



# VAV

VAV-konsernin  
vuosikertomus  
2022



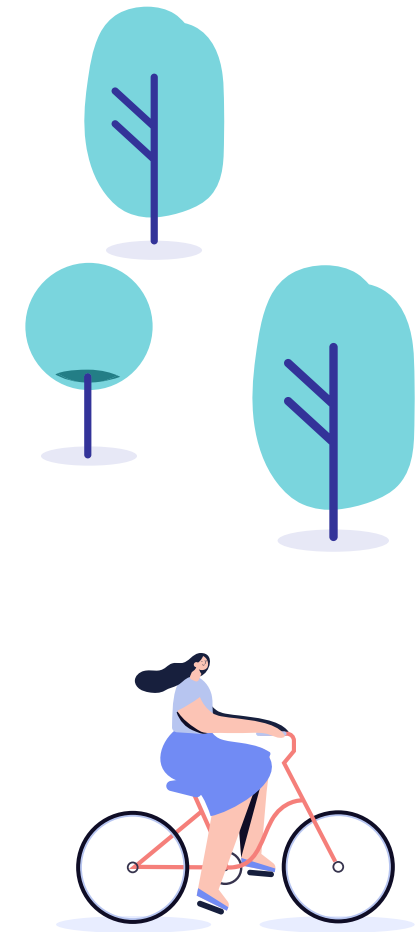
## VAV-konserni lyhyesti

VAV-konsernin ensisijainen tarkoitus on tukea Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Olemme kokonaan Vantaan kaupungin omistama konserni. Meidän vuokra-asunnoissamme asuu lähes joka kymmenes vantaalainen.

Meillä on erityinen vastuu kohtuuhintaisen asumisen rakennuttamisesta ja tarjoamisesta pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Turvaamme toiminnallemme myös vakaiden asumismenojen kehitystä. Lisäksi kannamme vastuuta asunnottomuuden ennaltaehkäisystä Vantaalla.

Jokapäiväiselle toiminnallemme edistämme asukkaidemme hyvää ja taloudellisesti vakaata asumista. Takaamme viihtyisät asuinkiinteistöt ja pyrimme ennakoivilla toimillamme ehkäisemään häätöjä. Meillä on rakennuttajana vaikutus myös Vantaan kaupungin elinkeinopolitiikkaan ja työllisyyteen.

Vuoden 2022 päättyessä konsernin omistuksessa oli eri puolilla Vantaata 11 453 asuntoa.





## VAV-konsernin muodostavat

**VAV** Yhtymä

**VAV** Asunnot

**VAV** Palvelu-  
kodat

**VAV** Hoiva-  
asunnot

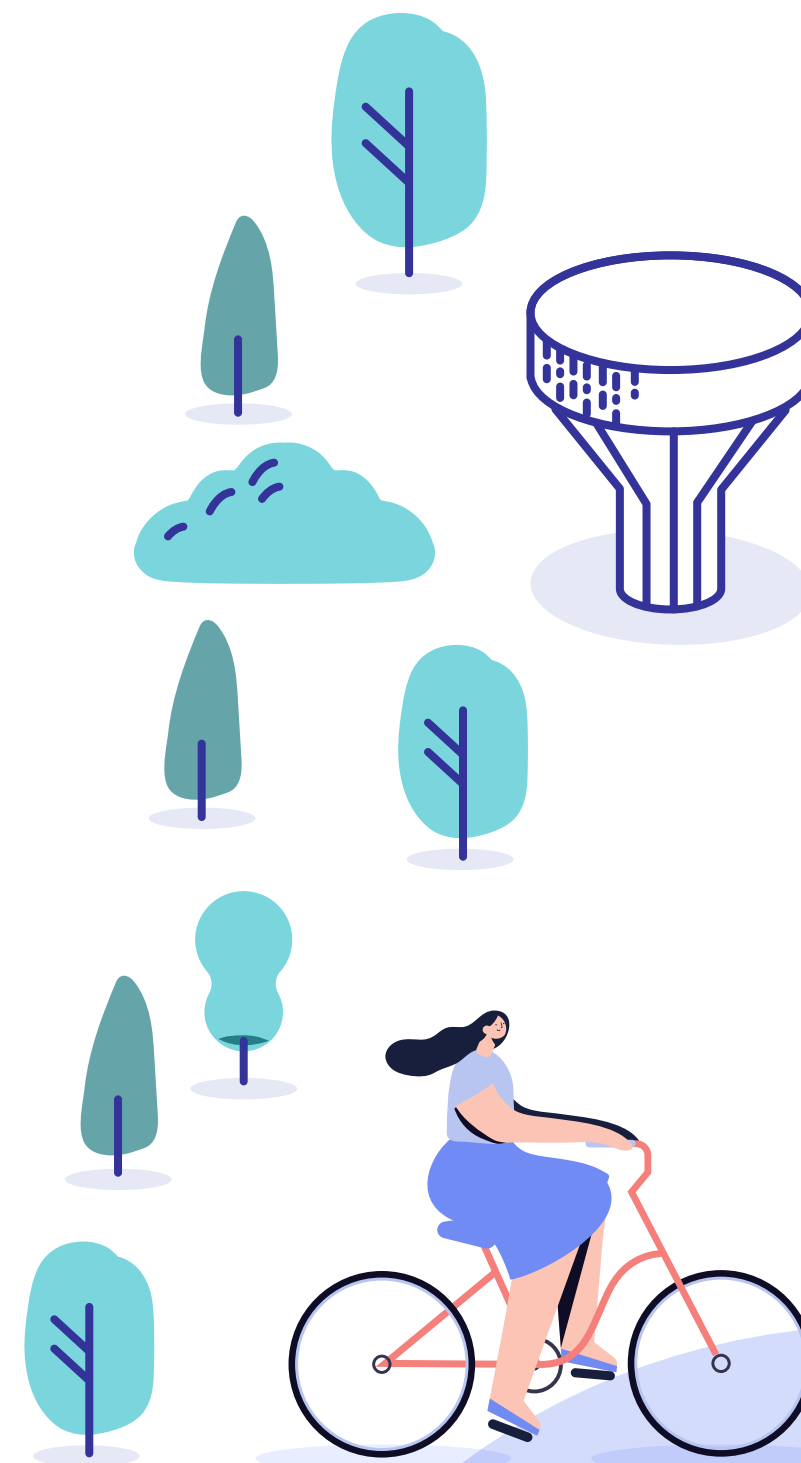
VAV Yhtymä Oy on omistava  
emoyhtiö konsernissa.



**Tuotamme ja tarjoamme  
laadukkaita ja kohtuuhintaisia  
koteja vantaalaisten  
kasvavalle joukolle.**

# Sisällysluettelo

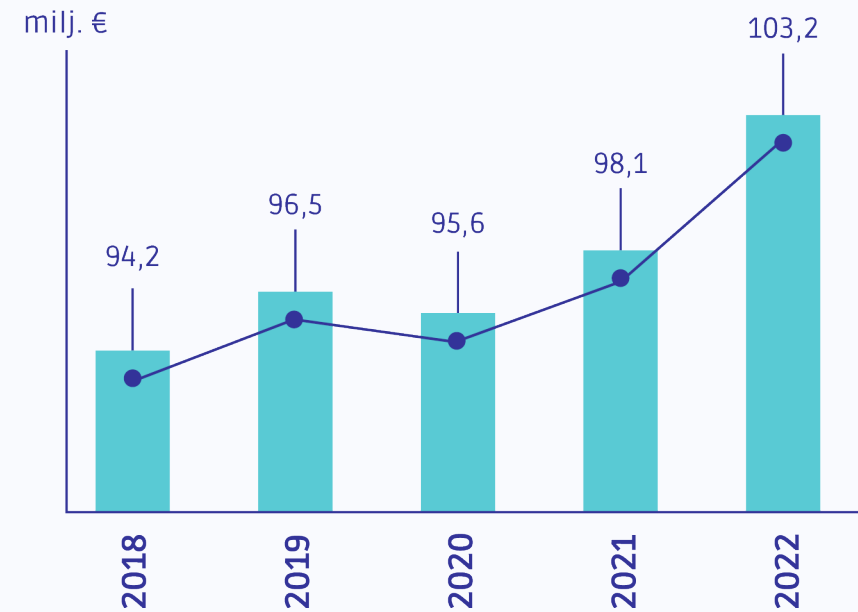
|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| VAV-konserni lyhyesti                                      | 2  |
| VAV-konsernin avainluvut                                   | 6  |
| VAV:n asunnot kartalla                                     | 7  |
| Toimitusjohtajan katsaus                                   | 8  |
| Kiinteistömme                                              | 10 |
| Case: Perintökujalle uusi kerrostalo                       | 11 |
| Asukkaamme                                                 | 12 |
| Case: Asiakaspalvelumme ja kiinteistöhuoltomme uudistuivat | 13 |
| Vastuullisuus                                              | 14 |
| Vesi, lämmitys ja sähkö                                    | 15 |
| Talous ja henkilöstö                                       | 16 |
| Katsaus tulevaisuuteen                                     | 17 |
| Hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1.–31.12.2022  | 16 |
| VAV-konsernin tuloslaskelma                                | 27 |
| VAV-konsernitase 31.12.2022                                | 29 |
| VAV-konsernin rahoituslaskelma                             | 31 |
| Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2022              | 32 |
| VAV Yhtymä Oy tuloslaskelma                                | 39 |
| VAV Yhtymä Oy tase 31.12.2022                              | 41 |
| VAV Yhtymä Oy rahoituslaskelma                             | 42 |
| Emoyhtiön liitetiedot 31.12.2022                           | 44 |



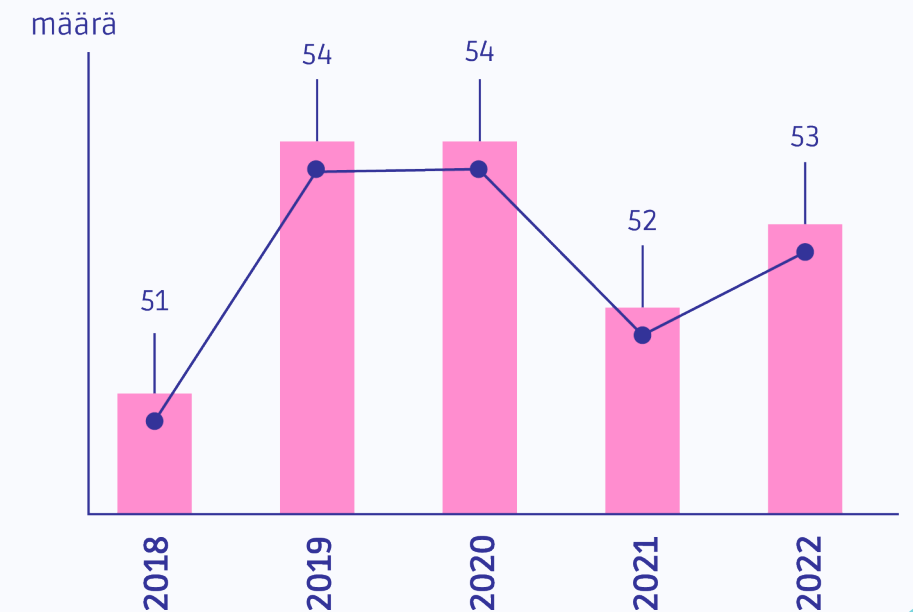
# VAV-konsernin avainluvut



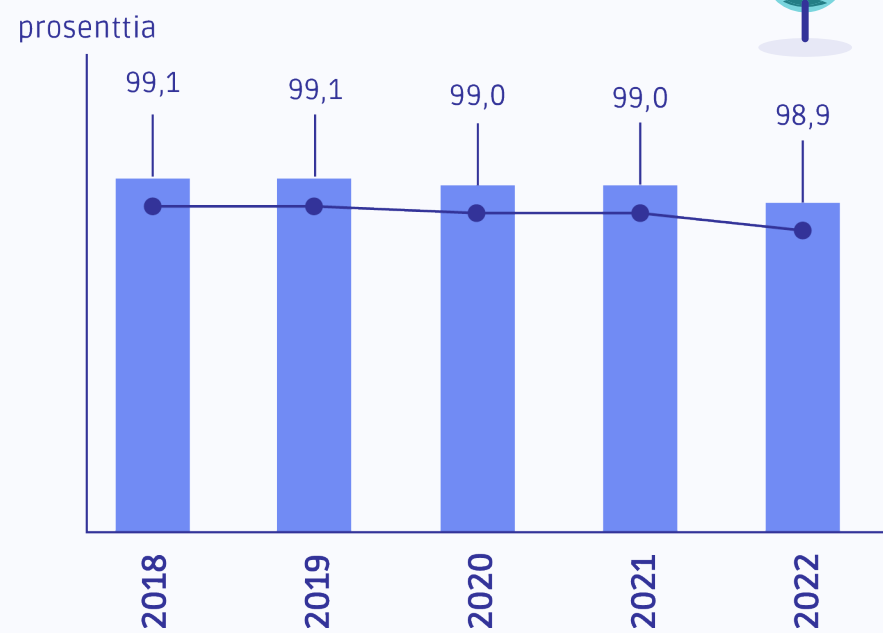
## Liikevaihto



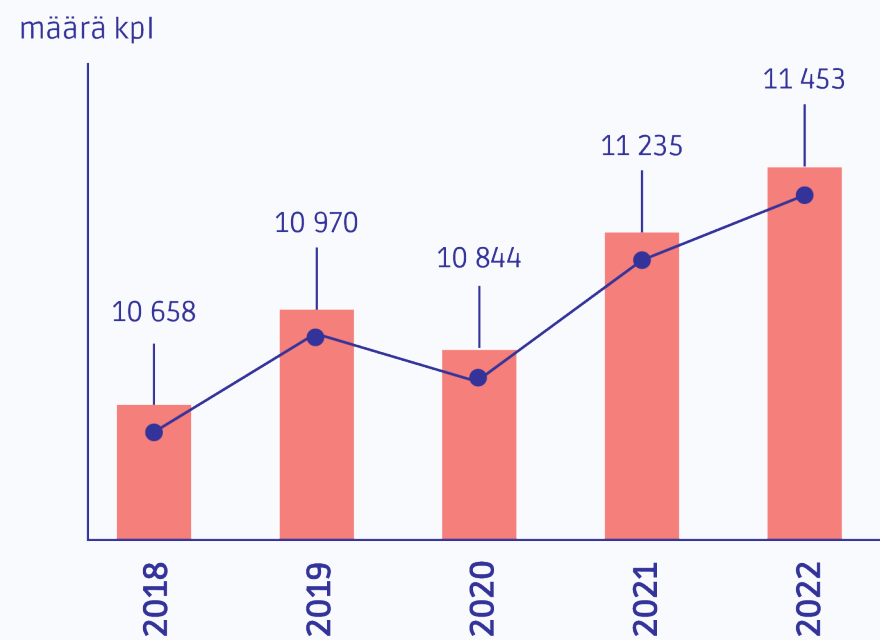
## Henkilöstö



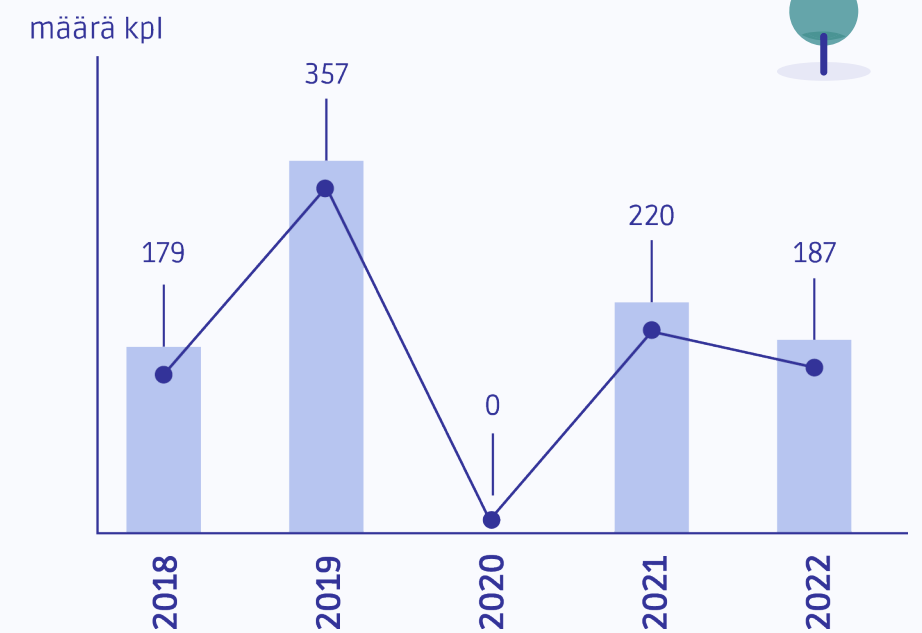
## Käyttöaste



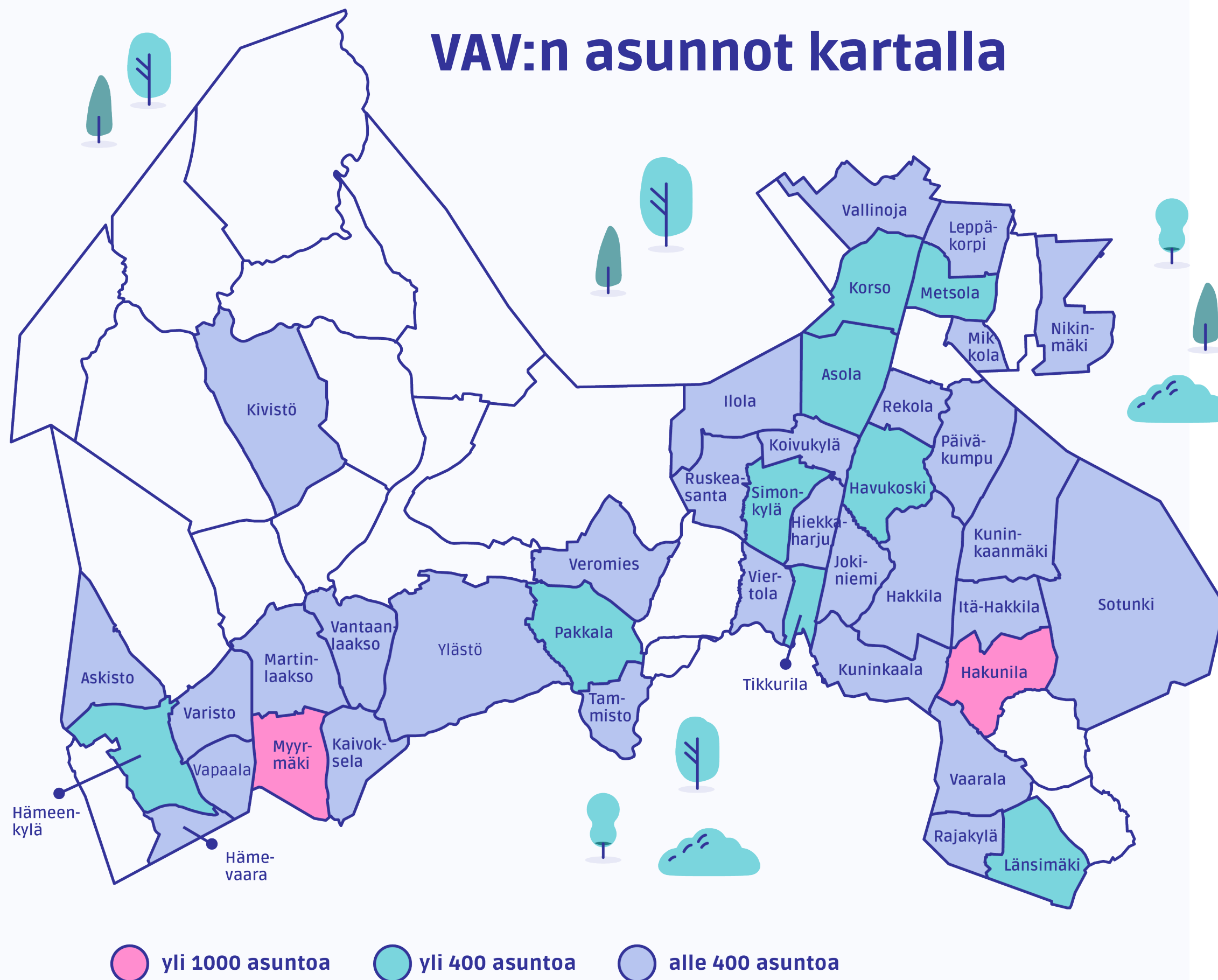
## Asuntoja

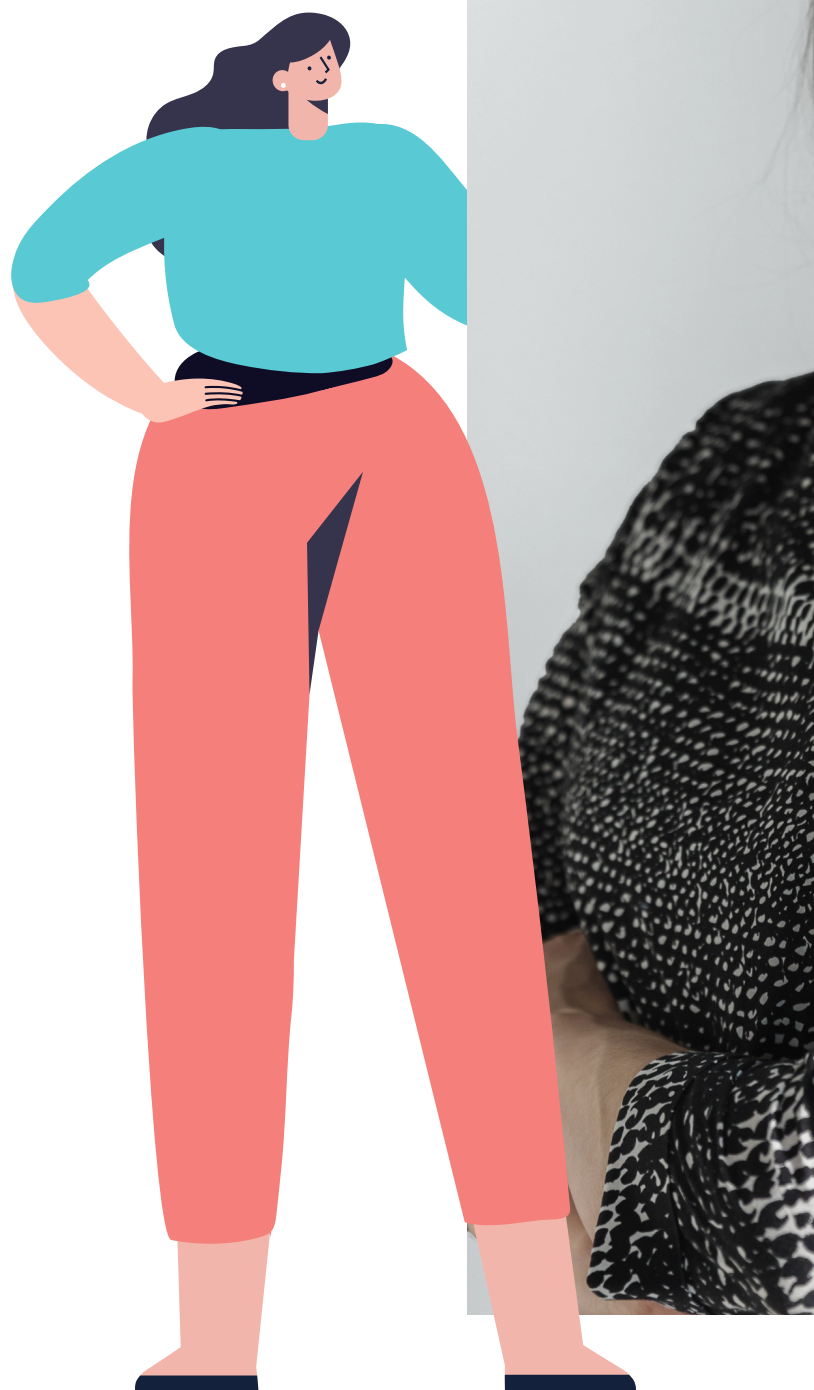


## Valmistuneet asunnot



| Kaupunginosat Vantaalla | VAV:n asuntoja kaupunginosassa |
|-------------------------|--------------------------------|
| Askisto                 | 61                             |
| Asola                   | 533                            |
| Hakkila                 | 116                            |
| Hakunila                | 1 065                          |
| Havukoski               | 536                            |
| Hiekkaharju             | 62                             |
| Hämeenkylä              | 450                            |
| Hämevaara               | 125                            |
| Ilola                   | 302                            |
| Itä-Hakkila             | 22                             |
| Jokiniemi               | 349                            |
| Kaivoksela              | 82                             |
| Kivistö                 | 246                            |
| Koivuhaka               | 90                             |
| Koivukylä               | 217                            |
| Korso                   | 473                            |
| Kuninkaala              | 151                            |
| Kuninkaanmäki           | 143                            |
| Leppäkorpi              | 26                             |
| Länsimäki               | 658                            |
| Martinlaakso            | 177                            |
| Metsola                 | 785                            |
| Mikkola                 | 331                            |
| Myyrmäki                | 1 145                          |
| Nikinmäki               | 60                             |
| Pakkala                 | 477                            |
| Päiväkumpu              | 264                            |
| Rajakylä                | 52                             |
| Rekola                  | 65                             |
| Ruskeasanta             | 88                             |
| Simonkylä               | 468                            |
| Sotunki                 | 85                             |
| Tammisto                | 135                            |
| Tikkurila               | 517                            |
| Vaarala                 | 37                             |
| Vallinoja               | 269                            |
| Vantaanlaakso           | 80                             |
| Vapaala                 | 43                             |
| Varisto                 | 160                            |
| Veromies                | 245                            |
| Viertola                | 178                            |
| Ylästö                  | 85                             |
| <b>Yhteensä</b>         | <b>11 453</b>                  |





## Toimitusjohtajan katsaus

Teemme VAV-konsernissa päivittäin töitä, että Vantaalla riittäisi kohtuuhintaisia koteja mahdollisimman monelle, ja että asuminen niissä onnistuisi hyvin. Olen ilokseni saanut uutena vavilaisena huomata, että jokainen meillä sitoutuu näihin tavoitteisiin.

Vuosi 2022 oli maailmanlaajuisesti vaikea. Pitkän koronakurimuksen jälkeen Venäjä aloitti hyökkäyssodan Ukrainaan helmikuussa. Tämä loi epävakautta markkinoille.

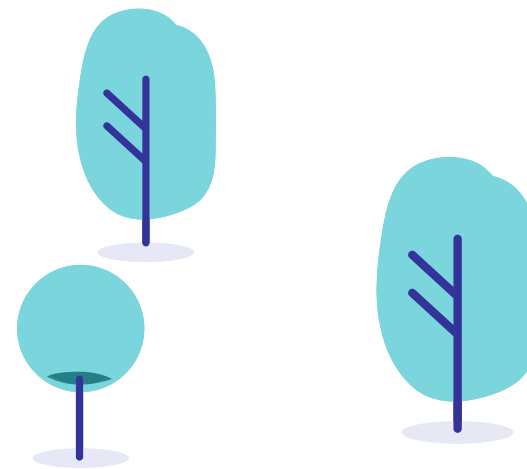
Erityisesti rakennusala kärsi materiaalipuutteista ja kustannusten noususta. Kaikesta tästä huolimatta VAV-konserni pystyi jatkamaan toimintaansa ilman suurempia ongelmia.

**Uudistusten myötä meidät tavoittaa kaikissa asumiseen liittyvissä kysymyksissä vuorokauden ympäri.**



Pitkäjänteisesti hoidettu vakaa taloutemme toi erityistä turvaa. Tämä näkyi esimerkiksi siinä, että kustannusten noususta huolimatta onnistuimme pitämään vuoden 2023 vuokrankorotuksen maltillisena, vain 2,5 prosentissa.

Vuoden aikana meille valmistui kaksi uudiskohdetta, jotka saatiin suunnitellusti valmiiksi. Aukkaat pääsivät muuttamaan uusiin koteihinsa Veromiehen Perintötielle kesäkuussa ja Koivuhaan Koisotielle vuoden lopussa. Koisotien kiinteistöön muutti vantaalaisia ja keravalaisia, jotka ovat kärsineet pitkäaikaisesta asunnottomuudesta tai päihdeongelmista. Vaikka päätehtävämme onkin kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tuottaminen, olen todella ylpeä, että pystymme luomaan laadukkaita koteja myös kaikista heikoimmassa asemassa oleville.



Pula tonteista ja kasvaneet kustannukset hankaloittivat uudiskohteiden alulle saamista, mutta toivomme pääsevämme aloittamaan useita kohteita tulevina vuosina. Harmiksemme heti vuoden alussa jouduimme keskeyttämään Asolan Lipstikkakujalle suunnitellun puukerrostalohankkeen muun muassa urakoitsijan puutteellisten rakennesuunnitelmien vuoksi. Aloitamme lähitulevaisuudessa tontille kokonaan uuden rakennushankkeen, kunhan suunnitelmat sille valmistuvat.

Vuotta 2022 leimasi isot muutokset myös työskentelyssämme, sillä VAV-konsernin asiakaspalvelu- ja huoltotehtävät järjesteltiin uudelleen. Asiakkaat tavoittavat meidät nyt kaikissa asumiseen liittyvissä kysymyksissä vuorokauden ympäri, vuoden jokaisena päivänä.



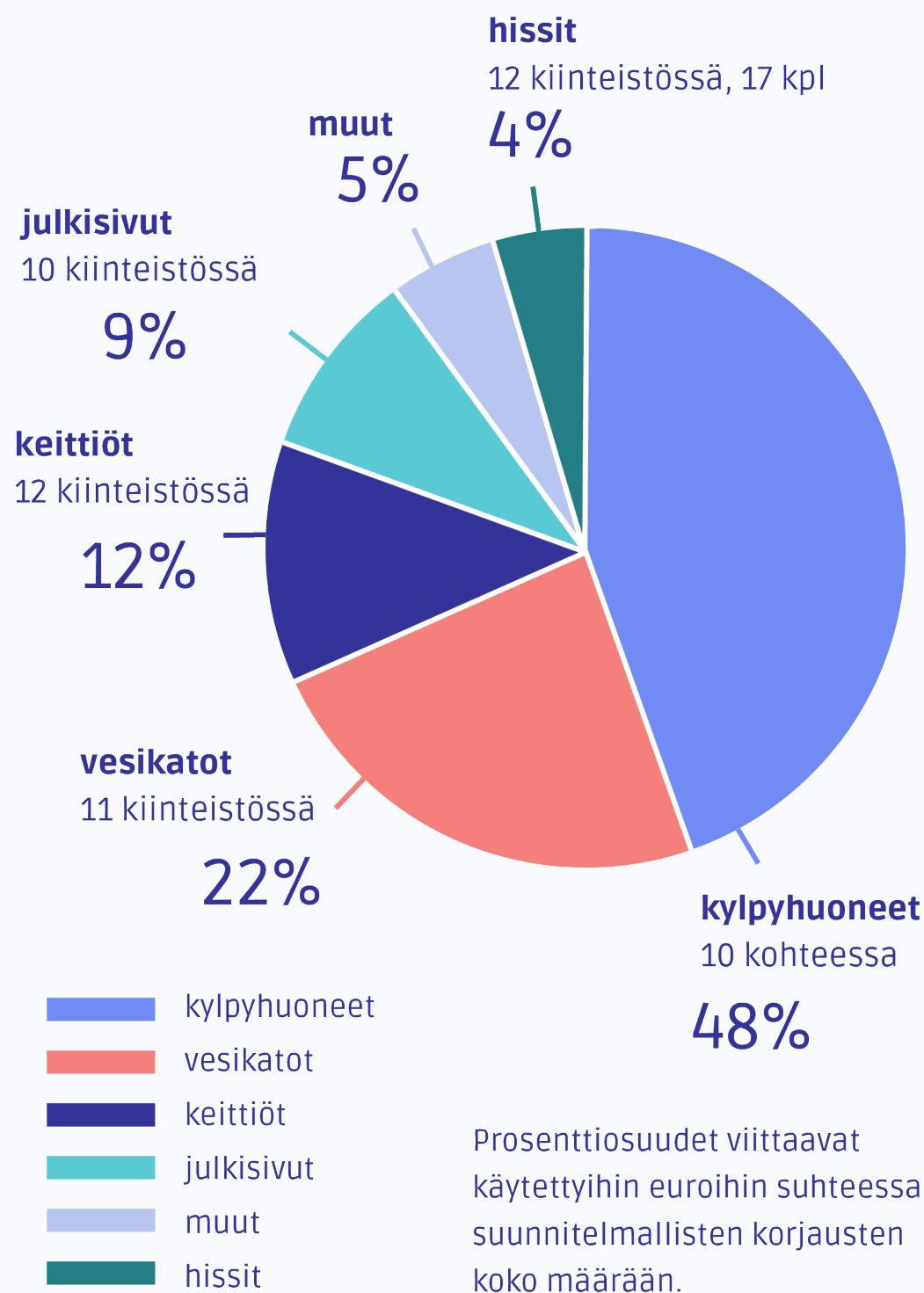
Vuoden lopussa saimme valmiiksi VAV-konsernin strategian seuraavalle neljälle vuodelle. Onnistuimme strategian valmistelussa sitouttamaan työntekijämme ja tärkeimmät sidosryhmämme niin, että heidän ajatuksensa todella näkyvät ja kuuluvat kunnianhimoisessa strategiassamme.

Uutta strategiakautta kohti lähdemme yrityskulttuurimme mukaisesti – rennosti, mutta tosissaan.

### **Mirka Saarholma**

Toimitusjohtaja 1.6.2022 alkaen

### Kiinteistöjen suunnitelmallisten korjausten jakautuminen korjauskohteittain



## Kiinteistömme

VAV-konsernin ensisijainen tarkoitus on tukea Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Meillä on erityinen vastuu kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Vastaamme myös vakaiden asumismenojen kehityksen turvaamisesta ja asunnottomuuden ennaltaehkäisystä. VAV-konsernilla on rakennuttajana vaikutus kaupungin elinkeinopolitiikkaan ja työllisyyteen.

VAV:n kodeissa asutaan ympäri Vantaata, 42 kaupunginosassa. Vuoden 2022 päättyessä VAV-konsernin omistuksessa oli Vantaalla 11 453 asuntoa.

Asunnoista 745 oli VAV Yhtymän omistuksessa. VAV Asuntojen omistuksessa oli 9 756 asuntoa. VAV Palvelukodit omisti 734 asuntoa ja VAV Hoiva-asunnot 218 asuntoa.

Uusia koteja vuoden aikana valmistui Veromieheen ja Koivuhakaan. Veromieheen valmistui 145 uutta asuntoa kesäkuussa, kun VAV Asunnoille valmistui ARA-tuotantona uudiskohde osoitteeseen Perintökuja 9.

VAV Palvelukodeille valmistui puolestaan jou-

lukuissa Koivuhakaan pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettu asumistukiyksikkö osoitteeseen Koisotie 6. Kiinteistössä on 42 asuntoa. Se mahdollistaa tuetun asumisen monelle pitkäaikaisasunnottomuudesta kärsineelle ihmiselle sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujalle. Asukasvalinnoista ja asumisen tuesta vastaa Vantaan ja Keravan hyvinvointialue.

2022 VAV:n uudistuotannon hankkeiden etenemistä vaikeuttivat tonttipulan lisäksi rakennuskustannusten voimakas nousu ja urakoitsijoiden tarjoushalukkuuden lasku.

VAV Asunnot aloitti Koivuhaassa, osoitteessa Peltolantie 42 uudiskohteen rakentamisen. Kiinteistöön tulee 115 asuntoa. Kohteen arvioitu valmistuminen on vuoden 2023 lopussa. Retiisikuja 2 -uudiskohteen rakennustöiden on suunniteltu alkavan Hiekkaharjussa keväällä 2023.

Korjasimme kiinteistöjämme suunnitelmallisesti pitkän aikavälin korjaussuunnitelman mukaisesti sekä ylläpitokorjauksina. Taloja korjattiin 31,8 miljoonalla eurolla. Tästä suunnitelmallisten korjausten osuus oli 18,8 miljoonaa euroa. Loput 13,0 miljoonaa euroa olivat ylläpitokorjauksia. Koronavuosien synnyttämiä sisäpuolisten töiden viivästyksiä saatiin kurottua umpeen.

## Case

# Perintökujalle uusi kerrostalo

Kesäkuussa Perintökujalle, Veromieheen valmistui 145 asunnon kerrostalo. Perintökujan kiinteistömme on ARA-rahoitteinen.

Kiinteistöllä on Joutsenmerkki. Tämä tarkoittaa, että rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitiin elinkaariajattelu ja ympäristöystävällisyys.

Korttelimaisen kokonaisuuden asunnot vaihtelevat yksiöistä aina neljän huoneen perheasuntoihin. Kiinteistö on A-energialuokassa ja sen katolta löytyvät aurinkopaneelit, joilla tuotetaan osa kiinteistön sähköstä.

Talon rakennusaikana paneuduttiin erityisesti rakennusjätteen kierrätykseen huolella. Työmaalla oli noin 20 kierrätysastia, kun normaalisti niitä on käytössä 3–5.

Kiinteistö on VAV:n kolmas Joutsenmerkki-kriteerein rakennettu kerrostalo. Ensimmäinen Joutsenmerkin saanut VAV:n kiinteistö oli Hakunilan Kaskelantie 1, joka oli valmistuessaan vuonna 2018 Suomen suurin Joutsenmerkitty kerrostalo. Merkin on saanut myös 2021 Tikkurilaan valmistunut Veturikuja 8.



# Asukkaamme

**Edistämme asukkaiden fyysistä ja taloudellista asumisvakautta, takaamme turvalliset asuinkiinteistöt sekä pyrimme ennakoivilla toimillamme ehkäisemään häätöjä. Asukastoiminnan kautta toteutamme ARA-vuokra-asumiseen kuuluvaa asukasdemokratiaa.**



Asunnoissamme asui yhteensä noin 19 000 ihmistä.

Vuoden 2022 aikana asuntoja vapautui vuokrattavaksi keskimäärin 105 kuukaudessa, yhteensä uusia vuokrasopimuksia tehtiin vuoden aikana 1 385. Asunnonhakijoita oli rekisterissä lähes 5 000. Hakijoista noin 55 prosenttia haki asuntoa yksin. Vaihtuvuus oli vuonna 2022 hieman edellisvuotta alhaisempi 11,2 prosenttia (2021 11,9 prosenttia).

ARA-vuokra-asumiseen kiinteästi liittyvää asukastoimintaa päästiin järjestämään koronavuosien jälkeen taas paremmin. Yli 90 prosentissa VAV Asuntojen kiinteistöistä on asukastoimintaa. Asukasaktiiveille järjestettiin lokakuussa teemapäivä. Siihen osallistui 85 asukastoimikunnan puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa. Perinteiseen joulukonserttiin osallistui Pyhän Laurin kirkossa noin 120 asukasta.

Asukastoiminnan ylin toimielin eli YTE-puheenjohtajisto kokoontui vuoden aikana kuusi kertaa. He toivat esille oman näkemyksensä muun muassa antaen VAV:n kiinteistöhuollon uudistuksesta sekä laajasti asumisen arjesta VAV:n taloissa.

Pyrimme ennakoimalla turvaamaan asukkaidemme asumisen myös vaikeissa elämäntilanteissa. Asukkaiden käytössä on esimerkiksi asumisneuvojen palvelut. Onnistumisestamme kertoo se, että saatavamme olivat vuonna 2022 0,8 prosenttia (2021 0,7 prosenttia). Vuokra-saatavista johtuvia häätöjä toteutui 31 (2021 35).

## Case

# Asiakaspalvelumme ja kiinteistöhuoltomme uudistuivat

Marraskuun 2022 alusta asukkaidemme kaikkiin vikailmoituksiin ja palvelupyyntöihin on vastannut oma asiakaspalvelumme ympäri vuorokauden.

Muutokseen päädyttiin, kun keväällä 2021 ryhdyttiin miettimään VAV:n kiinteistönhoidon palvelukokonaisuutta uusiksi. Kiinteistöjen huollosta vastaavien yritysten harteilla oli pitkä tehtävälista asuntojen avainten hallinnasta aina vikailmoitusten käsittelyyn. Huolellisen pohdinnan jälkeen vastuut päätettiin jakaa uusiksi.

Nyt VAV hoitaa itse kaiken asioinnin asukkaiden kanssa. Huoltoyhtiöt taas voivat keskittyä ydinosaamiseensa eli laadukkaaseen kiinteistön-huoltoon. Osa kiinteistöjen kunnossapidosta siirtyi niihin erikoistuneille yrityksille.

VAV:n kiinteistönhoidon sopimukset kilpailutettiin uutta työnjakoa vastaaviksi. VAV:n talojen avainhallinta siirtyi Certego Oy:n vastuulle ja pysäköinninvalvonta Aimo Park Finlandille.

VAV:n kiinteistöhuollon kumppaneina jatkoivat ISS ja SOL. Ympärivuorokautiseksi muuttuneessa asiakaspalvelussa VAV:n asiakaspalvelutiimin avuksi tuli palveluyritys Call Waves Solutions Finland Oy.



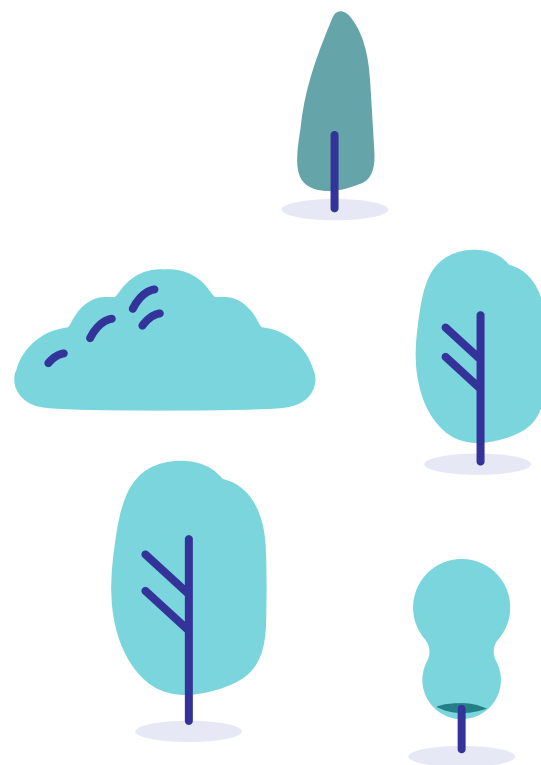
# Vastuullisuus

**Erityisesti sosiaalinen vastuu on koodattu VAV-konsernin perustehtävään, sillä tehtävämme on tuottaa kohtuuhintaista vuokra-asumista. Vastuullisesti toimiminen on kiinteä osa päivittäistä tekemistämme Vantaan kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti.**

Omistajamme Vantaan kaupunki on laatinut Resurssiviisauden tiekartan, joka tähtää hiili-neutraaliuteen vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on päästötön, jätteetön ja luonnonvaroja kestävästi käyttävä kaupunki.

Osana tätä työtä olemme tehneet myös oman tiekarttamme kohti vuotta 2030. Olemme tunnistaneeet, että päästöt syntyvät toiminnassamme syntyvät rakentamisesta, kiinteistöjen käytöstä, niiden ylläpidosta ja asukkaidemme arjesta.

Vastuullisuusnäkökulmasta keskeisessä asemassa liiketoiminnassamme ovat pieni- ja keskituloisten kohtuuhintaisen asumisen mahdollistaminen, kestävä ja energiatehokas rakennus- ja korjaustoiminta, luontoarvoiltaan monimuotoinen viherhoito sekä vastuullisesti toimiva palvelukumppaniverkosto.



Vastuullamme on myös reaalisesti vakaiden asu-  
mismenojen kehityksen turvaaminen sekä asun-  
nottomuuden ennaltaehkäisy omalta osaltamme.  
Pyrimme ennakoivilla toimillamme myös mah-  
dollistamaan sen, että asukkaidemme asuminen  
onnistuu. VAV tukee Vantaan kaupungin strategian  
toteutumista segregaaion ehkäisemiseksi.

VAV:n energiankäyttö on ollut pitkään erittäin  
taloudellista. Valtakunnallinen energiatehok-  
kuussopimus (VAETS) on jo vuodesta 2010 saakka  
ohjannut konsernin energiatehokkuustoimenpi-  
teitä. Myös energiatehokkuus-järjestelmä ETJ+  
on työkalu energiatehokkuuden jatkuvaan  
parantamiseen. Lisäksi korjausten suunnittelus-  
sa ja toteutuksessa huomioidaan aina energiate-  
hokkuutta parantavat toimet.

Loppuvuodesta 2022 liityimme mukaan Motivan  
Astetta alemmas -kampanjaan. Vaikeassa ener-  
giatilanteessa halusimme kantaa vastuumme ja  
käydä läpi vielä kertaalleen kaikkien kiinteistö-  
jemme energiankulutuksen. Panostimme ener-  
giansäästöön niin, ettei asumismukavuus kärsi-  
nyt. Laskimme esimerkiksi yleisten tilojen  
lämpötiloja.

Pohdimme lisäksi asukkaidemme kanssa toi-  
mia, jotka säästivät energiaa erityisesti kulutus-  
huippujen aikana. Tämän vuoksi lenkkisaunat  
laitettiin tauolle tammikuusta 2023 alkaen. Osana  
asukasviestintämme viestimme asukkaillemme  
keinoja säästää energiaa ja listasimme vinkkejä,  
miten valmistautua mahdollisiin sähkökatkoihin.

Kesällä VAV osallistui CircularFoodHood-yhteisö-  
viljelyhankkeeseen, jossa pilotoitiin kaupunkivil-  
jelyä kiinteistöjen pihilla. Vuoden aikana VAV  
siirtyi myös myrkyttömään rikkaruohojen  
torjuntaan.

# Vesi, lämmitys ja sähkö

## Vedenkulutus (dm<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>)



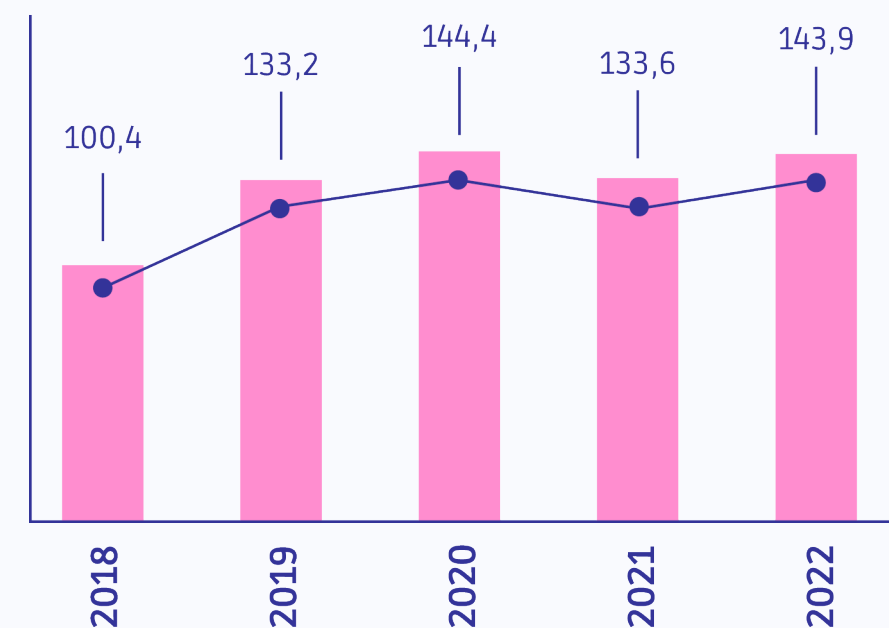
## Lämmitysenergia (kWh/m<sup>3</sup>)



## Kiinteistösähkö (kWh/m<sup>3</sup>)



## Aurinkosähkö (kWh/Apm<sup>2</sup>)



# Talous ja henkilöstö

**Vakaan taloutemme ansiosta pystymme tarjoamaan kohtuuhintaista vuokra-asumista asukkaillemme, korjaamaan olemassa olevia kiinteistöjämme ja rakentamaan uutta.**



VAV-konsernin liikevaihto oli vuonna 2022 103,2 miljoonaa euroa. Nousua edellisvuodesta oli 5,2 prosenttia.

Nousuun vaikuttivat uuden VAV Hoiva-asunnot Oy:n toiminnan käynnistyminen ke-säkuussa 2021, eli 2022 oli yhtiön ensimmäinen kokonainen toimintavuosi. Lisäksi liikevaihtoa kasvattivat Veturikuja 8- ja Perintökuja 9 -kiinteistöjen valmistumiset.

Liikevaihdosta varsinaiset asuntovuokratuotot olivat 96,4 miljoonaa euroa. Muut kiinteistö-tuotot olivat 4,0 miljoonaa euroa, mikä sisältää 3,8 miljoonaa euroa vesimaksuista syntyviä tuottoja.

VAV-konsernin liikevoitto oli 14,4 miljoonaa euroa eli 13,9 prosenttia liikevaihdosta. Suunnitelman mukaisesti sillä katettiin lainanhoitokulut pitkäaikaisista rakennus- ja korjauslainoista. Korkojen nousun myötä lainanhoitomenot ovat olleet kasvussa.

Suurin osuus konsernin lainasalkusta koostuu kuitenkin korkotukilainoista, jotka on suojattu valtion korkotuella. Lisäksi varauduttiin 9,7 miljoonan euron asuintalovarauksella kiinteistöjen tuleviin korjauksiin.

Konsernin vuokrausaste oli edelleen korkea, 98,9%. Käyttöasteeseen vaikuttavat kiinteistöjen korjaukset.

Meillä työskenteli vuoden lopussa 53 kiinteistö-alan ammattilaista. Uuden toimitusjohtajan lisäksi joukkoomme liittyi joitakin uusia ammattilaisia henkilövaihdosten vuoksi.

# Katsaus tulevaisuuteen

**Vuoden aikana VAV-konsernin strategia päivitettiin vuosille 2023–2027. Päivityksen taustalla olivat toimintaympäristön kriittiset muutokset sekä hallituksen ja johtoryhmän jäsenten vaihtuminen. Henkilöstöä ja sidosryhmiä osallistettiin vahvasti strategian teossa.**

On oletettavissa, että vuokra-asuntoja on myös tulevana vuosina paljon tarjolla. Lisäksi pääkaupunkiseudulta vuokra-asuntoa hakevien ihmisten mahdollisuudet ovat hyvin laajat. Näemme, että kohtuuhintaiselle asumiselle on kuitenkin laajasti kysyntää.

Valitettavasti uudiskohteita ei ole saatu alulle niin paljon kuin olisi toivottu. VAV:n uudisrakentamishankkeiden etenemistä vaikeutti vuonna 2022 tonttipulan lisäksi raju rakennuskustannusten kasvu sekä urakoitsijoiden vähentynyt halu jättää tarjouksia. Näiden samojen haasteiden ennustetaan jatkuvan myös vuonna 2023.

Uudistuotannon lisäksi meille on erityisen tärkeää pitää hyvin huolta nykyisestä kiinteistökannastamme. Lähivuosille suunnitellut kiinteistöjen peruskorjaukset perustuvat kiinteistökannan kokonaisvaltaiseen tarkasteluun sekä kunnon ja kehittämistarpeen mukaiseen salkutukseen.

Uuden strategiamme myötä kehitämme palvelujamme tulevana vuosina niin, että ne perustuvat vahvaan asiakasymmärrykseen. Haluamme kehittää asiakkaan näkökulmasta toimivia ja vaivattomia ratkaisuja. Työmme onnistumista mittaamme reaaliaikaisella asiakastyytyväisyyden seurannalla.

Vastuullisuus on jo nyt nivottu vahvasti toimintaamme, mutta tulevat vuodet tuovat sen entistä tiiviimmin tekemistämme ohjaavaksi teemaksi. Valmistelemme parhaillaan konsernille vastuullisuusohjelmaa. Lisäksi vuoden 2023 aikana valmistaudumme tuleviin vastuullisuuden raportointivelvoitteisiin.

Jatkamme tiivistä yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa ja tuemme omalla toiminnallamme kaupungin perustehtäviä. 2023 kehitämme yhteistyömalleja myös uuden Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa.



VAV

# Toimintakertomus



## Hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1.–31.12.2022

VAV Yhtymä Oy on Vantaan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka rakennuttaa ja omistaa vuokra-asuntoja. VAV:n vuokra-asunnoissa asuu lähes joka kymmenes vantaalainen.

Vuoden 2022 päättyessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa oli eri puolilla Vantaata 11 453 asuntoa. Näistä VAV Yhtymä Oy:n suorassa omistuksessa oli 745 asuntoa, VAV Asunnot Oy:n omistuksessa 9 756 asuntoa, VAV Palvelukodit Oy:n omistuksessa 734 asuntoa ja VAV Hoiva-asunnot Oy:n omistuksessa 218 asuntoa. Asunnoissa asui yhteensä noin 19 000 ihmistä. Yhtiön osakkeiden lukumäärä on 4 553 755.

VAV aloitti toimintansa vuonna 1986. Yhtiön perustamisen myötä fuusioitiin kaikki kaupungin kokonaan omistamat vuokrataloyhtiöt yhdeksi kokonaisuudeksi.

Yhtiö ja sen tytäryhtiöt tarjoavat laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja vantaalaisille. Kiinteistökantaa kehittämällä ja kannan suunnitelmallisilla korjauksilla varmistetaan niiden arvon säilyminen sekä asumisviihtyvyys yhteistyössä asukkaiden kanssa.

Yhtiön pyrkimyksenä on pitää vuokrataso kohtuullisena ja oikeudenmukaisena yleisistä taloudellisista heilahteluista huolimatta. Tasauksen piiriin kuuluvien asuntojen vuokrat tasataan omistajayhtiökohtaisesti. Jos kiinteistön rahoituksesta osa on saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn investointiavustuksena, kiinteistön vuokraa ei tasata.

Tilikauden 2021 aikana VAV Yhtymä Oy:n omistukseen perustettiin uusi tytäryhtiö, VAV Hoiva-asunnot Oy. Hoiva-asunnot Oy omistaa ja hallinnoi neljää hoivakotikiinteistöä, jotka kesäkuussa 2021 toteutuneen kiinteistökaupan myötä siirtyivät VAV:lle. Nämä neljä hoivakotikiinteistöä on vuokrattu kokonaisuudessaan Vantaan kaupungille.

Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimi vuokraa palveluasumisen kiinteistöt ja yksittäiset asunnot erityisryhmien asumiskäyttöön. 1.1.2023 alkaen kyseisten vuokrasopimusten osapuoleksi vaihtui Vantaan ja Keravan hyvinvointialue.



## Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.3.2022. Tilikaudella 2022 ei pidetty ylimääräisiä yhtiökokouksia.

Yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen toimikausi on kaksi vuotta.

Yhtiön toimitusjohtaja Teija Ojankoski jätti eroamispyynnön hallitukselle 10.12.2021, jonka jälkeen hallitus käynnisti toimenpiteet uuden toimitusjohtajan nimeämiseksi. Yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana toimi asiakkuusjohtaja Lasse Käck 17.1.2022–31.5.2022. 1.6.2022 yhtiön toimitusjohtajana aloitti Mirka Saarholma.

Tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPGM Oy vastuunalaisena tarkastajanaan KHT Pepe Tamminen.

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Jussi Särkelä          | puheenjohtaja     |
| Carita Orlando         | varapuheenjohtaja |
| Janne Koskinen         | jäsen             |
| Petri Koivuniemi       | jäsen             |
| Sari Paukku-Sani       | jäsen             |
| Naima el Issaoui       | jäsen             |
| Heikki Sipiläinen      | jäsen             |
| Markku Weckman         | jäsen             |
| Tanja Aidanjuuri-Niemi | jäsen             |
| Ari Männikkö           | jäsen             |
| Noora Hammar           | jäsen             |

| Vav-konsernin avaintietoja           | 2022        | 2021        | 2020        |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Liikevaihto, M€                      | 103,2       | 98,1        | 95,6        |
| Liikevoitto, M€                      | 14,4        | 18,7        | 20,5        |
| Liikevoitto% liikevaihdosta          | 13,9        | 19,1        | 21,4        |
| Taseen loppusumma, M€                | 736,9       | 720,1       | 673,1       |
| Pitkäaikaiset lainat, M€             | 495,2       | 480,8       | 461,3       |
| Varaukset ja oma pääoma, M€ € (emo)  | 49,3        | 47,5        | 46,0        |
| Oman pääoman tuotto% (emo)           | 4,1         | 4,1         | 2,6         |
| Omavaraisuusaste%                    | 32,6        | 30,4        | 30,2        |
| Poistot, M€                          | 23,4        | 21,3        | 21,9        |
| Uusien asuntojen hankinta-arvo, M€   | 38,8        | 41,0        | –           |
| Maksuvalmiussuhde (Quick ratio)      | 1,9         | 1,0         | 1,4         |
| Korkorasite,% liikevaihdosta         | 5,2         | 5,0         | 5,3         |
| Asunnot                              | 11 453      | 11 266      | 10 884      |
| Asuinhuoneistoneliöt                 | 652 002     | 639 625     | 619 102     |
| Valmistuneet asunnot                 | 187         | 220         | –           |
| Valmistuneet vuokranmäärityskohteet  | 2           | 2           | –           |
| Asuntojen käyttöaste,%               | 98,9        | 99,0        | 99,0        |
| Vuokrasaatavat liikevaihdosta,%      | 0,8         | 0,7         | 1,1         |
| Vuokratappiot liikevaihdosta,%       | 0,2         | 0,2         | 0,3         |
| Keskivuokra, €/m²/kk (ARA)           | 12,56       | 12,33       | 12,29       |
| Vuokrien vaihteluväli, €/m²/kk (ARA) | 10,10–17,13 | 10,07–17,13 | 10,03–15,44 |

ARA-keskivuokra 1.3.2023 alkaen on 12,88 €/m²/kk ja vuokrien vaihteluväli 10,34–17,47 €/ m²/kk.

Vuonna 2023 valmistuu 115 uutta asuntoa.

## Kiinteistöt

### Uudistuotanto

Toimintavuoden aikana VAV-konserniin valmistui kaksi uutta kiinteistöä.

Kesäkuussa 2022 VAV Asunnot Oy:lle valmistui ARA-tuotantona uudiskohde osoitteeseen Perintötie 9, johon valmistui 145 asuntoa. VAV Palvelukodit Oy:lle valmistui joulukuussa 2022 pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettu palvelutalo osoitteeseen Koisotie 6 sisältäen 42 asuntoa.

Tilikauden aikana VAV Asunnot Oy aloitti Peltolantie 42 uudiskohteen rakentamisen. Kiinteistössä tulee olemaan 115 asuntoa. Kohteen arvioidaan valmistuvan vuoden 2023 lopussa. Lipstikkakuja 2 -puukerrostalon rakennustyöt alkoivat kesällä 2021. Tavoitteena oli, että kohteeseen valmistuisi KVR-urakkasopimuksen mukaisesti 54 asuntoa vuonna 2022. Syksyllä 2021 urakkaan kuuluvassa rakennesuunnittelussa havaittujen virheiden takia rakennustyöt keskeytettiin rakennusvalvonnan toimesta 28.10.2021 rakennelaskelmien ja -suunnitelmien korjaamisen ajaksi. Urakkasopimus purettiin 21.1.2022.

Retiisikuja 2 -uudishankkeen rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi keväällä 2023. Kohteeseen valmistuu 60 asuntoa arviolta vuoden 2024 syksyllä. Lisäksi suunnitteilla on 138 asunnon rakentamisen aloitus Myyrmäentielle.

VAV Palvelukodit Oy:llä on suunnitteilla rakennuttaa Tikkurilaan vanhustenkeskus. Kohteen vuokrasopimukset on hyväksytty sekä VAV:n että Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen hallituksissa. Kohteen suunnittelu etenee vuoden 2023 aikana.

### Korjausrakentaminen

Kiinteistöjen korjauskulut olivat tilikaudella 31,8 miljoonaa euroa. Suunnitelmallisten korjausten osuus oli 18,8 miljoonaa euroa eli 59%. Loput 13,0 miljoonaa euroa olivat ylläpitokorjauksia.

Kiinteistöjen kunnossapitotyöt toteutettiin pitkän aikavälin korjaussuunnitelman mukaisesti. Koronaepidemian aiheuttamia sisäpuolisten töiden viivästyksiä saatiin kurottua umpeen. Suunnitelmallisissa korjauksissa on pyritty siirtämään painopistettä kiinteistöjen ulkopuolisiin korjauksiin.

Kiinteistöjen suunnitelmallisia korjauksia tehtiin edellisten vuosien tapaan eniten asuntojen kylpyhuoneisiin (48%) ja keittiöihin (12%). Lisäksi julkisivujen kunnostusten osuus korjauksista oli 9%, vesikattokorjausten 22% ja hissikorjausten 4%.

Toimintavuoden alusta yhtiön kiinteistöjen omaisuus- ja vastuuvakuutukset ovat Protector Forsikring ASA:lla.

## Vuokra-asunnon hakijat

Toimintavuoden lopussa asunnonhakijoita oli rekisterissä 4 968. Hakijamäärät vaihtelivat kuukausittain 1 674:n ja 2 408:n välillä. Hakijoista noin 55% haki asuntoa yksin. Vuoden 2022 aikana asuntoja vapautui vuokrattavaksi keskimäärin 105 kpl kuukaudessa, yhteensä uusia vuokrasopimuksia tehtiin 1 385. Asuntojenvaihtuvuus oli hieman edellisvuotta alhaisempi ollen 11,2% (ed. vuosi 11,9%). Yhtiön vapautuneista asunnoista asunnosta toiseen vaihtajien osuus oli noin 20%.

### Asukastoiminta

Asukasdemokratia antaa jokaiselle asukkaalle mahdollisuuden osallistua oman talonsa hallintoon ja vaikuttaa sekä viihtyvyyteen että kustannuksiin.

Toimintavuonna VAV Asunnot Oy:llä oli yhteensä 169 arava- tai korkotukilainoitettua vuokramääritysyksikköä. Näistä kohteista asukastoimintaa oli 156 kiinteistössä.

VAV Asunnot Oy järjesti asukkaille tiedotustilaisuuksia yhtiön talousarvioon sisällytetyistä suunnitelmista.

VAV:n asumisenpäivän tilaisuus asukasaktiiveille järjestettiin 1.10.2022 ja siihen osallistui 85 asukastoimikunnan puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa. Koronapandemia hankaloitti ja siirsi osaltaan asukkaiden kokousten pitämistä, mutta kokoukset saatiin kuitenkin pidettyä syksyn 2022 mennessä. Asukasaktiiveille tehtävä kysely yhteistyön toimivuudesta siirrettiin tehtäväksi vuonna 2023.

Kahdentoista (12) alueellisen yhteistyöelimen puheenjohtajan muodostama YTE-puheenjohtajisto kokoontui vuoden 2022 aikana kuusi kertaa antaen lausuntonsa mm. VAV:n kiinteistöhuollon hankinnasta, jota käsiteltiin useissa puheenjohtajiston kokouksissa.

Joulun alla asukkaille järjestettyyn joulukonserttiin osallistui Vantaan Pyhän Laurin kirkossa noin 120 asiakasta.

## Asiakkuus

Asiakkuusyksikkö vastaa VAV-konsernin asuntojen vuokrauksesta, kiinteistöjen isännöinnistä, yleisasiakaspalvelusta, asukastoiminnasta sekä asiakaskokemuksen kehittamisestä.

Toimintavuoden aikana vietiin pääosin päätökseen VAV-konsernin koko kiinteistökantaa koskeva laaja kiinteistönhoidon uudelleenjärjestelyprojekti, missä uudistettiin kiinteistönhoidon

toimintamalli pilkkomalla palvelut useaan osakokonaisuuteen. Tällä tavoitellaan selkeää parannusta kiinteistönhoidon laatuun ja sen myötä myös asukaskokemukseen. Projekti käynnistettiin keväällä 2021, tarjouspyynnöt julkaistiin joulukuussa 2021 ja huhtikuussa 2022. Uusien sopimusten mukainen toiminta käynnistyi 15.9. sekä 1.11.2022 alkaen.

Asiakaskokemuksen johtamisen toimintamalli uudistettiin loppuvuodesta 2022, jolloin otettiin käyttöön myös uudet työkalut asukaskeskeisten osalta.

## Viestintä

Viestintä- ja markkinointitoimet VAV-konsernissa keskittyivät vuonna 2022 myönteisen tunnettuuden kasvattamiseen ja asiakaslähtöiseen viestintään. Henkilövaihdosten vuoksi viestintää ja markkinointia tehtiin kumppaneiden avustuksella kesäkuusta marraskuuhun, jolloin uusi viestintä- ja markkinointipäällikkö aloitti talossa.

Toimintavuoden aikana kehitettiin verkkosivujen ja uutiskirjeen sisällöntuotantoa korvaamaan vuonna 2021 lopetettua Vavila-lehteä. VAV:n asukkaiden tarinat olivat keskiössä keväällä, kun yhteistyökumppanin kanssa toteutettiin Hyvän asumisen kodit -kampanja. Kampanjamateriaaleissa asukkaat kertoivat

asumisestaan VAV:n vuokratilastoissa.

Asiakashoidollinen uutiskirje lähetettiin kerran kuukaudessa sähköpostinsa ilmoittaneille asukkaille ja kirjeen tilaajarekisterille, yhteensä yli 9 000 ihmiselle. Keskimääräinen uutiskirjeen avausprosentti oli korkea, yli 50 prosenttia. Se kertoo VAV:n sisältöjen kiinnostavan lukijoita.

Syksyllä asukasviestinnässä painottuivat energiansäästötoimet. Verkojutuissa annettiin vinkkejä, miten asukkaat voivat säästää energiaa omassa arjessaan. Lisäksi jutuissa kerrottiin, mitä VAV tekee osallistuakseen energiansäästötalkoisiin. Osana asukasviestintää asukkaille kerrottiin myös laajasti VAV:n marraskuisesta asiakaspalvelu-uudistuksesta.

Sisällöntuotantoa tehtiin vuoden aikana sosiaaliseen mediaan. VAV:n sosiaalisen median kanavat vuonna 2022 olivat Facebook, Instagram ja LinkedIn. Kanavien kehitystä seurattiin eri tunnusluvulla. Asukkaiden asiakassuhteeseen liittyviä asioita viestittiin OmaVAV-palvelussa. Lisäksi asukkaiden oli mahdollista ladata itselleen EkoVAV-sovellus, jossa on erilaisia kestävään elämäntapaan liittyviä vinkkejä.

Osana perinteistä vuosiraportointia vav.fi-verkkosivuille lisättiin vastuullisuusteemaista sisältöä. Lisäksi VAV Yhtymän vuokra-asuntojen

markkinointitoimia jatkettiin vuoden aikana Oikotiellä ja Vuokraovessa.

Vuoteen mahtui myös tapahtumia. VAV osallistui kesäkuussa ARA:n järjestämään International Social Housing -festivaalin ohjelmaan. VAV esitteli festivaalikävijöille Kivistön asuntomessuille vuonna 2015 rakennetun Opaali-nimisen kerrostalon, jonka rakentamisessa hyödynnettiin uusiokäytettyjä ja ekologisia materiaaleja. Joulukuussa asukkaille järjestettiin perinteinen joulukonsertti Pyhän Laurin kirkossa.

## Henkilöstö

Toimitusjohtajaa lukuun ottamatta kaikki VAV-konsernin työntekijät olivat tytäryhtiö VAV Asunnot Oy:n palveluksessa. Emoyhtiö VAV Yhtymä Oy sekä tytäryhtiöt VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy ostivat isännöinti- ja hallintopalvelun VAV Asunnot Oy:ltä.

| Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä | Vuosi |
|--------------------------------------|-------|
| 53                                   | 2022  |
| 52                                   | 2021  |
| 54                                   | 2020  |
| 54                                   | 2019  |
| 51                                   | 2018  |

| Henkilöstö yksiköittäin vuoden lopussa | Naisia | Miehiä | Yhteensä |
|----------------------------------------|--------|--------|----------|
| Hallinto                               | 14     | 1      | 15       |
| Asiakkuus                              | 16     | 10     | 26       |
| Kiinteistönpito ja rakennuttaminen     | –      | 12     | 12       |
| Yhteensä                               | 30     | 23     | 53       |

| Palkkojen ja palkkioiden kehitys | Vuosi |
|----------------------------------|-------|
| 2,82 M€                          | 2022  |
| 2,87 M€                          | 2021  |
| 2,89 M€                          | 2020  |
| 2,90 M€                          | 2019  |
| 2,52 M€                          | 2018  |

## Konsernitalous

Toimintavuonna konsernin liikevaihto oli 103,2 miljoonaa euroa. Liikevaihto nousi 5,2% edellisvuodesta.

Nousuun vaikuttivat uuden VAV Hoiva-asunnot Oy:n toiminnan alkaminen kesäkuussa 2021. Yhtiöllä oli ensimmäinen kokonainen toimintavuosi tilikaudella 2022. Lisäksi liikevaihtoa kasvattivat Veturikuja 8- ja Perintötie 9 -kiinteistöjen valmistumiset. Liikevaihdosta varsinaiset asuntovuokratuotot olivat 96,4 miljoonaa euroa. Muut kiinteistötuotot olivat 4,0 miljoonaa euroa sisältäen 3,8 miljoonaa euroa vesimaksutuottoja.

Konsernin vuokrausaste oli 98,9%. Kiinteistöjen korjausten lisääntyminen aiheuttaa asuntojen tyhjäkäyttöä.

Tilinpäätös sisältää vuokraustoiminnan luottotappioita 0,2 miljoonaa euroa. Luottotappiot perustuvat pääosin vuoden 2021 käräjäoikeuden tuomioihin. Aiemmin luottotappioksi kirjattuja saatavia korkoineen tuloutettiin yhteensä 0,2 miljoonaa euroa.

Erääntyneet asuntovuokrasaavat tilinpäätöksessä ovat 0,8 miljoonaa euroa. Tilinpäätös sisältää vuokraustoiminnan vahingonkorvausvaateita ja perinnän kuluja 0,2 miljoonaa euroa. Saatavat kasvoivat edellisvuodesta 20%. Konsernitilinpäätös sisältää 0,2 miljoonan euron luottotappiovarauksen odotettavissa olevien menetysten varalle.

Liikevoitto oli 14,4 miljoonaa euroa eli 13,9% liikevaihdosta. Suunnitelman mukaisesti sillä kyettiin kattamaan pitkäaikaisten rakennus- ja korjauslainojen korkokulut. Lisäksi varauduttiin 9,7 miljoonan euron asuintalovauruksella kiinteistöjen tuleviin korjauksiin.

Poistot tehtiin tasapoistoina poistoajan ollessa 22 tai 40 vuotta. Konsernin poistosuunnitelma vastaa kiinteistöjen teknistä kulumista. Kiinteistöt poistetaan suunnitelman mukaan 40 vuodessa. Yhtiöt ilmoittavat erikseen sen laskennallisen poiston määrän, joka on laskettu vuoteen 2012 50 vuoden tasapoistolla ja vuodesta 2013 alkaen 30 vuoden tasapoistolla.

Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin 23,4 miljoonaa euroa, joista rakennusten poistot ilman rakennusten kalustoa olivat 22,2 miljoonaa euroa.

| VAV-konsernin lainat lainatyypeittäin: | M€  | Prosenttia% | Vuosimuutos, M€ |
|----------------------------------------|-----|-------------|-----------------|
| Vuosimaksulainat                       | 47  | 9           | -5              |
| Korkotukilainat                        | 358 | 70          | +22             |
| Rahalaitoslainat                       | 46  | 9           | -1              |
| Kaupungin lainat                       | 64  | 12          | -12             |
| Yhteensä                               | 515 | 100         | +4              |

66% lainoista on vaihtuvakorkoisia. Korkosuojauksia vaihtuvakorkoisiin lainoihin on tehty 12%:in velkapääomasta.

| VAV-konsernin lainatakaukset  | M€  | Vuosimuutos, M€ |
|-------------------------------|-----|-----------------|
| Valtion täytetakaus           | 358 | +22             |
| Kaupungin omavelkainen takaus | 14  | -10             |

## Rahoitukselliset riskit

yhtenäislainojen pääomakulut noudattavat heinäkuun kuluttajahintaindeksin muutoksia. Indeksien muutos oli viime vuonna 1,9%, joten vuosimaksulainojen hoitokuluja nostetaan vastaavasti. Vuosimaksulainojen korko oli toimintavuonna 0%. Matala vuosimaksulainojen korkotaso nopeuttaa lainojen lyhentymistä ja pienentää osaltaan korkoriskiä.

Korkojen nousun myötä lainanhoitomenot ovat olleet kasvussa. Suurin osuus konsernin lainasalkusta koostuu korkotukilainoista, jotka on suojattu valtion korkotuella. Tytäryhtiöt ovat suojanneet osan vaihtuvakorkoisista korkotukilainoista, joiden omavastuukorot ovat 3,4%.

Arava- ja korkotukilainojen pitkät takaisinmaksuajat ja lyhennysohjelmien takapainoisuus vaikeuttavat korjaustoiminnan rahoitusta.

Asuvien asukkaiden taloudelliset ongelmat aiheuttavat yhtiölle luottotappioriskin kasvua. Inflaation vaikutukset näkyivät vuoden lopussa hienoisena kasvuna saatavien määrässä suhteessa liikevaihtoon.

## Vastuullisuuden toteutuminen yhtiön toiminnassa

Vastuullisuus tarkoittaa VAV-konsernille perustehtävämme ja arvojemme toteuttamista jokapäiväisessä toiminnassamme. VAV-konsernilla on erityinen vastuu kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa pieni- ja keskituloisille kotitalouksille ja reaalisesti vakaan asumismenojen kehityksen turvaamisessa sekä asunnottomuuden ennalta ehkäisystä Vantaalla.

VAV-konserni edistää asukkaiden fyysistä ja taloudellista asumisturvallisuutta, takaa turvalliset asuinkiinteistöt sekä pyrkii ennakoivilla toimillaan ehkäisemään häätöjä. VAV tukee kaupungin strategian toteutumista segregation ehkäisemiseksi.

Kestävä ja energiatehokas rakennus- ja korjaustoiminta, luontoarvoiltaan monimuotoinen viherhoito ja vastuullisesti toimiva palvelukumppani-

verkosto ovat keskeisessä asemassa VAV-konsernin liiketoiminnassa.

VAV-konserni pyrkii aktiivisesti seuraamaan ja ennakoimaan alan kehittymistä sekä viranomaisten asettamia vaatimuksia. Pysyäkseen tietoisena alan uusimmista kehitystrendeistä, yhtiö on jäsenenä myös seuraavissa järjestöissä: Rakli ry, KOVA ry, Green Building Council ja Helsingin seudun kauppakamari.

Myös sertifikaatit, kuten Green Office ja uudisrakentamisessa Joutsenmerkki asettavat toiminnalle varsinkin ympäristövastuuseen liittyviä kriteerejä. Lisäksi valtakunnallinen energiatehokkuussopimus (VAETS) on jo vuodesta 2010 saakka ohjannut yhtiön energiatehokkuustoimenpiteitä.

Merkittävässä roolissa on myös omistajan tiekarttaan perustuva ja sen kanssa rinnan päivitettävä resurssiviisauden tiekartta. Operatiivista toimintaa ohjaavat lisäksi erilaiset yhtiö- ja yksikkökohtaiset tarkemmat ohjeistukset, prosessit sekä periaatteet, kuten yhtiön hankintaohje ja eettinen ohjeistus.

Haasteita kiinteistöalan vastuullisuustyölle tuottavat eri vastuullisuuden osa-alueiden (talous, sosiaalinen, ympäristö) mahdolliset ristiriitaiset tavoitteet, joiden seurauksena joudutaan punnitsemaan esimerkiksi vaihtoehtoja

vanhan korjaamisen sekä uuden rakentamisen välillä. VAV vastaa näihin haasteisiin suunnitelmallisella ylläpito-, korjaus- ja uudisrakentamisella sekä tarvittaessa kiinteistökaupoilla tai purkavalla kaavoituksella. Yhtiötä ja yleisesti alaa koskevia riskejä arvioidaan säännöllisesti yhtiön riskikartoituksessa.

### Vastuullisuusraportointia

VAV-konserni raportoi suoriutumisestaan säännöllisesti omistajalle sekä hallitukselle. Johtoryhmä arvioi myös omaa toimintaansa jatkuvan kehittämistyön välityksellä sekä henkilöstötyytyväisyyskyselyiden kautta saadun palautteen perusteella.

VAV-konserni on viime vuosina kehittänyt asteittain myös ulkoista vastuullisuusraportointiaan. Yhtiö aloitti raportoinnin kehittämisen vuonna 2019 laatimalla olennaisuuskyselyn, jonka pohjalta muodostettiin raportoinnille 4 kehitettävää teemaa:

Taloudellisesti kestävä,  
Vastuullinen työnantaja,  
Työtä asukasta varten  
sekä Kestävä ympäristö  
ja kiinteistökanta.

Viitekehykseksi vastuullisuusraportointiin on valittu alalla ja kansain-

**Vuoden  
2023 aikana  
valmistaudutaan  
tuleviin  
vastuullisuuden  
raportointi-  
velvoitteisiin.**

välisesti yleisessä käytössä olevat GRI-standardit, joita yhtiö käyttää soveltuvin osin. Vuonna 2021 keväällä julkaistiin yhtiön ensimmäinen vastuullisuusraportti GRI Core -vaatimustasolla. Yhtiön tarkoituksena on jatkaa ulkoisen raportoinnin kehittämistä parantamalla mm. tiedonkeruumenetelmiä ja siirtämällä vastuullisuusraportointi kiinteäksi osaksi yhtiön verkkosivuja. Vuoden 2023 aikana valmistaudutaan tuleviin vastuullisuuden raportointivelvoitteisiin.

### Tärkeimmät sidosryhmät ja vastuullisuuden johtaminen

Yhtiön merkittävimpiin sidosryhmiin kuuluvat omistaja Vantaan kaupunki, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), palveluyhteistyökumppanit ja it-järjestelmien toimittajat sekä tärkeimpinä henkilöstö ja asukkaat. Osa sidosryhmistämme on omistajan toiminnasta riippuvaisia ja osa oman kilpailutus- ja hankintaprosessimme avulla määräytyneitä.

Vastuullisuutta johdetaan VAV-konsernissa yhtenä kokonaisuutena kiinteänä osana yhtiön päivittäistä operatiivista toimintaa Vantaan kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti.

Yhtiön omistaja Vantaan kaupunki asettaa yhtiön toiminnalle tavoitteet konserniohjeistuksensa omistajaohjauksen mukaisesti ja niiden

pohjalta laaditaan yhtiön hallituksen hyväksymä strategia sekä talous- ja toimintasuunnitelma, joiden kiinteänä osana vastuullisuus on.

### Taloudellinen ja sosiaalinen

Kustannustehokkaalla toiminnalla pyritään varmistamaan merkittävimpiä kilpailijoita edullisempi vuokrataso ja asumiskustannukset yleisistä taloudellisista heilahteluista huolimatta. Konsernitalouden vakauden varmistamisessa riittävä omavaraisuusaste, saatavien hallinta sekä korkea kiinteistöjen vuokrausaste nähdään kriittisinä menestystekijöinä.

Vuokranmäärityksen lähtökohtana on korkotukilakiin perustuva omakustannusperiaate, jota ARA valvoo. Kiinteistökannan arvon säilyminen turvataan suunnitelmallisella korjaamisella ja kunnossapidolla, joka perustuu yhtiön kiinteistökannalle laadittuun PTS-suunnitelmaan.

Lisäksi kiinteistön taloudellisuus sekä elinkaarinen aikainen kestävyys otetaan huomioon rakennuttamisen suunnittelussa.

Suurena vuokrataloyhtiönä VAV:lla on merkittävä rooli alueellisena toimijana, työllistäjänä sekä veronmaksajana. VAV-konserni raportoi suoran taloudellisen lisäarvon tuottamisesta sekä veronjalanjäljestä vastuullisuusraportissaan. Oman henkilöstömme lisäksi työllistämme välillisesti palvelu- ja urakkasopimusten

kautta ison joukon kiinteistö- ja rakennusalan osaajia. Toiminnassamme korostuu siten myös hankintojen vastuullisuus ja harmaantalouden torjunta.

VAV-konserni noudattaa hankinnoissaan lakiin perustuvaa ja vuonna 2020 päivitettyä hankinta- ja talousohjetta sekä Vantaan kaupungin hankintakeskuksen laatimaa yleistä hankintaohjetta. VAV-konsernissa huomioidaan hankinnan kohteen laadulliset tarpeet, eettiset periaatteet sekä ympäristövaikutukset ja kaikilta yhteistyökumppaneilta edellytetään Tilaajavastuulain mukaisten ehtojen täyttämistä. Vuonna 2021 yhtiössä laadittiin hankintasopimuksen liitteeksi ensimmäistä kertaa Yritysvastuuvaatimukset dokumentti, joka tarkoittaa sopimuksen aikaisia pelisääntöjä vastuullisuuden osalta ja on osa VAV:n riskienhallintaa.

VAV-konsernin eettiseen ohjeistukseen on kirjattu ohjeet lahjusten tai etujen vastaanottamisesta sekä eturistiriitatilanteiden välttämiseen. Ohjeistuksen tarkoitus on täydentää muita annettuja ohjeita ja tukea konsernin henkilöstöä annettujen tehtävien suorittamisessa sekä päätoksenteossa. VAV:lla on lisäksi käytössä julkinen anonymi ilmoituskanava väärinkäytösten raportointiin.

Osaava, motivoitunut ja hyvinvoiva henkilöstö sekä toimiva työyhteisö ovat avainasemassa

strategian ja tavoitteidemme onnistumisessa. VAV-konserni haluaa olla vastuullinen työntekijä, joka panostaa henkilöstökokemukseen arvonsa mukaisesti. Tähän liittyy työntekijöiden työkyvyn edistäminen, työturvallisuus, mukava työilmapiiri ja henkilöstön ammattitaidon kehittäminen.

Joka toinen vuosi henkilöstön hyvinvointia ja työtyytyväisyyttä selvitetään ulkopuolisen toimijan järjestämällä henkilöstökyselyllä, jonka tulokset käydään läpi yhdessä koko henkilöstön kanssa. Henkilöstön hyvinvoinnista ja työkyvystä huolehditaan VAV-konsernissa mm. eettisen ohjeistuksen, tasa-arvosuunnitelman, työsuojelutoimikunnan sekä kattavien työterveyspalvelujen avulla, jotka on järjestetty yhteistyössä Suomen Terveystalo Oy:n kanssa. Lisäksi henkilöstön hyvinvoinnin edistäminen on kirjattu yhtiön Green Office -tavoitteisiin.

Toimialamme vaatii myös erikoisosaamista. Huolehdimme, että henkilöstöllämme on tarvittava ammatillinen erikoispätevyys sekä koulutus tehtäviensä suorittamiseen laadukkaasti ja

**Osaava, motivoitunut ja hyvinvoiva henkilöstö sekä toimiva työyhteisö ovat avainasemassa strategian ja tavoitteidemme onnistumisessa.**

turvallisesti. Kannustamme työntekijöitämme kouluttautumaan myös työn ohessa.

Tavoitteenamme on olla vastuullinen vuokranantaja, jonka kiinteistöissä on mukava asua ja turvallista elää. Tutkimme onnistumistamme asiakaskohtaamisissa koko vuoden. Mittauksessa selvitetään sisään muuttavien, asuvien, poismuuttavien asukkaiden sekä Chat-palvelua käyttävien mielipidettä VAV-konsernin toiminnasta.

Muun muassa paloturvallisuudesta, pelastussuunnitelmista, lukitusjärjestelmistä sekä tietosuojasta ja -turvasta huolehtiminen luovat edellytykset turvalliselle asumiselle. Kiinteistöjen ja piha-alueiden turvallisuudesta huolehtivat isännöitsijät ja yhteistyökumppanimme yhdessä asukkaiden kanssa.

VAV-konsernilla tietosuoja ja tietoturva lähtevät liikkeelle henkilöstön asianmukaisista toimintatavoista, koulutuksesta sekä ajantasaisesta laitteistosta, järjestelmistä ja niiden tietoturvasta. Yhtiölle on nimetty tietosuojavastaava ja tietosuojatiimi, joiden tarkoitus on auttaa henkilöstöä tietosuoja-asioissa. Lisäksi yhtiö on laatinut julkisen tietosuojaselosteen, joka koskee sekä asukkaita että VAV:n henkilöstöä.

## Ympäristö

Olenlaisimmat ympäristönäkökulmat liittyvät VAV-konsernin toiminnassa kiinteistöjen energiankulutukseen (kiinteistösähkö, lämpö, vesi), asukkaiden sekä korjaus- ja ylläpitotoiminnan jätteisiin sekä kiinteistön tilojen olosuhteisiin. Toiminnassa merkittävässä roolissa ovat siten suunnitelmallinen korjaus- ja ylläpitotoiminta sekä ympäristönäkökulman huomioiva uudisrakentaminen.

Resurssiviisauden tiekartta toimii VAV:n suunnitelmallisen ympäristötyön pääasiallisena välineenä. Lisäksi energiatehokkuusseurantajärjestelmä (ETJ+) ja valtakunnallinen energiatehokkuussopimus VAETS toimivat yhdessä yhtiön energiatehokkuuden jatkuvan parantamisen mallia noudattavan energiapolitiikan johtamisen työkaluna. ETJ+ sisältää ISO-50001-standardin mukaiset vaatimukset energiakatselmuksista ja yhdessä VAETS:n kanssa ne täyttävät energiatehokkuuslain asettamat vaatimukset.

Tilojen olosuhteiden seuranta liittyy VAV:lla pääasiassa asuntojen sisäilman laatuun, lämpötilaan ja energiatehokkuuteen sekä valittaviin rakennusmateriaaleihin. VAV huomioi näkökulmat uudisrakentamisen

suunnittelussa ja katselmoi vuosittain 10% olemassa olevasta rakennustakannasta. Uudisrakentamisessa mm. materiaalivalintoja, kierrätystä sekä energiatehokkuutta ohjaa pyrkimys Joutsenmerkki-kriteerit täyttävään rakentamiseen.

VAV-konserni seuraa asukasjätteiden määrää ja kustannuksia HSY:ltä saatavan raportin perusteella. Uudisrakentamisessa Joutsenmerkki asettaa tiukat vaatimukset kierrätykselle ja jätelaki edellyttää 70% kierrätysastetta rakennusjätteen osalta. VAV edellyttää myös kunnossapito- ja purkuhankkeissa kaikilta tarjoajilta jättesuunnitelmaa, jossa selvitetään, miten kyseiseen urakkaan liittyvien jätteiden lajittelu järjestetään työmaalla.

Tarkemmat ympäristönäkökulman tunnusluvut (sähkö, lämpö, vesi, päästöt) tullaan esittämään osana yhtiön vuosikertomusta. Vuonna 2022 yhtiössä luotiin uusi strategia kausille 2023-2027, jossa vastuullisuusteemat korostuvat aikaisempaa enemmän.

## Katsaus tulevaisuuteen

VAV Yhtymä konsernin emoyhtiönä toimii vapaila vuokramarkkinoilla. Yhtiön tavoitteena on taloudellinen vakaus ja maltillinen uudisasuntojen tuotanto.

Tytäryhtiöt VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy toimivat omakustannuseriaaotteella ja niiden taloudellisen aseman arvioidaan pysyvän vakaana ja maksuvalmiuden hyvänä.

Konserni on sopinut Vantaan kaupungin kanssa tonttiohjelmasta, jolla varmistetaan tonttitarjonta lähiuosien asuntotuotantoon. Tavoitteena on kaupungin asunto-ohjelman mukaisesti noin 350 asunnon tuotanto vuosittain. Lähivuosina tavoitteeseen pääsyä hidastaa tonttipula ja rakentamiskustannusten nousu.

Uudistuotannon pääpaino on VAV Asunnot Oy:lle rakennutettavissa ARA-vuokra-asunnoissa. Yhtiöt myös myyvät yksittäisiä rajoituksista vapaita vuokra-asuntokäytössä olevia kiinteistöjä korjaustoiminnan ja uudistuotannon omien pääomien kerryttämiseksi.

Yhtiöt myyvät purkavan- ja täydennyskaavotuksen yhteydessä tonteilleen syntyneitä lisärakennusoikeutta silloin, kun se on tarkoituksenmukaista.

Vuonna 2023 jatketaan jo aloitettua yhteistyötä uuden Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa.

Vuoden 2022 aikana päivitettiin yhtiön strategia kausille 2023–2027. Tulevana toimin-

tavuonna tullaan jalkauttamaan päivitettyä strategiaa entistä enemmän osaksi yhtiön jokapäiväistä toimintaa sekä mittaamaan strategian toteutumista.

### **Vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta**

Vuokra-asuntojen kysynnän oletetaan pysyvän suurena pääkaupunkiseudulla. VAV:n yhtiöiden huoneistojakauma vastaa hyvin kysyntään. Suurin kysyntä kohdistuu yksiöihin ja pieniin kaksioihin.

Vuokra-asuntojen tarjonnan oletetaan pysyvän edelleen korkealla tasolla ja vuokra-asunnon hakijoiden valinnan mahdollisuudet kasvavat entisestään. Kuitenkaan kohtuuhintaisten ARA-vuokratalojen tarjonta ei ole pystynyt vastaamaan kysyntään.

### **Asuntojen korjaustoiminta**

Yhtiön kiinteistöihin lähivuosina suunnitellut peruskorjaukset perustuvat kiinteistökannan kokonaisvaltaiseen tarkasteluun ja salkutukseen.

Korjaamisen tarvetta priorisoidaan välttämättömyyden, käytettävissä olevien varojen, tehokkuuden sekä ennakoivan korjaamisen näkökulmista. Korjaamisen tarkoituksena on kiinteistön arvon säilyttäminen sekä hyvien asumisolosuhteiden ja asuntojen vuokrattavuuden varmistaminen.

Yhtiön korjaustoiminnan painopiste on vuosina 1970–1975 ja 1989–1995 valmistuneissa tai peruskorjatuissa kiinteistöissä. Nämä kiinteistöt muodostavat noin 55% yhtiön kiinteistökannasta.

Korjaus- ja energia-avustusten hakuedellytykset täyttäviin hankkeisiin haetaan aina tarjolla olevia avustusta.

VAV parantaa energiatehokkuuden raportointia kiinteistökohtaisesti kuukausi- ja vuorokausikulutustasolla ja ottaa tarkempaan seurantaan kiinteistöjen veden tuntikulutukset. Etälukutoimintojen avulla seuranta saadaan reaaliaikaiseksi. Yhtiö varautuu suunnitelmilla, jotta se voi toteuttaa sähköautojen latausvalmiudet tulevaisuudessa säädösten mukaisina.

### **Asiakkuus**

Asiakasnäkökulma on toiminnan kehittämisen keskiössä. Yhtiö kehittää asiakkaan näkökulmasta toimivia, vaivattomia ja suoraviivaisia toimintamalleja, ja onnistumista mitataan reaaliaikaisella asiakastyytyväisyysseurannalla.

Vuonna 2022 toteutetun kiinteistönhoidon uudelleenjärjestelyn vaikutuksia asiakaskokemuksen päästään arvioimaan vuoden 2023 aikana. Vuoden 2023 tullaan kilpailuttamaan useita palvelusopimuksia, suurimpina kokonaisuuksina siivouksen, huoneistoremonttien ja

pienkorjausten palvelut. Muilta osin kehitystyön painopiste on sähköisissä palveluissa, pääpainopistealueena OmaVAV -palvelu. Tavoitteena on tarjota asiakkaille onnistunut ja ajassa kehittyvä asiakaskokemus.

### Uudistuotanto

Vuonna 2022 VAV:n uudistuotannon hankkeiden etenemistä vaikeuttivat tonttipulan lisäksi rakennuskustannusten voimakas nousu ja urakoitsijoiden tarjoushalukkuuden lasku. Samoja haasteita nähdään myös vuodelle 2023.

### Kehittäminen

Yhtiö jatkaa yhteistyötä kaupungin kanssa ja tukee omalla toiminnallaan kaupungin perustehtäviä. Seuraavan toimintakauden aikana kehitetään yhteistyömalleja myös uuden Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa.

Uudistuotannossa ja lisääntyvässä määrin myös korjaustoiminnassa painotetaan ympäristön kestävyttä tukevia kehittämistoimia.

Digitaalisia palvelukanavia, kuten verkkosivuja ja OmaVAV-palvelua, kehitetään asiakaslähtöisiksi ja saavutettavuuskriteerit täyttäväksi. Asumisviihtyvyyden ja asukastoiminnan kehittämisessä painopisteenä on edelleen muun muassa viestintä-, energia- ja turvallisuusasiat.

Yhtiössä kehitetään vastuullisuusraportointia

ja resurssiviisauden tiekartta on ohjaamassa yhtiön ympäristön kestävyttä tukevia toimintatapoja. Asumiseen ja rakentamiseen liittyvät tulevat lakimuutokset edellyttävät myös osaltaan toiminnan kehittämistä.

### Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Verohallinto on tilikauden 2019 aikana määrännyt yhtiölle veroja maksuun 2 940 045,70 euroa liittyen tilikauden 2018 toimintakertomuksessa kerrottuun tulkinnanvaraiseen verokohteluun poistojen osalta. Yhtiö on tehnyt asiaan liittyen verotuksen oikaisuvaatimuksen, josta saatiin hylkäävä päätös. Yhtiö on vienyt asian edelleen hallinto-oikeuteen, josta saatiin hylkäävä päätös 24.1.2023.

### Ehdotus tuloksen käyttämisestä

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta, ja että emoyhtiön tilikauden tappio 348 379,14 euroa kirjataan vapaaseen omaan pääomaan.



## VAV-konsernin tuloslaskelma

### Liikevaihto

| Liikevaihto          | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Vuokratuotot         | 98 912 512,15   | 94 169 710,72   |
| Käyttökorvaukset     | 3 986 686,39    | 3 819 427,51    |
| Rakennuttamistuotot  | 285 390,00      | 94 610,00       |
| Isännöintituotot     | 5 035,00        | 10 335,00       |
| Liikevaihto yhteensä | 103 189 623,54  | 98 094 083,23   |

| Muut kiinteistön tuotot | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Muut kiinteistön tuotot | 920 782,64      | 2 012 873,30    |

| Henkilöstökulut          | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Palkat ja palkkiot       | -2 815 288,08   | -2 870 166,75   |
| Eläkekulut               | -469 974,74     | -464 318,49     |
| Muut henkilösivukulut    | -73 837,89      | -82 397,20      |
| Henkilöstökulut yhteensä | -3 359 100,71   | -3 416 882,44   |

| Poistot ja arvonalentumiset          | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Poistot                              | -23 401 221,82  | -21 334 118,63  |
| Arvonalentumiset                     | -               | -2 691 307,36   |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä | -23 401 221,82  | -24 025 425,99  |

### Muut kulut

| Kiinteistön muut hoitokulut          | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hallinto                             | -1 536 917,78   | -1 338 933,29   |
| Käyttö- ja huoltopalvelut            | -3 339 537,69   | -3 166 356,96   |
| Ulkoalueiden hoitopalvelut           | -1 150 516,47   | -944 978,27     |
| Siivouspalvelut                      | -2 065 153,02   | -2 280 561,94   |
| Lämmitys                             | -8 298 911,44   | -8 467 296,66   |
| Vesi ja jätevesi                     | -4 616 695,14   | -4 667 286,85   |
| Sähkö                                | -1 943 309,79   | -1 630 202,10   |
| Jätehuolto                           | -2 052 296,42   | -2 040 059,41   |
| Vahinkovakuutukset                   | -552 050,96     | -459 619,08     |
| Vuokrat                              | -397 119,59     | -206 506,88     |
| Kiinteistövero                       | -3 636 487,57   | -3 331 406,40   |
| Korjaukset                           | -32 269 172,03  | -24 472 856,18  |
| Saadut esinevahinkokorvaukset        | 426 990,87      | 409 698,06      |
| Muut hoitokulut                      | -670 110,79     | -604 549,26     |
| Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä | -62 101 287,82  | -53 200 915,22  |

| Luottotappiot ja muut kiinteistön kulut | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Luottotappiot                           | -219 682,30     | -210 856,98     |
| Muut kiinteistön kulut                  | -656 047,37     | -554 678,38     |

## Liikevoitto (tappio)

| Liikevoitto (tappio) | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Liikevoitto (tappio) | 14 373 066,16   | 18 698 197,52   |

| Rahoitustuotot ja -kulut                 | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista | 991 939,44      | 500 784,96      |
| Muut korko- ja rahoitustuotot            | 400 657,71      | 54 474,55       |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut         | -5 342 804,48   | -4 898 766,97   |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä        | -3 950 207,33   | -4 343 507,46   |

## Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja tuloveroja

| Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja tuloveroja | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2022 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja tuloveroja | 10 422 858,83   | 14 354 690,06   |

## Tilinpäätössiirrot

| Tuloverot                       | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ennakkoverot                    | -208 546,96     | -               |
| Laskennallisen verovelan muutos | -2 006 317,43   | -3 049 113,36   |
| Tuloverot yhteensä              | -2 214 864,39   | -3 049 113,36   |

| Muut välittömät verot | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Jäännösverot          | -47 755,87      | -               |

## Tilikauden voitto (tappio)

| Tilikauden voitto (tappio) | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Tilikauden voitto (tappio) | 8 160 238,57    | 11 305 576,70   |



## VAV-konsernitase 31.12.2022

### Vastaavaa, pysyvät vastaavat

| Aineelliset hyödykkeet                   | 31.12.2022            | 31.12.2021            |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Maa-alueet                               | 129 106 666,66        | 124 458 992,17        |
| Rakennukset ja rakennelmat               | 503 827 251,17        | 500 670 790,99        |
| Koneet ja kalusto                        | 101 586,64            | 83 309,59             |
| Muut aineelliset hyödykkeet              | 906 676,90            | 910 488,21            |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 12 129 438,10         | 30 098 479,02         |
| <b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>   | <b>646 071 619,47</b> | <b>656 222 059,98</b> |

| Sijoitukset                       | 31.12.2022            | 31.12.2021            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Muut osakkeet ja osuudet          | 6 980 122,23          | 7 048 473,80          |
| Muut saamiset                     | 12 368 655,27         | 11 845 163,04         |
| Sijoitukset yhteensä              | 19 348 777,50         | 18 893 636,84         |
| <b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b> | <b>665 420 396,97</b> | <b>675 115 696,82</b> |

### Vaihtuvat vastaavat

| Saamiset ja muut vaihtuvat vastaavat | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Saamiset kiinteistön tuotoista       | 934 702,43    | 700 361,29    |
| Konsernitilisaamiset                 | 17 221 817,15 | 29 056 685,80 |
| Siirtosaamiset                       | 3 170 756,07  | 1 092 568,93  |

|                                     |                       |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Saamiset yhteensä                   | 21 327 275,65         | 30 849 616,02         |
| Rahoitusarvopaperit                 | 23 077 136,08         | 13 077 136,08         |
| Rahat ja pankkisaamiset             | 27 070 677,73         | 1 337 971,35          |
| <b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b> | <b>71 475 089,46</b>  | <b>45 264 723,45</b>  |
| <b>Vastaavaa yhteensä</b>           | <b>736 895 486,43</b> | <b>720 380 420,27</b> |

### Vastattavaa

| Oma pääoma                  | 31.12.2022            | 31.12.2021            |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Osakepääoma                 | 7 658 866,11          | 7 658 866,11          |
| Muut rahastot               | 3 091 578,12          | 3 091 578,12          |
| Ylikurssirahasto            | 15 928 832,62         | 15 928 832,62         |
| Edell.tilik. voitto/ tappio | 132 834 740,15        | 121 294 317,43        |
| Tilikauden voitto           | 8 160 238,57          | 11 540 422,72         |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>  | <b>167 674 255,57</b> | <b>159 514 017,00</b> |

### Pakolliset varaukset

| Pakolliset varaukset | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------|------------|------------|
| Pakolliset varaukset | 164 163,36 | 100 000,00 |

## Vieras pääoma

| Pitkäaikainen vieras pääoma                 | 31.12.2022            | 31.12.2021            |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 439 992 978,07        | 423 496 639,52        |
| Velat saman konsernin yhteisöille           | 55 207 132,08         | 63 755 613,67         |
| Laskennalliset verovelat                    | 34 115 700,94         | 31 066 587,58         |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>529 315 811,09</b> | <b>518 318 840,77</b> |

| Lyhytaikainen vieras pääoma          | 31.12.2022            | 31.12.2021            |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta           | 11 877 532,13         | 20 823 293,52         |
| Saadut ennakot                       | 1 902 667,85          | 1 849 143,76          |
| Ostovelat                            | 7 827 214,98          | 7 483 754,54          |
| Velat saman konsernin yrityksille    | 8 681 748,45          | 2 788 865,47          |
| Siirtovelat                          | 2 714 916,92          | 1 675 164,35          |
| Muut velat                           | 4 730 858,65          | 4 778 227,50          |
| Laskennalliset verovelat             | 2 006 317,43          | 3 049 113,36          |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä | 39 741 256,41         | 42 447 562,50         |
| <b>Vastattavaa yhteensä</b>          | <b>736 895 486,43</b> | <b>720 380 420,27</b> |



## VAV-konsernin rahoituslaskelma (1 000 eur)

### Vuokraustoiminnan rahavirta

| Vuokraustoiminnan rahavirta                                     | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Vuokrauksesta saadut maksut                                     | 112 602       | 98 394        |
| Vuokraustoiminnan muista tuotoista saadut maksut                | 921           | 2 013         |
| Maksut vuokraustoiminnan kuluista                               | -65 617       | -54 787       |
| Vuokraustoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja        | 47 906        | 45 621        |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista | -4 633        | -4 968        |
| Saadut korot vuokraustoiminnasta                                | 54            | 53            |
| Maksetut verot                                                  | -256          | -             |
| <b>Vuokraustoiminnan rahavirta</b>                              | <b>43 071</b> | <b>40 705</b> |

### Investointien rahavirta

| Investointien rahavirta                                 | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -13 486        | -68 700        |
| Investoinnit muihin sijoituksiin                        | 68             | -              |
| Muut saamiset                                           | -389           | -165           |
| Rahoitusarvopaperit                                     | -10 000        | -2 000         |
| Korjaus edellisen tilikauden tulokseen                  | 235            | -284           |
| <b>Investointien rahavirta</b>                          | <b>-23 572</b> | <b>-71 150</b> |

### Rahoituksen rahavirta

| Rahoituksen rahavirta                  | 31.12.2022   | 31.12.2021    |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| Pitkäaikaisten lainojen nostot         | 29 014       | 60 272        |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -24 119      | -29 960       |
| Saadut osingot                         | 992          | 501           |
| Saadut korot                           | 347          | 1             |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>           | <b>6 234</b> | <b>30 814</b> |

| Rahavarojen muutos                                 | 31.12.2022    | 31.12.2021 |
|----------------------------------------------------|---------------|------------|
| <b>Rahavarojen muutos</b> lisäys (+)/ vähennys (-) | <b>25 733</b> | <b>370</b> |
| Rahavarat tilikauden alussa                        | 1 338         | 968        |
| Rahavarat tilikauden lopussa                       | 27 071        | 1 338      |



## Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2022

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.

Konserniin kuuluvia autopaikoitusyhtiöitä Asunto Oy Viljapelto, Martinlaakson Autopaikoitus Oy, Kiinteistö Oy Myyrinsärki, Metsolan Pysäköinti Oy, Koy Vantaan Rubiiniparkki Oy, Ruukkukujan autopaikat Oy, Koy Vantaan Ruusuparkki Oy ja Koy Vantaan Kaskelanparkki ei ole konsolidoitu.

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

### Laadintamenetelmä

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

Konsernitilisaamiset sisältävät varoja 17 221 817,15 euroa, jotka ovat osa Vantaan kaupungin konsernipankkitiliä.

Vantaan kaupunki -konsernissa sovellettavien suunnitelmapoistojen poistolaskentaa on muutettu tilikaudella 2022. Poistolaskennassa oli tilikauteen

2021 asti muutettu poistokäsittely tilikaudella 2013 30 vuoden tasapoistoiksi myös ennen vuotta 2013 valmistuneiden rakennusten osalta. Tilikaudella 2022 on poistolaskenta muutettu siten, että ennen vuotta 2013 valmistuneiden rakennusten osalta tasapoisto on palautettu 50 vuoden tasapoistoiksi.

Aikaisempien tilikausien oikaisuna on kirjattu autopaikoitusyhtiön omaisuuden siirto 234 846,02 euroa. VAV Yhtymä Oy:n kirjanpitoon se on merkitty edellisten tilikausien voitto/ tappio-tilille tilikaudella 2022 ja oikaistu vertailutaseella 2021.

### Arvostusperiaatteet

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

### Poistosuunnitelma

Poistot tehdään ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Poistoperusteena on kiinteistöjen ikä. Vuosina 1969 - 2003 valmistuneet kiinteistöt poistetaan 22 vuodessa ja vuosina 2004 - 2022 valmistuneet kiinteistöt 40 vuodessa.

Vuoteen 2014 poistosuunnitelma perustui lainojen lyhennyksiin, jotka omakustannusperiaatteen mukaan saadaan sisällyttää asuntojen vuokriin. Tasapoistoihin siirryttiin, jotta poistosuunnitelma paremmin vastaisi kiinteistöjen kulumista 40 vuoden laina-ajalla. Muista kuin asuinrakennuksista tehdään 10 - 25%:n menojäännöspoistot.

## Tilikauden poistot ja arvonalentumiset

### Poistot eriteltynä

| Suunnitelmapoistot          | 2022                 | 2021                 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Rakennukset ja rakennelmat  | 23 266 617,75        | 21 205 185,86        |
| Koneet ja kalusto           | 33 862,20            | 27 767,92            |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 100 741,87           | 101 164,85           |
| <b>Yhteensä</b>             | <b>23 401 221,82</b> | <b>21 334 118,63</b> |

| Arvonalentuminen                              | 2022 | 2021         |
|-----------------------------------------------|------|--------------|
| Arvonalentumiset keskeneräisistä hankinnoista | -    | 2 691 307,36 |

Keskeneräisistä hankkeista on kirjattu arvonalennus Lipstikkakuja 2 -rakennusurakan keskeytymisen myötä vuonna 2021.

Vantaan kaupunki -konsernissa sovellettavia suunnitelmapoistoja käyttäen on yhtiön poistoalitus 571 794 euroa (ed. vuosi alitus 829 438 €). Ennen vuotta 2014 poistosuunnitelmassa rakennukset tasapoistettiin 50 vuodessa loppuun. Vuodesta 2013 rakennukset poistetaan 30 vuodessa.

| Oman pääoman muutokset                   | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| 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 tilikauden lopussa    | 26 679 276,85  | 26 679 276,85  |
| Voitto ed.tilikausilta tilikauden alussa | 132 599 894,13 | 121 294 317,43 |
| Korjaus ed. tilikauden tulokseen         | 234 846,02     | -              |
| Tilikauden voitto                        | 8 160 238,57   | 11 305 576,70  |
| * Saldo tilikauden lopussa               | 140 994 978,72 | 132 599 894,13 |
| Vapaa oma pääoma tilikauden lopussa      | 140 994 978,72 | 132 599 894,13 |
| Oma pääoma tilikauden lopussa            | 167 674 255,57 | 159 279 170,98 |
| Vähemmistöosuus                          | 0,00           | 0,00           |

### 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 toteutuminen on epätodennäköistä.

| Laskennalliset verovelat | 2022          | 2021          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Tilinpäätössiirroista    | 36 122 018,37 | 34 115 700,94 |

### Pysyvät vastaavat

| Maa-alueet                                       | Summa          |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Hankintameno 1.1.2022                            | 140 566 664,17 |
| Lisäykset                                        | 4 647 674,49   |
| Hankintameno 31.12.2022                          | 145 214 338,66 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2022   | -16 107 672,00 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2022 | -16 107 672,00 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                        | 129 106 666,66 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                        | 124 458 992,17 |

| Rakennukset ja rakennelmat                       | Summa           |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Hankintameno 1.1.2022                            | 776 806 496,41  |
| Lisäykset                                        | 27 292 740,17   |
| Vähennykset                                      | -669 662,24     |
| Hankintameno 31.12.2022                          | 803 429 574,34  |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2022   | -276 335 705,42 |
| Tilikauden poisto                                | -23 266 617,75  |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2022 | -299 602 323,17 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                        | 503 827 251,17  |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                        | 500 670 790,99  |

| Koneet ja kalusto                                | Summa         |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Hankintameno 1.1.2022                            | 1 860 046,99  |
| Lisäykset                                        | 53 489,46     |
| Vähennykset                                      | -1 350,21     |
| Hankintameno 31.12.2022                          | 1 912 186,24  |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2022   | -1 776 737,40 |
| Tilikauden poisto                                | -33 862,20    |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2022 | -1 810 599,60 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                        | 101 586,64    |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                        | 83 309,59     |

| Muut aineelliset hyödykkeet                      | Summa         |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Hankintameno 1.1.2022                            | 2 435 585,75  |
| Lisäykset                                        | 96 930,56     |
| Hankintameno 31.12.2022                          | 2 532 516,31  |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2022   | -1 525 097,54 |
| Tilikauden poisto                                | -100 741,87   |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2022 | -1 625 839,41 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                        | 906 676,90    |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                        | 910 488,21    |

| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | Summa          |
|------------------------------------------|----------------|
| Hankintameno 1.1.2022                    | 30 098 479,02  |
| Lisäykset                                | 15 470 091,34  |
| Vähennykset                              | -33 439 132,26 |
| Hankintameno 31.12.2022                  | 12 129 438,10  |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                | 12 129 438,10  |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                | 30 098 479,02  |

| Muut osakkeet             | Summa        |
|---------------------------|--------------|
| Hankintameno 1.1.2022     | 7 048 473,80 |
| Vähennykset               | -68 351,57   |
| Hankintameno 31.12.2022   | 6 980 122,23 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022 | 6 980 122,23 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021 | 7 048 473,80 |

| Muut saamiset             | Summa         |
|---------------------------|---------------|
| Hankintameno 1.1.2022     | 11 845 163,04 |
| Lisäykset                 | 551 800,72    |
| Vähennykset               | -28 308,49    |
| Hankintameno 31.12.2022   | 12 368 655,27 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022 | 12 368 655,27 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021 | 11 845 163,04 |

| Pysyvät vastaavat yhteensä                       | Summa           |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Hankintameno 1.1.2022                            | 970 660 909,18  |
| Lisäykset                                        | 48 112 726,74   |
| Vähennykset                                      | -34 206 804,77  |
| Hankintameno 31.12.2022                          | 984 566 831,15  |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2022   | -295 745 212,36 |
| Tilikauden poisto                                | -23 401 221,82  |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2022 | -319 146 434,18 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                        | 665 420 396,97  |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                        | 675 115 696,82  |

### Sijoitukset

| Muut saamiset   | 2022          | 2021          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Liittymismaksut | 12 368 655,27 | 11 845 163,04 |

### Konsernin omistamat osakkeet ja osuudet

| Huoltoyhtiöiden osakkeet | kpl   | osuus-% | kp-arvo         |
|--------------------------|-------|---------|-----------------|
| Pähkinähoito Oy          | 556   | 3,6     | 5 624,20        |
| Martinlaakson Huolto Oy  | 1 754 | 1,4     | 74,84           |
| Koivu-yhtiöt Oy          | 874   | 6,3     | 3 132,77        |
| <b>Yhteensä</b>          | -     | -       | <b>8 831,81</b> |

| Autopaikkayhtiöiden osakkeet            | kpl    | osuus-% | kp-arvo             |
|-----------------------------------------|--------|---------|---------------------|
| 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      | 661 202,10          |
| <b>Yhteensä</b>                         | -      | -       | <b>4 164 118,70</b> |

| Muut osakkeet ja osuudet                                | kpl     | osuus-% | kp-arvo             |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|---------------------|
| 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 | -       | -       | 266 163,31          |
| <b>Yhteensä</b>                                         | -       | -       | <b>2 807 171,72</b> |

### Vastuusitoumukset

| Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta                     | 438 170 640,19 | 419 939 446,81 |
| Vantaan kaupungin lainat                       | 32 127 159,04  | 33 694 272,24  |
| Annetut kiinnitykset                           | 738 477 139,00 | 698 417 518,00 |

| Velat, joiden vakuutena on takaus      | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Velat, joissa Vantaan kaupungin takaus | 13 641 599,01 | 24 081 703,23 |
| Velat, joissa HUS:in takaus            | 58 271,00     | 98 783,00     |

### Johdannaissopimukset

Yhtiön vaihtuvakorkoisia korkotukilainoja, joiden omavastuukorko on 3,4%, on suojattu korkoriskiltä koronvaihtosopimuksin. Korkotason ollessa negatiivinen aiheuttaa myös negatiivinen korkoero maksuvelvoitteen. Sopimukset noudattavat lainojen ehtoja ja siksi ne esitetään taseen ulkopuolisena vastuuna.

| Korkojohdannaiset                                    | 2022             |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Koronvaihtosopimukset 1 - 4                          | -                |
| Korkotukilainan pääomaa vastaava nimellisarvo 31.12. | 18 696 893 €     |
| Sopimukset erääntyvät 2025                           | -                |
| Vaihtuva korko                                       | 12 kk Euribor    |
| Kiinteä korko                                        | 1,034% – 1,096%  |
| Käypä arvo 31.12. (pankin ilmoituksen mukaan)        | 948 714 €        |
| Koronvaihtosopimukset 5 - 10                         | -                |
| Korkotukilainan pääomaa vastaava nimellisarvo 31.12. | 23 713 351 €     |
| Sopimukset erääntyvät 2025                           | -                |
| Vaihtuva korko                                       | 6 kk Euribor     |
| Kiinteä korko                                        | 0,937% -0,952%   |
| Käypä arvo 31.12. (pankin ilmoituksen mukaan)        | 1 453 323 €      |
| <b>Käyvät arvot yhteensä</b>                         | <b>2 402 037</b> |

**Muut taloudelliset vastuut****Autopaikkavastuut**

Rakentamattomia autopaikkoja on 231 kappaletta.

| Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuut yhtiöittäin | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| VAV Palvelukodit Oy                                      | 7 294 152 | 6 349 204 |
| VAV Asunnot Oy                                           | 749 180   | 958 492   |

| Maa-alueiden vuokravastuu | 2022      | 2021      |
|---------------------------|-----------|-----------|
| VAV Hoiva-asunnot Oy      | 8 450 000 | 8 820 000 |

**Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua**

| Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua | 2022                  | 2021                  |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Korkotukilainat                                                       | 334 265 759,97        | 315 175 088,95        |
| Vantaan kaupungin lainat                                              | 46 851 269,36         | 48 896 779,50         |
| Muut rahalaitoslainat                                                 | 25 149 168,01         | 25 711 629,30         |
| <b>Yhteensä</b>                                                       | <b>406 266 197,34</b> | <b>389 783 497,75</b> |

| Lyhennysohjelma määritetään vuosittain: | 2022          | 2021          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Valtiokonttorin yhtenäislainat 31.12.   | 47 169 692,47 | 51 999 018,38 |

**Siirtosaamisten olennaiset erät**

| Siirtosaamisten olennaiset erät      | 2022                | 2021                |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Arvonlisäverosaaminen uustuotannosta | 209 894,80          | -                   |
| Saamiset avustuksista                | 2 424 520,00        | -                   |
| Muut siirtosaamiset                  | 536 341,27          | 1 092 568,93        |
| <b>Yhteensä</b>                      | <b>3 170 756,07</b> | <b>1 092 568,93</b> |

**Muiden saamisten olennaiset erät**

| Pitkäaikaiset saamiset | 2022          | 2021          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Liittymismaksut        | 12 368 655,27 | 11 845 163,04 |

| Lyhytaikaiset saamiset         | 2022                 | 2021                 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Saamiset konsernin yrityksiltä | 17 221 817,15        | 29 056 685,80        |
| Saamiset kiinteistön tuotoista | 934 702,43           | 700 361,29           |
| Siirtosaamiset                 | 3 170 756,07         | 1 092 568,93         |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>21 327 275,65</b> | <b>30 849 616,02</b> |
| <b>Muut saamiset yhteensä</b>  | <b>36 866 686,99</b> | <b>42 694 779,06</b> |

**Siirtovelkojen olennaiset erät**

| Siirtovelkojen olennaiset erät | 2022                | 2021                |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Korkojaksotusvelat             | 1 438 056,85        | 728 024,67          |
| Muut siirtovelat               | 1 276 860,07        | 947 139,68          |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>2 714 916,92</b> | <b>1 675 164,35</b> |

### Muiden velkojen olennaiset erät

| Muiden velkojen olennaiset erät | 2022                | 2021                |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Lomapalkkavelat                 | 521 800,11          | 530 281,11          |
| Saadut lyhytaikaiset vakuudet   | 3 787 611,14        | 3 731 803,15        |
| Muut velat                      | 421 447,40          | 516 143,24          |
| <b>Yhteensä</b>                 | <b>4 730 858,65</b> | <b>4 778 227,50</b> |

### Pakolliset varaukset

| Muut pakolliset varaukset | 2022       | 2021 |
|---------------------------|------------|------|
| Muut pakolliset varaukset | 164 163,36 | -    |

### Liiketoiminnan muut tuotot

| Liiketoiminnan muut tuotot                                 | 2022              | 2021                |
|------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot | 73 648,43         | 1 597 664,22        |
| Muut tuotot                                                | 847 134,21        | 415 209,08          |
| <b>Yhteensä</b>                                            | <b>920 782,64</b> | <b>2 012 873,30</b> |

### Henkilöstö

| Henkilöstö                                              | 2022       | 2021       |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Konsernin palveluksessa oli keskimäärin                 | 53         | 52         |
| Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksettiin yhteensä | 181 324,14 | 228 063,00 |

### Konsernisaamiset ja -velat

| Konsernisaamiset ja -velat      | 2022          | 2021          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Vantaan kaupungin konsernitilit | 17 221 817,15 | 29 056 685,80 |

| Pitkäaikaiset velat      | 2022          | 2021          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Vantaan kaupungin lainat | 63 888 880,53 | 66 544 479,14 |
| lyhytaikainen osuus      | 8 681 748,45  | 2 788 865,47  |

### Tilintarkastuksen palkkiot

| Tilintarkastuksen palkkiot   | 2022      | 2021      |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Lakisääteinen tilintarkastus | 42 573,05 | 58 586,27 |

### Riita-asiat

Verohallinto on tilikauden 2019 aikana määrännyt yhtiölle veroja maksuun 2 940 045,70 euroa liittyen tilikauden 2018 toimintakertomuksessa kerrottuun, tulkinnanvaraiseen verokohteluun poistojen osalta. Nämä verot on kirjattu tilikauden 2019 tilinpäätöksessä omaan pääomaan vaikuttavana eränä "Korjaus ed. tilikauden tulokseen". Yhtiö on tehnyt asiaan liittyen verotuksen oikaisuvaatimuksen Verohallintoon, josta saatiin hylkäävä päätös. VAV on vienyt asian edelleen hallinto-oikeuteen, josta se on saanut hylkäävän päätöksen 24.1.2023. Yhtiö on myös esittänyt vahingonkorvausvaateen asiassa neuvonantajana toimineelle asiantuntijayritykselle, joka on käsitelty käräjäoikeudessa. Käräjäoikeus on antanut asiassa tuomion 1.12.2022, jonka mukaan VAV:n vaatimukset on hylätty. VAV valmistelee asian viemistä hovioikeuteen.

## VAV Yhtymä Oy tuloslaskelma

### Liikevaihto

| Liikevaihto                 | 1.1.–31.12.2022     | 1.1.–31.12.2021     |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Vuokratuotot                | 7 387 998,16        | 6 205 902,21        |
| Käyttökorvaukset            | 297 907,16          | 264 072,05          |
| <b>Liikevaihto yhteensä</b> | <b>7 685 905,32</b> | <b>6 469 974,26</b> |
| Muut kiinteistön tuotot     | 154 650,16          | 32 034,49           |

| Henkilöstökulut                 | 1.1.–31.12.2022    | 1.1.–31.12.2021    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Palkat ja palkkiot              | -118 051,09        | -191 196,11        |
| Eläkekulut                      | -11 183,64         | -22 135,09         |
| Muut henkilösivukulut           | -2 360,48          | -3 566,77          |
| <b>Henkilöstökulut yhteensä</b> | <b>-131 595,21</b> | <b>-216 897,97</b> |

| Poistot | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|---------|-----------------|-----------------|
| Poistot | -1 905 701,78   | -1 139 716,12   |

### Muut kulut

| Kiinteistön muut hoitokulut | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Hallinto                    | -717 629,05     | -400 795,91     |
| Käyttö- ja huoltopalvelut   | -251 902,41     | -226 112,01     |

| Kiinteistön muut hoitokulut                 | 1.1.–31.12.2022      | 1.1.–31.12.2021      |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ulkoalueiden hoitopalvelut                  | -77 236,50           | -54 693,89           |
| Siivouspalvelut                             | -145 406,08          | -143 855,10          |
| Lämmitys                                    | -570 413,20          | -543 741,44          |
| Vesi ja jätevesi                            | -309 814,22          | -304 085,62          |
| Sähkö                                       | -102 722,58          | -80 067,41           |
| Jätehuolto                                  | -122 885,26          | -112 676,05          |
| Vahinkovakuutukset                          | -46 602,90           | -28 760,06           |
| Vuokrat                                     | -26 880,81           | -18 616,48           |
| Kiinteistövero                              | -269 074,22          | -229 725,79          |
| Korjaukset                                  | -1 407 711,71        | -1 318 034,50        |
| Saadut esinevahinkokorvaukset yhteensä      | 13 824,61            | 45 895,77            |
| Muut hoitokulut                             | -100 508,96          | -47 466,05           |
| <b>Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä</b> | <b>-4 134 963,29</b> | <b>-3 462 734,54</b> |
| Luottotappiot                               | -13 820,03           | -14 621,08           |

### LIIKEVOITTO (-TAPPIO)

| Liikevoitto (-tappio) | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Liikevoitto (-tappio) | 1 654 475,17    | 1 668 039,04    |

| Rahoitustuotot ja -kulut                 | 1.1.–31.12.2022    | 1.1.–31.12.2021   |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Muut korko- ja rahoitustuotot            | 6 365,62           | 4 494,69          |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut         | -149 909,09        | -59 802,52        |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b> | <b>-143 543,47</b> | <b>-55 307,83</b> |

## Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja tuloveroja

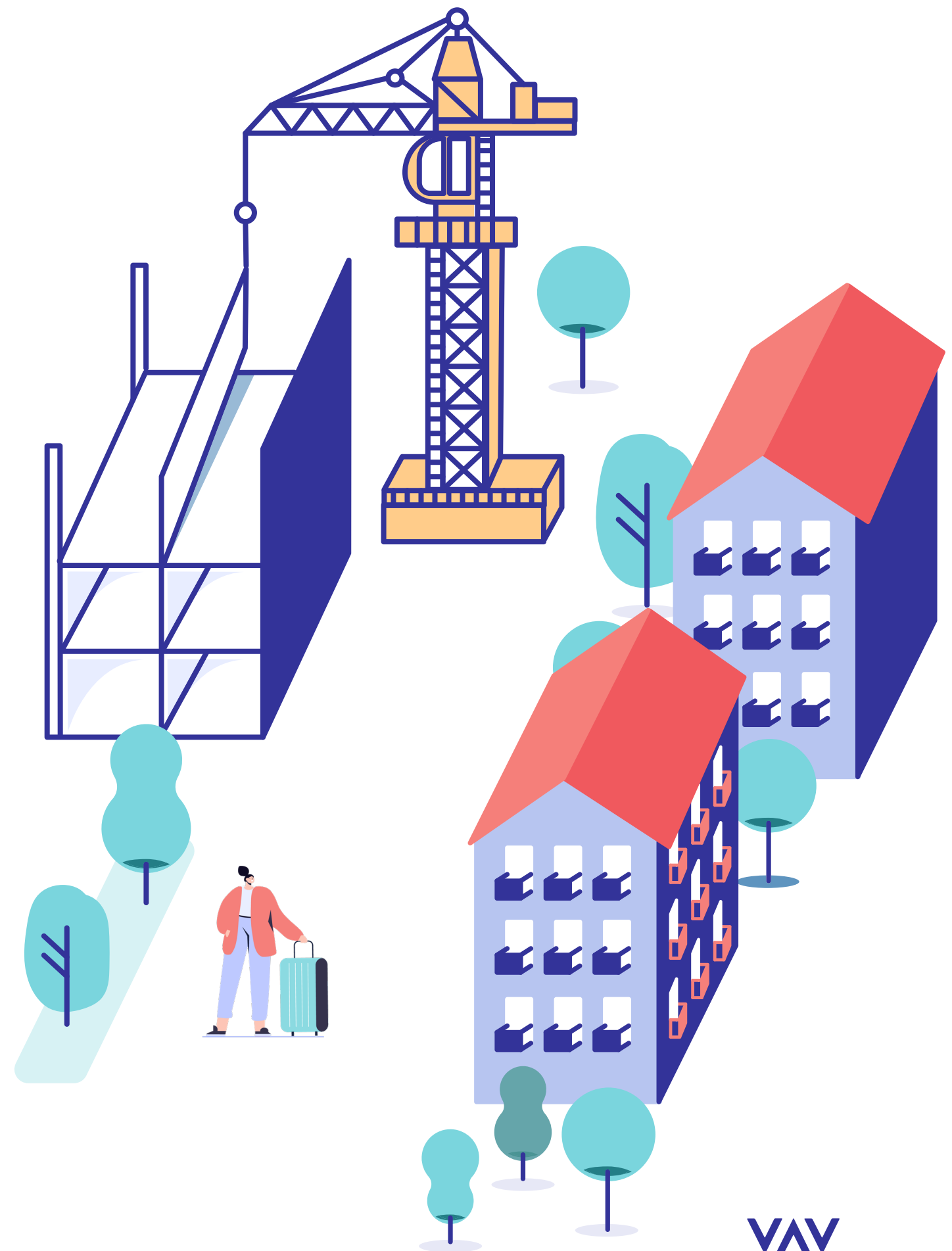
| Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja tuloveroja | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2022 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja tuloveroja | 1 510 931,70    | 1 612 731,21    |

| Tilinpäätössiirrot                   | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Verotusperusteisten varausten muutos | -1 811 554,97   | -1 836 830,54   |

| Muut välittömät verot | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Jäännösverot          | -47 755,87      | -               |

## Tilikauden voitto (tappio)

| Tilikauden voitto (tappio) | 1.1.–31.12.2022 | 1.1.–31.12.2021 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Tilikauden voitto (tappio) | -348 379,14     | -224 099,33     |



## VAV Yhtymä Oy tase 31.12.2022

### Vastaavaa, pysyvät vastaavat

| Aineelliset hyödykkeet                            | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Maa-alueet                                        | 7 386 173,17         | 7 371 798,71         |
| Rakennukset ja rakennelmat                        | 36 270 035,69        | 38 181 807,51        |
| Koneet ja kalusto                                 | 12 832,78            | 17 110,37            |
| Muut aineelliset hyödykkeet                       | 41 499,31            | 11 695,44            |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat yhteensä | -                    | 248 000,00           |
| <b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>            | <b>43 710 540,95</b> | <b>45 830 412,03</b> |

| Sijoitukset                         | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | 19 601 986,74        | 19 601 986,74        |
| Muut osakkeet ja osuudet            | 273 263,47           | 341 615,04           |
| Muut saamiset                       | 736 036,69           | 529 463,39           |
| <b>Sijoitukset yhteensä</b>         | <b>20 611 286,90</b> | <b>20 473 065,17</b> |
| <b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>   | <b>64 321 827,85</b> | <b>66 303 477,20</b> |

### Vaihtuvat vastaavat

| Saamiset                       | 31.12.2022 | 31.12.2021   |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Saamiset kiinteistön tuotoista | 44 361,79  | 48 077,29    |
| Konsernitilisaamiset           | 407 898,41 | 2 642 787,94 |

|                                     |                      |                      |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Saamiset konsernin yrityksiltä      | 117 255,03           | 24 233,57            |
| Siirtosaamiset                      | 142,97               | 14 333,11            |
| <b>Saamiset yhteensä</b>            | <b>569 658,20</b>    | <b>2 729 431,91</b>  |
| Rahoitusarvopaperit                 | 3 077 136,08         | 3 077 136,08         |
| Rahat ja pankkisaamiset             | 6 105 142,95         | 391 404,89           |
| <b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b> | <b>9 751 937,23</b>  | <b>6 197 972,88</b>  |
| <b>Vastaavaa yhteensä</b>           | <b>74 073 765,08</b> | <b>72 501 450,08</b> |

### Vastattavaa, oma pääoma

| Oma pääoma                  | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Osakepääoma                 | 7 658 866,11         | 7 658 866,11         |
| Muut rahastot               | 3 091 578,12         | 3 091 578,12         |
| Ylikurssirahasto            | 15 928 832,62        | 15 928 832,62        |
| Edell.tilik. voitto/ tappio | 13 048 261,74        | 13 037 515,05        |
| Tilikauden voitto/ tappio   | -348 379,14          | 10 746,69            |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>  | <b>39 379 159,45</b> | <b>39 727 538,59</b> |

### Tilinpäätössiirtojen kertymä

| Tilinpäätössiirtojen kertymä | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Verotusperusteiset varaukset | 9 782 798,72 | 7 971 243,75 |
| Pakolliset varaukset         | 164 163,36   | -            |

## Vieras pääoma

| Pitkäaikainen vieras pääoma                 | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 21 864 306,41        | 20 558 233,59        |
| Velat saman konsernin yhteisöille           | 933 542,00           | 963 015,80           |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>22 797 848,41</b> | <b>21 521 249,39</b> |

| Lyhytaikainen vieras pääoma                 | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 826 136,00           | 824 628,00           |
| Saadut ennakot                              | 147 295,69           | 140 433,95           |
| Ostovelat                                   | 523 145,42           | 1 646 563,52         |
| Velat saman konsernin yrityksille           | 32 783,98            | 308 543,81           |
| Siirtovelat                                 | 170 314,28           | 62 814,11            |
| Muut velat                                  | 250 119,77           | 298 434,96           |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>1 949 795,14</b>  | <b>3 281 418,35</b>  |
| <b>Vieras pääoma yhteensä</b>               | <b>24 747 643,55</b> | <b>24 802 667,74</b> |
| <b>Vastattavaa yhteensä</b>                 | <b>74 073 765,08</b> | <b>72 501 450,08</b> |

## VAV Yhtymä Oy rahoituslaskelma (1 000 eur)

## Vuokraustoiminnan rahavirta

| Vuokraustoiminnan rahavirta                                     | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Vuokrauksesta saadut maksut                                     | 9 680        | 4 232        |
| Vuokraustoiminnan muista tuotoista saadut maksut                | 155          | 32           |
| Maksut vuokraustoiminnan kuluista                               | -5 340       | -2 770       |
| Vuokraustoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja        | 4 495        | 1 494        |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista | -64          | -51          |
| Saadut korot vuokraustoiminnasta                                | 4            | 3            |
| Maksetut verot                                                  | -48          | -            |
| <b>Vuokraustoiminnan rahavirta</b>                              | <b>4 387</b> | <b>1 446</b> |

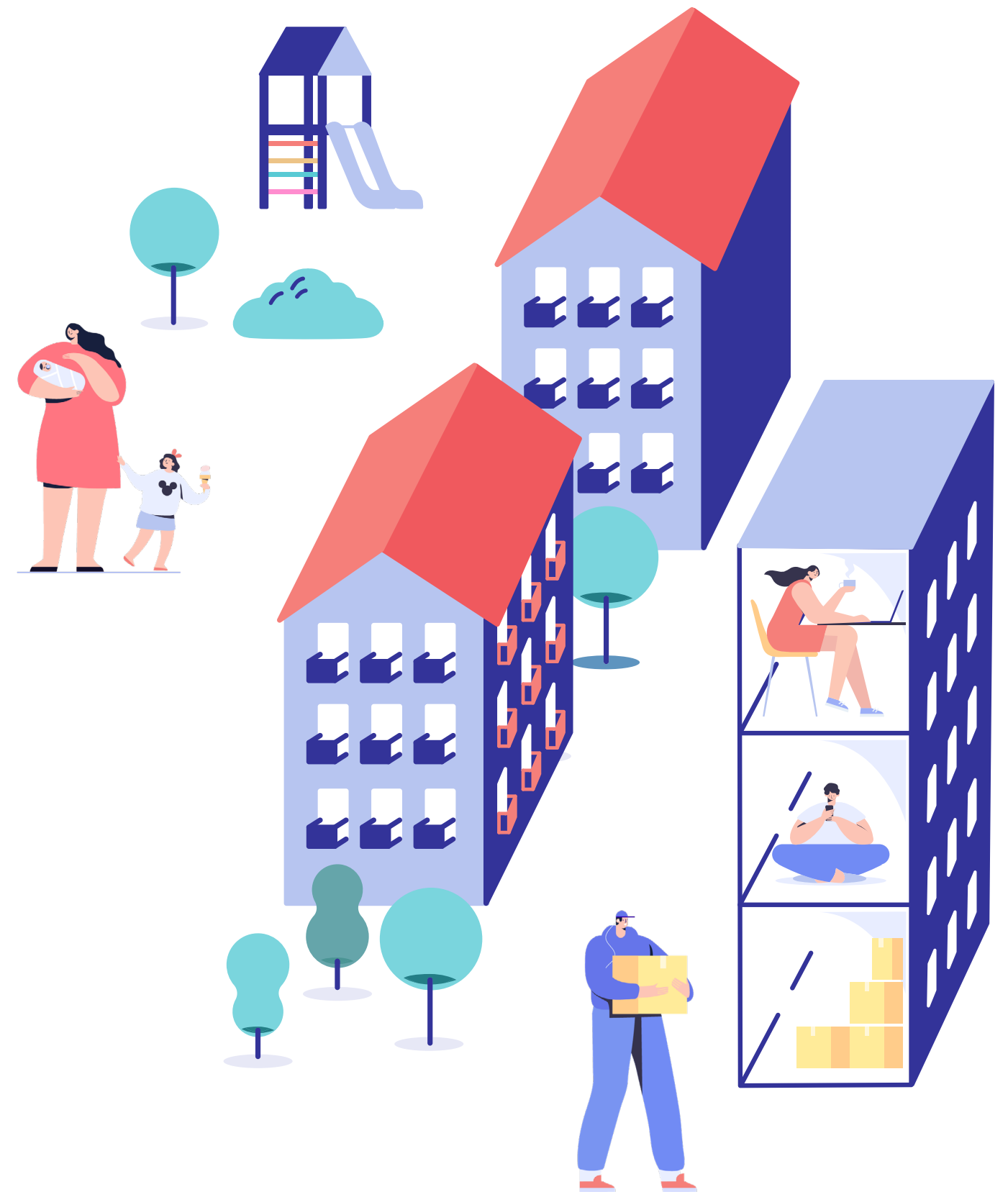
## Investointien rahavirta

| Investointien rahavirta                                 | 31.12.2022 | 31.12.2021    |
|---------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -21        | -9 933        |
| Investoinnit muihin sijoituksiin                        | 68         | -3            |
| Muut saamiset                                           | -207       | -             |
| Korjaus edellisen tilikauden tulokseen                  | 235        | -             |
| <b>Investointien rahavirta</b>                          | <b>76</b>  | <b>-9 936</b> |

## Rahoituksen rahavirta

| Rahoituksen rahavirta                  | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Pitkäaikaisten lainojen nostot         | 2 131        | 8 982        |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -883         | -203         |
| Saadut korkotuotot                     | 2            | 1            |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>           | <b>1 251</b> | <b>8 780</b> |

| Rahavarojen muutos              | 31.12.2022   | 31.12.2021 |
|---------------------------------|--------------|------------|
| <b>Lisäys (+)/ vähennys (-)</b> | <b>5 714</b> | <b>290</b> |
| Rahavarat tilikauden alussa     | 391          | 101        |
| Rahavarat tilikauden lopussa    | 6 105        | 391        |



## Emoyhtiön liitetiedot 31.12.2022

### Laadintaperiaatteet

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

Vantaan kaupunki -konsernissa sovellettavien suunnitelmapoistojen poistolaskentaa on muutettu tilikaudella 2022. Poistolaskennassa oli tilikauteen 2021 asti muutettu poistokäsittely tilikaudella 2013 30 vuoden tasapoistoiksi myös ennen vuotta 2013 valmistuneiden rakennusten osalta. Tilikaudella 2022 on poistolaskenta muutettu siten, että ennen vuotta 2013 valmistuneiden rakennusten osalta tasapoisto on palautettu 50 vuoden tasapoistoiksi.

Aikaisempien tilikausien oikaisuna on kirjattu autopaikoituyhtiön omaisuuden siirto 234 846,02 euroa. VAV Yhtymä Oy:n kirjanpitoon se on merkitty edellisten tilikausien voitto/tappio -tilille tilikaudella 2022 ja oikaistu vertailutaseella 2021.

### Poistosuunnitelma

Poistot tehdään ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Poistoperusteena on kiinteistöjen ikä. Vuosina 1969 - 2003 valmistuneet kiinteistöt poistetaan 22 vuodessa ja vuosina 2004 - 2022 valmistuneet kiinteistöt 40 vuodessa.

Vuoteen 2014 poistosuunnitelma perustui lainojen lyhennyksiin, jotka omakustannusperiaatteen mukaan saadaan sisällyttää asuntojen vuokriin. Tasapoistoihin siirryttiin, jotta poistosuunnitelma paremmin vastaisi kiinteistöjen kulumista 40 vuoden laina-ajalla. Muista kuin asuinrakennuksista tehdään 10 - 25%:n menojäännöspoistot.

### Tilikauden poistot

| Poistot eriteltynä                | 2022                | 2021                |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Rakennukset ja rakennelmat        | 1 896 813,16        | 1 132 713,18        |
| Koneet ja kalusto                 | 4 277,59            | 5 703,46            |
| Muista aineellisista hyödykkeistä | 4 611,03            | 1 299,48            |
| <b>Yhteensä</b>                   | <b>1 905 701,78</b> | <b>1 139 716,12</b> |

Vantaan kaupunki -konsernissa sovellettavia suunnitelmapoistoja käyttäen on yhtiön poistoalitus 968 539 euroa (ed. vuosi alitus 937 907€). Ennen vuotta 2013 poistosuunnitelmassa rakennukset tasapoistettiin 50 vuodessa loppuun. Vuodesta 2013 rakennukset poistetaan tasapoistoin 30 vuodessa.

### Tilintarkastuksen palkkiot

| Tilintarkastuksen palkkiot   | 2022             | 2021             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Lakisääteinen tilintarkastus | 17 013,73        | 33 365,61        |
| <b>Yhteensä</b>              | <b>17 013,73</b> | <b>33 365,61</b> |

## Pysyvät vastaavat

| Maa-alueet                | Summa        |
|---------------------------|--------------|
| Hankintameno 1.1.2022     | 7 371 798,71 |
| Lisäykset                 | 14 374,46    |
| Hankintameno 31.12.2022   | 7 386 173,17 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022 | 7 386 173,17 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021 | 7 371 798,71 |

| Rakennukset ja rakennelmat                       | Summa           |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Hankintameno 1.1.2022                            | 250 084 703,52  |
| Lisäykset                                        | 458 000,00      |
| Vähennykset                                      | -472 958,66     |
| Hankintameno 31.12.2022                          | 250 069 744,86  |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2022   | -211 902 896,01 |
| Tilikauden poisto                                | -1 896 813,16   |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2022 | -213 799 709,17 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                        | 36 270 035,69   |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                        | 38 181 807,51   |

| Koneet ja kalusto       | Summa        |
|-------------------------|--------------|
| Hankintameno 1.1.2022   | 1 688 066,78 |
| Hankintameno 31.12.2022 | 1 688 066,78 |

|                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2022   | -1 670 956,41 |
| Tilikauden poisto                                | -4 277,59     |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2022 | -1 675 234,00 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                        | 12 832,78     |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                        | 17 110,37     |

| Muut aineelliset hyödykkeet                      | Summa         |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Hankintameno 1.1.2022                            | 1 163 523,52  |
| Lisäykset                                        | 34 414,90     |
| Hankintameno 31.12.2022                          | 1 197 938,42  |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2022   | -1 151 828,08 |
| Tilikauden poisto                                | -4 611,03     |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2022 | -1 156 439,11 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                        | 41 499,31     |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                        | 11 695,43     |

| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | Summa       |
|------------------------------------------|-------------|
| Hankintameno 1.1.2022                    | 248 000,00  |
| Vähennykset                              | -248 000,00 |
| Hankintameno 31.12.2022                  | 0,00        |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                | 0,00        |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                | 248 000,00  |

| Osuudet saman konsernin yrityksistä | Summa         |
|-------------------------------------|---------------|
| Hankintameno 1.1.2022               | 19 601 986,74 |
| Hankintameno 31.12.2022             | 19 601 986,74 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022           | 19 601 986,74 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021           | 19 601 986,74 |

| Osakkeet ja osuudet       | Summa      |
|---------------------------|------------|
| Hankintameno 1.1.2022     | 341 615,04 |
| Vähennykset               | -68 351,57 |
| Hankintameno 31.12.2022   | 273 263,47 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022 | 273 263,47 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021 | 341 615,04 |

| Muut saamiset             | Summa      |
|---------------------------|------------|
| Hankintameno 1.1.2022     | 529 463,39 |
| Lisäykset                 | 206 573,30 |
| Hankintameno 31.12.2022   | 736 036,69 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022 | 736 036,69 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021 | 529 463,39 |

| Pysyvät vastaavat yhteensä                       | Summa           |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Hankintameno 1.1.2022                            | 281 029 157,70  |
| Lisäykset                                        | 713 362,66      |
| Vähennykset                                      | -789 310,23     |
| Hankintameno 31.12.2022                          | 280 953 210,13  |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2022   | -214 725 680,50 |
| Tilikauden poisto                                | -1 905 701,78   |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2022 | -216 631 382,28 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2022                        | 64 321 827,85   |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2021                        | 66 303 477,20   |

## Sijoitukset

| Muut saamiset   | 2022       | 2021       |
|-----------------|------------|------------|
| Liittymismaksut | 736 036,69 | 529 463,39 |

| Tytäryhtiöosakkeet   | kpl      | osuus%   | kp-arvo              |
|----------------------|----------|----------|----------------------|
| VAV Palvelukodit Oy  | 2500     | 100      | 414 262,65           |
| VAV Asunnot Oy       | 5000     | 100      | 19 185 224,09        |
| VAV Hoiva-asunnot Oy | 2500     | 100      | 2 500,00             |
| <b>Yhteensä</b>      | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>19 601 986,74</b> |

| Huoltoyhtiöiden osakkeet | kpl | osuus% | kp-arvo |
|--------------------------|-----|--------|---------|
| Koivu-yhtiöt Oy          | 14  | 0,1    | 40,37   |

| Autopaikkayhtiöiden osakkeet            | kpl | osuus-% | kp-arvo         |
|-----------------------------------------|-----|---------|-----------------|
| KOy Oy Viljapelto                       | 21  | 23,3    | 2 628,04        |
| Kiinteistö Oy Myyrinsärki Autopaikoitus | 750 | 33,3    | 4 431,75        |
| <b>Yhteensä</b>                         | -   | -       | <b>7 059,79</b> |

| Muut osakkeet ja osuudet                                | kpl | osuus-% | kp-arvo    |
|---------------------------------------------------------|-----|---------|------------|
| Yhtiö omistaa 4 asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet | -   | -       | 266 163,31 |

## Oman pääoman muutokset

| Oman pääoman muutokset                    | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| 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 tilikauden lopussa     | 26 679 276,85 | 26 679 276,85 |
| Voitto ed. tilikausilta tilikauden alussa | 13 048 261,74 | 13 037 515,05 |
| Korjaus ed. tilikausien voittovaroihin    | -             | 234 846,02    |
| Tilikauden voitto/tappio                  | -348 379,14   | -224 099,33   |
| * Saldo tilikauden lopussa                | 12 699 882,60 | 13 048 261,74 |

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Vapaa oma pääoma tilikauden lopussa | 12 699 882,60 | 13 048 261,74 |
| Oma pääoma tilikauden lopussa       | 39 379 159,45 | 39 727 538,59 |

## Vastuusitoumukset

| Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys: | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta                      | 18 696 142 | 17 244 640 |
| Annetut kiinnitykset                            | 23 251 200 | 23 251 200 |

## Velat, joiden vakuutena on takaus

| Velat, joiden vakuutena on takaus      | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------|-----------|-----------|
| Velat, joissa Vantaan kaupungin takaus | 3 994 300 | 4 138 222 |

## Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua

| Velat                    | 2022                 | 2021                 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Vantaan kaupungin lainat | 466 771,00           | 653 479,40           |
| Muut rahalaitoslainat    | 17 886 830,21        | 16 531 361,23        |
| <b>Yhteensä</b>          | <b>18 353 601,21</b> | <b>17 184 840,63</b> |

## Siirtosaamisten olennaiset erät

| Siirtosaamisten olennaiset erät | 2022          | 2021             |
|---------------------------------|---------------|------------------|
| Vakuutuskorvaussaamisia         | 142,97        | 13 000,00        |
| Muut siirtosaamiset             | -             | 1 333,11         |
| <b>Yhteensä</b>                 | <b>142,97</b> | <b>14 333,11</b> |

## Muiden saamisten olennaiset erät

| Pitkäaikaiset saamiset | 2022       | 2021       |
|------------------------|------------|------------|
| Liittymismaksut        | 736 036,69 | 529 463,39 |

| Lyhytaikaiset saamiset                 | 2022                | 2021                |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Saamiset konsernin yrityksiltä         | 117 255,03          | 24 233,57           |
| Konsernitilisaaminen                   | 407 898,41          | 2 642 787,94        |
| Asuinhuoneistojen vuokrasaamiset       | 34 183,31           | 36 586,87           |
| Muut saamiset kiinteistön tuotoista    | 10 178,48           | 11 490,42           |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b> | <b>1 305 551,92</b> | <b>3 244 562,19</b> |
| <b>Saamiset yhteensä</b>               | <b>1 305 694,89</b> | <b>3 258 895,30</b> |

## Siirtovelkojen olennaiset erät

| Siirtovelkojen olennaiset erät | 2022              | 2021             |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
| Korkojaksotusvelat             | 104 389,70        | 18 858,22        |
| Muut siirtovelat               | 65 924,58         | 43 955,89        |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>170 314,28</b> | <b>62 814,11</b> |

## Muiden lyhytaikaisten velkojen olennaiset erät

| Muiden lyhytaikaisten velkojen olennaiset erät | 2022              | 2021              |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lomapalkkavelat                                | 17 299,61         | 44 559,99         |
| Saadut lyhytaikaiset vakuudet                  | 226 292,69        | 245 258,41        |
| Muut velat                                     | 6 527,47          | 8 616,56          |
| <b>Yhteensä</b>                                | <b>250 119,77</b> | <b>298 434,96</b> |

## Varaukset

| Pakolliset varaukset      | 2022       | 2021 |
|---------------------------|------------|------|
| Muut pakolliset varaukset | 164 163,36 | -    |

| Vapaaehtoiset varaukset | 2022         | 2021         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Asuintalovaraus         | 9 782 798,72 | 7 971 243,75 |

## Liiketoiminnan muut tuotot

| Liiketoiminnan muut tuotot                                 | 2022              | 2021             |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot | 73 648,43         | -                |
| Muut tuotot                                                | 81 001,73         | 32 034,49        |
| <b>Yhteensä</b>                                            | <b>154 650,16</b> | <b>32 034,49</b> |

## Henkilöstö

| Henkilöstö                                                     | 2022              | 2021              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| VAV Yhtymä Oy:n palveluksessa oli keskimäärin                  | 1                 | 1                 |
| <b>Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksettiin yhteensä</b> | <b>150 594,14</b> | <b>195 293,00</b> |

## Konsernisaamiset ja -velat

| Saamiset         | 2022       | 2021      |
|------------------|------------|-----------|
| Konsernisaamiset | 117 255,03 | 24 233,57 |

| Velat              | 2022       | 2021       |
|--------------------|------------|------------|
| Konsernivelat      | 3 310,18   | 249 596,15 |
| Ostovelat konserni | 104 822,57 | 46 170,88  |

| Saamiset                       | 2022       | 2021         |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Vantaan kaupungin konsernitili | 407 898,41 | 2 642 787,94 |

| Pitkäaikaiset velat                                          | 2022       | 2021         |
|--------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Vantaan kaupungin lainat                                     | 963 015,80 | 1 021 963,46 |
| Vantaan kaupungin lainat, josta lainojen lyhytaikainen osuus | 29 473,80  | 58 947,66    |

## Riita-asiat

Verohallinto on tilikauden 2019 aikana määrännyt yhtiölle veroja maksuun 2 940 045,70 euroa liittyen tilikauden 2018 toimintakertomuksessa kerrottuun, tulkinnanvaraiseen verokohteluun poistojen osalta. Nämä verot on kirjattu tilikauden 2019 tilinpäätöksessä omaan pääomaan vaikuttavana eränä ”Korjaus ed. tilikauden tulokseen”. Yhtiö on tehnyt asiaan liittyen verotuksen oikaisuvaatimuksen Verohallintoon, josta saatiin hylkäävä päätös. VAV on vienyt asian edelleen hallinto-oikeuteen, josta se on saanut hylkäävän päätöksen 24.1.2023. Yhtiö on myös esittänyt vahingonkorvausvaateen asiassa neuvonantajana toimineelle asiantuntijayritykselle, joka on käsitelty käräjäoikeudessa. Käräjäoikeus on antanut asiassa tuomion 1.12.2022, jonka mukaan VAV:n vaatimukset on hylätty. VAV valmistelee asian viemistä hovioikeuteen.





VAV

 @VAVasunnot

 @VAVkonserni

 @VAV-konserni

**vav.fi**

