 169	2 201	226	233
Ostovelat	6 073	6 918	507	592
Velat saman konsernin yrityksille	2 428	2 566	525	582
Siirtovelat	4 386	4 618	189	203
Muut velat	4 213	4 636	315	358
Laskennalliset verovelat	1 295	194		
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	31 972	32 946	2 538	2 731
Vieras pääoma yhteensä			23 521	24 858

Vastaavaa yhteensä	763 134	726 719	85 514	87 079
--------------------	---------	---------	--------	--------



Rahoituslaskelma

	Konserni		Emo	
	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Vuokraustoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut	111 306	110 314	10 520	11 622
Vuokraustoiminnna muista tuotoista saadut maksut	402	330	39	39
Maksut vuokraustoiminnan kuluista	-76 106	-79 574	-6 700	-7 204
Vuokraustoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	35 602	31 070	3 859	4 456
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-11 212	-13 071	-723	-1 051
Saadut korot vuokraustoiminnasta	112	116	13	15
Maksetut verot	-371	-432		
Vuokraustoiminnan rahavirta yhteensä	24 131	17 683	3 149	3 420

Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-26 849	-29 144	-4 809	-1 689
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 414	-51	50	-2 091
Muut saamiset	-526	-208		
Investointien rahavirrat yhteensä	-29 789	-29 403	-4 759	-3 780

Rahoituksen rahavirrat				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	47 044	14 450		2 010
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-15 314	-17 140	-1 090	-1 865
Saadut osingot	1 791	1 628		
Saadut korot	2 039	3 748	188	389
Rahoituksen rahavirrat yhteensä	35 561	2 686	-902	534
Rahavarojen muutos lisäys (+)/vähennys (–)	29 904	-9 034	-2 511	174
Rahavirrat tilikauden alussa	62 483	71 518	11 171	10 997
Rahavirrat tilikauden lopussa	92 387	62 483	8 660	11 171
Täsmäytys rahavarojen muutos	29 904	-9 034	-2 511	174

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2025

Konsernin emoyhtiön VAV Yhtymä Oy:n omistaa Vantaan kaupunki.

VAV Konsernin tilinpäätökseen sisältyvät emoyhtiö VAV Yhtymä Oy sekä tytäryhtiöt VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy.

VAV Yhtymä Oy laatii konsernitilinpäätöksen. VAV Yhtymä Oy:n kotipaikka on Vantaa ja konsernitilinpäätös on saatavilla osoitteesta Veturikuja 7, 01300 Vantaa.

Konsernissa toteutettiin 31.12.25 tytäryhtiösulautuminen, jossa 31.1.2024 hankittu yhtiö As Oy Vantaan Sepänpuisto sulautui VAV Yhtymä Oy:öön. Sulautuminen toteutettiin verotuksessa poistamattomilla hankintamenoilla, jolloin aineellisia hyödykkeitä siirtyi 1 488 121,82 Eur, liiketoimintaan liittyviä saamisia siirtyi 261 644,13 Eur ja velkoja 1 102 239,31 Eur lisäksi siirtyi asuintalovaroja 166 236,14 Eur sekä rahavaroja 49 839,12 Eur. Sulautumisesta syntyi VAV Yhtymä Oy:öön sulautumistappiota 1 509 020,38 Eur.

Konserniin kuuluvia osakkuusyhtiöitä Asunto Oy Viljapelto, Martinlaakson Autopaikotus Oy, Kiinteistö Oy Myyrinsärki ja Metsolan Pysäköinti Oy, Koy Vantaan Rubiiniparkki Oy, Ruukkukujan autopaikat Oy, Koy Vantaan Ruusuparkki Oy, Koy Vantaan Kaskelanparkki, Koy Vantaan Kelokuusenrinteen pysäköinti, Koy LPA Junkkarinkaari ja Koy Vantaan Koivuparkki ei ole konsolidoitu.

Osakkuusyhtiöiden tilinpäätökset on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, koska yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätös käsittää konsernituloslaskelman, konsernitaseen sekä konsernin rahoituslaskelman. Yhtiöiden sisäiset liiketapahtumat on peruutettu ja keskinäiset saamiset ja velat eliminoitu hankintamenomenetelmää käyttäen.

Yhtiö noudattaa korkotukilain säännöksiä. Vuokranmääritys perustaa ARA-kohteen osalta korkotukilain 13 §:n mukaiseen omakustanne periaatteeseen.

Arvostusperiaatteet

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn välittömään hankintamenuon. Pysyvien vastaavien arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen.

Poistosuunnitelma

Taseeseen merkittyjen aineellisten hyödykkeiden hankintamenuosta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

Hankintamenuon on luettu hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenuon vähennykseksi. Suunnitelman mukaiset poistot on tehty hyödykkeen käyttöönottokeukaudesta alkaen.

Asuinrakennukset	40 v. tasapoisto
Rakennelmat	4 % menojäännöspoisto
Väestönsuojat	25 % menojäännöspoisto
Koneet ja laitteet	25 % menojäännöspoisto
Asfaltointi	10 % menojäännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10 % menojäännöspoisto



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

PALAA ALKUUN



Tilikauden poistot ja arvonalentumiset

Poistot eriteltyinä	2025	2024
suunnitelmapoistot		
rakennukset ja rakennelmat	24 731 173,66	24 366 180,54
koneet ja kalusto	22 788,83	20 018,80
muista aineellisista hyödykkeistä	111 395,23	103 425,45
	24 865 357,72	24 489 624,79
Vantaan kaupunki -konsernissa sovellettavia suunnitelmapoistoja käyttäen on yhtiön poisto- alitus 641 613 euroa (ed. vuosi alitus 310 411 €)		

Oman pääoman muutokset

	2025	2024
Osakepääoma tilikauden alussa	7 658 866,11	7 658 866,11
* Saldo tilikauden lopussa	7 658 866,11	7 658 866,11
Ylikurssirahasto tilikauden alussa	15 928 832,62	15 928 832,62
* Saldo tilikauden lopussa	15 928 832,62	15 928 832,62
Vararahasto tilikauden alussa	3 091 578,12	3 091 578,12
* Saldo tilikauden lopussa	3 091 578,12	3 091 578,12
Voitto ed.tilikausilta tilikauden alussa	141 896 923,97	143 415 328,35
Tilikauden voitto/tappio	4 923 520,04	-1 518 404,38
* Saldo tilikauden lopussa	146 820 444,01	141 896 923,97
Oma pääoma tilikauden lopussa	173 499 720,86	168 576 200,82

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Tilinpäätössiirtojen kertymä yhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta sekä asuintalovarauksesta. Konsernitilinpäätöksessä vapaaehtoiset varaukset on jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan. Huomioiden yhtiön poisto- ja asuintalovarauksen muodostusmahdollisuudet veromaksun toteutu- minen on epätodennäköistä.

Kertynyttä poistoeroa on merkitty konsernin omaan pääomaan yhteensä 1 974 891,83 eur ja asuintalovarauksista yhteensä 149 339 842,43 Eur.

Laskennalliset verovelat	2025	2024
tilinpäätössiirroista	37 838 982,04	36 544 381,84

Pysyvät vastaavat

	Maa-alueet
Hankintameno 1.1.2025	146 903 538,66
Lisäykset	5 514 972,79
Vähennykset	-99 840,00
Hankintameno 31.12.2025	152 318 671,45
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-16 107 672,00
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-16 107 672,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	136 210 999,45
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	130 795 866,66



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

PALAA ALKUUN



	Rakennukset ja rakennelmat
Hankintameno 1.1.2025	833 108 262,31
Lisäykset	31 162 942,82
Vähennykset	-621 412,67
Hankintameno 31.12.2025	863 649 792,46
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-347 321 522,53
Tilikauden poisto	-24 731 173,66
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-372 052 696,19
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	491 597 096,27
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	485 786 739,78
	Koneet ja kalusto
Hankintameno 1.1.2025	1 912 186,24
Lisäykset	57 550,00
Vähennykset	-22 565,87
Hankintameno 31.12.2025	1 947 170,37
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-1 856 015,05
Tilikauden poisto	-22 788,83
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-1 878 803,88
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	68 366,49
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	56 171,19
	Muut aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2025	2 767 152,89
Lisäykset	184 097,32
Vähennykset	-974,37
Hankintameno 31.12.2025	2 950 275,84
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-1 836 323,63
Tilikauden poisto	-111 395,23
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-1 947 718,86
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	1 002 556,98
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	930 829,26

	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat
Hankintameno 1.1.2025	25 288 377,56
Lisäykset	38 555 309,61
Vähennykset	-47 881 030,37
Hankintameno 31.12.2025	15 962 656,80
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	15 962 656,80
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	25 288 377,56
	Muut osakkeet
Hankintameno 1.1.2025	7 030 890,80
Lisäykset	2 413 561,70
Hankintameno 31.12.2025	9 444 452,50
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	9 444 452,50
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	7 030 890,80
	Muut saamiset
Hankintameno 1.1.2025	12 760 914,58
Lisäykset	435 377,87
Vähennykset	-11 931,16
Hankintameno 31.12.2025	13 184 361,29
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	13 184 361,29
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	12 760 914,58
	Pysyvät vastaavat yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	1 029 771 323,04
Lisäykset	78 323 812,11
Vähennykset	-48 636 780,07
Hankintameno 31.12.2025	1 059 457 380,71
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-367 121 533,21
Tilikauden poisto	-24 865 357,72
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-391 986 890,93
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	667 470 489,78
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	662 649 789,83



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

PALAA ALKUUN



Sijoitukset

Muut saamiset	2025	2024
Liittymismaksut	13 184 361,29	12 760 914,58

Konsernin omistamat osakkeet ja osuudet

		osuus-%	kp-arvio
Huoltoyhtiöiden osakkeet			
	kpl		
Pähkinähoito Oy	556	3,6	5 624,20
Martinlaakson Huolto Oy	1774	1,4	74,84
Koivu-yhtiöt Oy	874	6,3	3 132,77
			8 831,81
Autopaikkayhtiöiden osakkeet			
Kiinteistö Oy Vantaan Koivuparkki, A-osake 38 ja B-osake 38	76	55,1	992 956,53
Asunto Oy Viljapelto	21	23,3	2 628,04
Martinlaakson Autopaikoitus Oy	53	11,8	295,00
Ruukkukujan Autopaikat Oy	22	1,1	178 790,49
Kiinteistö Oy Myyrinsärki Autopaikoitus	750	33,3	4 431,75
Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki	39	17,7	1 052 392,46
Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki	45	9,4	877 500,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki	738	16,2	1 386 878,85
Metsolan Pysäköinti Oy	17 732	35,5	661 202,10
Myyrinhalmeen Kaupunkipysäköinti Oy, B1-osake	46	17,1	1 420 605,17
Kiinteistö Oy Vantaan Kelokuusenrinteen Pysäköinti	66	100,0	0,00
Kiinteistö Oy LPA Junkkarinkaari	5	20,0	0,00
			6 577 680,40
Muut osakkeet ja osuudet			
Kuntarahoitus Oyj	963 048		1 891 415,49
Kivistön Putkijäte Oy, B-osake	10 841	8,8	649 592,92
Yhtiö omistaa 4 asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet			316 931,88
			2 857 940,29

Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua

Muut saamiset	2025	2024
Korkotukilainat	382 793 090,01	346 135 140,32
Vantaan kaupungin lainat	43 155 793,46	45 267 294,73
Muut rahalaitoslainat	17 929 533,37	19 422 683,22
	443 878 416,84	410 825 118,27
Lyhennysohjelma määritetään vuosittain:		
Valtiokonttorin yhtenäislainat 31.12.	33 672 959,03	37 873 849,15

Siirtosaamisten olennaiset erät

Muut saamiset	2025	2024
Ennakkoverot	118 388,56	
Arvonlisäverosaaminen uustuotannosta	1 605 392,99	62 071,63
Palvelutuottosaamiset	4 240,00	36 267,94
Vahingonkorvauslaskusaamiset	95 181,62	166 355,05
Muut siirtosaamiset	145 784,55	65 776,67
	1 968 987,72	330 471,29

Muiden saamisten olennaiset erät

Muut saamiset	2025	2024
Pitkäaikaiset saamiset		
Liittymismaksut	13 184 361,29	12 760 914,58
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 307 656,99	1 255 077,28
Saamiset yhteensä	16 461 006,00	14 346 463,15



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

PALAA ALKUUN



Siirtovelkojen olennaiset erät

	2025	2024
Korkojaksotusvelat	1 987 587,61	2 014 338,86
Muut siirtovelat	2 397 922,03	2 603 566,48
Yhteensä	4 385 509,64	4 617 905,34

Muiden velkojen olennaiset erät

	2025	2024
Lomapalkkavelat	715 609,50	649 677,01
Saadut lyhytaikaiset vakuudet	3 036 001,09	3 481 532,11
Muut velat	461 184,38	504 544,29
Yhteensä	4 212 794,97	4 635 753,41

Liiketoiminnan muut tuotot

	2025	2024
Muut tuotot	401 531,46	329 539,47
Yhteensä	401 531,46	329 539,47

Henkilöstö

	2025	2024
Konsernin palveluksessa oli keskimäärin	66	63
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksettiin yhteensä	229 085,10	200 287,11

Konsernisaamiset ja -velat

Pitkäaikaiset velat	2025	2024
Vantaan kaupungin lainat	54 112 661,70	56 675 518,72
- lyhytaikainen osuus	2 428 468,98	2 565 593,26

Tilintarkastuksen palkkiot

	2025	2024
Lakisääteinen tilintarkastus	30 622,68	33 486,54
Muut palvelut	10 271,88	85 685,19
	40 894,56	119 171,73

Riita-asiat

Ei avoimia riita-asioita

Vastuusitoumukset

	2025	2024
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys:		
Lainat rahoituslaitoksilta	479 206 080,79	442 936 949,37
Vantaan kaupungin lainat	29 784 569,44	33 226 820,14
Annetut kiinnitykset	847 391 357,00	776 652 200,00
Velat, joissa Vantaan kaupungin takaus	3 486 612,48	3 612 903,04



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

PALAA ALKUUN



Muut taloudelliset vastuut

Autopaikkavastuut, Rakentamattomia autopaikkoja on 231 kappaletta.

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuut yhtiöittäin	2025	2024
VAV Palvelukodit Oy	3 952 889	4 986 906
VAV Asunnot Oy	262 587	389 374
VAV Hoiva-asunnot Oy	249 631	395 262
Maa-alueiden vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat		
VAV Asunnot Oy	299 993	299 352
VAV Palvelukodit Oy	117 936	117 684
VAV Hoiva-asunnot Oy	419 163	418 267
	837 093	835 303
Myöhemmin maksettavat		
VAV Asunnot Oy	12 700 516	13 272 059
VAV Palvelukodit Oy	5 189 194	5 295 780
VAV Hoiva-asunnot Oy	8 173 685	8 574 472
	26 063 395	27 142 311
Maa-alueiden vuokravastuut yhteensä	26 900 488	27 977 614

Kiinteistökiinnitykset, jotka ovat maanvuokrasopimuksen vakuutena	2025	2024
VAV Asunnot Oy	591 696	180 096
Takaussitoumus: Vantaan kaupunki/Kunnallistekniikan rakentamissopimus	929 360	929 360



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

PALAA ALKUUN



Seuraaviin VAV Asunnot Oy:n ARA-asuntokohteisiin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia

Aamutie 8, Iltatie 16-18	Kirvisenkuja 1	Maalinauhantie 10	Otavantie 20	Tahtitie 24
Antaksentie 21	Kiulukuja 7	Maalinauhantie 13-15	Otavantie 9	Talvikkirinne 4
Apajakuja 7	Kolohongankuja 6	Maalinauhantie 14	Paimenenkatu 19	Tammistonkatu 25
Arinatie 7	Kolohonganreitti 4	Maalinauhantie 8	Pakkalanrinne 6	Tammistonkatu 9
Arinatie 9	Konttitie 4	Maarinkunnaantie 13	Pallastunturintie 3 b	Tanhukuja 4
Asolantie 22	Konttitie 6	Maarinkunnaantie 19	Peijaksentie 31	Tanhurinne 5
Asterintie 24	Korennontie 39, Kiitäjäntie 2-6,	Maarukanrinne 5	Peijaksentie 69	Tanssijantie 2
Auringonkierto 2	Mehiläisenpolku 17	Maitikkapolku 10	Peijaksentie 67	Taoskuja 1
Avaintie 2	Kortetie 1	Maratonkuja 6	Peltolantie 42	Tarhurintie 1-3,
Eppiläntie 1-3	Krakankuja 2	Markkulantie 24	Perintökuja 9	Kurpitsakuja 3 LPA
Esikkotie 7	Krakankuja 4	Marsinkuja 1	Perintötie 9	Terhotie 6
Eteläinen Rastitie 11	Kukinkuja 8	Martinlaaksonkuja 2 b	Ponikuja 4	Tukkilaisentie 9
Evästie 5	Kuninkaanmäentie 104	Merkkipuuntie 14	Pähkinärinteentie 22	Tykkikuja 9
Hakunilantie 58	Kunnaantie 20	Merkkipuuntie 2	Pähkinärinteentie 24	Urheilutie 10 a
Hansinkatu 1-3	Kylväjänkuja 7	Metsolantie 3	Pähkinärinteentie 26	Uusiniityntie 1
Helmikuja 1	Kyläkaskentie 2-6	Metsänhoitajankuja 2	Rajakentänkuja 5	Uusiniityntie 6
Herttuantie 6	Kylämiehenkuja 2	Mikaelintie 11	Rajatie 5a	Uusiraja 13
Huddingenpolku 2	Laaksotie 20	Mikaelintie 7-9	Rautkallionkatu 10	Vaijeritie 1
Husbackankuja 1	Laukkarinne 8	Minkkitie 11	Rautkalliontie 3	Vallikuja 6
Hyrräkuja 10	Laulurastaanpolku 1-2	Minkkitie 16	Retiisikuja 2	Valtuustokatu 1
Hämeenköyläntie 77	Laurantie 11	Minkkitie 9	Riimukuja 4, 6, 8, 13	Vankkurikuja 6
Immonkuja 2, Kyllikintie 29	Laurintie 41	Myyrmäentie 2 C	Rosendalinrinki 1	Varpusenkuja 1
Jaspiskuja 7 a	Lehmuspolku 3	Mäyräkuja 4	Rumpalintie 4	Vartiokuja 1
Jäniksenkypälä 11	Lehtikallio 2	Mäyräkuja 6	Ruukkukuja 1	Vaskikuja 2
Jänönhäntä	Leikkitie 1	Niittäjäntie 13	Ruukuntekijäntie 10	Vaunukalliontie 2
Kallioimarteentie 10	Leikkitie 2	Nissaksentie 15	Ruukuntekijäntie 12	Vellamonkuja 1, 2
Kannuskuja 10	Leiritie 6	Norkkokuja 2	Ruusuvuorenkuja 3	Veturikuja 9
Kannuskuja 5	Linnustajankuja 1	Normannikuja 6	Saagatie 9	Viidakkokuja 3
Kannuskuja 8	Lippukuja 2	Nyyrikintie 1	Sahatie 2	Viidakkokuja 4
Karhunkierros 1a	Lipputie 14	Nyyrikintie 7	Santamäentie 20	Viidakkokuja 7
Kaskelantie 1	Lipstikkakuja 2	Näätäkuja 1	Satukuja 1	Viikinkikuja 2
Keikarinkuja 2	Loikkokuja	Ojahaantie 1	Saturnuksenkuja 2,4	Viikinkikuja 3
Kerkkäkuja 3	Loiskekuja 1	Ollaksentie 29-31	Siilireitti 10	Viikinkitie 6
Kerokuja 2	Luhtimäki 2	Orvokkirinne 4	Siilireitti 8	Viljo Sohkasen katu 16
Kerokuja 7	Lummetie 11	Osmankäämintie 25	Sorakuja 4	Virsupolku 1
Kirvelitie 2	Maalinauhantie 19	Otavantie 11	Suitsikuja 1	



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

Seuraaviin VAV Palvelukodit Oy:n ARA-asuntokohteisiin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia

- Heporinne 1
- Karsikkokuja 13
- Kastanjakuja 1
- Kielotie 25
- Koisotie 1
- Koisotie 6
- Metsotie 25
- Näätäkuja 4
- Osmankäämintie 28
- Pyykuja 1
- Pähkinärinteentie 31
- Raikukuja 12
- Raikukuja 14
- Ruukkukuja 7
- Uusiniityntie 3

Takaisinperintävastuuluettelo avustuksia saaneista kiinteistöistä

VAV Asunnot Oy	Investointiavustus	Vastuun päättymispäivä
Hämeenkyläntie 77	148 170,00	25.11.2034
Lehtikallio 2	295 375,00	23.2.2035
Martinlaaksonkuja 2 b	619 234,00	16.2.2037

VAV Palvelukodit Oy	Investointiavustus	Vastuun päättymispäivä
Karsikkokuja 13	3 727 564,00	4.3.2031
Koisotie 1	328 964,00	27.11.2028
Koisotie 6	2 436 800,00	3.6.2042
Osmankäämintie 28	488 917,00	15.2.2032
Pähkinärinteentie 31	1 181 300,00	8.3.2033
Ruukkukuja 7	6 427 120,00	12.3.2038
Uusiniityntie 3	2 917 880,00	20.5.2034

PALAA ALKUUN





Emoyhtiön liitetiedot 31.12.2025

Konsernissa toteutettiin 31.12.25 tytäryhtiösulautuminen, jossa 31.1.2024 hankitu yhtiö As Oy Vantaan Sepänpuisto sulautui VAV Yhtymä Oy:öön. Sulautuminen toteutettiin verotuksessa poistamattomilla hankintamenoilla, jolloin aineellisia hyödykkeitä siirtyi 1 488 121,82 Eur, liiketoimintaan liittyviä saamisia siirtyi 261 644,13 Eur ja velkoja 1 102 239,31 Eur, asuintalovarauksia 166 236,14 Eur sekä rahavaroja 49 839,12 Eur. Sulautumisesta syntyi VAV Yhtymä Oy:öön sulautumistappiota 1 509 020,38 Eur.

Laadintaperiaatteet

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn välittömään hankintamenoon. Pysyvien vastaavien arvotuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen.

Poistosuunnitelma

Taseeseen merkittyjen aineellisten hyödykkeiden hankintamenosta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

Hankintameno on luettu hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenon vähennykseksi. Suunnitelman mukaiset poistot on tehty hyödykkeen käyttöönottokuukaudesta alkaen.

Asuinrakennukset	40 v. tasapoisto
Rakennelmat	20 % menojäännöspoisto
Väestönsuojat	25 % menojäännöspoisto
Koneet ja laitteet	25 % menojäännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10 % menojäännöspoisto

Tilikauden poistot

Poistot eriteltyinä	2025	2024
suunnitelmapoistot		
rakennukset ja rakennelmat	2 879 814,41	2 795 242,20
koneet ja kalusto	1 839,84	3 748,56
muista aineellisista hyödykkeistä	4 000,94	4 445,49
	2 885 655,19	2 803 436,25
Vantaan kaupunki -konsernissa sovellettavia suunnitelmapoistoja käyttäen on yhtiön poistoalitus 3 046 474 euroa (ed. vuosi alitus 2 142 736 €)		

Tilintarkastuksen palkkiot

Poistot eriteltyinä	2025	2024
Lakisääteinen tilintarkastus	8 953,11	8 432,72
Muut palvelut	6 770,73	62 083,32
	15 723,84	70 516,04



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

PALAA ALKUUN



Pysyvät vastaavat

	Maa-alueet
Hankintameno 1.1.2025	13 776 307,82
Lisäykset	4 377 500,00
Hankintameno 31.12.2025	18 153 807,82
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	18 153 807,82
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	13 776 307,82
	Rakennukset ja rakennelmat
Hankintameno 1.1.2025	257 727 101,22
Lisäykset, Sepänpuiston Fuusio	1 488 121,82
Hankintameno 31.12.2025	259 215 223,04
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-218 460 733,36
Tilikauden poisto	-2 879 814,41
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-221 340 547,77
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	37 874 675,27
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	39 266 367,86
	Koneet ja kalusto
Hankintameno 1.1.2025	1 689 550,34
Hankintameno 31.12.2025	1 689 550,34
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-1 682 190,97
Tilikauden poisto	-1 839,84
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-1 684 030,81
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	5 519,53
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	7 359,37

	Muut aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2025	1 205 043,96
Hankintameno 31.12.2025	
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-1 165 034,55
Tilikauden poisto	-4 000,94
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-1 169 035,49
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	36 008,47
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	40 009,41
	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat
Hankintameno 1.1.2025	0,00
Lisäykset	431 061,58
Hankintameno 31.12.2025	431 061,58
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	431 061,58
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	0,00
	Osuudet saman konsernin yrityksistä
Hankintameno 1.1.2025	20 584 979,74
Lisäykset	
Vähennykset, As Oy Vantaan Sepänpuiston Fuusio	-2 040 150,00
Hankintameno 31.12.2025	18 544 829,74
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	18 544 829,74
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	20 584 979,74
	Osakkeet ja osuudet
Hankintameno 1.1.2025	324 032,04
Hankintameno 31.12.2025	324 032,04
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	324 032,04
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	324 032,04



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

Pysyvät vastaavat

	Muut saamiset
Hankintameno 1.1.2025	1 276 638,61
Lisäykset, As Oy Vantaan Sepänpuiston Fuusio	52 321,92
Hankintameno 31.12.2025	1 328 960,53
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	1 328 960,53
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	1 276 638,61
	Pysyvät vastaavat yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	296 583 653,73
Lisäykset	6 349 005,32
Vähennykset	-2 040 150,00
Hankintameno 31.12.2025	300 892 509,05
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-221 307 958,88
Tilikauden poisto	-2 885 655,19
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-224 193 614,07
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	76 698 894,98
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	75 275 694,85

Sijoitukset

Muut saamiset	2025	2024
Liittymismaksut	1 328 960,53	1 276 638,61

Emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

		osuus-%	kp-arvio
Tytäryhtiöosakkeet	kpl		
VAV Palvelukodit Oy	2500	100	414 262,65
VAV Asunnot Oy	5000	100	18 128 067,09
VAV Hoiva-asunnot Oy	2500	100	2 500,00
			18 544 829,74
Huoltoyhtiöiden osakkeet			
Koivu-yhtiöt Oy	14	0,1	40,37
Autopaikkayhtiöiden osakkeet			
KOy Oy Viljapelto	21	23,3	2 628,04
Kiinteistö Oy Myyrinsärki Autopaikoitus	750	33,3	4 431,75
Kiinteistö Oy LPA Junkkarinkaari	5	20,0	0,00
Kiinteistö Oy Kelokuusenrinteen Pysäköinti	26	39,4	0,00
			7 059,79
Muut osakkeet ja osuudet			
Yhtiö omistaa 4 asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet			316 931,88

PALAA ALKUUN





Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

Oman pääoman muutokset

Sidottu oma pääoma	2025	2024
Osakepääoma tilikauden alussa	7 658 866,11	7 658 866,11
* Saldo tilikauden lopussa	7 658 866,11	7 658 866,11
Ylikurssirahasto tilikauden alussa	15 928 832,62	15 928 832,62
* Saldo tilikauden lopussa	15 928 832,62	15 928 832,62
Vararahasto tilikauden alussa	3 091 578,12	3 091 578,12
* Saldo tilikauden lopussa	3 091 578,12	3 091 578,12
Sidottu oma pääoma yhteensä	26 679 276,85	26 679 276,85
Vapaa oma pääoma		
Voitto ed. tilikausilta tilikauden alussa	18 053 901,56	19 671 908,00
Korjaus ed. tilikausien voittovaroihin		-1 057 157,00
Tilikauden voitto/tappio	-2 053 266,32	-560 849,44
* Saldo tilikauden lopussa	16 000 635,24	18 053 901,56
Vapaa oma pääoma yhteensä	16 000 635,24	18 053 901,56
Oma pääoma tilikauden lopussa	42 679 912,09	44 733 178,41

Laskelma jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta 31.12.

	2025	2024
Voitto edellisiltä tilikausilta	18 053 901,56	18 614 751,00
Tilikauden voitto/tappio	-2 053 266,32	-560 849,44
Yhteensä	16 000 635,24	18 053 901,56

Vastuusitoumukset

	2025	2024
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys:		
Lainat rahoituslaitoksilta	16 656 568	17 336 426
Vantaan kaupungin lainat	1 758 750	1 884 375
Annetut kiinnitykset	25 437 631	25 437 631
Velat, joissa Vantaan kaupungin takaus	2 817 101,49	2 904 009

Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua

	2025	2024
Vantaan kaupungin lainat	1 130 625,00	1 349 604,20
Muut rahalaitoslainat	13 961 012,37	13 937 136,00
	15 091 637,37	15 286 740,20

Siirtosaamisten olennaiset erät

	2025	2024
Vakuutuskorvaussaamisia		
Muut siirtosaamiset	37,65	106,50
	37,65	106,50

PALAA ALKUUN





Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2025

Toiminta

Vastuullisuusraportti

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

Tase

Rahoituslaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön liitetiedot

PALAA ALKUUN



Muiden saamisten olennaiset erät

	2025	2024
Pitkäaikaiset saamiset		
Liittymismaksut	1 328 960,53	1 276 638,61
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset konsernin yrityksiltä	5 046,79	464 916,75
Asuinhuoneistojen vuokrasaamiset	76 270,44	99 106,00
Muut saamiset kiinteistön tuotoista	73 806,10	67 815,55
	1 484 083,86	1 908 476,91
Saamiset yhteensä	1 484 121,51	1 908 583,41

Siirtovelkojen olennaiset erät

	2025	2024
Korkojaksotusvelat	106 197,46	151 296,56
Muut siirtovelat	82 338,35	51 367,49
	188 535,81	202 664,05

Muiden lyhytaikaisten velkojen olennaiset erät

	2025	2024
Lomapalkkavelat	42 966,48	37 065,45
Saadut lyhytaikaiset vakuudet	262 799,00	311 256,14
Muut velat	9 401,05	9 245,95
yhteensä	315 166,53	357 567,54

Varaukset

Vapaaehtoiset varaukset	2025	2024
Asuintalovaraus	19 312 716,45	17 487 300,35

Liiketoiminnan muut tuotot

	2025	2024
Muut tuotot	39 133,20	38 828,67
	39 133,20	38 828,67

Henkilöstö

	2025	2024
VAV Yhtymä Oy:n palveluksessa oli keskimäärin	1	1
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksettiin yhteensä	188 925,10	168 547,11

Riita-asiat

Ei avoimia riita-asioita

Konsernisaamiset ja -velat

	2025	2024
Saamiset		
Konsernisaamiset	5 046,79	464 916,75
Velat		
Konsernivelat	160 603,00	259 433,70
Ostovelat konserni	0,00	64 967,12
Pitkäaikaiset velat		
Vantaan kaupungin lainat	2 650 907,86	2 973 827,20
josta lainojen lyhytaikainen osuus	364 303,46	322 919,34