



VAV

**VAV:n vuosikertomus ja
vastuullisuusraportti
2023**

Sisällysluettelo

VAV 2023	3
Toimitusjohtajan katsaus	6
VAV:n hallinto ja keskeiset toiminnot	8
Toimintaympäristö	9
Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä	10
Vuoden kohokohdat lukuina	10
Visio, missio ja strategia	11
Vastuullisuusraportti 2023	14
Vastuullisuustyön kohokohdat	15
Vastuullisuustyön lähtökohdat	16
Sidosryhmien osallistaminen	17
Vastuullinen VAV	18
YK:n Kestävän kehityksen tavoitteet	19
Vastuullisuusohjelma – rakennamme yhdessä kestävää ja monimuotoista Vantaata	19
Vastuullisuustyön johtaminen	20
Vastuullisuustyö vuonna 2023	23

Henkilöstö – hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset	24
Asiakkaat – kohtuuhintaista ja viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat	29
Kestävää asumista	32
Asunnot – Kestävät kiinteistöt	35
Suuntaamme kohti hiilineutraaliutta	36
Kumppanuudet – vastuullista yhteistyötä	42
Kehitämme kumppaniyhteistyötä	43
Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa	45
Vastuullisuusteemat, tavoitteet ja mittarit	49
GRI-raportointiperiaatteet	55
Data taulukoina	57
GRI-INDEKSI	67
Tilinpäätös	71
Tuloslaskelma	72
Tase	73
Rahoituslaskelma	75
Liitetiedot	76

VAV 2023

VAV lyhyesti

VAV-konserni on 1986 perustettu, Vantaan kaupungin omistama vuokrataloyhtiö. VAV:n ensisijainen tarkoitus on tukea Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. VAV:lla on erityinen vastuu laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Turvaamme toiminnallamme vakaiden asumismenojen kehitystä ja ennaltaehkäisemme asunnottomuutta Vantaalla. Tarjoamme asukkaille neuvovaa tukea asumisen haastavissa tilanteissa ja ehkäisemme hädätöjä ennakoivilla toimillamme. Rakennuttajana meillä on myös vaikutus Vantaan kaupungin elinkeinopoliittikkaan ja työllisyyteen.



VAV-konsernilla on 11 571 (11 453) vuokra-asuntoa eri puolilla Vantaata. VAV-konsernin muodostavat emoyhtiö VAV Yhtymä Oy ja tytäryhtiöt VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy.

VAV Yhtymä Oy rakennuttaa ja hallinnoi kohtuuhintaisia Ara-rajoituksista vapaita asuntoja.

VAV Asunnot Oy rakennuttaa ja hallinnoi valtion tukemia Ara-asuntoja, jotka muodostavat enemmistön konsernin asuntokannasta.

VAV Palvelukodit Oy rakennuttaa ja hallinnoi palveluasuntoja.

VAV Hoiva-asunnot Oy omistaa neljä palvelutalokiinteistöä, joissa Vantaan ja Keravan hyvinvointialue on vuokralaisena.

VAV:n toimisto sijaitsee Tikkurilassa, osoitteessa Veturikuja 7. Kaikki VAV-konsernin omistamat kiinteistöt sijaitsevat Vantaalla.

VAV-konsernin muodostavat

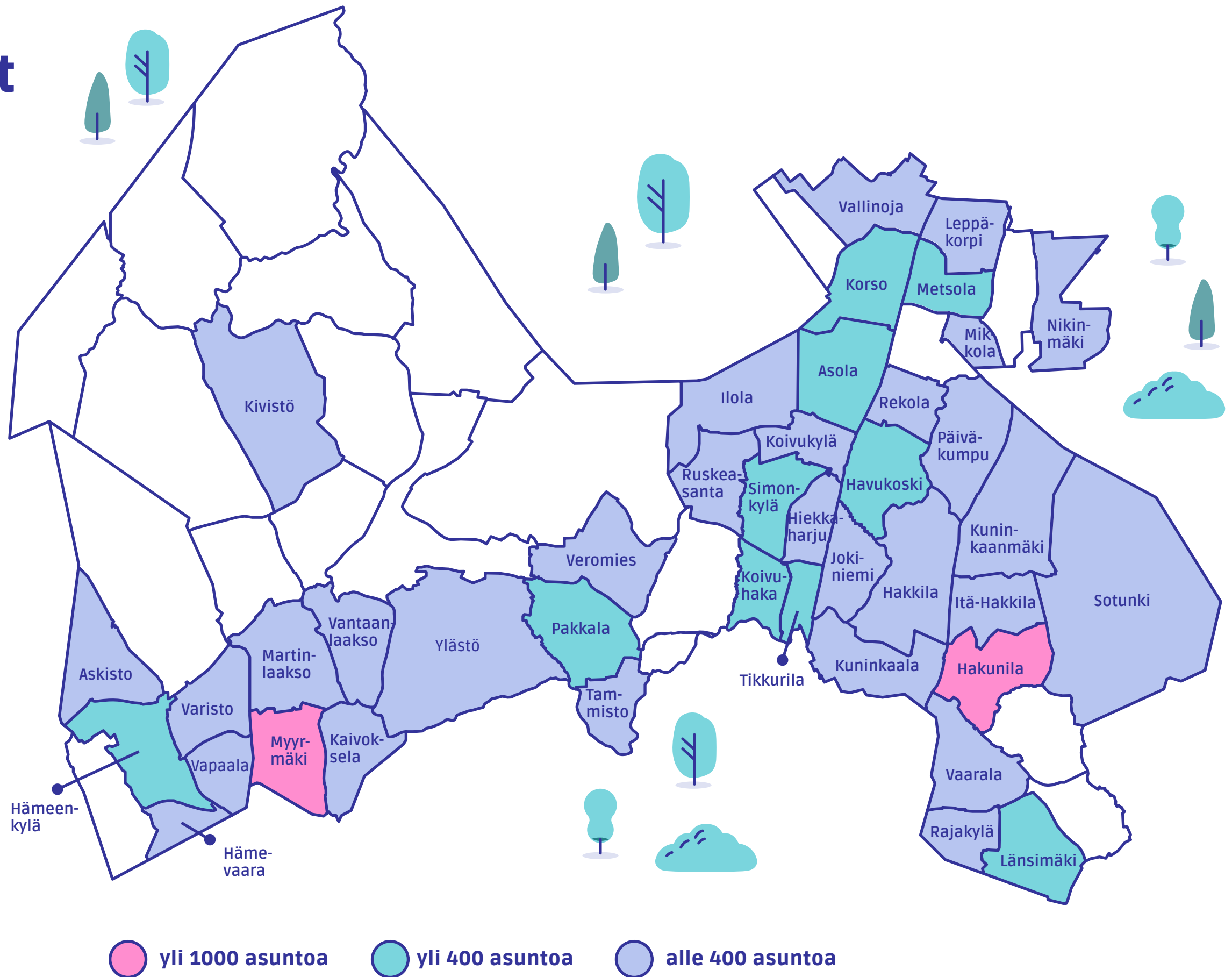
VAV Yhtymä 1 084 asuntoa

VAV Asunnot 9 535 asuntoa

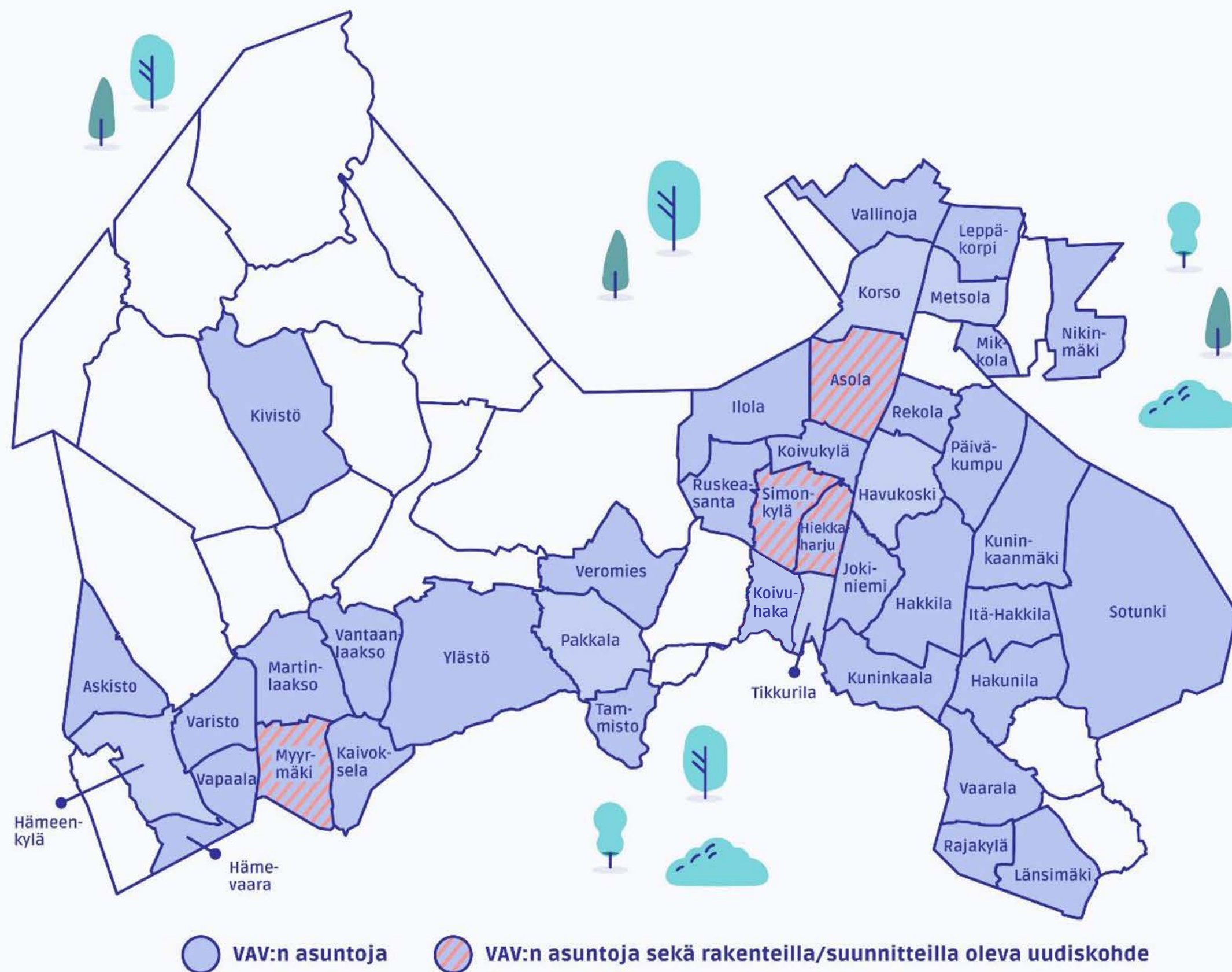
VAV Palvelukodit 734 asuntoa

VAV Hoiva-asunnot 218 asuntoa

VAV:n asunnot kartalla



VAV:n uudiskohteet kartalla





Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2023 haastoi kiinteistö- ja rakennusalan toimijoita. Tuettu rakentaminen hidastui ja vapaarahoitteinen loppui lähes kokonaan. Rakensimme 115 Ara-tuettua asuntoa ja jäimme siten tavoitteistamme. Saimme kuitenkin vietyä haasteellisia hankkeita eteenpäin ja jatkoimme kunnianhimoista korjausrakentamista. Aloitimme vuoden uudistettulla strategialla, jonka laatimiseen osallistui koko henkilöstö. Toimintaympäristön muutokset näkyvät uusina painotuksina muun muassa vastuullisuudessa ja kumppanuuksissa. Strategiasta ja visioitamme 'Helppoa asumista suurella sydämellä, kestävästi ja kohtuuhinnalla' löytyy suora linkki meille keskeisiin YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin: eriarvoisuuden vähentämiseen, kestäviin kaupunkeihin ja yhteisöihin, ilmastotekoihin sekä yhteistyöhön ja kumppanuuteen. Nämä neljä tavoitetta ovat myös osa uutta, entistä kunnianhimoisempaa vastuullisuusohjelmaamme.

"Yhdessä kumppaneidemme kanssa voimme edistää vastuullisuutta suuremmassa mittakaavassa kuin yksinään."

Vuonna 2023 vietimme hankintojen teemavuotta ja kehitimme hankintaosaamistamme. Laadimme vastuulliset hankintakriteerit, joiden avulla pystymme edistämään kumppanuusverkostoomme kytköksissä olevaa vastuullisuuttamme.

Tarvitsemme myös asukkaidemme panostusta, sillä meidän kaikkien on tehtävä osamme tärkeiden teemojen edistämiseksi. Perustavoitteenamme on tarjota laadukkaita ja kohtuuhintaisia asuntoja kasvavalle joukolle vantaalaisia. Pyrimme tekemään hyvinvoivia naapurustoja ja edistämään asukasaktiivisuutta, jossa olemme onnistuneet hyvin. Vakaan taloutemme avulla olemme pitäneet vuokrankorotuk-

set kohtuullisena. Samalla olemme edistäneet vastuullisuustyötämme. Tämä ei ole aina helppoa, sillä kohtuuhintaisena vuokratoimijana talous asettaa toiminnallemme rajat ja määrittää tekemistämme.

"Energiankäyttöön liittyvää työtä on tehty pitkään ja pikavoitot on jo kerätty."

Kiristynvä lainsäädäntö vaatii uutta osaamista ja laajaa asioiden hallintaa; on hahmotettava uusi toimintaympäristö haasteineen. Kiristynvä taloustilanne korostaa entisestään kohtuuhintaisen asumisen tarvetta, jota tarvitaan segregaaion ehkäisyyn ja elinvoimaiseen kaupunkiympäristöön. Suuret muutokset kuten väestön ikääntyminen ja monikulttuurisuus näkyvät Vantaalla ja heijastuvat toimintaamme. Ilmastonmuutoksen torjunnassa korjausrakentaminen pysyy vanhan kiinteistökantamme myötä keskeisenä tavoitteidemme saavuttamisessa. Vuonna 2024 määritämme askeleet, joilla kuljemme kohti 2030 hiilineutraaliustavoitettamme

ja suuntaamme katseemme ilmastotiekartan laadintaan. Valtion tukemaa asumista tarvitaan myös jatkossa, ja tahtotilanamme on rakentaa sitä ilmastoa ja luontoa kunnioittaen.

Mirka Saarholma
toimitusjohtaja



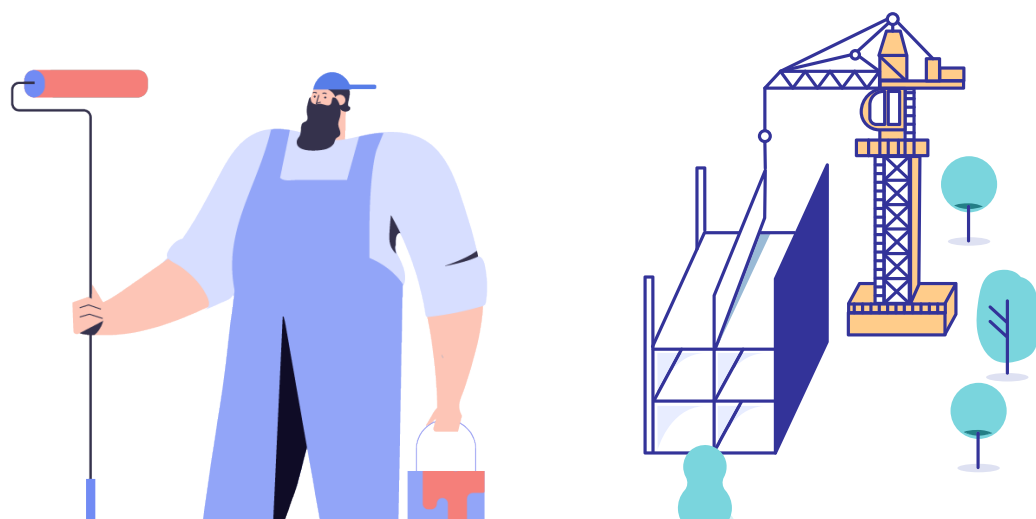
VAV:n hallinto ja keskeiset toiminnot

VAV-konsernia johtaa toimitusjohtaja yhdessä yhtiön johtoryhmän kanssa. Toimintaa ohjaa yhtiökokouksilla valitut yhtiökohtaiset hallitukset, jotka valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. VAV:lla työskenteli vuoden 2023 lopussa 60 työntekijää.

VAV-konsernin toiminta jakautuu neljään liiketoimintayksikköön sekä hallintoon:

Asiakkuusyksikkö vastaa kiinteistöjen isännöinnistä, asuntojen vuokrauksesta, yleisasiakaspalvelusta sekä asukastoiminnasta.

Kiinteistöt ja kiinteistötekniikkayksikkö vastaa yhtiön omistamien kiinteistöjen teknisestä elinkaaresta, korjaustoiminnasta ja energianhallinnasta.



Rakennuttamisyksikkö vastaa uustuotannosta ja rakennusluvan vaativista peruskorjauksista.

Taloushallintoyksikkö vastaa yhtiön kirjanpidosta, maksuliikenteestä, vuokrareskontrasta, perinnästä, asumisneuvonnasta sekä asumisaikaisesta vuokrasopimusten hallinnosta. IT-päällikkö ja raportointiasiantuntija kuuluvat myös taloushallintoon.



Hallinto tukee muita yksiköitä ja kehittää VAV:n toimintaa. Hallintoon kuuluu hallintopäällikkö, hallintosihteeri, lakimies, vastuullisuuspäällikkö sekä viestintä- ja markkinointipäällikkö.



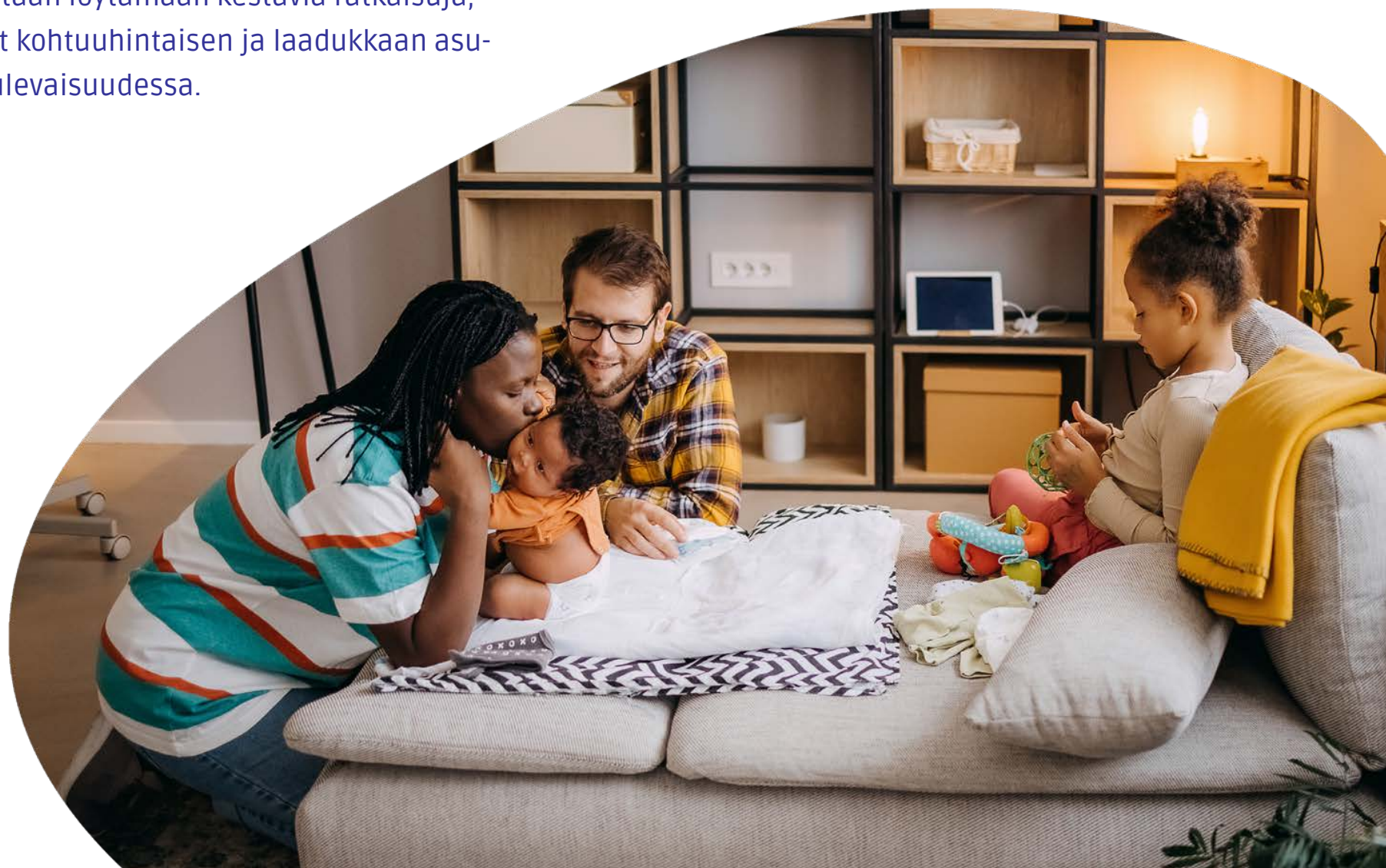
Toimintaympäristö

Vuokra-asumisen toimintaympäristö Suomessa vuonna 2023 oli monisyinen ja haasteellinen. Vuokra-asuntomarkkinoilla oli edelleen tarjolla paljon asuntoja vuokrattavaksi, mutta uusia vuokra-asuntoja valmistui koko Suomessa tavanomaista vähemmän. Muun muassa merkittävästi nousseet korot, asuntosijoittajien vetäytyminen markkinoilta ja rakentamisen korkea hinta vähensivät kaiken rakentamisen määrää Suomessa merkittävästi varsinkin vuoden loppupuoliskolla ja useita rakennusalan yhtiöitä ajautui vaikeuksiin, jopa konkurssiin. Toisaalta muuttoliike kaupunkeihin jatkui ja väestön määrä lisääntyi erityisesti maahanmuuton seurauksena. Kohtuuhintaiselle asumiselle on haasteellisesta markkinasta huolimatta tilausta ja kysyntä pysyi VAV:llakin edelleen korkeana.

Inflaatio, korkotilanne sekä yleinen hintojen nousu, erityisesti energian osalta, aiheuttivat taloudellisia paineita sekä VAV:lle että VAV:n vuokralaisille. Toisaalta VAV:n aktiivisena jatkunutta korjaustoimintaa päästiin toteuttamaan budjetoiduin hinnoin ja kilpailutuksissa annettiin melko runsaasti tarjouksia. VAV pystyi pitämään taloutensa vakaana ja vuokrantarkistukset maltillisina. Moni pienituloinen talous on tiukilla, jonka vaikutukset heijastuivat VAV:lla kasva-

neina vuokrasaatavina ja nousseina häätömäärinä. Toimintavuoden loppupuolella valtio teki asumisen tukia pienentäviä päätöksiä, jotka heikentävät tuensaajien taloudellista asemaa. Kohtuuhintaiselle asumiselle on jatkossa tästäkin näkökulmasta yhä enemmän tarvitsijoita.

Kaiken kaikkiaan vuokra-asumisen toimintaympäristö vuonna 2023 on dynaaminen ja herkkä ulkoisille vaikutuksille. On tärkeää, että tilannetta seurataan tarkasti ja pyritään löytämään kestäviä ratkaisuja, jotka turvaavat kohtuuhintaisen ja laadukkaan asumisen myös tulevaisuudessa.

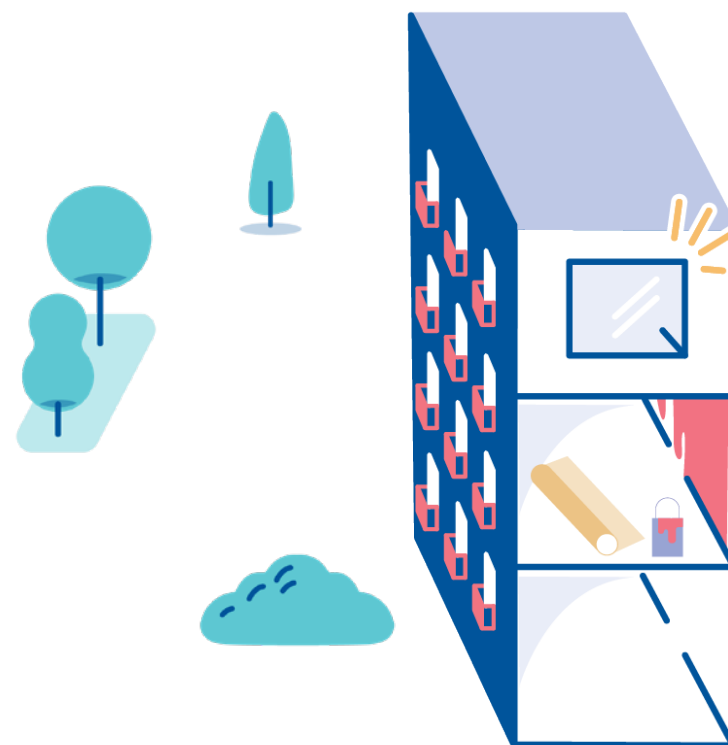


Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Konsernissa tehdään vuosittain kattava riskikartoitus, jota päivitetään puolivuositain. Riskikartoituksessa on määritetty konsernin strategiset, operatiiviset ja taloudelliset riskit. Tunnistettujen riskien suuruutta on arvioitu sekä riskin todennäköisyyden, että riskin toteutumisen seurausten näkökulmasta. Lisäksi riskikartoituksessa on määritetty kunkin riskin osalta konsernissa noudatettavat riskienhallinnan toimenpiteet.

Käyttöasteen pitäminen korkealla mahdollistuu varmistamalla talojen ja asuntojen kunnossapito, kohtuullinen vuokrataso ja hyvä palvelutaso. Kuitenkin suurempi häiriö yhtiön käyttöasteessa saattaisi vaikuttaa kiinteistöjen korjaustoiminnan viivästymiseen ja heikentää kiinteistökannan kuntoa ja houkuttelevuutta. Talousarvion mukainen liikevaihdon kertyminen mahdollistaa suunnitelmallisen kiinteistöjen korjaustoiminnan. Omakustannusperusteisessa toiminnassa käyttöasteen heikkeneminen johtaisi pahimmillaan myös vuokratason nousupaineisiin.

Vuokrasaamiset ovat pysyneet tilikaudella tavoitteiden sisällä, eikä merkittäviä luottotappioita ole jouduttu kirjaamaan. Vuokranmaksuvelasta johtuvien häätöjen määrä ja häätöjen toimeenpanojen aiheuttamat kustannukset ovat kuitenkin olleet nousussa. Asumien asukkaiden taloudelliset ongelmat aiheuttavat yhtiölle luottotappioriskin kasvua. Inflaation vaikutukset näkyivät vuoden lopussa hienoisena kasvuna saatavien määrässä suhteessa liikevaihtoon.



Vuoden kohokohtat lukuina

106,3 M€

liikevaihto

98,5 %

käyttöaste

Valmistui

115

uutta Ara-vuokra-asuntoa

Rakenteilla

62

Ara-vuokra-asuntoa

60

henkilöstömäärä

Noin

19 000

asukasta

Visio, missio ja strategia

VAV-konsernin visiona on tarjota **helppoa asumista suurella sydämellä, kestävästi ja kohtuuhinnalla**. Ensisijainen tarkoitus on tukea Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. VAV:lla on erityinen vastuu laadukkaasta ja kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisesta pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Turvaamme toiminnallamme vakaiden asumismenojen kehitystä ja ennaltaehkäisemme asunnottomuutta Vantaalla. Tarjoamme asukkaille neuvovaa tukea asumisen haastavissa tilanteissa ja ehkäisemme häätöjä ennakoivilla toimillamme. Rakennuttajana meillä on myös vaikutus Vantaan kaupungin elinkeinopolitiikkaan ja työllisyyteen.

Työtämme raamittaa uusi strategia vuosille 2023–2027. Strategia määrittelee kolme strategista tavoitetta sekä kolme voimavaraa, joilla etenemme kohti visiotamme. Vastuullinen toiminta on tärkeä osa strategiaamme. Vuonna 2023 päivitimme vastuullisuusohjelmamme vastaamaan strategiassa määritellyjä tavoitteita. Päivittäistä toimintaamme ohjaavat neljä arvoa: **luotettava, ratkaisukeskeinen, yhdessä tekävä ja eteenpäin katsova**.

Visio

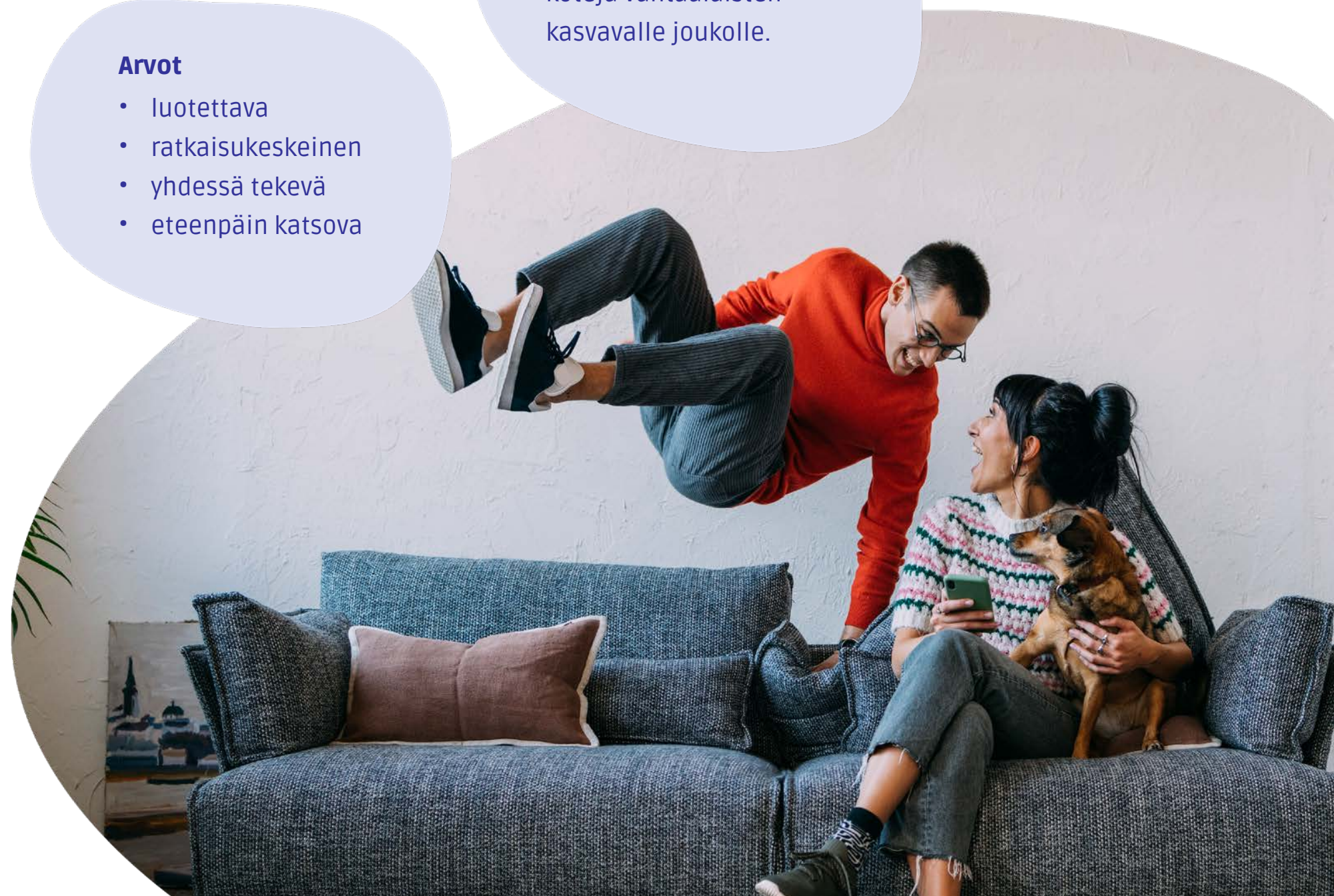
Helppoa asumista, suurella sydämellä, kestävästi ja kohtuuhinnalla.

Missio

Tuotamme ja tarjoamme laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja vantaalaisten kasvavalle joukolle.

Arvot

- luotettava
- ratkaisukeskeinen
- yhdessä tekävä
- eteenpäin katsova





Konsernin strategiset tavoitteet ja voimavarat

Tavoitteet



Asukkaat

Varmistamme asumisen viihtyisyyden kotien kohtuuhintaisuudella ja palveluiden sujuvuudella

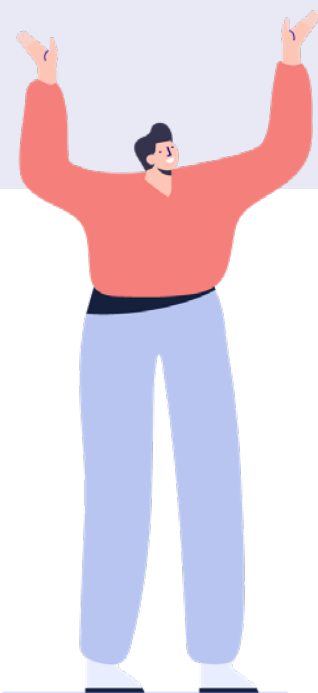
Asunnot

Kasvamme ja rakennamme uutta sekä kehitämme ja korjaamme kiinteistöjämme tavoitteellisesti

Vastuullisuus

Huomioimme vastuullisuuden osana kaikkea toimintaamme

Voimavarat



Talous

Vakaa taloutemme mahdollistaa investoinnit ja konsernin kasvun

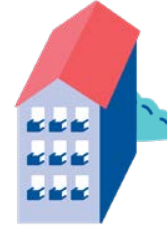
Henkilöstö

Meillä henkilöstö voi ylpeästi onnistua ja kehittyä

Kumppanuus

Olemme arvostettu, osaava ja kehittävä kumppani

VAV:n arvot ohjaavat päivittäistä toimintaa



Eteenpäin katsova

Ratkaisukeskeinen

Luotettava

Yhdessä tekevä



Vastuullisuusraportti 2023

Vastuullisuuden kohokohdat vuonna 2023

**115 uutta asuntoa
ja 60 m² lisää
aurinkopaneeleja**

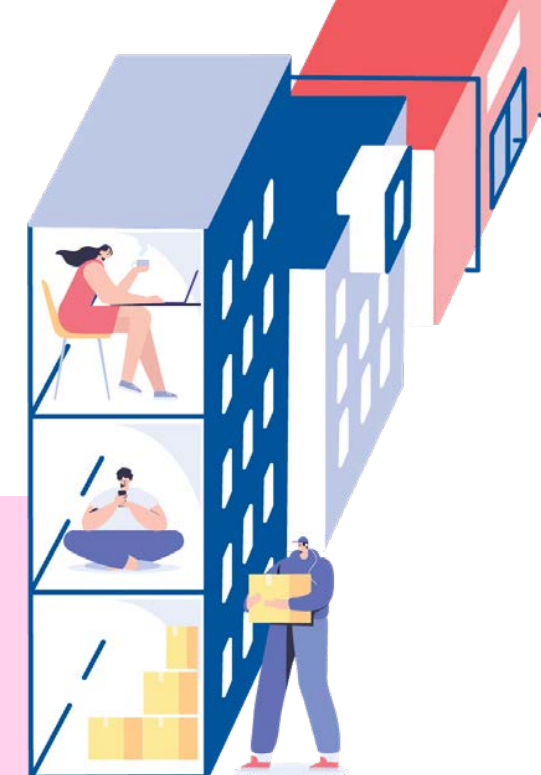


VAV-konsernin toiminnan päästöt

31 971 tCO₂e | -1,4 %

Yrityksen päästöintensiteetti

11,1 kgCO₂e/m³ | -3,0 %



**Asunnot +1 %,
yhteensä 11 571 asuntoa**

Oma päästöttömän energian tuotanto 141 MkWh,
aurinkopaneelien määrä kasvoi +6 %, yhteensä 1 054 m²

Kiinteistöjen suunnitelmalliset korjaukset

21,2 M€



Kiinteistöjen ylläpitokorjaukset

14,7 M€

Henkilöstötyytyväisyys

eNPS 29



Sähkön ominaiskulutus

5,1 kWh/m³ | -1,1 %

Lämmön ominaiskulutus

37,8 kWh/m³ | -3,2 %

Veden ominaiskulutus

411 l/m³ | -1,0 %

Energiankulutuksen ominaispäästöt 5,8 kgCO₂e/m³ | -3,2 %



Asuntojen käyttöaste

98,5 %

Asiakastytyväisyys

NPS 28,5



**Liikevaihto 106,3 M€
Omavaraisuusaste 33 %**

**Neljännän Joutsenmerkityn
kohteemme rakennuttaminen
alkoi (Retiisikuja 2, Hiekkaharju)**



Osallistimme asukkaita pohtimaan kanssamme
jätteiden lajittelun ja kierrättämisen edistämiskeinoja,
1 043 asukasta vastasi kyselyymme

Vertailu on tehty vuoteen 2022

NPS kuvaa suositteluhalukkuutta ja sitä mitataan asteikolla -100 – +100

Vastuullisuustyön lähtökohdat

Vastuullisuus on olennainen osa VAV-konsernin strategiaa. Vastuullisuus tarkoittaa VAV-konsernille perustehtävämme ja arvojemme toteuttamista jokapäiväisessä toiminnassamme. Tämä näkyy konkreettisesti toiminnan kehittämisenä kohti kestävämpää yhteiskuntaa, jossa kiinteistösektorilla on tärkeä rooli. VAV-konsernilla on erityinen vastuu kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa pieni- ja keskituloisille kotitalouksille ja reaalisesti vakaan asumismenojen kehityksen turvaamisessa sekä asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä Vantaalla.

VAV:n vastuullisuustyön kokonaisuus on kehittynyt viime vuosina merkittävästi eteenpäin. Vuonna 2023 kehitys jatkui: keskeisimpinä kehityskokonaisuuksina uudistimme vastuullisuusohjelmamme ja tunnistimme toiminnallemme keskeiset YK:n kestävän kehityksen tavoitteet. Me VAV:lla haluamme ymmärtää ja kehittää tulevaisuuskatseisesti sitä, miten toimintamme vaikuttaa ihmisiin, yhteiskuntaan ja ympäristöön.

Tämä on VAV-konsernin vastuullisuusraportti vuodelta 2023. Raportti kattaa emoyhtiön sekä kaikki kolme tytäryhtiötä. Raportti on laadittu GRI-standardien (Global Reporting Initiative) mukaisesti ja

se sisältää olennaisuusarvioon perustuvat tiedot meille ja sidosryhmillemme tärkeistä vastuullisuusteemoista. Tässä raportissa kerromme vuoden 2023 aikana tehdystä vastuullisuustyöstä seurattavalla ja mitattavalla tavalla.



Sidosryhmien osallistaminen

VAV-konsernin toimitusketju sisältää monipuolisesti kiinteistöalan toimijoita ja osapuolia. Yhtiön merkittävimpiin sidosryhmiin kuuluvat omistaja Vantaan kaupunki, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara), kumppaneiksemme kilpailutusten kautta tulleet toimijat ja ennen kaikkea henkilöstö sekä asukkaat. Olemme lisäksi Raklin, KOVA ry:n, Green Building Councilin ja Helsingin seudun kauppakamarin jäsen.

Haluamme kuunnella sidosryhmiämme ja osallistaa heitä toimintamme kehittämiseen.

Omistaja – Vantaan kaupunki

VAV-konserni on Vantaan kaupungin omistama vuokrataloyhtiö. Konsernin emoyhtiö on VAV Yhtymä Oy. Omistaja asettaa konsernin toiminnalle tavoitteet ja raamit konserniohjeistuksessaan omistajaohjauksen mukaisesti. Lisäksi kaupungilla on keskeinen rooli maankäytön hallinnassa sekä yhtiön rahoituksen järjestämisessä.

Asukkaat

Yksi tärkeimmistä VAV:n painopisteistä on asiakaskokemuksen kehittäminen. Mittaamme jatkuvasti muun muassa asumisaikaista asiakastyytyväisyyttä. Asiakastyytyväisyyttä mitataan niin asiakkaiden suositteluhalukkuutta mittaavalla NPS-mittarilla kuin osa-aluekohtaisilla kysymyksillä (esimerkiksi tyytyväisyyttä kiinteistöhuoltoon). Lisäksi kysymme asukasedustajilta vuosittain heidän näkemyksiään asukasedustajien ja VAV:n yhteistyön toimivuudesta ja toiminnan kehittämisestä.

VAV:n asukastoimintaa ohjaa laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa. Asukastoiminnalla on merkittävä rooli VAV:n toiminnassa sekä sujuvassa ja laadukkaassa asumisessa. Vastaamme asukkaidemme yksilökohtaisiin tarpeisiin asumis- ja vuokraneuvonnalla sekä laadukkaalla asiakaspalvelulla.

Yhteistyökumppanit

Yhteistyökumppaneihin kuuluvat VAV:n palveluista vastaavat ulkoiset yhteistyökumppanit, kuten rakennusurakoitsijat ja huolto-, siivous- ja viherhoidon palveluyritykset. Yhteistyökumppaneihin voidaan lisäksi lukea muut vuokrataloyhtiöt. Palveluyhteistyökumppanit kilpailutetaan määräajoin lakia julkisista hankinnoista noudatteen. Määrittelemme yhteistyölle ja palvelun laadulle yhteiset tavoitteet jo kilpailutusvaiheessa. Seuraamme merkittävimmissä kumppanuuksissamme tavoitteiden toteutumista yhteistyöpalavereissa kuukausi-, kvartaali- ja vuositasolla.

Henkilöstö

VAV:n henkilöstö koostuu eri alojen asiantuntijoista. Huolehdimme aktiivisesti henkilöstömme hyvinvoinnista sekä ammattitaidosta. Henkilöstön työtyytyväisyyttä mitataan vuosittain ja tulokset käydään läpi henkilökunnan kanssa. Lisäksi kannustamme henkilöstöämme osaamisensa kehittämiseen työn ohessa.

Ara (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus)

Ympäristöministeriön hallinnon alaan kuuluva Ara vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. VAV Asunnot Oy:n asunnot on rakennettu valtion tukemalla lainoituksella. Ara-rahoitteisissa asunnoissa tavoitteena on, että asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville hakijoille. Etusijalle asetetaan kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.



Vastuullinen VAV

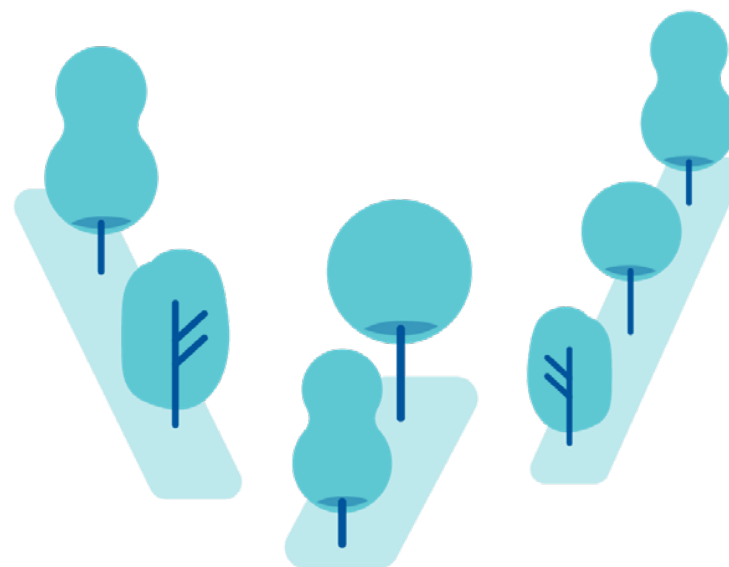
VAV:n vastuullisuustyötä ohjaa uusi strategia, raa-
mittaa omistajaohjaus ja velvoittaa lainsäädännön
vastuullisuus- ja kestävyysteemaisten säädösten
yhä nouseva vaatimustaso. Vastuullisuus tarkoittaa
VAV:lla kuitenkin enemmän kuin säädösten noudatta-
mista. Visiomme osa “kestävästi” kertoo VAV:n toimin-
nan laaja-alaisesta vastuullisuudesta, kestävyiden
huomioimisesta toiminnassamme ja asukkaille mah-
dollistettavasta asumisen jatkuvuudesta.

Vastuullisuus on VAV:lla osa päätöksentekoa ja tämä
näkyä esimerkiksi siinä, että hallituksen päätösesi-
tysten osalta arvioimme vaikutukset myös vastuul-
lisuusnäkökulmiin. Vastuullisuusohjelma päivitet-
tiin vuonna 2023. Vastuullisuusohjelmassa on viisi
olennaista, strategiaa tukevaa, teemaa. Jokaiselle
vastuullisuusteemalle on määritelty lyhyen ja pit-
kän aikavälin tavoitteet sekä konkreettiset toimen-
piteet ja mittarit, joiden kautta edistymistä seura-
taan. Vuonna 2023 aloitimme esimerkiksi vastuullista
yhteistyötä -teemassa vastuullisten hankintojen
kehittämisen. Tavoitteemme on edistää vastuulli-
suutta yhdessä kumppaniverkostomme kanssa ja
tämän saavuttamiseksi aloitimme loppuvuodesta
2023 vastuullisuuden huomioimisen markkinavuoro-
puheluissa. Tavoittelemme myös sitä, että vastuul-
lisuus olisi osa työntekijöidemme luontevaa arkea.

Tämän tavoitteen saavuttamiseksi perustimme
yhdeksänhenkisen henkilöstöstä koostuvan vastuulli-
suustyöryhmän vuonna 2023.

YK:n Kestävän kehityksen tavoitteet

YK:n jäsenmaat sitoutuivat vuonna 2015 kestävän
kehityksen toimintaohjelmaan ja sen tavoitteisiin
(Sustainable Development Goals, SDG), jotka ohjaavat
kestävän kehityksen edistämistä vuosina 2016–2030.
Päämääränä on torjua eriarvoisuutta, poistaa köy-
hyys ja ehkäistä ilmastonmuutosta maailmanlaajui-
sesti. Vastuullisuusohjelmamme laadintaan kuului
vuonna 2023 meille keskeisten YK:n kestävän kehityk-
sen tavoitteiden määrittelemine. Tunnistimme neljä
kestävän kehityksen päätavoitetta, joiden edistämi-
nen on osa päivittäistä toimintaamme.



Tavoite 10 – Eriarvoisuuden vähentäminen:

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

Tavoite 11 – Kestävät kaupungit ja yhteisöt:

VAV kehittää ja ylläpitää olemassa
olevaa kiinteistökantaa ja kestävää sekä
vähäpäästöistä uudisrakentamista.
Mahdollistamme ja kannustamme asukkaitamme
kestävämpään asumiseen.

Tavoite 13 – Ilmastotekoja: Ilmastotekona VAV
suuntaa kohti hiilineutraaliutta 2030. ETJ+ ohjaa
energiatehokkuustoimiamme ja tähtäämme
esimerkiksi päästövähennyksiin niin uudis- kuin
korjausrakentamisessa.

Tavoite 17 – Yhteistyö ja kumppanuus:

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

Rakennamme yhdessä kestäväää ja monimuotoista Vantaata

Henkilöstö hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset

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

Asiakkaat viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat

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



Helppoa asumista,
suurella sydämellä,
kestävästi ja kohtuuhinnalla.

Vastuullisuus osana kaikkea toimintaamme

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

Asunnot kestävät kiinteistöt

Tavoitteenamme on kestävä korjaus- ja uudisrakentaminen, kiinteistöjen ylläpito sekä luontoarvoltaan monimuotoisten piha-alueiden kehittäminen. Suuntaamme kohti hiilineutraaliutta 2030.

Kumppanuudet vastuullista yhteistyötä

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



Vastuullisuustyön johtaminen

**1**

Vantaan kaupunki

Edellyttää omistajaohjauksen kautta VAV-konsernilta vastuullista toimintaa sekä Vantaan resurssiviisauden tiekartan mukaisia tavoitteita hiilineutraaliuteen vuoteen 2030 mennessä.

2

VAV Yhtymä Oy:n hallitus

Hyväksyy yhtiön strategian ja riskienhallinnan periaatteet sekä valvoo ja ohjaa yhtiön johtoa ja yrityksen toimintaa. Vastuullisuudesta raportoidaan hallitukselle määräajoin. Jokaisessa tytäryhtiössä toimii oma hallituksensa.

3

Johtoryhmä

Toimitusjohtaja ja johtoryhmä vastaavat vastuullisuustyön toteuttamisesta sekä raportoivat siitä hallituksille. Tilikaudella 2023 VAV Yhtymä Oy:n toimitusjohtajana toimi Mirka Saarholma ja hänen perhevapaansa aikana väliaikaisena toimitusjohtajana asiakkuusjohtaja Lasse Käck. Heidän lisäksi johtoryhmään kuuluvat kiinteistöjohtaja Jukka Aalto, rakennuttajajohtaja Antti Huurre ja talousjohtaja Jaana Schönberg.

4

Operatiivinen taso

Vastaa vastuullisuustyön käytännön toteuttamisesta, riskien tunnistamisesta sekä niiden esiin tuomisesta. Operatiivinen taso koostuu neljästä liiketoimintayksiköstä sekä hallinnosta.

Vastuullisuus osana omistajaohjausta

VAV-konserni toimii Vantaan kaupungin omistajapolitiittisten linjausten mukaisesti. VAV:lla on keskeinen rooli kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa, asumisturvallisuuden edistämisessä sekä segregaatien ehkäisemisessä. Lisäksi VAV osallistuu omalla toiminnallaan kaupungin hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseen. Vastuullisuustyöllä on keskeinen rooli omistajaohjauksen kanssa sovittujen tavoitteiden mittaroinnissa ja seurannassa.

Vastuullisuusohjelma ohjaa työtä organisaation eri tasoilla

VAV-konsernin vastuullisuustyötä ohjaa vuonna 2023 julkaistu uusi strategia, jonka pohjalta päivitettiin VAV:n vastuullisuusohjelma. Vastuullisuusohjelman päivityksen taustalla vaikuttivat myös Vantaan kaupungin omaan resurssiviisauden tiekarttaansa tekemät päivitykset sekä tavoite olla hiilineutraali vuonna 2030. VAV:n vastuullisuusohjelma kokoaa yhteen olennaiset vastuullisuusteemat, tavoitteet ja toimenpiteet. Vastuullisuustyömme konkretisoituu toimenpideohjelmassamme, jonka avulla tavoitteet ja toimenpiteet jalkautuvat henkilöstön toteutettavaksi organisaation eri tasoilla. Vastuullisuustyötä seurataan ja arvioidaan konkreettisten mittarien avulla.

Vastuullisuustyön vastuut

Vastuullisuustyön toteuttamisesta ja sisällyttämisestä liiketoimintaan vastaa viime kädessä VAV-konsernin ylin johto. VAV-konsernin organisaatiota johtaa toimitusjohtaja, joka vastaa vastuullisuustyön toteuttamisesta yhdessä muun johtoryhmän kanssa. Toimintaa ohjaa yhtiökokouksilla valitut yhtiökohtaiset hallitukset, jotka valitaan kerralla aina kahdeksi vuodeksi. Hallitukset ohjaavat ja valvovat konsernin johtoa, hyväksyvät konsernin strategian ja valvovat sen toteuttamista, hyväksyvät riskienhallinnan periaatteet sekä varmistavat johtamisjärjestelmän toiminnan. Hallitukset seuraavat operatiivista toiminnan kehitystä toimitusjohtajan katsausten avulla.

Käytännön vastuullisuustyön toteuttamisessa avainasemassa on konsernin operatiivinen taso ja siihen lukeutuva vastuullisuuspäällikkö.

Riskienhallinta on osa vastuullisuustyötä

Yhtenä vastuullisuustyön tärkeänä osa-alueena on suunnitelmallinen riskienhallinta. Toimitusjohtaja tarkastelee yhdessä johtoryhmän kanssa kaksi kertaa vuodessa strategia- ja toimintasuunnittelun yhteydessä mahdollisia liiketoiminnan riskejä, jotka raportoidaan myös omistajalle. Tunnistettujen riskien toteutumista ehkäistään suunnitelmallisella riskienhallinnalla. Näin voidaan tuottaa informaatiota päätöksenteon tueksi sekä varmistaa toiminnan jatkuvuus.



Strategia, vastuullisuustyön toimenpideohjelma ja konserniohje

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

Vastuullisuustyö vuonna 2023



Henkilöstö



Henkilöstö – hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset

Hyvinvoiva henkilöstö

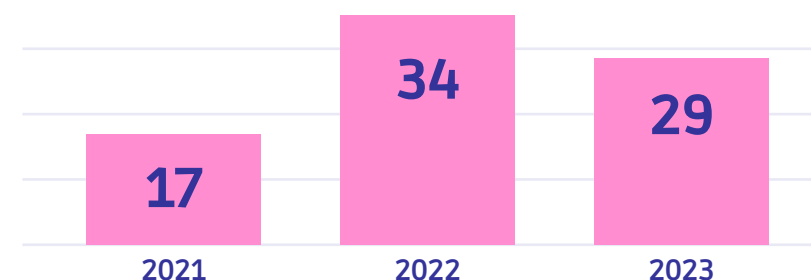
Meille on tärkeää, että henkilöstömme voi hyvin sekä voi yllpeästi onnistua ja kehittyä. VAV-konsernissa työskenteli vuoden 2023 lopussa 60 henkilöä, joista 63 prosenttia oli naisia ja 37 prosenttia miehiä. Henkilöstön ikäjakauma vaihtelee 26-vuotiaasta 65-vuotiaaseen, henkilöstön keski-ikä oli 47 vuotta. Sairauspoissaolot laskivat edellisestä vuodesta 2,0 prosenttiin (vuonna 2022: 3,0 prosenttia) ja niiden keskimäärä oli 4,9 päivää/työntekijä. Vuoden aikana tapahtui kaksi työtapaturmaa, joista toinen johti lyhyeen poissaoloon.

Mittaamme työtyytyväisyyttä säännöllisesti ja vastuullisena työnantajana panostamme osaavaan, motivoituneeseen ja hyvinvoivaan henkilöstöön. Vuoden 2023 työyhteisökyselyn mukaan henkilöstömme työkyky on erittäin hyvä (9,02 asteikolla 1–10).

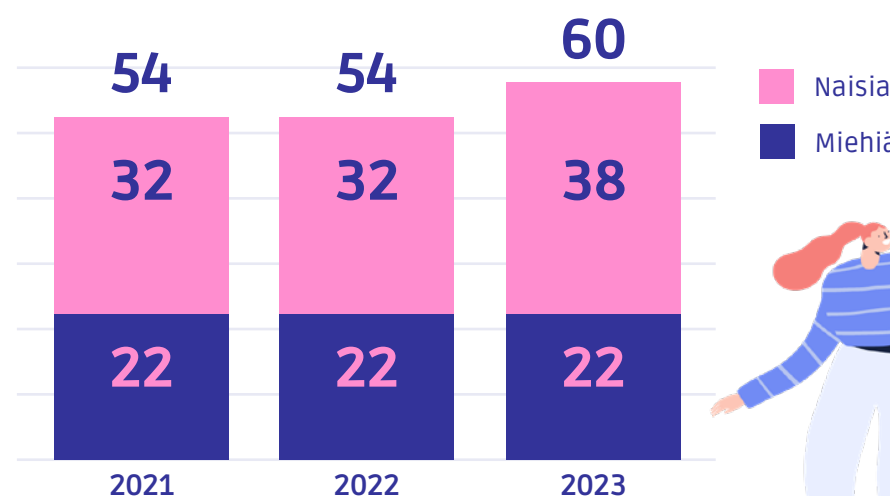
Yhtiön hankinta- ja vastuullisuusosaamista kasvatettiin vuoden 2023 aikana perustamalla uusia toimenkuvia. Lisäksi VAV tekee oppilaitosyhteistyötä ja oman henkilöstön lisäksi konsernissa työskentelee tarpeen mukaan ulkopuolisia harjoittelijoita. Useille harjoit-

telijoille on tarjottu myöhemmin palkkatyötä. Lähes kaikki VAV-konsernin työsuhteet ovat kokoaikaisia ja 93 prosenttia on vakituisia työsuhteita.

Henkilöstön suositteluhaluus enPS (asteikolla -100 – +100)



Henkilöstömäärä ja sukupuolijakauma



Työhyvinvointi tärkeänä teemana

Pidämme tärkeänä hyviä työolosuhteita, tarkoituksenmukaisia työsuhte-etuja ja tiimirajat ylittävää yhteistyötä. Tarjoamme henkilöstöllemme lakisääteistä työterveyttä laajemman työntekijän sairauskuluvakuutuksen sekä muita työsuhte-etuja. Edistämme yhteisöllisyyttä järjestämällä vuosittain tyhy-päiviä niin yritys- kuin tiimitasolla. Muistamme merkkivuotia täyttäviä vavilaisia ja 50- sekä 60-vuotispäivät ovat palkallisia vapaita. Meillä on myös mahdollista saada pikapalkitsemisena kahvilalahjakortti tai leffaliput.

VAV:lla tehdään työpaikkaselvitys kahden vuoden välein. Vuoden 2023 selvityksen mukaan vavilaisten voimavaroja ovat muun muassa työkaverit, esihenkilötyön tuki sekä vaikutusmahdollisuudet omassa työssä.

”Otamme rohkeasti puheeksi vaikeatkin asiat ja kehitämme yhdessä uusia toimintatapoja.”

Jaana Schönberg, talousjohtaja

Toimiva vuorovaikutus on meillä tärkeää. Järjestämme kuukausittain koko VAV:n yhteiset henkilöstökahvit. Tämän lisäksi tiimit pitävät omia tiimikoh- taisia palavereitaan. Jokaisen työntekijän kanssa käydään vuosittain kehityskeskustelut, joissa käydään läpi muun muassa tulevat koulutustarpeet.

Case

Työntekijät tyytyväisiä VAV:lla työskentelyyn

Vuoden 2023 työyhteisökyselyn tulokset olivat kokonaisuudessaan erinomaiset. Kaikkien tulosten kokonaiskeskiarvo oli 4,12 (asteikolla 1–5) ja suosittelemalukkuutta kuvaava eNPS 29 (asteikolla -100 – +100). Erityisen tyytyväisiä henkilöstömme oli esihenkilön toimintaan, toimintakykyyn ja voimavaroihin sekä omaan työhön. Kehittämistarpeita tunnistettiin 17 prosentissa vastauksista. Kehitettävää koettiin olevan työtapojen yhteisessä kehittämisessä sekä kannustuksessa ottaa vaikeita asioita puheeksi esihenkilön tai muiden työntekijöiden kanssa.

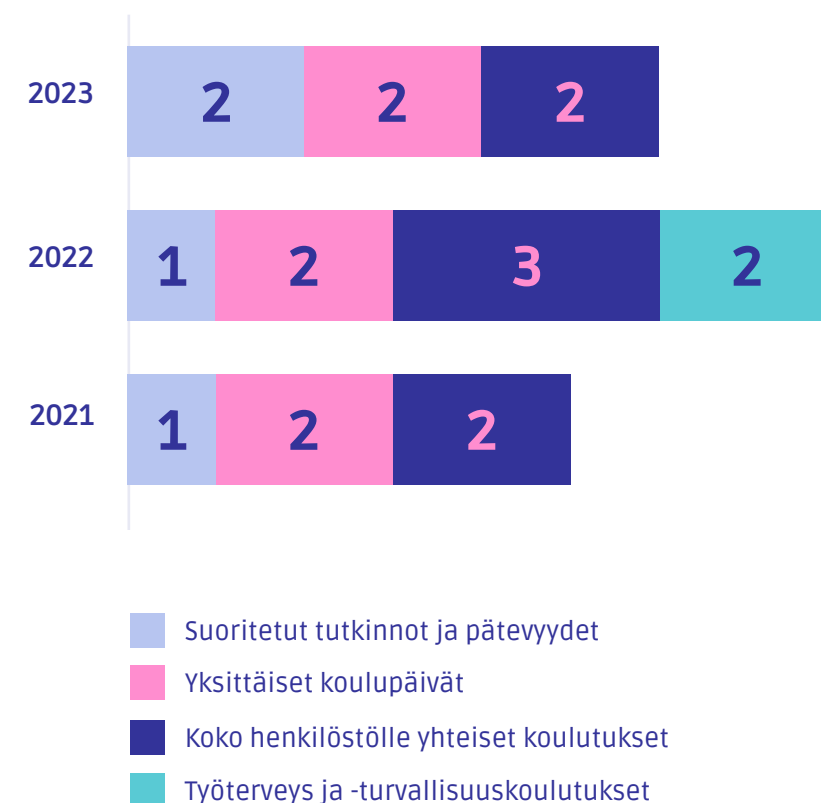


Kannustamme kouluttautumaan

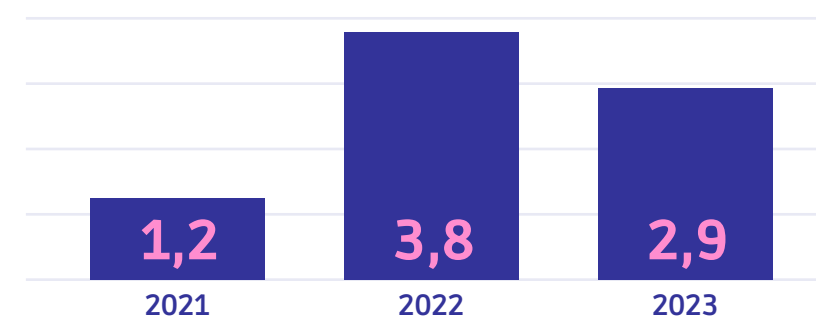
Ammattitaitoinen ja motivoitunut henkilöstö on yksi voimavaroistamme. Kannustamme työntekijöitämme syventämään ammatillista osaamistaan. Koulutus-tarpeita kartoitetaan vuosittaisissa kehityskeskusteluissa, jonka jälkeen esihenkilöt määrittävät koulutuksille tarpeellisen budjetin. Koulutukset ovat pääosin yksittäisiä työtä tukevia täydennyskoulutuksia, mutta työn ohessa on käyty myös ammattiin valmistavia koulutuksia, kuten isännöinnin perustutkinto. Vuonna 2023 suoritettiin kaksi teknisen isännöitsijän tutkintoa ja viime vuosina on käyty muun muassa rakennuttamisen johtamisen, vuokravalvonnan ja kiinteistöalan kirjanpidon koulutuksia.

Koulutuksia järjestetään myös lainsäädännön muutosten yhteydessä, jotta henkilöstön osaaminen pysyy ajan tasalla. Työturvallisuuskoulutuksia järjestetään tasaisesti tarpeen mukaan. Henkilöstölle järjestettiin vuonna 2023 kaksi yhteistä koulutusta ja sama määrä yksittäisiä koulutuspäiviä. Koulutuspäivien keskimäärä oli 2,87 päivää/työntekijä.

Henkilöstön koulutukset, kpl



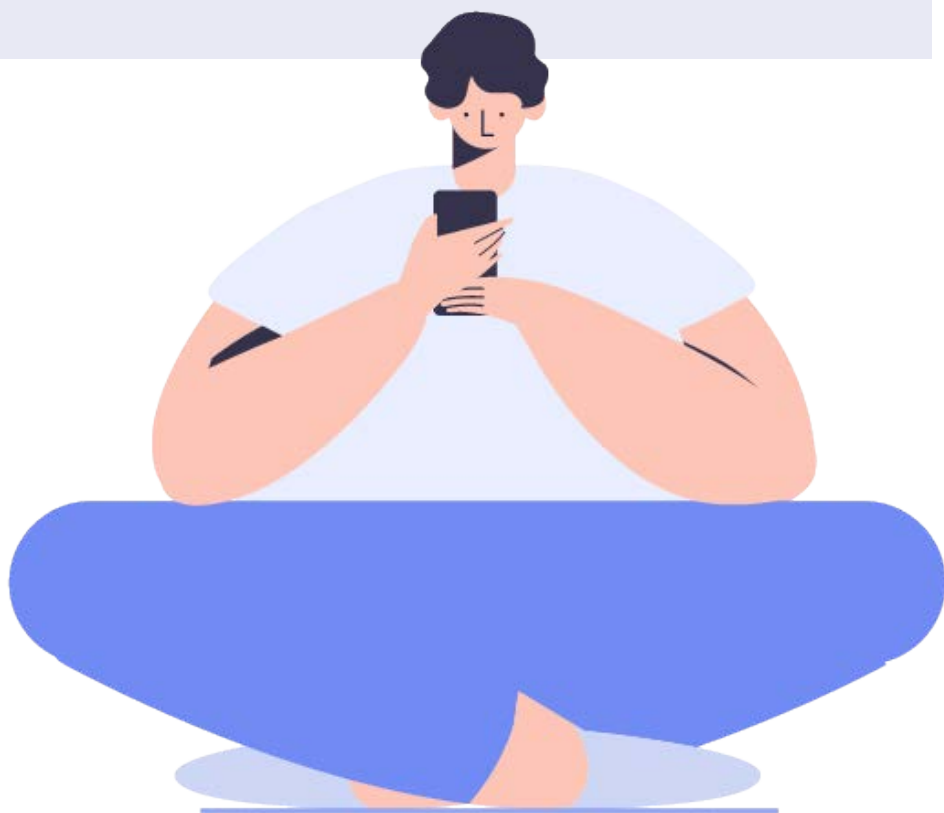
Koulutuspäivät, työpäivää (kpl)



Case

Monipaikkaisen työn malli

Vuonna 2023 otimme käyttöön työnteon 3+1+1 hybridimallin. Tämä tarkoittaa kolmea työskentelypaikaltaan vapaavalintaista päivää, yhtä sovittavaa toimistopäivää sekä yhtä suositeltua toimistopäivää viikossa. Lisäämällä etätyömahdollisuuksia tarjosimme henkilöstölle enemmän mahdollisuuksia valita työskentelypaikkansa ja samalla vaikutamme työmatkoista syntyviin päästöihin. Vavilaiset ovat arvostaneet monipaikkaisen työn mallia.



Yhtenäiset toimintatavat ja yhteisölliset tilat

Vuonna 2023 aloimme työstää VAV tapa toimia -hanketta. Koko talon kattavassa projektissa tarkas-
telemme ja yhtenäistämme toimintatapojamme. Tavoitteena hankkeessa on muun muassa selkeyttää työntekijöiden perehdytystä erillisten perehdytyspakettien avulla. Työ jatkuu vuonna 2024.

Aloitimme vuonna 2023 toimistoremontin. Aikaisempi toimistomme jakautui kolmeen eri kerrokseen, jolloin tilojen käyttö ei ollut tehokasta, eivätkä tilat tukeneet tiimirajat ylittävää yhteistyötä parhaalla mahdollisella tavalla. Toimistoremontin aikana kiinnitimme huomiota erityisesti yhteisiin tauko- ja kokoustiloihin, jonka lisäksi siirrämme käyttämämme tilat kahteen kerrokseen. Haluamme, että työskentely-ympäristömme on viihtyisä, ja että toimistollemme on mukava tulla.



Case

Uusi brändi-ilme

VAV:n brändi-ilme uudistettiin keväällä 2023 strategian päivittämisen yhteydessä. Uudet raikkaat värit ja sympaattiset piirroshahmot kertovat tahtotilastamme olla inhimillinen, helposti lähestyttävä ja välittävä vuokranantaja. Samalla myös VAV:n logo raikastettiin muuhun ilmeeseen sopivaksi.

Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus

Olemme tunnistaneet, että monimuotoisuuden, tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden tukeminen on yksi menestystekijöistämme. Keväällä 2023 teimme henkilöstölle anonyymien kyselyn, jonka perusteella päivitimme monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuussuunnitelmamme (MTY-suunnitelma). MTY-suunnitelma on VAV:lla henkilöstön kehittämissuunnitelman liite. Suunnitelman sisältö päivitetään tarvittaessa ja tarkastetaan vähintään joka toinen vuosi. Suunnitelma hyväksytään laajennetussa johtoryhmässä, jossa on edustaja jokaisesta liiketoimintaryhmästä.

Tiimirajat ylittävää vastuullisuustyötä

Yksi vastuullisuusohjelmamme tavoitteista on tuoda vastuullisuus osaksi työntekijöidemme arkea. Vuonna 2023 perustimme yhdeksänhenkisen vastuullisuustyöryhmän, joka koostuu kahdeksasta eri yksikön edustajasta ja vastuullisuuspäälliköstä. Työryhmän tehtävänä on kehittää toimintaa ja keskustella yksiköiden vastuullisuustyön etenemisestä. Loppuvuonna 2023 tehdyn sähköisen henkilöstökyselyn avulla selvitimme minkälainen vastuullisuussisältö kiinnostaisi ja inspiroisi koko henkilöstöämme. Loimme vastausten avulla vuosisuunnitelman vuodelle 2024.



Case

Tavoitteena ISO 14001 standardiin pohjautuva Ekokompassi-ympäristösertifikaatti

Vuonna 2023 siirryimme Green Office -ympäristöjärjestelmästä ympäristövaikutusten kartoitukseen ja mittaamiseen Ekokompassi-ympäristöjärjestelmän avulla. Suomen Luonnonsuojeluliiton Ekokompassi-ympäristöstandardi pohjautuu ISO 14001 -standardiin ja sen auditoi ulkopuolinen asiantuntija. Järjestelmä on käytännönläheinen organisaatioiden työkalu, jonka avulla voi tunnistaa, vähentää ja seurata ympäristövaikutuksia. Vuoden 2023 aikana aloitimme Ekokompassi-sertifiointiin tähtäävän ympäristöjärjestelmän rakentamisen. Auditointi tapahtuu keväällä 2024. Tämän jälkeen ympäristötyömme kehityksestä raportoidaan vuosittain ja auditointi uusitaan kolmen vuoden välein.

Case

Vastuullisuustyöryhmän toimenpiteitä vuonna 2023

Vastuullisuustyöryhmän ensimmäinen toimintavuosi oli onnistunut. Vuoden aikana ideoimme muun muassa toimistojätteiden uudet lajitteluohjeet sekä Suomen luonnon päivän ympärillä tapahtuneen vavilaisten oman luontokuvahaasteen. Luontokuva-haasteessa suuntasimme huomiomme Suomen ainutlaatuihin luontoon, siellä liikkumiseen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen. Alkuvuodesta päivitetty toimistojätteiden lajitteluohjeet suunniteltiin yleisimpien lajitteluongelmiemme pohjalta ja ytimekkäästi viestien: "vältetään yhdessä sekajätettä". Tavoitteena on nostaa VAV:n toimistojätteen kierrätysaste 70–80 prosenttiin tulevien vuosien aikana. Vuoden aikana hyödynsimme Teamsiin perustettua vastuullisuuskanavaamme herättääksemme keskustelua ja inspiroidaksemme henkilöstöä toimimaan vastuullisesti.

Asiakkaat



Asiakkaat – kohtuuhintaista ja viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat

Kohtuuhintaista asumista

Omistamme Vantaalla 11 571 vuokratotia, joissa asuu lähes joka kymmenes vantaalainen. Visiomme on tuottaa helppoa asumista suurella sydämellä, kestävästi ja kohtuuhinnalla. Ihmislähtöinen ajattelutapamme ohjaa meitä joka päivä. Haluamme pitää asiakastyytyväisyyden korkealla tasolla kehittämällä palveluitamme, jotka vastaavat asiakkaidemme tarpeisiin. Suunnitelmallinen toimintamme mahdollistaa kohtuuhintaisen vuokratason ylläpitämisen ja kiinteistöjemme säännöllisen remontoinnin. Vuonna 2023 onnistuimme pitämään vuokratasomme reilusti markkinahintaa alempana. Keskivuokramme oli noin 12,88 €/m² ja vuokria tarkastettiin vuodelle 2024 erittäin maltillisesti keskimäärin 3,3 prosentilla.



Case

Henkilökohtaista tukea asumiseen

Tavoitteenamme on lisätä asukkaidemme taloudellista turvaa pitämällä vuokrataso kohtuullisena ja mahdollistamalla pitkäaikaista asumista. VAV:lla työskentelee kaksi asumisneuvojaa asiakaspalvelun ja vuokravalvonnan tukena. Sosionomitaustaiset ammattilaisemme pyrkivät mahdollistamaan vuokrasuhteen jatkumisen, ennaltaehkäisevät ongelmien syntyä ja niiden kasvamista sekä tukevat asumisviihtyvyyttä. Asumisneuvojat tekevät kotikäyntejä apua tarvitsevien asukkaiden luokse. Kohtaamisissa keskustellaan avoimesti tilanteesta ja koitetaan yhdessä löytää ratkaisu asian parantamiseksi. Asumisneuvojat ohjaavat asukkaan tarvittaessa sosiaali- ja terveydenhoidon palveluiden piiriin.



Tyytyväiset asiakkaat

Tavoitteenamme on tyytyväiset asiakkaat. Siksi mitaamme asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti ja pyrimme avoimeen ja tarkoituksen mukaiseen vuorovaikutukseen asukkaidemme kanssa.

Olemme mitanneet asiakaskokemusta säännöllisillä kuukausittaisilla kyselyillä vuodesta 2019 alkaen. Lähetämme asiakkaillemme aina sisään- ja poismuuton yhteydessä kyselyn, lisäksi asukkaat saavat kerran vuodessa laajemman asumisen aikaisen kyselyn. Kyselyssä kartoitetaan muun muassa tyytyväisyyttä saatuun asiakaspalveluun sekä VAV:n suosittelemista lukkuutta. Lisäksi asiakaskokemuksen mittareina käytetään vastausaikaa ja vastausprosenttia.

Asiakaspalvelukumppaninamme on toiminut vuodesta 2022 alkaen Call Waves Solutions Finland Oy. Uuden kumppanin myötä laajensimme asiakastyytyväisyyskyselyjä entisestään ja muutimme toteutusta siten, että asumisen aikaiset kyselyt lähetetään kiinteistökohtaisesti. Näin pystymme reagoimaan vastauksiin aiempaa paremmin.

Asukkaiden kokonais-NPS:

28,5

Poismuuton NPS:

10,78

Sisäänmuuton NPS:

40,94

Asumisaikainen NPS:

12,55

Saatuja tuloksia käydään säännöllisesti läpi ja niiden pohjalta tehdään tarvittavia toimenpiteitä käytännön tasolla. Tuloksia käydään tarvittaessa läpi myös vuosittaisissa asukaskokouksissa ja kerran vuodessa vietetyssä Asumisen päivässä.

"Käymme asiakastyytyväisyystuloksia säännöllisesti läpi ja kehitämme toimintaamme niiden perusteella. Tulokset raportoidaan määräajoin henkilöstölle, hallitukselle sekä asukastoiminnan puheenjohtajistolle."

Lasse Käck, asiakkuusjohtaja



Case

WhatsApp on suosittu yhteydenottokanava

Meille on tärkeää, että asukkaamme saavat yhteyden meihin mahdollisimman vaivattomasti ja nopeasti. Sujuvoittaaksemme viestintää entisestään, otimme käyttöön WhatsApp-palvelun kesäkuussa 2023. WhatsApp on nopeuttanut asiakaspalvelua ja siitä on tullut erittäin suosittu viestinnän väline.

Case

Asiakastyytyväisyys hyvällä tasolla

VAV:n Asumisaikaisessa kyselyssä kartoitetaan muun muassa tyytyväisyyttä asiakaspalveluun, isännöintiin, kiinteistöhuoltoon sekä asunnon yleiskuntoon. Vuoden 2023 kyselyssä parhaimmat pisteet saivat asiakaspalvelu (7,0 asteikolla 1–10) ja asunnon yleiskunto (6,7 asteikolla 1–10).

Vuonna 2023 asiakaspalveluun tuli yhteensä 46 991 puhelua. Chat-istuntojen määrä oli 2 039 kpl ja WhatsApp -yhteydenottoja tuli vuoden aikana 7 495 kpl.

Asiakaspalvelun palautteiden perusteella asukkaat olivat tyytyväisimpiä siihen, että asia selvisi nopeasti ja palvelu oli asiantuntevaa. Asteikolla 1–10 tyytyväisyys palveluun oli noin 7,7 ja NPS 28,2. Osa asukkaista ei kuitenkaan saanut asiaansa selvyyttä puhelun aikana tai he kokivat odotusajan liian pitkäksi. Puheluiden vastausprosentti oli noin 91,4 prosenttia ja vastausviiveen keskiarvo hieman yli minuutin.

Tavoittemme on keskustella entistä avoimemmin asukkaiden kanssa myös mahdollisista kehityskohdista. Jokainen asukas ja palaute on meille tärkeä. Haluamme myös asukkaidemme tietävän, että heidän palautteensa kuullaan ja toimintaa kehitetään jatkuvasti.

Asiakaspalvelun NPS, VAV:n linjat:

49,87

Asiakaspalvelun NPS, kaikki linjat:

28,17

Kestävää asumista

Asumisen jatkuvuuden lisäksi haluamme mahdollistaa asukkaillemme vaivattoman ja ympäristöystävällisemmän arjen. Pyrimme luomaan puitteet kestäväälle asumiselle ja viestimme näkyvästi vastuullisuudesta.

Luomme puitteita ja kannustamme kestäviin valintoihin

Keittiöremonttien yhteydessä pyrimme parantamaan jätteiden lajittelumahdollisuuksia lisäämällä lajitteluastioiden määrää. Tämän lisäksi otimme vuoden 2023 aikana kokeiluun tekstiilikeräysastiat viiteen VAV:n kiinteistöön. Keräysastiat toimitti Suomen Tekstiilikierrätys. Kokeilun myötä asukkailla on ollut mahdollisuus kierrättää tekstiilejä helposti omassa pihapiirissään. Keräysastioihin luovutetut tekstiilit lajitellaan keräyksen jälkeen käsin ja ne päätyvät kuntoarvion jälkeen esimerkiksi uudelleenmyyntiin yhteistyökumppanin myymälöihin tai hyötykäyttöön teollisuuteen ja tekstiilimateriaalien valmistukseen. Huhtikuusta joulukuulle 2023 asukkaamme kierrättivätkin 3 674 kg tekstiilejä.

Vastuullisuus näkyy viestinnässämme laajasti. Vuonna 2023 julkaisimme uutissivustollamme yhteensä 44 artikkelia, joista monet käsittelivät asumista ympäristö- tai turvallisuusnäkökulmasta. Jaoimme muun muassa vinkkejä kodin sähkösäästöön, vedensäästöön, turvallisuuteen sekä jätteiden

lajitteluun liittyen. Painotimme palovaroittimien säännöllisen tarkistamisen tärkeyttä ja viestimme näkyvästi asukkaille ja henkilöstölle Energiansäästöviikoilla lokakuussa 2023. Energiansäästöviikon viestinnässä kannustimme asukkaita energiankulutuksensa pohdintaan ja energiansäästön tavoitteluun konkreettisten vinkkien avulla. Energiansäästöviikon viestintäkampanja oli luonteva jatkumo Astetta alemmas –kampanjan konsernitason energiansäästötoimille, jotka toteutettiin pääasiassa 2023 vuoden aikana.

VAV pyrkii tukemaan myös asukkaiden kestäväää liikumista. Tikkurilan alueella on kokeiltu asukkaiden käyttöön tarkoitettua yhteiskäyttöautoa. Kiinnostus yhteiskäyttöauton käyttöä kohtaan oli alkuvuo-

desta 2023 vähäistä, joten yhteiskäyttöauton tarjonta-aluetta laajennettiin vuoden 2023 lopulla ja mainontaa tehostettiin käytön lisäämiseksi. Seuraamme vaikutuksia vuoden 2024 aikana jatkokehitystoimenpiteiden suunnittelua varten. Lisäksi VAV tukee kestäväää liikumista lisäämällä autojen latausmahdollisuuksia pysäköintipaikkojen yhteyteen tarvekartoitusten perusteella. Vuonna 2023 lisäsimme kiinteistöihin yhteensä 164 latauspaikkaa. Investointikulujen kattamiseen haetaan parhaillaan sopivaa mallia.



Case

Tavoitteena jätteiden kierrätysasteen parantaminen

Vuonna 2023 asetimme kaikkeen toimintaamme kierrätysastetavoitteet. Vuoteen 2030 mennessä tavoittelemme toimiston jätteiden ja urakoiden osalta 70-80 prosentin sekä asukaskiinteistöjen osalta 60 prosentin kierrätysastetta. Jätteiden lajittelu

ja kierrättäminen ovat myös VAV:n 2024 teemavuoden aiheena. Otimme asukkaamme mukaan teemavuoden suunnitteluun ja jätteiden lajittelun edistämiseen. Kysyimme asukkaidemme toiveita ja ideoita sähköisellä kyselyllä syksyllä 2023, vastauksia saimme huikeat 1 043 kappaletta. Vastaajien mukaan lajittelua edesauttaisi muun muassa paremmat jätteiden lajittelumahdollisuudet, selkeät

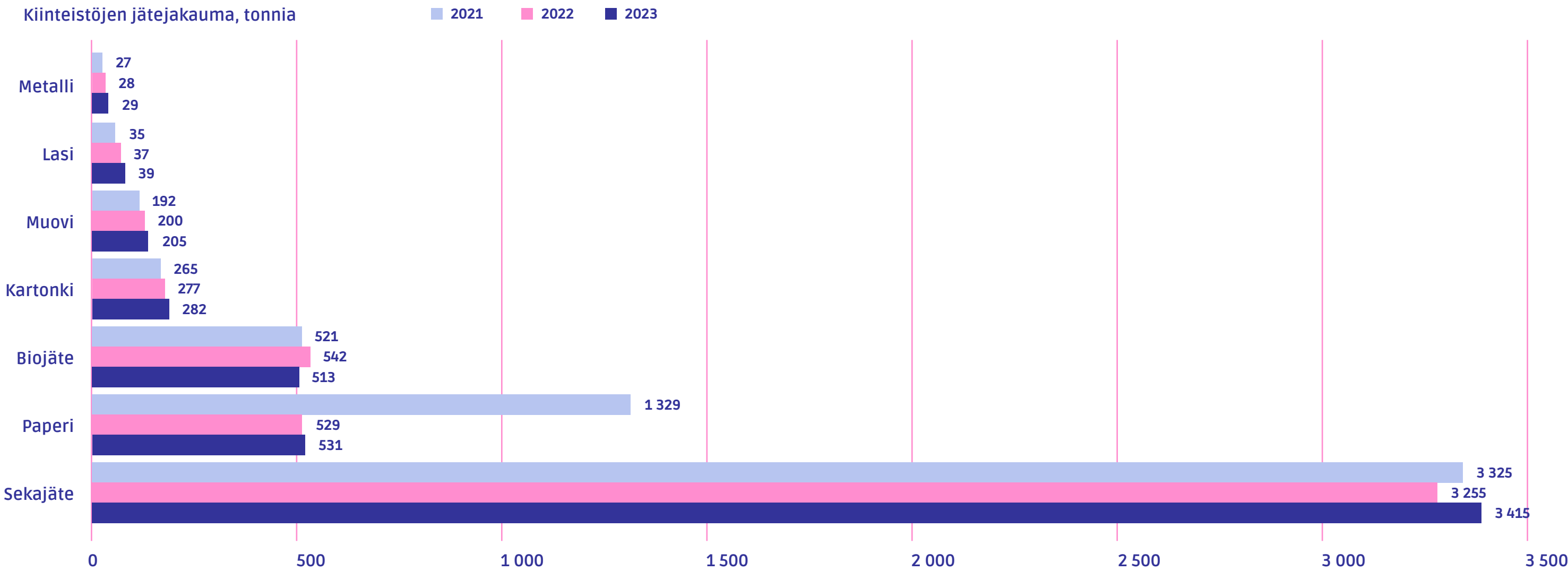
ohjeet asuintalojen jätehuoneissa ja monipuolinen viestintä VAV:n kanavissa. Tämän lisäksi asukkaat toivoivat lajitteluun innostavia kilpailuja. Nämä keinot tulevatkin olemaan osa teemavuotemme 2024 sisältöä. Seuraamme kehitystoimenpiteiden vaikutuksia seuraavan vuoden ajan ja suunnittelemme 2025–2027 toimenpiteet tulosten perusteella.

164

uutta sähköauton latauspaikkaa vuonna 2023

3 674 kg

kierrätettyjä tekstiilejä vuonna 2023



Aktiivinen asukastoiminta

VAV:n asukkaat pitävät asukastoimintaa tärkeänä, joten haluamme kehittää sitä yhdessä asukkaidemme kanssa.

Asukkaiden mielipiteiden selvittämiseksi lähetimme kattavan asukastoiminnan kyselyn 8 400 vuokralaiselle kesäkuussa 2023. Vastauksia saimme noin 1 600. Tulosten perusteella yli puolet vastaajista piti asukastoimintaa merkityksellisenä tai erittäin merkityksellisenä. Toiveita asukastoiminnan suhteen heräsi eniten seuraavista teemoista: rento ilmapiiri, mahdollisuus osallistua vapaamuotoisesti ja silloin, kun itsestä tuntuu sekä osallistuminen yhteisiin, talokohtaisiin tapahtumiin. Asukastoiminnan ohjeistus päivitettiin loppuvuonna 2023 yhteistyössä asukkaista muodostuvan puheenjohtajiston kanssa.



Case

Kesäkukkia ja hyötypuutarhoja

Kesäisin vavilaisten pihoilla kukoistavat kauniit kesäkukat ilahduttavat asukkaita ja tukevat omalta osaltaan myös paikallisia hyönteisiä. Osassa kiinteistöistämme on perustettu asukkaista koostuva kukkaryhmä kesäkukista huolehtimaan ja 2023 kesällä ilahduimme myös Tukkilaisentiel- le perustetusta hyötypuutarhasta, jonka aktiiviset asukkaat olivat perustaneet piha-alueellensa. VAV:lla on myös aiemmin kokeiltu yhteisviljelyn tarjoamista yhteisöllisyyttä ja kaupunkiviljelyä tukeaksemme. Tavoittemme on selvittää yhteisviljelyn tarjoamismahdollisuuksia uudelleen vuonna 2024.



Case

Leinelän korttelitapahtuma

Leinelässä, Auringonkierto 2 taloyhtiön piha-alueella, järjestettiin ensimmäistä kertaa korttelitapahtuma toukokuussa 2023. Tapahtuma oli osa Circular Green Blocks-hankeyhteistyötä ja sen toteutti Metropolia Ammattikorkeakoulu yhdessä muiden hankekumppaneiden kanssa. Tapahtuma oli kehitetty ja ideoitu aktiivisten asukkaiden kanssa yhteistyössä ja se toi yhteen yli 300 lähialueen asukasta kiertotalouden sekä kestävyyden teemojen äärelle. Tässä koko perheen tapahtumassa opittiin muun muassa käyttämään eri materiaaleja luovalla tavalla Kierrätyskeskuksen kierrätysaskartelussa sekä Hävikkikukkakauppa Kukkiksen työpajassa. Päivään sisältyi esimerkiksi ulkokirpputori, tavaroiden lahjoituspiste, paikallisten yrittäjien tarjontaa, taimien ja pistokkaiden vaihtopiste, – musiikkia, popcornia ja kahvia unohtamatta. Kävijöiltä kerätyssä palautteessa korostui kiinnostus yhteisöllistä tekemistä sekä kiert- ja jakamispalveluita kohtaan.

Asunnot



Asunnot – kestävät kiinteistöt

Suuntaamme kohti hiilineutraaliutta

Suuntaamme Vantaan kaupungin kanssa kohti hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Vuoden 2024 aikana suunnitellaan VAV:n ilmastotiekartta, jossa määritellään konkreettiset toimenpiteet tavoitetta varten.

Energiatehokkuus ja oma uusiutuvan energian tuotto

VAV:lla on työskennelty pitkään energiatehokkuuden eteen. Vuonna 2020 teimme selvityksen kiinteistöjemme tilanteesta, jotta pystymme ennakoimaan ja priorisoimaan vaikuttavia energiatehokkuustoimia. Uudet talomme pyritään rakentamaan A-energialuokkaan ja samanaikaisesti teemme laajoja korjaustoimia olemassa olevissa kohteissamme. Joulukuussa 2022 ilmoittauduimme mukaan valtakunnalliseen Astetta alemmas -kampanjaan, joka on näkynyt erilaisina kehitystoimenpiteinä vuoden 2023 aikana.

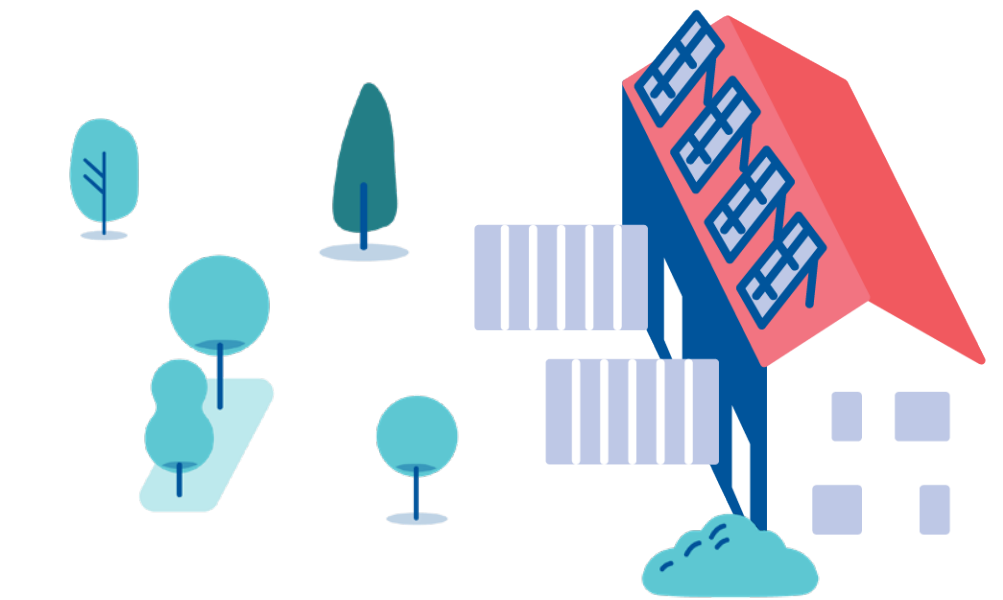
Meillä on käytössämme energiatehokkuusjärjestelmä ETJ+ ja olemme mukana vuokra-asuntoyhtiöiden energiatehokkuussopimuksessa (VAETS). ETJ+

määrittää systemaattisen tavan energiatehokkuuden seurantaan ja jatkuvaan parantamiseen. Vuosittain pidettävässä sisäisessä auditoinnissa tarkastetaan aiempien tavoitteiden toteutuminen, asetetaan uudet energiatehokkuustavoitteet sekä määritellään toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Vuonna 2023 saavutimme kiinteistösähkön, lämmitysenergian ja käyttöveden kulutuksen vähennystavoitteemme.

Tavoitteenamme on energiatehokkuuden lisäksi lisätä mahdollisuuksien mukaan omaa uusiutuvaa energiantuotantoa. Yhteensä 11 kiinteistössämme on aurinkopaneelit, joilla tuotettiin vuoden 2023 aikana yhteensä 141 MWh uusiutuvaa sähköä.

Kokonaispäästömme alenivat

Vuonna 2023 toimintamme kokonaispäästöt olivat 31 971 tCO₂e, joka on 1,4 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2022. Päästökuvaaja esittelee mitä on laskettu mukaan kokonaispäästöihin ja päästöjen jakautumisen. Olemme ensimmäistä kertaa laskeneet päästöihin mukaan tekemämme hankinnat, kuten



korjaus- ja asennuspalvelut, tuotetut jätteet sekä henkilökunnan työajoista muodostuvat liikematkojen päästöt. Näiden muiden epäsuorien päästöjen osuus oli noin 46 prosenttia vuoden 2023 kokonaispäästöistä. Suorat päästömme muodostivat minimaalisen osan päästöistä ja ne syntyivät yhden pienen kiinteistön öljynkulutuksesta sekä yhdestä ajoneuvosta.

Päästöistämme 54 prosenttia muodostuu ostoenergiasta, pääosin kiinteistöissä käytetystä kaukolämmöstä. Energiankulutuksen osalta päästöt laskivat noin 2 prosenttia. Vaikka energiantuotannon päästöt ovat olleet pitkään laskusuunnassa, ovat käyttämämme Vantaan Energian kaukolämmön päästöt useiden muiden energiayhtiöiden tapaan nousseet viime vuosina.

Case

Afry Monitor -energianseurantajärjestelmä

Tehokas energiankulutuksen mittaaminen edellyttää toimivaa energianseurantajärjestelmää. Käytössämme olevan seurantajärjestelmän avulla saamme dataa reaaliajassa, jolloin pystymme myös pureutumaan mahdollisiin poikkeamiin aiempaa paremmin. Seurantajärjestelmän valinnassa olemme painottaneet mahdollisuutta käsitellä koko kiinteistömassaa suhteessa kunkin kiinteistön ominaisuuksiin. Seurantajärjestelmästä näemme kiinteistöjen kulutuksen ja päästöjen lisäksi myös ominaiskulutukset ja toteutuvan E-luvun (rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku) sekä 12 kuukauden trendin.

Ominaiskulutukset ja tuotot

Veden ominaiskulutus (litraa/m³)



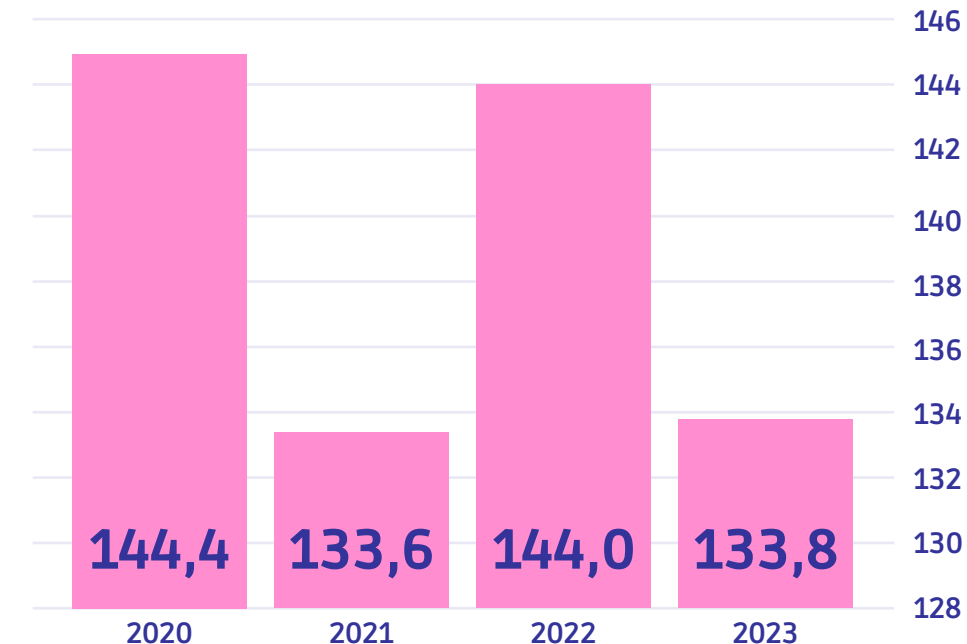
Kiinteistösähkön ominaiskulutus (kWh/m³)



Lämmitysenergian ominaiskulutus (kWh/m³)



Aurinkosähkön ominaistuotto (kWh/Apm2*)



*Aurinkopaneelien pinta-ala

Muutos vuodesta 2022

Kokonaispäästöt

-1,4 %

Lämpöenergian
ominaiskulutus

-3,2 %

Energiankulutuksen päästöt

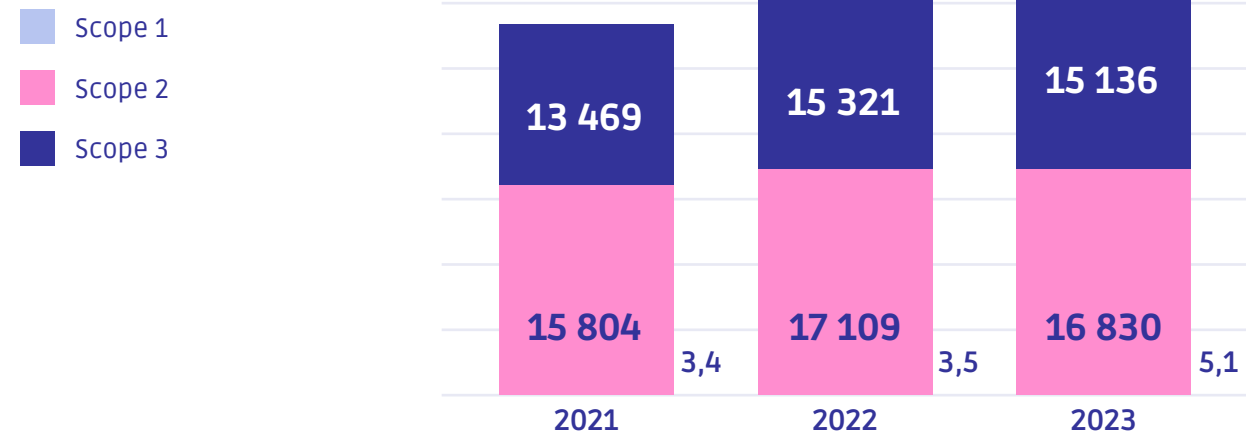
-279 tCO₂e

Itsetuotettua aurinkoenergiaa
vuonna 2023

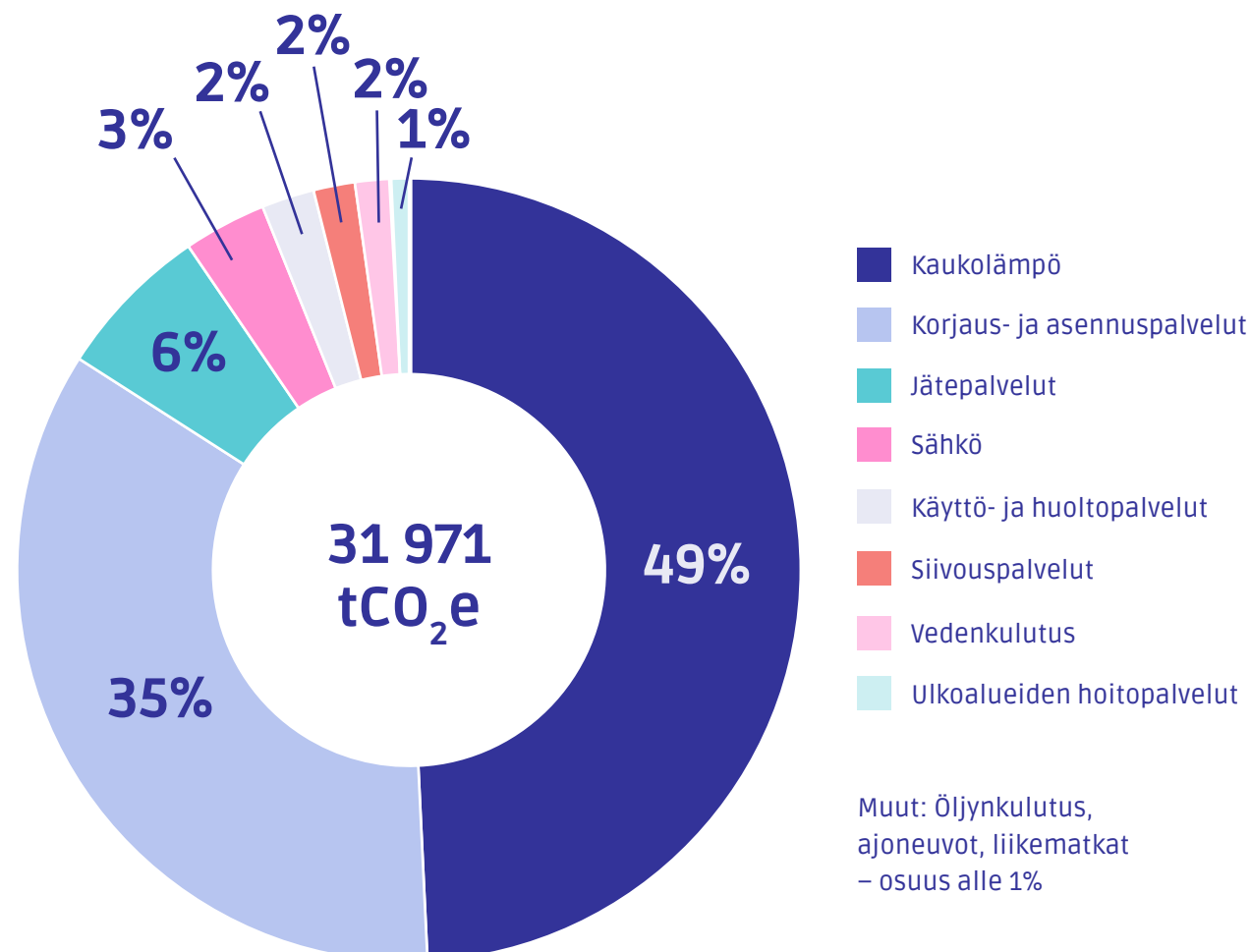
141 MWh

Päästökuvaajat

Kokonaispäästöt, tCO₂e



Päästöjen jakautuminen 2023



Case

Astetta alemmas -kampanja

VAV-konserni ilmoittautui Motivan Astetta alemmas -kampanjaan joulukuussa 2022 ja toimenpiteet tehtiin vuoden 2023 aikana.

Kampanjaan liittyvinä konkreettisina toimenpiteinä laskimme asuntojen sisälämpötilaa yhdellä asteella, lyhensimme ulkovalaistuksen päällä oloaikaa vuorokaudessa tunnilla, mittasimme ja säädimme kiinteistöjen yleisten tilojen lämpötiloja, muutimme tarvittavia lämpötilarajoja sekä teimme tehostettuja kiinteistökierroksia. Kierrosten aikana havaitut puutteet korjattiin. Myös lenkkisaunat jäivät väliaikaisesti pois, myöhemmin vuorot mukautettiin todellisiin tarpeisiin.

Toimintatapojemme mukaisesti myös Astetta alemmas -kampanjaa on tehty avoimesti viestimällä. Asumislämpötila pidetään vähintään 20 asteessa ja palautetta saadessamme olemme tarkistaneet tilanteen sekä tehneet tarvittaessa korjauksia toimenpiteitä. Kiinteistöissä tehtävät toimenpiteet ja tarkastukset ovat työllistäneet aiempaa enemmän, mutta toisaalta saavutetut säästöt ovat pitäneet kaukolämmön kokonaiskustannukset kohtuullisina. Tällöin energiakustannusten yleisen nousun aiheuttama vuokrannostopaine on pysynyt maltillisena.

Arvioimme ennalta kampanjan yhteydessä tehtyjen toimenpiteiden vähentävän vuosittaista kaukolämmön kulutusta noin 5 prosenttia ja sähkönkulutusta 1,5 prosenttia. Vaikka sähkön- ja kaukolämmönkulutukset vähenivät vuoden aikana, ne jäivät arvioituista lukemista; kaukolämmön ominaiskulutus pieneni 3,4 prosenttia ja sähkön ominaiskulutus 1,1 prosenttia.

Kiinteistöissä tehtyt toimenpiteet ja tarkastukset ovat työllistäneet vuonna 2023 aiempaa enemmän, mutta toisaalta saavutetut säästöt ovat pitäneet kaukolämmön kokonaiskustannukset maltillisina.

”Vaikka viime talven energiansäästötoimenpiteet ovat työllistäneet aiempaa enemmän, ne ovat edesauttaneet lämmityskulujen säästöissä.”

Jarkko Mäkelä, energiavastaava

Rakennamme kestävästi

Rakentamisessa meitä ohjaa laatimamme rakentamisen suunnitteluohje. Haluamme rakentaa mahdollisimman kestävästi ja tavoitteenamme onkin, että kaikki uudisrakennukset ovat A-energialuokassa. Lisäksi asennamme uudisrakennusten katoille aurinkopaneelit aina kun se on mahdollista. Aurinkopaneelit pyritään mitoittamaan siten, että kesällä kiinteistösähkö pystytään kattamaan täysin niiden tuottamalla energialla. Lisäksi talotekniikan laitteiden yhtenä tärkeänä valintakriteerinä on energiatehokkuus, ja kiinteistöihin asennettavat valaisimet ovat LED-valaisimia.

Kiinnitämme huomiota myös käytännön ratkaisuihin ja asuntojen toimivuuteen. Kiinteistön elinkaaren aikainen kestävyys otetaan huomioon, joten rakenteiden tulee olla kestäviä sekä korjattavissa ja laitteiden energiatehokkaita.

"Ohjaamme uudisrakentamistamme kestävämpään suuntaan. Lisäksi ylläpidosta ja korjauksesta kuulemme mikä toimii ja mikä ei."

Antti Huurre, rakennuttamisjohtaja

Uudet asuinrakennukset pyritään rakentamaan niin, että ne täyttävät Joutsenmerkin ympäristökriteerit materiaalien ja toiminnan osalta. Joutsenmerkityn rakennuksen tulee saavuttaa tietty pisteraja, joista osa täyttyy jo suunnitteluohjeemme kautta. Rakennamme kiinteistöt omaan käyttöömme vuosikymmeniksi, joten meille on kertynyt arvokasta tietoa rakennuksistamme ja olemme päässeet käytännössä näkemään millaiset ratkaisut ovat toimivia.



Case

Joutsenmerkittyä rakentamista

Haluamme huomioida vastuullisuutta valinnoissamme. Tämän vuoksi pyrimme rakentamaan uudet asuinrakennukset Joutsenmerkin kriteerejä noudattaen. Joutsenmerkin ympäristövaatimusten myötä varmistetaan kohteen ympäristöystävällisyys koko sen elinkaaren ajan, materiaalien ja energialuokkien valinnoista alkaen.

Uusin Joutsenmerkitty kohteemme on Hiekkaharjuun kesällä 2024 Retiisikujan 2:een valmistuva 62 vuokra-asunnon kerrostalo. Hiekkaharjun asuintalo tulee olemaan neljäs Joutsenmerkin saanut kohteemme. Ensimmäisen merkin sai vuonna 2018 Hakunilan Kaskelantie 1. Toisen merkin sai vuonna 2021 valmistunut Veturikuja 8 Tikkurilassa ja viimeisimpänä vuonna 2022 valmistunut Perintötie 9 Veromieheessä.

Haluamme tukea luonnon monimuotoisuutta

Vaikka toimimme kaupunkiympäristössä, tiedostamme, että meidän on mahdollista suunnitella luontoarvoltaan monimuotoisempia pihoja sekä vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen valintojemme kautta.

Vuoden 2023 lopussa linjasimme, ettei glyfosaattia käytetä enää edes hankalien vieraslajien torjunnassa. Muutoin sen käytöstä oli luovuttu jo aiemmin esimerkiksi rikkakasvien torjunnassa. Piha-alueilamme aiomme kokeilla esimerkiksi nurmikoiden hieman pidempää kasvuaikaa, jotta nurmikolla kasvavat kukat ehtivät kukkia. Tämä hyödyttää alueella eläviä pölyttäjähönteisiä. Lisäksi emme pääsääntöisesti kerää nurmikon leikkuujätettä pois, jolloin ravinteet pysyvät paremmin maa-alueilla. Viime vuosina olemme myös pyrkineet käyttämään leikattujen risujen haketta pensaiden katteessa.

Tonteillemme jätetään mahdollisuuksien mukaan lahopuita, jotka ylläpitävät jopa rikkaampaa lajistoa kuin elävät puut. Lahopuista hyötyvät muun muassa paikalliset sammal-, sien-, hyönteis- ja lintulajit sekä muut hyönteisiä syövät eläimet. Isoja eläviä puita säilytetään tonteilla ja aukeille paikoille istutetaan uusia puita tilanteen näin salliessa. VAV:n piha-

alueita ei myöskään lannoiteta säännöllisesti, vaan arvioimme tarpeen kasvien kunnon perusteella, ja vuodesta 2024 alkaen tarvittavat lannoitukset tehdään orgaanisilla lannoitteilla.

Luonnon monimuotoisuuden tukeminen oli tärkeässä osassa loppuvuodesta 2023 käynnistyneessä viherpalveluiden kilpailutuksessa. Näkökulma huomioitiin alusta alkaen, kun sopivia vastuullisuuskriteerejä määriteltiin kumppanikeskustelujen avulla. Uusi viherhoitopalveluiden kumppani valitaan alkuvuodesta 2024, minkä jälkeen yhtenä tavoitteena on lähteä kehittämään luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen ja tukemisen keinoja yhteisvoimin.

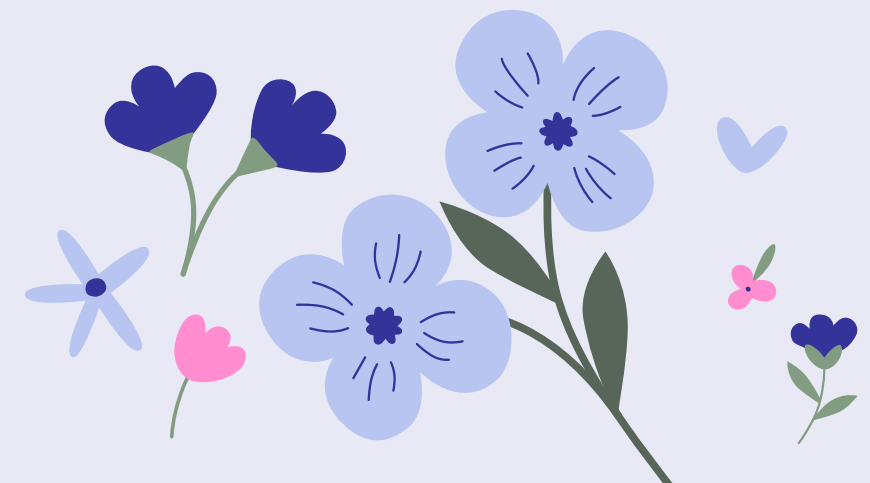
Istutettuja niittykukan siemeniä 36 eri lajia:

Ahdekaunokki, Ahopukinjuuri, Aitovirna tai hiirenvirna, Keltamatara, Keltasauramo, Ketoneilikka, Kumina, Kurjenkello, Kyläkellukka, Lehtosinilatva, Mäkikuisma, Mäkimeirami, Mäkitervakko, Neidonkieli, Niittyhumala, Niittyleinikki, Nuokkukohokki, Nurmikaunokki, Nurmikohokki, Ojakellukka, Ojakärsämö, Peurankello, Pietaryrtti, Piharatamo, Pihasaunio, Pihatatar, Punaailakki, Purtojuuri, Päivänkakkara, Ruusuruoho, Siankärsämö, Syysmaitiainen, Särmäkuisma, Valkoapila, Varsankello ja Vuohenkello

Niittykokeilut

Niittykokeiluilla autamme luontoa ylläpitämään sille ominaista kasvillisuutta, jonka lisäksi tuemme pienlajistoa kuten hyönteisiä. Myös asukkaat ovat löytäneet iloa niittykukista. Usein niityt eivät kuitenkaan ole vastanneet odotuksia näyttävyydessään, ja niitä on saatettu leikata tai käyttää jopa varastopaikkana. Vaatimattomamminkin niityt ovat kuitenkin tuki piha-alueen luonnon monimuotoisuudelle. Niittykokeilujen yhteydessä on istutettu ainoastaan kotimaisia niittylajeja: muun muassa valkoapilaa, ojakärsämöä ja ketoneilikkaa.

Keväällä 2023 kylvimme niittykukkasiemeniä kahteen kohteeseemme, Pakkalanrinne 6 ja Antaksentie 21. Kohteet ovat jatkumoa niittykokeiluillemme, joista ensimmäinen tehtiin jo vuonna 2016. Tällöin Kivikirveenkujalla puretun päiväkodin tilalle kylvettiin kotimaisia, eri olosuhteisiin sopivia niittysiemensekoituksia. Tarkoituksena on oppia kokeiluista ja kehittää hyviä toimintamalleja. Olemme ylpeitä siitä, että vuonna 2023 istutettujen kohteiden myötä niittyjä on perustettu jo kuuteen eri VAV:n kohteeseen.



Ylläpidämme ja korjaamme suunnitellusti

Liiketoimintamme ytimessä on kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoaminen ja kiinteistöjen arvon säilyttäminen. Toteutuakseen yhtälö vaatii tarkkaa suunnittelua, joten olemme laatineet pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman (PTS-suunnitelman) jokaiselle kiinteistöllemme. Ajantasaisella korjauksella varmistetaan asumisviihtyvyys ja säilytetään kiinteistön arvo.

Suunnitelmallista ja energiatehokasta korjauskentämistä

Korjauksien yhteydessä tarkastelemme kiinteistöä aina kokonaisvaltaisesti, jonka lisäksi arvioimme mahdollisuudet energiatehokkuuden parantamiseksi. Peruskorjaus tarkoittaa kiinteistöissämme aina kokonaisvaltaista perusparannusta. Kun energiatehokkuutta parannetaan muiden korjausten yhteydessä, kulut pysyvät kohtuullisina ja remontista muodostuva haitta mahdollisimman pienenä. Korjausten hinnan osalta tarkastelemme elinkaarenaikaista hintaa, eli muun muassa korjauksen vaikutusta kohteen ylläpitoon ja energiankulutukseen.

Aktiivisella kiinteistönpidolla säilytämme kiinteistön arvon ja pidennämme sen elinkaarta sekä pidämme asunnot turvallisina ja viihtyisinä. Turvallisuutta parannetaan esimerkiksi asentamalla asuntoihin uusia verkkovirtavarmistettuja palovaroittimia. Palvelutaloissa ja hoiva-asunnoissa palovaroittimet on kytketty talon ulkopuolisiin, automaattisiin hälytyksiin.

Paremmalla energiatehokkuudella on puolestaan positiivinen vaikutus sekä kuluihin että ilmastoon. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla mahdollistamme kohtuuhintaisen asumisen pieni- ja keskituloisille vantaalaisille.

"Korjaamme paljon, jotta saamme rakennuksen elinkaaren mahdollisimman pitkäksi."

Jukka Aalto, kiinteistöjohtaja



Case

Huoneistokohtaiset vesimittarit etäluettaviksi

Olemassa olevien huoneistokohtaisten vesimittareiden pitää muuttuvan lainsäädännön myötä olla lähitulevaisuudessa etäluettavia. Isona kiinteistönomistajana meidän on reagoitava tuleviin lakimuutoksiin ennakoivasti, joten vuonna 2023 käynnistimme kiinteistöissämme toimenpiteet etäluettavien vesimittareiden osalta. Asensimme korjauksien yhteydessä uusia etäluettavia vesimittareita 430 asuntoon. Uusien mittareiden asentaminen tapahtuu kahdessa osassa muiden remonttien yhteydessä. Putkistovaraukset tehdään valmiiksi muun muassa keittiöremonttien yhteydessä. Vesimittarit asennetaan osana kylpyhuoneremonttia. Kaikkiin asuntoihin asennetaan kaksi laskuttavaa vesimittaria: kylmä ja lämmin vesi.

Kulutusperusteinen vesilaskutus vähentää asukkaiden vedenkulutusta ja tuo rahallista säästöä sekä pienentää samalla päästöjä. Jo ennen mittarivaihtoja olemme vähentäneet vedenkulusta vettä säästävillä kalusteilla. Vesikalusteita vaihdetaan niiden tullessa käyttöikänsä päähän.

Vuonna 2023:

21,2 M€

PTS-korjaukset

689

keittiöremonttia

Kumppanuudet



Kumppanuudet – vastuullista yhteistyötä

Kehitämme kumppaniyhteistyötä

Kumppanuus on meille yksi tärkeimmistä voimavaroista, ja se näkyy vahvasti strategiassamme. Tavoitteenamme on olla osaava, kehittyvä ja arvostettu kumppani. Vastaavasti yhteistyökumppaniemme toiminta on merkittävä osa asiakkaidemme palvelukokemusta. Vastuullisia toimintatapoja on siis edistettävä kumppaniverkostossa ja yhdessä kumppaneidemme kanssa.

Uusi kumppanuuksien johtamisen toimintamalli

Kumppanuustoiminnan edistämiseksi olemme suunnitelleet uuden kumppanuuksien johtamisen toimintamallin, joka on liitetty osaksi merkittäviä palvelusopimuksiamme syksystä 2022 alkaen. Mallissa jokaiselle yhteistyökumppanille on määritetty kumppanuusluokkakohtainen toimintamalli sekä kumppanuusvastaava ja omistaja. Uusi malli on tehnyt kumppanitoiminnasta määrämuotoista, kun vastuut ja toimintatavat ovat tarkkaan määritettyjä. Kumppanuuspalavereja pidetään säännöllisesti sekä operatiivisella että ohjaavalla tasolla. Lisäksi merkittävimmissä kumppanuuksissa laaditaan yhteistyön johtamisjärjestelmä, joka kirjataan sopimusliitteeksi.

"Uusi kumppanuusmalli on tuonut tekemiseemme ryhtiä ja nyt vastuut sekä toimintatavat ovat tarkkaan määritettyjä."

Antti Tikkanen, kehityspäällikkö

Vastaanotto uuteen malliin on ollut yhteistyökumppaneilta positiivinen. Ensimmäisenä uuden mallin mukaiset sopimukset otettiin käyttöön avainhalinnassa, asiakaspalvelussa ja kiinteistöhuollossa. Osassa sopimuksissa malli on otettu käyttöön kesken sopimuskauden. Yksi oleellinen osa uutta kumppanuusmalliamme on aktiivinen vuorovaikutus. Vuonna 2023 pidimme ensimmäisen kiinteistönhoidon kumppanuuspäivän. Kumppanuuspäiviä järjestetään keskeisten kumppaneiden kanssa myös jatkossa.

Vaikutamme hankintojemme kautta

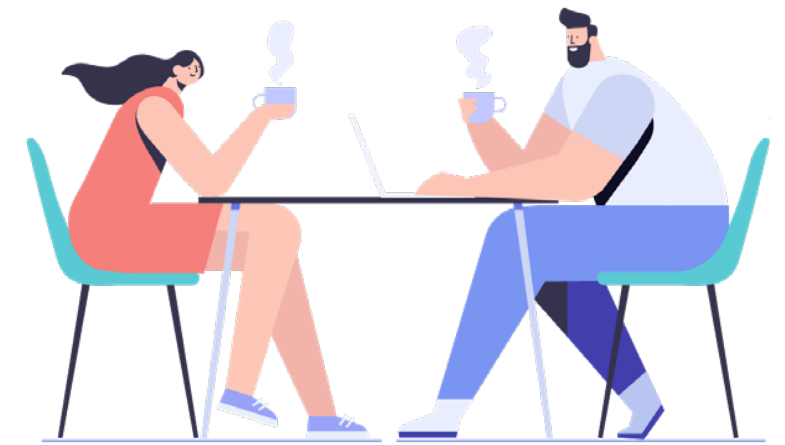
VAV-konserni tekee vuosittain hankintoja noin sadalla miljoonalla eurolla kumppaniverkostoltaan, joten hankintojen vastuullisuuden kehittäminen ja edistäminen kumppaniverkostossamme on tärkeää. Vuonna 2023 aloitimme työskentelyn tämän aiheen parissa ja loppuvuonna tehdyssä kumppanikyselyssä oli ensimmäistä kertaa mukana myös vastuullisuus-

osuus. Julkaisimme henkilöstölle ensimmäisen vastuullisten hankintojen ohjeen, koostimme vastuullisten hankintojen esimerkkivastuullisuuskriteerejä ja päivitimme VAV:n yritys vastuuvaatimukset, jotka liitetään jatkossa kaikkiin yli 10 000 euron hankintoihin. Vastuullisuuskriteerejä on käytetty jo muun muassa leikkivälineiden ja viherpalveluiden kilpailutuksien yhteydessä. Leikki- ja ulkoiluvälinehankintojen uuden kumppanin LeikkiSetin tuotteet ovat haitta-aineettomia ja ne valmistetaan Suomessa tai Euroopassa. Hankintoja tekeväälle henkilöstölle on järjestetty uusien ohjeiden käyttökoulutusta loppuvuoden 2023 aikana ja koulutuksia jatketaan alkuvuodesta 2024.

VAV:lla on myös merkittävä työllistävä vaikutus kumppaneidemme kautta. Vuonna 2023 toimimme yhteensä noin sadan kumppanin kanssa. Vaikutamme myös vastuullisemman kiinteistöliiketoiminnan kasvuun sekä yhteiskuntaan omien tavoitteidemme sekä KOVA:n¹ ja Raklin² työryhmien kautta.

¹Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

²Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry



Tietopyynnöt ja vastuullisuusselvitykset hankintatyön tukena

Käytämme merkittävässä hankinnoissamme tietopyyntöjä, jotta pystymme asettamaan hankinnoille oikeat vastuullisuuskriteerit, joihin tarjoajat pystyvät vastaamaan, mutta joilla tavoitellaan vaikuttavuutta. Tietopyyntöjen avulla selvitetään muun muassa yrityksen suunnitelmia päästöjen alentamiseksi ja ympäristöystävällistä tarjontaa. Nykyisten toimintatapojen lisäksi haluamme ymmärtää kumppaniehdokkaiden tulevaisuuden suunnitelmia toimintansa kehittämiseksi. Kaikilta tarjoajilta pyydetäänkin loppuvuodesta 2023 alkaen vapaamuotoinen vastuullisuusselvitys.

Kumppanuus SOLin kanssa

Kiinteistönhoidon uudelleenjärjestely toi edellisen vuoden syksynä mukanaan isoja uudistuksia sekä kiinteistöhuollon kilpailutuksen. Kilpailutuksessa painotimme hinnan lisäksi huollon laatua ja vastuullisuutta. Vastuullisuutta kartoitettiin useammalla osa-alueella, minkä lisäksi arvioitiin sen kehittämistä sopimusaikana. Tarjouksia arvioi ja pisteytti viiden hengen VAV:n sisäinen raati, tietämättä mistä yrityksestä oli kyse. Pisteitä sai muun muassa ympäristösertifikaateista.

Kilpailutuksessa kiinteistöhuolto jaettiin itäiseen ja läntiseen alueeseen, joista vastasi alkuun kaksi eri toimijaa. Asiakkaiden tyytyväisyys kiinteistöhuoltoon nousi merkittävästi SOL Kiinteistöpalvelut Oy:n alueella, ja SOL saavutti asiakaskokemuksen tavoitteita jopa ennenaikaisesti. Uuden mallimme mukaisesti VAV ja SOL laativat yhteistyössä johtamisjärjestelmän, jossa määritellään muun muassa yhteiset periaatteet ja arvot sekä laatumittareihin perustuva bonus (tai sanktio). Olemme määritelleet, että vähintään puolet maksetusta bonuksesta käytetään suoraan VAV:lle nimettyjen kiinteistöhoitajien ja työnjohton palkitsemiseen.

"SOLin kokemus uudesta sopimusmallista ja yhteistyöhengestä on molemmin puolin selkeä ja antaa raamit toimintaan. Kokonaisuuden tultua SOLin palvelutuotantoon on muutos mahdollistanut muun muassa huoltoalueiden jakamisen työpöytätyön määrän mukaan ja siten antanut työkaluja asukastyytyväisyyden parantamiseen. VAV:n bonusmalli on merkityksellinen SOLin työntekijöille ja osoittaa konkreettisesti arvostusta sekä sitouttaa työntekijöitä."

Anna-Stina Kaasila, SOL



Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa



Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa

Toimimme suunnitelmallisesti

Toimintamme perustuu vastuulliseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen voittoa tavoittelematta. Taloudellinen voimavaramme ja päätavoitteemme on vakaa talous, joka mahdollistaa investoinnit sekä konsernin kasvumahdollisuudet. Tuemme kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita, tarjoamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista vantaalaisille. Pyrimme toiminnallamme ja valinnoillamme edistämään asuminen turvallisuutta sekä ehkäisemään segregatiota.

Tapamme toimia tuottaa tulosta

Vuosi 2023 on ollut kustannusten nousun vuosi monella saralla. Vuokrankorotuksissa on ollut paineita, kun kustannukset ja lainanhoitokulut ovat nousseet. Taloudenhoitomme on pitkäjänteistä ja suunnitelmallista pyrkimyksenämme suurempien vuokrankorotuspiikkien tasaaminen. Kokonaisuudessaan vuokratasomme on noin 30 prosenttia alle Vantaan markkinavuokratason. Vuonna 2023 keski-vuokramme konsernimme isoimmassa yhtiössä VAV Asunnoilla oli 12,88 €/m²/kk.

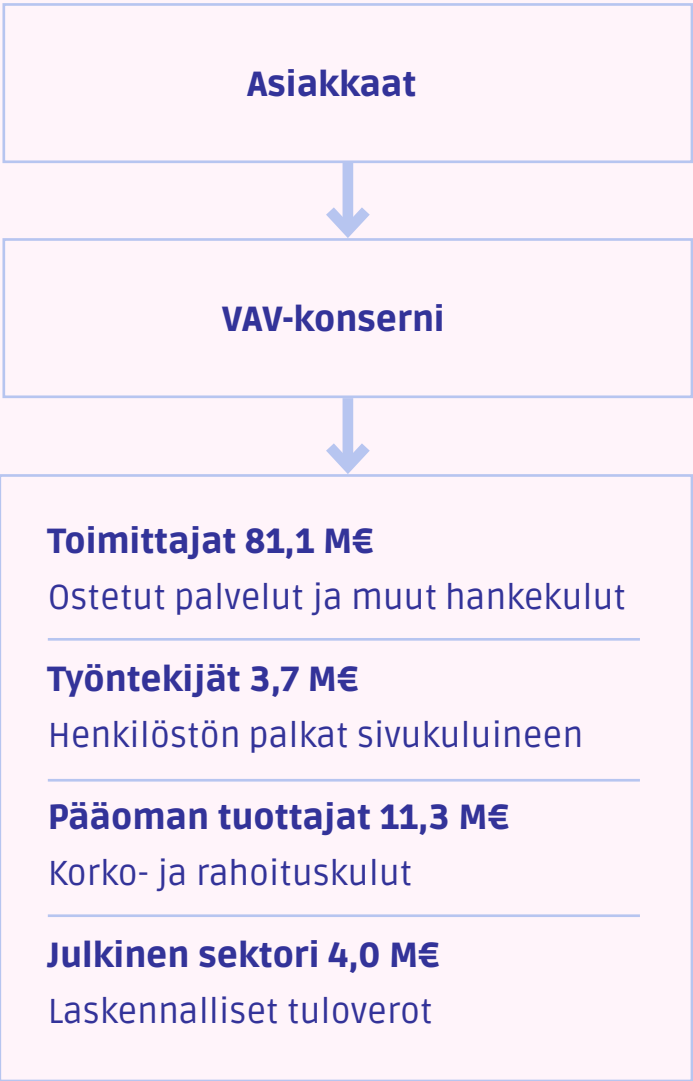
”**Riittävät henkilöresurssit, toimivat prosessit ja tehokas vuokraustoiminta edistävät asuntojen korkeaa käyttöastetta. Huolehdimme asuntojen kunnosta, mutta vältämme ylikorjausta, joka nostaisi yleisesti vuokrahintojamme.**”

Lasse Käck, asiakkuusjohtaja

Taloutemme pysyi vakaana

Kaikessa toiminnassamme noudatetaan kustannustehokkuuden periaatetta. Omavaraisuusasteemme on pysynyt korkeana. Asuntojen korkea käyttöaste on yksi taloudellisen vakauden tärkeä tekijä: Vuonna 2023 omavaraisuusasteemme oli 33 prosenttia ja kiinteistöjen käyttöaste 98,5 prosenttia. Olemme satsanneet hankintatoimen osamiseen ja hankintamme tehdäänkin taitavasti, oikea-aikaisesti ja kustannustietoisesti.

Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen



Talouden lukuja 2023

Liikevaihto	Liikevoitto
106,3 M€	10 M€
Omavaraisuusaste	
33%	

Toimimme eettisesti

Sitoudumme toiminnassamme viranomaisten ohjeiden ja suositusten, lakien ja asetusten sekä hyvän vuokratavan ja vuokravälitystavan sekä isännöintitavan noudattamiseen. Emme hyväksy toiminnassamme epäeettisiä kauppatapoja, lahjusten vastaanottamista tai maksamista. Emme myöskään osallistu poliittisen toiminnan rahoittamiseen tai taloudelliseen tukemiseen. Pidämme huolta siitä, että hallinnon edustajilla kuten hallituksen jäsenillä tai johtoryhmällä ei ole eturistiriitoja suhteessa yrityksen toimintaan.

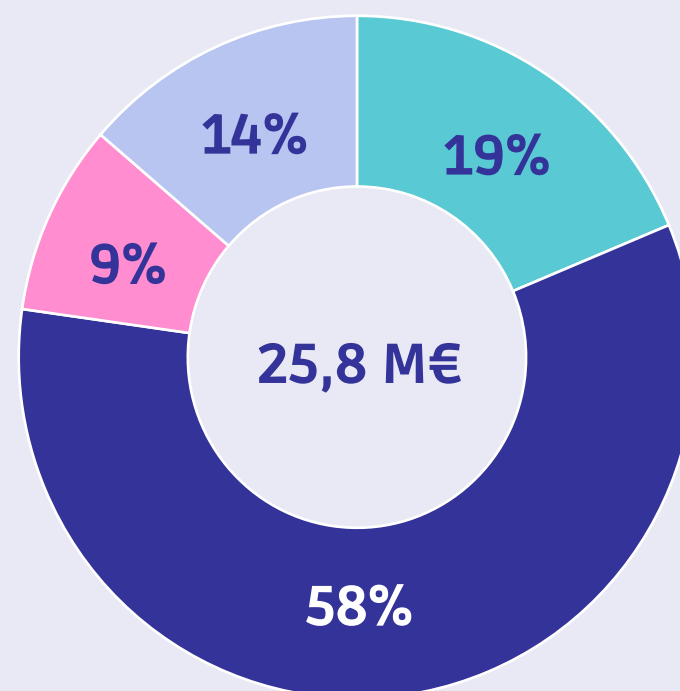
Käytössämme on EU:n Whistleblower-direktiivin mukainen anonyymi ja kolmannen osapuolen ylläpitämä väärinkäytösten ilmoituskanava. Sen välityksellä kuka tahansa yrityksen henkilöstöstä ja sidosryhmistä voi ilmoittaa huomatuista väärinkäytöksistä tai eettisten toimintaohjeiden vastaisesta toiminnasta. VAV-konsernin johto käsittelee ilmoitukset ja tekee päätökset mahdollisista seuraamuksista. Kulu-neena vuonna kanavalle ei tullut yhtään väärinkäytösilmoitusta.

Maksamme veromme Suomeen

Toimimme Suomessa ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Emme toteuta verosuunnittelua tai järjestelyjä, joiden tarkoituksena on yksinomaan verojen välttäminen. Vuonna 2023 maksoimme yhteensä 26,1 miljoonaa euroa veroja, joista yli puolet muodostui

tilikaudella maksettavista välillisistä veroista, kuten vähennyskeltottomista arvonlisäveroista. Verojen maksun kautta osallistumme välillisesti yhteiskunnan toimintojen ylläpitämiseen.

Verojalanjälki 2023



- Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot
- Tilikaudelta välillisesti maksettavat verot
- Tilikaudelta tilitettävät verot
- Saadut avustukset

Tuemme Vantaan kaupungin tavoitteita

Tuemme Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita rakentamalla laadukkaita ja kohtuuhintaisia asuntoja. Vuonna 2023 meille valmistui 115 uutta Ara-asuntoa Peltolantien kerrostalokohteeseemme. Asuntotuotantotavoitettamme, 360 Ara- ja 50–100 vapaarahoitteista uutta vuokra-asuntoa vuodessa, emme saavuttaneet. Kaavakehityshankkeiden ja rakennuttamisen kautta meillä on tärkeä rooli segregaa-tion, eli alueellisen eriytymisen ja eriarvoistumisen ehkäisemisessä. Kaavakehityshankkeet, joita on parhaillaan käynnissä Myyrmäen ja Länsimäen alueilla, ovat keskeinen osa kaupungin kanssa tekemää yhteistyötä.

Vakaan taloutemme myötä pystymme tuomaan vantaalaisille taloudellista asumisturvallisuutta, jonka lisäksi pyrimme ennaltaehkäisemään häättöjä asu-misneuvonnalla. Yleinen taloustilanne heijastui kuitenkin vuonna 2023 asukkaiden maksuvaikeuksin ja häättöjen määrä nousi edellisestä vuodesta 31:stä 41:een ja luottotappioita kirjattiin hieman edellisvuotta enemmän. Saatavien määrä vuokraliikevaihdosta oli 0,9 prosenttia, kun se vuonna 2022 oli 0,8 prosenttia. Aiempaa pienempi määrä saatavista päätyi kuitenkin jälkiperintään asti.

Yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa

Teemme Vantaan kaupungin kanssa yhteistyötä myös energia- ja ilmastoratkaisujen kehittämiseksi. Vuonna 2023 saimme kaupungilta kutsun mukaan Euroopan Unionin rahoittamaan Neutralpath-hankkeen (www.neutralpath.eu) sidosryhmäyhteistyöhön. Neutralpath-hankkeessa Vantaa ja neljä muuta eurooppalaista kaupunkia kehittävät ratkaisuja kaupunkien energiamurroksen vauhdittamiseksi kohti hiilineutraaleja kaupunkeja. Vantaan pilottialueeksi valikoitui Aviapolis, josta tavoitellaan Euroopan ympäristöystävällisintä lentokenttäkaupunkia. Energiapositiivista aluetta lähdetään kehittämään muun muassa rakennusten korkealla energiatehokkuudella sekä paikallisella uusiutuvalla energian tuotannolla. Elokuussa 2023 käynnistynyt 'kokeilulabra' tukee Aviapoliksen ja koko Vantaan ilmastotavoitteiden saavuttamista yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.

Teemme Vantaan kaupungin kanssa yhteistyötä myös luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. "Vantaa on luontopositiivinen kaupunki 2030"-tavoitteen siivittämänä olemme mukana Luontopositiivinen Vantaa -sidosryhmätyötyöskentelyssä, joka käynnistyi loppusyksystä 2023. Ensimmäisen työpajan päätavoitteena oli analysoida kaupungin nykyisiä toimintatapoja ja aloittaa toimintamallin kehittäminen, jolla edistettäisiin luonnon monimuotoisuutta kasvavassa ja kehittyvässä kaupungissa. Yhteisen toimintamallin kehittäminen tulee tarkentumaan kevään 2024 aikana.



Case

Salkutus ohjaa toimintaa

Kiinteistöjen salkutusmalli toimii työkalunamme strategisessa suunnittelussa. Kiinteistökantaa kehitetään määrittelemällä linjaukset kiinteistöjen rakennuttamisen, korjaamisen, myymisen ja purkamisen osalta; tieto kaupungilta tulevista tonteista sekä pitkän tähtäimen kiinteistökorjaussuunnitelman ja lainatrendin tarkastelu mahdollistavat pidemmän aikavälin tarkastelun. Salkutuksessa kiinteistöt jaetaan aetaan eri kategorioihin: pidettäviin, kehitettäviin, realisoitaviin ja selvitettäviin kiinteistösalkkuihin, jotka päivitetään oikeassa suhteessa vuosittain.

Vastuullisuusteemat, tavoitteet ja mittarit

VAV:n vastuullisuusohjelman viisi teemaa perustuvat VAV:n viiteen strategiseen tavoitteeseen. Jokaiselle vastuullisuusteemalle on asetettu konkreettiset tavoitteet. Tavoitteiden toteutumista seurataan mittareilla ja edistetään vastuullisuusohjelman mukaisilla toimenpiteillä.



Henkilöstö



Asiakkaat



Asunnot



Kumppanuudet

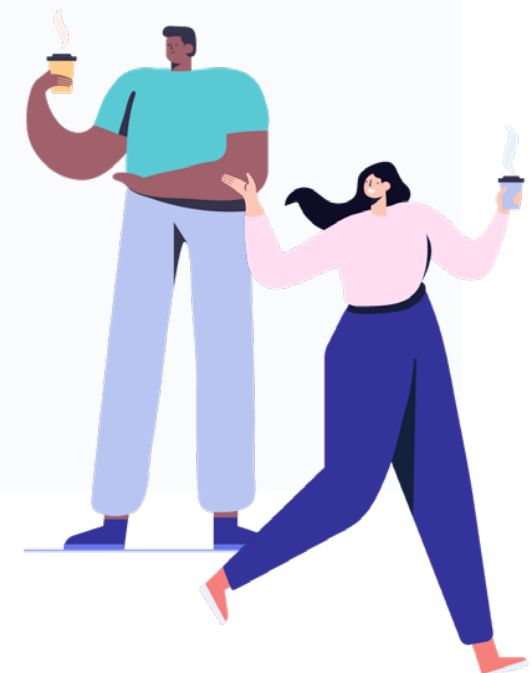
**Taloudellinen vastuu ja
hyvä hallintotapa**



Vastuullisuusohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä 2030 tavoitteet

Henkilöstö

Strateginen tavoite 2023–2027	Vastuullisuus-ohjelman teema	Vastuullisuusohjelman tavoitteet ja toimenpiteet	Vastuullisuusohjelman mittarit (sulkeissa 2023 tavoitearvo)	Missä olemme vuonna 2030?
Henkilöstö Meillä henkilöstö voi ylpeästi onnistua ja kehittyä	Hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset  	- Henkilöstömme voi töissä hyvin. Osaamista hyödynnetään ja vahvistetaan monipuolisesti. - Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus (MTY) toteutuvat. - Vastuullisuus on osa työntekijöidemme arkea. Vuonna 2023 perustimme VAV:n vastuullisuustyöryhmän, joka kehittää yhdessä kokonaisuutta eteenpäin.	- Henkilöstön työtyytyväisyyskysely (yli vertailuarvon, työeläkevakuuttajan tutkimus) terveystieteiset poissaolot (<3,5 % työajasta) ja järjestämme kaksi työhyvinvointia ylläpitävää tyhy-tilaisuutta vuosittain - VAV:n koulutussuunnitelma (on käytössä, päivitys vuosittain ja suunnitelmallinen noudattaminen) - Monimuotoisuus-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman toteutumisaste (100 % vuotuisista tavoitteista) - Vastuullisuustyöryhmän toimintasuunnitelman toteutuminen (100 % vuotuisista tavoitteista)	VAV:lla on hyvinvoiva, tasa-arvoinen, yhdenvertainen ja monimuotoisuutta arvostava työyhteisö, jossa vastuullisuus on osa henkilöstön arkea.



Vastuullisuusohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä 2030 tavoitteet

Asiakkaat

Strateginen tavoite 2023–2027	Vastuullisuus-ohjelman teema	Vastuullisuusohjelman tavoitteet ja toimenpiteet	Vastuullisuusohjelman mittarit (sulkeissa 2023 tavoitearvo)	Missä olemme vuonna 2030?
Asiakkaat Varmistamme asumisen viihtyisyyden kotien kohtuuhintaisuudella ja palveluiden sujuvuudella	Kohtuuhintaista, viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat 	- Tarjoamme laadukasta, kohtuuhintaista ja pysyvää asumista - Asiakastyytyväisyys on meillä hyvällä tasolla ja sitä mitataan vuosittaisilla kyselyillä - Ennaltaehkäisemme häätöjä ja tarjoamme neuvovaa tukea arjen haastavissa tilanteissa. Vuonna 2023 aloitimme vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan kontaktien NPS:n mittaamisen. - Segregaation ehkäisy näkyy valinnoissa ja toiminnassamme, lisäksi tavoitteenamme on tiivistää yhteistyötä hyvinvointialueen kanssa - Kannustamme asukkaita kestävään asumiseen, esimerkiksi monipuolisella viestinnällä. Vuonna 2023 osallistimme asukkaita pohtimaan kanssamme jätteen lajittelun ja kierrättämisen edistämiskeinoja.	- VAV Asunnot Oy:n keskivuokra suhteessa markkinavuokraan (kaksioiden vuokra 25 % alle markkina-arvon) - Asukastyytyväisyyskysely NPS - Kiinteistöjen korjaussuunnitelma ja sen toteutuminen (laajuus ja kustannukset 95-100 % suunnitellusta) - Häätöjen määrän seuranta ja 3. kirjeen vastaanottaneiden henkilökohtainen kontaktointi (tavoitearvo 100 %) - Asumisneuvontapalvelu (käytössä) ja asumisneuvonnan ja vuokravalvonnan kontaktien NPS (aloitettu mittaamaan) sekä vuokrasaatavien kokonaismäärä (<1,2 % liikevaihdosta) - Yhteistyö kaupungin kanssa (2023 aloitettu), A-rakentamisen myös hyvätuloisille alueille, monimuotoisuuden lisäämiseksi ja segregaation ehkäisemiseksi - Vastuullisuusaiheiden ja -viestinnän toteutumisen seuranta; vuosittain sovitut aiheet toteutuneet (2023 teemat: energiansäästö, lajittelu- ja kierrättäminen, liikkuminen, paloturvallisuus)	- VAV tarjoaa kohtuuhintaista asumista pienituloisille, ehkäisemme häätöjä ja tarjoamme asumiseen neuvovaa tukea. - VAV mahdollistaa asukkaille kestävän asumisen ja kannustamme asukkaita myös toimimaan kestävästi.



Vastuullisuusohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä 2030 tavoitteet

Asummot

Strateginen tavoite 2023–2027	Vastuullisuus-ohjelman teema	Vastuullisuusohjelman tavoitteet ja toimenpiteet	Vastuullisuusohjelman mittarit (sulkeissa 2023 tavoitearvo)	Missä olemme vuonna 2030?
Asummot Kasvamme ja rakennamme uutta sekä kehitämme ja korjaamme kiinteistöjämme tavoitteellisesti	Kestävät kiinteistöt  	- Suuntaamme kohti 2030 hiilineutraaliutta - Kiinteistöjen arvo ja asuntojen viihtyisyys säilytetään ylläpito- ja korjaustoiminnalla - Olemme mukana VAETSissa ja ETJ+ ohjaa työkaluna jatkuvia energiatehokkuustoimenpiteitämme. Tavoitteena on saavuttaa jokavuotiset kiinteistösähkön, lämpöenergian ja vedenkulutuksen vähentämistavoitteemme. - Uudiskoitemme rakennetaan A-energialuokkaan (laskennallinen) ja kasvatamme omaa uusiutuvan energian tuotantoa. 2023 rakennutettu VAV:n 11. aurinkopaneelikohde. - Hankimme energiatehokkaita taloteknisiä laitteita ja kiinteistöihin asennettavat valaisimet ovat LED-valaisimia - Rakennutamme ympäristömerkittyjä asuintaloja mahdollisuuksien mukaan. 2023 alkoi neljännen Joutsenmerkityn koitemme rakennuttaminen (Retiisikuja 2, Hiekkaharju). - Lisäämme sähköautojen latauspisteiden määrää tarvekartoitusten perusteella - Kehitämme luontoarvoltaan monimuotoisempia pihoja viheralueiden suunnittelu- ja hoito-ohjeiden kautta, ja toteutamme mm. niittykokeiluja.	- Ilmastotiekartta mittareineen (luodaan 2024) - Kiinteistöjen korjaustoiminnan PTS (laajuus ja kustannukset 95-100 % suunnitellusta) ja ylläpitokorjauksien toteuma (90-105 % budjetoiduista eur ja 100 % kpl-määristä) sekä asukastytyväisyyskyselyt ja vaihtuvuus suhteessa markkinoihin (alle vertailuryhmän vaihtuvuuden) - Sähkön-, lämmön ja vedenkulutus (vähenee edellisestä vuodesta), johdon auditoinnin yhteydessä asetetaan vuosittaiset tavoitteet - Valmistuneiden kohteiden laskennallisen energiankulutuksen tavoitteiden todentaminen, uudiskohteissa aurinkopaneelit aina kun mahdollista - Suunnitteluohjeissa on energiatehokkaat laitteet ja LED-valaisimet; toteutumisen seuranta - Ympäristömerkitty uudisrakentamismahdollisuus määritellään kohdekohtaisesti - Vuosittainen sähköautojen latauspisteiden määrän kasvu per tarvekartoitus; tarvemäärä/vuosi (2023 164 uutta latauspistettä) - Luonnon monimuotoisuuden tukemisen ja edistämisen mittarit asetetaan vuosittain (2023 viherpalveluiden kilpailutus vastuullisuuskriteereineen kyllä/ei ja kaksi uutta niittyä perustettu)	Hiilineutraali VAV 2030. Tavoitteen määritelmä ja toimenpiteet tavoitteen saavuttamiseksi tarkennetaan vuoden 2024 aikana tehtävässä ilmastotiekartassa.



Vastuullisuusohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä 2030 tavoitteet

Kumppanuudet

Strateginen tavoite 2023–2027	Vastuullisuusohjelman teema	Vastuullisuusohjelman tavoitteet ja toimenpiteet	Vastuullisuusohjelman mittarit (sulkeissa 2023 tavoitearvo)	Missä olemme vuonna 2030?
Kumppanuudet Olemme arvostettu, osaava ja kehittävä kumppani	Vastuullista yhteistyötä 	- Kumppaniverkostomme on riittävän laaja sekä motivoitunut ja työskentelemme aktiivisesti ja vuorovaikutteisesti yhteistyössä kumppaniverkostomme kanssa varmistaaksemme tavoitteiden toteutumisen - Palvelutuotantomme on sujuvaa ja laadukasta. Mittaamme kumppanuuksien palvelutuotannon laatua asiakaskyselyin. - Hallitusten päätösesitysten osalta arvioidaan vaikutukset vastuullisuusnäkökulmiin - Kehitämme vastuullisia hankintoja ja edistämme vastuullisuutta kumppaniverkostomme kanssa. Käytössämme on päivitetyt yritys vastuuvaatimukset, hankintojen vastuullisuuskriteerit ja huomioimme vastuullisuusnäkökulman markkinavuoropuheluissa.	- Kumppanuuksien johtamisen mallin mittarit. Vuonna 2023 toteutimme tavoitteellisesti kumppaniverkoston kartoittamisen (kartoitus tehty ja dokumentoitu, tavoitearvo 100 %) - Palvelutuotannon asiakastyytyväisyyskyselyt (tavoitearvo 6,5) - Vaikutukset vastuullisuusnäkökulmiin arvioitu hallitusten päätösesitysten osalta (tavoitearvo 100 %) - Vastuullisuuskriteerien ja yritys vastuuvaatimusten käytön seuranta (tavoitearvo 100 %) - Ympäristönäkökulman huomioiminen merkittävässä tietopyynnöissä (tavoitearvo 100 %)	VAV:n kumppanuudet ovat vastuullisia ja teemme kestävämpiä hankintoja.



Vastuullisuusohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä 2030 tavoitteet

Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa

Strateginen tavoite 2023–2027	Vastuullisuus-ohjelman teema	Vastuullisuusohjelman tavoitteet ja toimenpiteet	Vastuullisuusohjelman mittarit (sulkeissa 2023 tavoitearvo)	Missä olemme vuonna 2030?
Talous Vakaa taloutemme mahdollistaa investoinnit ja konsernin kasvun	Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa 	- Vakaa taloutemme mahdollistaa investoinnit ja konsernin kasvun, sekä positiiviset työllistämisaikutukset henkilökunnan ja palveluhankintojen muodossa. - Tuemme kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita ja teemme hyvää yhteistyötä - Konsernin asuntojen käyttöaste pysyy korkealla (99,1 %) - Mahdollistamme asukkaillemme talouden vakautta asumisen kohtuuhintaisuudella	- VAV Asunnot Oy:n ja Yhtiö Oy:n omavaraisuusaste (20 % Asunnot Oy, 30 % Yhtymä Oy. Vuonna 2023 saavutimme asettamamme omavaraisuus-tavoitteet) - Vuosittaiset asuntotuotantotavoitteet (ARA 350 asuntoa, vapaarahoitteiset 50 asuntoa. Vuonna 2023 valmistui 115 Ara-asuntoa.) - Mittaamme konsernin taloudellista käyttöaste prosenttia (tavoitearvo 99,1 %, vuonna 2023 käyttöasteemme laski, mutta pysyi kuitenkin verrattain korkeana 98,5 %:ssa) - Keskimääräinen neliövuokrahinta suhteessa markkinavuokraan (kaksioiden vuokra 25 % alle markkina-arvon. Vuonna 2023 onnistuimme tarjoamaan helppoa ja laadukasta asumista merkittävästi markkinavuokratasoa edullisemmin. Vuokrantarkistuksemme oli kireässä taloustilanteessa maltillinen – vuokrat vuodelle 2024 nousevat vain 3,3 %)	VAV:lla on vakaa talous, jonka kestävä asuntotuotanto vastaa kaupungin asuntopoliittisia tarpeita.



GRI-raportointiperiaatteet

Tässä VAV Yhtymä Oy:n vastuullisuusraportissa kuvataan yhtiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset tilikaudelta 1.1.2023-31.12.2023. Raportissa käsitelty olennaiset vastuullisuusteemat ja -näkökohdat perustuvat GRI-standardien mukaisesti olennaisuusarvioon, jonka pohjalta on määritelty VAV Yhtymä Oy:n vastuullisuustyön toimenpideohjelma. Tässä raportissa kuvataan toimenpideohjelma tavoitteineen sekä vuonna 2023 tehdyt vastuullisuustoimenpiteet.

Yhtiön edellinen GRI Core-tason vastuullisuusraportti julkaistiin vuonna 2020. Vuosina 2021–2022 vastuullisuudesta on kerrottu vuosikertomuksen yhteydessä. Tätä vastuullisuusraporttia ei ole varmennettu ulkoisesti. Raportti on toteutettu yhteistyössä EcoReal Oy:n kanssa. Lisätietoja VAV Yhtymä Oy:n vastuullisuustyöstä ja -raportista saa ottamalla yhteyttä VAV-konsernin vastuullisuuspäällikköön tai toimitusjohtajaan.

Raportissa keskitytään vain VAV Yhtymät Oy:n määräysvallassa oleviin asioihin eli se kattaa vastuullisuusluvut, jotka liittyvät suoraan yrityksen omaan toimintaan. Tiedot on kerätty tilikaudelta 2023 ja vertailuvuotena on käytetty pääosin tilikautta 2022.

Muutokset aiemmin raportoituihin tietoihin

- VAV Hoiva-asunnot Oy perustettiin vuonna 2021, kun konserni osti Vantaan kaupungilta 4 hoiva-asuntokiinteistöä
- VAV Yhtymä Oy:n toimitusjohtaja sekä kaikkien yhtiöiden hallitukset ovat vaihtuneet edellisestä raportoinnista
- Vastuullisuusteemat ovat vaihtuneet uuden strategian mukaisiksi

Taloudelliset tunnusluvut

Raportissa esitetyt taloudelliset tunnusluvut kattavat ainoastaan VAV Yhtiöt Oy:n toiminnan. Luvut perustuvat kirjanpitoon ja tilinpäätökseen, minkä lisäksi ne ovat tilintarkastettuja.

Sosiaaliset tunnusluvut

- Henkilöstötunnuslukujen laskentaa ohjaa yleisohje. Henkilömäärällä tarkoitetaan sitä henkilöstömäärää, joka on ollut voimassa tilikauden päättyessä. Raportissa on esitetty myös tilikauden keskimääräinen henkilöstömäärä.
- Henkilöstön kouluttautumista on seurattu keskimääräisillä koulutuspäivillä ja työajalla. Lasken-

nassa on käytetty VAV-konsernin työaika 7,5 h/päivä. Koulutuspäivät henkilöä kohden on laskettu tilikauden päättyessä voimassa olleelle henkilöstömäärälle.

- Terveysperusteisilla poissaoloilla tarkoitetaan poissaoloa, jonka aiheuttaa työntekijän sairastuminen tai tapaturma. Keskimääräiset poissaolot on laskettu tilikauden päättyessä voimassa olleelle henkilöstömäärälle.
- Työtapaturmat on raportoitu ilmoitettujen tapaturmien mukaisesti
- Työtyytyväisyystaso perustuu vuosittain tehtävään työyhteisökyselyyn, jonka kokonaistulosta mitataan asteikolla 1–5. Tutkimuksen toteuttaa ulkopuolinen toimija.
- Asiakastyytyväisyyttä seurataan ainoastaan VAV Asunnot Oy:n osalta. Asiakastyytyväisyyttä mitataan asteikolla 1–10 asiakaspalvelun, isännöinnin, siivouksen, kiinteistöhuollon ja asunnon yleiskunnon osalta. Asumisaikainen kysely tehdään kerran vuodessa, jonka lisäksi asiakastyytyväisyyttä seurataan sisään- ja poismuuton yhteydessä. Kyselyn toteuttaa VAV-konsernin kumppani Call Waves.

Ympäristötunnusluvut

Laskenta on rajattu koskemaan ainoastaan VAV-konsernin omistamia kiinteistöjä. Kulutukset vastaavat mitattuja arvoja ja ne on toimitettu VAV Yhtymä Oy:n toimesta.

- Raportoitu energian- ja vedenkulutus sisältää VAV Yhtymä Oy:n sekä kaikkien tytäryhtiöiden kokonaiskulutukset. Raportoitu lämpöenergian ominaiskulutus on sääkorjattu (normitettu).
- Ilmoitetut jätemäärät perustuvat HSY:n tietoihin. Tiedoista puuttuu kaksi putkikeräyskohdetta ja neljä yksittäistä huoneistoa. Vuoden 2021 tiedoissa voi olla poikkeamia HSY:n järjestelmämuutoksen vuoksi.
- Hiilidioksidipäästöt on laskettu GHG Protocol -ohjeistusta hyödyntäen. Päästöt on jaettu ohjeistuksen mukaisesti suoriin ja epäsuoriin päästöihin (scope 1-3). Kaukolämmön osalta päästölaskennassa on käytetty absoluuttisia kulutuslukemia. Tarkemmat laskennan lähtötiedot on koottu alle.

Laskennassa on hyödynnetty seuraavia lähtötietoja:

- **Scope 1:** Öljyn kulutus perustuu mitattuun litramäärään ja tuotekohtaiseen laskettuun teholliseen lämpöarvoon 36,0 MJ/l. Ajoneuvon päästöt on laskettu arvioiduista kilometreistä keskikokoisen hybridihenkilöauton mukaan. Ajoista 85 % on sisällytetty työajoksi. Päästökertoimet Tilastokeskus / Defra / OpenCO2.net
- **Scope 2:** Sähkön ja kaukolämmön osalta kulutuslukemat perustuvat mitattuihin lukuihin. Kaukolämmön kulutustiedot ovat absoluuttisia, ja ne sisältävät veden lämmittämiseen käytetyn energian.
 - Hankintaperusteinen: Sähkön päästöjen osalta on huomioitu tuotettu aurinkosähkö, jonka ominaispäästöt ovat 0 kgCO₂/kWh. Muutoin sähkön päästöt on laskettu Suomen keskimääräisen sähköntuotannon mukaisesti. Kaukolämmön päästöt on laskettu paikallisen Vantaan Energian lukemia hyödyntäen. Päästökertoimet Tilastokeskus Paikallisvoima Ry / OpenCO2.net

- Sijaintiperusteinen: Laskennassa on käytetty maakohtaisia keskimääräisiä sähkön ja kaukolämmön tuotannon ominaispäästökertoimia (energiamenetelmä). Päästökertoimet Tilastokeskus / OpenCO2.net
- **Scope 3:**
 - Hankitut tuotteet ja palvelut: Lähtötiedot ostetuista tavaroista palveluista euromääräisellä tasolla. Päästökertoimet DEFRA / One Click LCA
 - Jätteiden keräys-, käsittely- ja loppupalvelut HSY:n ilmoittamista jätemäärästä (tonnia). Päästökertoimet WWF:n Green Office ilmastolaskuri
 - Liikematkat: Henkilöstön työaikana tehdyt liike- matkat kilometrimäärän ja Suomen keskimääräisen henkilöauton (NEDC) mukaan. Päästökertoimet Traficom / OpenCO2.net
 - Vedentuotanto ja jätevedenpuhdistus: Kulutuslukemat perustuvat mitattuihin lukuihin. Päästökertoimet HSY / OpenCO2.net.

Yleinen sisältö

VAV Yhtymä Oy:n hallitus

Jäsenen nimi	Rooli	Syntymävuosi	Sukupuoli
Särkelä Jussi	hallituksen puheenjohtaja	1951	Mies
Orlando Carita	hallituksen varapuheenjohtaja	1970	Nainen
Aidanjuuri Tanja	hallituksen jäsen	1987	Nainen
El Issaoui Naima	hallituksen jäsen	1983	Nainen
Hammar Noora	hallituksen jäsen	1992	Nainen
Koivuniemi Petri	hallituksen jäsen	1972	Mies
Koskinen Janne	hallituksen jäsen	1972	Mies
Männikkö Ari	hallituksen jäsen	1973	Mies
Paukku-Sani Sari	hallituksen jäsen	1967	Nainen
Sipiläinen Heikki	hallituksen jäsen	1949	Mies
Weckman Markku	hallituksen jäsen	1944	Mies

Lakien ja määräysten noudattaminen

	2023	2022	2021
Tapaukset, joista on määrätty sakkoja	0	0	0
Tapaukset, joissa on määrätty ei-rahallisia seuraamuksia	0	0	0

VAV Yhtymä Oy:n johtoryhmä

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

Vuosittaisen kokonaiskorvauksen suhde

	2023	2022	2021
Korkeimman vuosiansion ja mediaaniansion suhde	2,23	2,48	3,77
Korkeimman vuosiansion ja mediaaniansion muutos	-2,52	-3,22	-0,17

Työehtosopimukset

	2023	2022	2021
Työehtosopimusten piiriin kuuluvien työntekijöiden %-osuus	100	100	100

Taloudelliset tunnusluvut

Tärkeimmät taloudelliset luvut

	2023	2022	2021
Liikevaihto, M€	106,3	103,2	98,1
Liikevoitto, M€	9,95	14,4	18,7
Liikevoitto-%	9 %	13,9 %	19,1 %
Omavaraisuusaste (konserni), %	33 %	32,6 %	30,4 %
VAV Asunnot Oy	29 %	30,1 %	29,3 %
Vuokrausaste, % (käyttöaste)	98,5 %	98,9 %	99,0 %
Saatavien hallinta suhteessa liikevaihtoon, %	0,9 %	0,8 %	0,7 %
Keskivuokra €/m²/kk	12,88	12,56	12,33
Kiinteistöjen ylläpitokulut €	70,1	63,0	54,0
Kiinteistöjen suunnitelmalliset korjaukset, M€	21,2	18,8	11,4
Kiinteistöjen ylläpitokorjaukset, M€	14,7	13,0	12,7

Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen

Sidosryhmä	Selitys	Rahavirrat, M€		
		2023	2022	2021
Asiakkaat	Vuokra- ja käyttö-korvaukset, myynnit	106,4	103,1	100,7
Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen		106,4	103,1	100,7
Toimittajat	Ostetut palvelut, muut hankekulut	81,1	77,5	83,0
Työntekijät	Henkilöstön palkat sivukuluineen	3,7	3,4	3,4
Pääoman tuottajat	Korko- ja rahoituskulut	11,3	4,6	5,0
Julkinen sektori	Laskennalliset tuloverot	4	4	5
Yhteisöt	Investoinnit yhteisöllisiin tarkoituksiin		0	0
Taloudellisen lisäarvon jakautuminen		100,1	89,5	96,4
Taloudellisen lisäarvon säilyminen		6,3	13,6	4,3

Verojalanjälki

Yhteenveto (1 000 €)	2023	2022	2021
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot	4 876	4 345	5 619
Tilikaudelta välillisesti maksettavat verot	15 290	13 338	15 017
Tilikaudelta tilitettävät verot	2 363	383	2 004
Saadut avustukset	3 575	1 460	–
Verojalanjälki yhteensä	25 777	19 526	22 640
Tilikaudelta maksettavat välittömät verot (tuhatta euroa)			
Tuloverot	209	48	-
Työnantajamaksut	830	720	761
Kiinteistöverot	3 837	3 554	3 391
Varainsiirtoverot	0	23	1 466*
Maksettavat välittömät verot yhteensä	4 876	4 345	5 619
Tilikaudelta maksettavat välilliset verot			
Kiinteistökannan laskennalliset sähkö- ja energiaverot	327	328	284
Vähennyskelvottomat arvonlisäverot	14 963	13 011	14 733
Maksettavat välilliset verot yhteensä	15 290	13 338	15 017
Muut			
Tilikaudelta tilitettävät arvonlisäverot	2 363	383	2 004
Tilikaudella saatu Ara-avustus	3 575	1 460	–

*v. 2021 vsv Hoiva-asuntojen hankinnasta.

Rahavirrat

Tulevat rahavirrat (M€)	2023	2022	2021
Asiakkaat			
Vuokratuotot	103,49	99,07	94,45
Käyttökorvaukset	4,13	3,99	3,82
Kiinteistöjen myynnit	0	0	2,42
Julkinen sektori			
Saadut avustukset	3,58	1,46	0
Omistajat ja rahoittajat			
Lainanotto	19,18	29,01	60,3
Muut tuotot			
Muut rahoitustuotot	4,53	1,39	0,55

Menevät rahavirrat (M€)	2023	2022	2021
Toimittajat			
Palveluiden ostot	81,1	77,5	82,1
joista investointeja	15,9	19,0	32,2
Henkilöstö			
Maksetut palkat	3,09	2,82	2,87
Omistajat ja rahoittajat			
Lyhennykset	29,03	24,12	29,96
Korkokulut	10,61	4,53	4,84
Julkinen sektori			
Verot	7,2	4,73	7,62

Korruptionvastaisuus	2023	2022	2021
Anonyymin ilmoituskanavan käyttö, kpl	0	0	0

Sosiaaliset vaikutukset

Henkilöstötunnusluvut	2023	2022	2021
Henkilöstön määrä tilikauden lopussa, yhteensä*	60	54	54
Miehiä	22	22	22
Naisia	38	32	32
Muu sukupuoli	0	0	0
Henkilöstön määrä keskimäärin, yhteensä*	57	53	52
Miehiä	22	22	22
Naisia	35	31	30
Muu sukupuoli	0	0	0
Vakituisten työsuhteiden määrä, yhteensä	56	51	52
Miehiä	20	21	21
Naisia	36	30	31
Muu sukupuoli	0	0	0
Määräaikaisten työsuhteiden määrä, yhteensä	4	3	2
Miehiä	2	1	1
Naisia	2	2	1
Muu sukupuoli	0	0	0
Nollatuntisopimusten työsuhteiden lukumäärä, yhteensä	1	1	0
Miehiä	1	1	0
Naisia	0	0	0
Muu sukupuoli	0	0	0
Kokoaikaisten työsuhteiden määrä, yhteensä	60	53	54
Miehiä	22	21	22
Naisia	38	32	32
Muu sukupuoli	0	0	0
Osa-aikaisten työntekijöiden lukumäärä, yhteensä	0	1	0
Miehiä	0	1	0
Naisia	0	0	0
Muu sukupuoli	0	0	0

Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstövaihtuvuus	2023	2022	2021
Työsuhteita alkoi (%)	22,8 %	15,1 %	21,6 %
Naisia alle 30 v.	1	0	2
Naisia 30-49 v.	4	2	6
Naisia yli 50 v.	2	0	0
Miehiä alle 30 v.	2	1	2
Miehiä 30-49 v.	1	3	1
Miehiä yli 50 v.	3	2	0
Työsuhteita päättyi (%)	12,3 %	15,1 %	19,6 %
Naisia alle 30 v.	0	0	0
Naisia 30-49 v.	0	0	3
Naisia yli 50 v.	1	2	3
Miehiä alle 30 v.	1	1	0
Miehiä 30-49 v.	1	3	2
Miehiä yli 50 v.	4	2	2
Kokonaisvaihtuvuus (%)	35,1 %	30,2 %	41,2 %

Työterveys ja -turvallisuus	2023	2022	2021
Terveysperusteiset poissaolot (% /vuosi)	2,0 %	3,0 %	2,9 %
työpv yhteensä	282	397	283
keskimäärin pv per työntekijä	4,9	7,6	5
Palkattomat sairauspäivät, kpl	0	141	0
Sairaspäivät omalla ilmoituksella	132	171	64
Sairaspäivät lääkärin todistuksella	150	226	219

Työtapaturmat	2023	2022	2021
Työtapaturmat	2	1	0
työmatkalla sattuneet	0	0	0
kuolemaan johtaneet tapaturmat	0	0	0
muut vakavat työtapaturmat (toipuminen kestää yli 6 kk)	0	0	0
poissaoloon johtaneet	1	0	0

Henkilöstön kouluttautuminen	2023	2022	2021
Koulutuspäivät (pv/vuosi/työntekijä), kpl			
työajasta (%)	1,14 %	1,51 %	0,50 %
työpäivää (kpl)	2,87	3,82	1,2
Suoritetut tutkinnot ja pätevyydet	1	1	1
Yksittäiset koulutuspäivät	2	2	2
Koko henkilöstölle yhteiset koulutukset	2	3	2
Työterveys ja -turvallisuuskoulutukset	0	2	0
*Koulutustunteja ei ole seurattu työntekijäryhmittäin			

Työtyytyväisyys	2023	2022	2021
Kokonais- NPS	29	34	17
Henkilöstön työtyytyväisyys (kokonaisarvosana asteikolla 1-5)	4,12	4,18	3,91

Syrjimättömyys	2023	2022	2021
Tietoon tulleet syrjintätapaukset	0	0	0

Asiakkaiden yksityisyydensuoja	2023	2022	2021
Tietovuotoepäilyt, kpl	0		
Ulkopuolisilta tahoilta saadut ilmoitukset	0		
Viranomaisilmoitukset	0		
Tunnistetut tietoturvaloukkaukset*, kpl	0		
*Tietoturvavuodot ja -varkaudet			

Ympäristötunnusluvut

Vedenkulutus	2023	2022	2021	Muutos-% 2022-2023
Kokonaiskulutus, m3	1 184 030	1 176 979	1 193 316	0,6 %
Ominaiskulutus, l/m3	411	415	442	-1,0 %

Energian kokonaiskulutus, MWh	2023	2022	2021	Muutos-% 2022-2023
Sähkö, yhteensä	14 717	14 644	12 592	0,5 %
Ostettu sähkö	14 576	14 502	12 490	0,5 %
Tuotettu aurinkosähkö	141	142	102	-0,7 %
Lämpö, yhteensä	105 449	107 353	110 047	-1,8 %
Ostettu kaukolämpö	105 435	107 339	110 033	-1,8 %
Öljy	14,3	13,9	13,1	3,1 %
Energia, yhteensä	120 166	121 997	122 639	-1,5 %

Energian ominaiskulutus, kWh/m3	2023	2022	2021	Muutos-% 2022-2023
Sähkö*	5,1	5,12	4,63	-1,2 %
Lämpö**	37,8	39,0	40,6	-3,2 %
* Sisältää ainoastaan ostetun kiinteistösähkön				
* Laskettu sääkorjatusa lämmönkulutuksesta				

Energiankulutuksen ominaispäästöt, kgCO ₂ e/m3	2023	2022	2021	Muutos-% 2022-2023
Sähkö	0,38	0,38	0,35	-1,1 %
Lämpö	5,46	5,66	5,51	-3,4 %

VAV-konsernin hiilidioksidipäästöt, tCO ₂ e	2023	2022	2021	Muutos-% 2022-2023
Scope 1 Suorat päästöt				
Öljyn kulutus	3,6	3,5	3,4	1,9 %
Ajoneuvot	1,5	N/A	N/A	
Scope 2 Epäsuorat päästöt*				
Sähkö, sijaintiperusteinen	1 104	1 098	944	
Sähkö, hankintaperusteinen	1 093	1 088	937	0,5 %
Kaukolämpö, sijaintiperusteinen	14 549	14 811	15 183	
Kaukolämpö, hankintaperusteinen	15 736	16 021	14 867	-1,8 %
Scope 3 Muut epäsuorat päästöt				
Kiinteistöjen korjaus- ja asennuspalvelut	8 558	11 325	11 128	-24,4 %
Kiinteistöjen muut palveluhankinnat**	1 509	1 532	1 472	-1,5 %
Kiinteistöjen vedenkulutus ja jätevesi	475	472	545	0,6 %
Jätteen keräys-, kuljetus- ja loppupalvelut	2 051	1 982	2 848	3,5 %
Liikematkat / henkilökunnan työajot	9,9	9,4	9,2	5,9 %
Yhteensä	29 438	32 433	31 809	-9,2 %
Yrityksen päästöintensiteetti (scope 1-3), kgCO ₂ e/m ³	10,2	11,4	11,8	-10,7 %
Kiinteistökannan päästöintensiteetti (energiankulutus), kgCO ₂ e/m ³	5,8	6,0	5,9	-3,2 %
*Yhteenlasketuissa tiedoissa on käytetty hankintaperusteisia lukuja				
** Sisältää käyttö- ja huoltopalvelut, ulkoalueiden hoitopalvelut ja siivouspalvelut				

Kiinteistöissä syntyneet jätteet*, t	2023	2022	2021	Muutos-% 2022-2023
Sekajäte (hyödynnetään energiana)	3 415	3 255	3 325	5 %
Paperi	531	529	1 329	0 %
Biojäte	513	542	521	-5 %
Kartonki	282	277	265	2 %
Muovi	205	200	192	2 %
Lasi	39	37	35	7 %
Metalli	29	28	27	3 %
Vaaralliset jätteet**	0	0	0	
Yhteensä	5 014	4 867	5 695	3 %
Jättemäärä suhteessa asukasmäärään, kg/asukas	278	N/A	N/A	
Kierrätysaste	31,9 %	33,1 %	41,6 %	-4 %
*Vuoden 2021 tiedoissa voi olla virheitä HSY:n järjestelmämuutoksen vuoksi.				
*Kiinteistöissä ei ole vaarallisen jätteen keräystä				

laskennassa käytetty asukasmäärä 2023
(poislukien hyvinvointialueen vuokralaiset)

Saatavat

Saatavat, €	2023	2022	2021
Saatavat vuokraliikevaihdosta, %	0,95 %	0,80 %	0,70 %
Vahingonkorvaussaatavat kaikista saatavista, €	293 232	265 300	174 014
Vahingonkorvaussaatavat kaikista saatavista, %	24 %	24 %	20 %
Maksumuistutuksia (kpl/kk)	2047	2047	1932
Haasteita, kpl	254	236	222
Häätöjä, kpl	41	31	35
Kirjatut luottotappiot €	228 026	219 682	292 857
Luottotappiot vuokraliikevaihdosta, %	0,23 %	0,20 %	0,30 %
Jälkiperinässä saatavia, €	1 968 840	2 117 832	2 228 945
Saatavien ikäjakauma, VAV Asunnot Oy			
yli 14 vrk	0,0	0,2 %	0,3 %
yli 60 vrk	10 %	16 %	10 %
yli 180 vrk	16 %	14 %	12 %
yli 360 vrk	14 %	10 %	17 %

Kiinteistöjen ylläpitokulujen jakauma

Kiinteistöjen ylläpitokulut, €	2023	2022	2021
Hallinto	1 495 231	1 536 918	1 338 933
Käyttö- ja huoltopalvelut	3 850 135	3 339 538	3 166 357
Ulkoalueiden hoitopalvelut	1 284 429	1 150 516	944 978
Siivouspalvelut	2 282 332	2 065 153	2 280 562
Lämmitys	9 235 217	8 298 911	8 467 297
Vesi ja jätevesi	4 894 309	4 616 695	4 667 287
Sähkö	2 031 248	1 943 310	1 630 202
Jätehuolto	2 273 665	2 052 296	2 040 059
Vahinkovakuutukset	598 193	552 051	459 619
Vuokrat	678 607	397 120	206 507
Kiinteistövero	3 837 170	3 636 488	3 331 406
Korjaukset	35 946 611	31 842 181	24 063 158
Muut hoitokulut	1 670 580	1 545 840	1 370 085
Yhteensä	70 077 726	62 977 017	53 966 451

Kiinteistöt

	2023	2022	2021
Uudisrakentaminen			
Valmistuneet asunnot	115	187	220
Asuntojen kokonaismäärä (31.12.)	11 571	11 453	11 235
Joutsenmerkittyjä asuntoja (31.12.)	392	392	247
Asuinhuoneistöneliöt	657 379	652 992	639 625
Korjaukset			
Verkkovarmistetut palohälyttimet, kpl	70		
Sähköautojen latauspaikat uusiin kiinteistöihin, kpl	30		
Sähköautojen latauspaikat vanhoihin kiinteistöihin, kpl	134		
Etäluettavat vesimittarit, kpl	430	156	31
Kylpyhuoneremontit, kpl	456	689	352
Keittiöremontit, kpl	689	334	442
Lajitteluastioiden lisäys keittiöremontin yhteydessä, %-osuus	~99%	~99%	~99%
Kohteet, joihin uusittu LED valaisimet, kpl	20	23	26
Linjasaneeraukset	1	1	1
Tehdyt lämmitystapamuutokset	0	0	0
Vaihdetut IV-koneet	102*	122*	31
Suoritetut kohdekatselumukset (ETJ+ mukaiset)	13	0	12
hissit	9	18	23
*Mukana vaihdetut huoneistokohtaiset LTO:t			

Kiinteistöjen suunnitelmallisten korjausten jakautuminen	2023		2022	
	Kiinteistöt	%	Kiinteistöt	%
kylpyhuoneet	8	38 %	10	48 %
vesikatot	16	16 %	11	22 %
keittiöt	14	24 %	12	12 %
julkisivut	22	14 %	10	9 %
hissit	5	2 %	12 (17 kpl)	4 %
muut		5 %		5 %
*Prosenttiosuudet viittaavat käytettyihin euroihin suhteessa suunnitelmallisten korjausten kokonaismäärään				

Asukkaat ja asuntojen saatavuus	2023	2022	2021
Asukasmäärä (hlö)	18 003*		
alle 25 vuotiaita	5 173		
26-45 vuotiaita	6 076		
46-65 vuotiaita	4 571		
yli 65 vuotiaita	2 256		
Asuntohakemuksien määrä, kpl (1.1.–31.12.2023)	22 855		
Uusia hakemuksia kuukausittain	1 905		
Asunnon saa keskimäärin, %	6 %		
Keskivuokra (€/m²/kk) (Ara)	12,28*	11,99	12,33
* VAV Asunnot Oy			

Asiakastyytyväisyys	2023	2022	2021
Keskimääräinen asumisaika voimassa olevissa vuokrasopimuksissa (vuotta)	8,3		
Vuokrasopimusten irtisanomisia, kpl*	1 081		
Vuokrasopimusten irtisanomisia, %	12,1 %	11,2 %	11,9 %
KokonaisNPS (sisäänmuutto, asuminen, poismuutto)	21,42		
sisäänmuutto	40,94	32,3	38,8
asuminen	12,55	14,6	26,6
poismuutto	10,78	28,8	31,8
Asukastapahtumat (kpl)			
asukkaille järjestetyt koulutukset	2	1	0
asukasillat	15	11	
OmaVAV palvelun käyttäjät (kokonaismäärä 31.12.)	9 041		
Yhteydenotot asumisneuvontaan	1 414		
*VAV Asunnot Oy			

GRI-indeksi

GRI2: Yleinen sisältö		
Organisaatio ja sen raportointikäytännöt	Sivu	Huomiot
2-1 Organisaation kuvaus	Sivut 3 ja 55	
2-2 Organisation vastuullisuusraportointiin kuuluvat kokonaisuudet	Sivut 16 ja 55	Raportin tiedot perustuvat tilinpäätökseen sekä VAV-konsernin toimittamiin lukuihin.
2-3 Raportointijakso, tiheys ja yhteystiedot lisätiedoille	Sivu 55	
2-4 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Sivu 55	Raportti on päivitetty vastaamaan uusia GRI-standardeja.
2-5 Ulkoinen varmennus	Sivu 55	Raporttia ei ole ulkoisesti varmennettu.
Toiminta ja työntekijät		
2-6 Toimialat, arvoketju ja muut liikesuhteet	Sivut 3–5 ja 8	
2-7 Henkilöstö	Sivut 25 ja 60	
2-8 Muut työntekijät		VAV-konserni ei käytä organisaation ulkopuolista työvoimaa.
Hallinto		
2-9 Hallintorakenne ja kokoonpano	Sivut 8, 20–21 ja 57	
2-10 Ylimmän hallintoelimen nimittäminen ja valinta	Sivut 8 ja 21	
2-11 Korkeimman hallintoelimen puheenjohtaja	Sivu 57	VAV Yhtymä Oy:n hallituksen puheenjohtaja ei ole yhtiön organisaation jäsen.
2-12 Ylimmän hallintoelimen rooli vaikutusten hallinnassa	Sivut 10, 18 ja 20–22	
2-13 Vastuunjako vaikutustusten hallinnassa	Sivut 20–22	
2-14 Ylimmän hallintoelimen rooli yritys vastuun raportoinnissa	Sivut 20–21	
2-15 Eturistiriidat	Sivu 47	
2-16 Väärinkäytöksistä viestiminen	Sivu 47	
2-17 Ylimmän hallintoelimen yleinen tietoisuus vastuullisuudesta	Sivut 20–22	
2-18 Ylimmän hallintoelimen toiminnan arviointi	Sivut 20–22	
2-19 Palkitsemisjärjestelmä		VAV-konsernilla ei ole palkitsemisjärjestelmää.
2-20 Palkitsemisjärjestelmän prosessi		VAV-konsernilla ei ole palkitsemisjärjestelmää.
2-21 Vuotuinen kokonaiskorvaussuhde	Sivu 57	
Strategia, politiikat ja käytännöt		
2-22 Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	Sivut 6–7	
2-23 Poliittiset sitoutumiset		VAV on poliittisesti sitoutumaton.

2-24 Poliittisten sitoutumisten jalkauttaminen		VAV on poliittisesti sitoutumaton.
2-25 Prosessit negatiivisten vaikutusten korjaamiseksi	Sivut 10 ja 20–21	
2-26 Mekanismit neuvojen saamiseen ja huolenaiheiden nostamiseen	Sivu 47	
2-27 Lakien ja määräysten noudattaminen	Sivu 57	VAV-konserni noudattaa kaikessa toiminnassaan Suomen lakia. Vuoden 2023 aikana ei tullut esiin rikkomuksia.
2-28 Jäsenyydet	Sivu 17	Rakli, KOVA ry, Green Building Council ja Helsingin seudun kauppakamari.
Sidosryhmävuorovaikutus		
2-29 Lähestymistapa sidosryhmien osallistamiseen	Sivu 17	
2-30 Työehtosopimus	Sivu 57	100 % työntekijöistä kuuluu työehtosopimusten piiriin.
GRI 3: Olennaiset näkökohdat		
3-1 Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat (process to determine material topics)	Sivut 16–19 ja 55–56	
3-2 Listaus olennaisimmista näkökohdista	Sivut 18–19 ja 49–54	
3-3 Näkökohtien hallinta	Sivut 18, 22 ja 49–54	
200 – Taloudelliset vaikutukset		
Taloudelliset vaikutukset		
201-1 Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Sivut 46 ja 58	
Oma näkökohta – Rahavirrat	Sivu 59	
Oma näkökohta – Verojalanjälki	Sivut 47 ja 59	
Korruptionvastaisuus		
205-2 Korruption vastaisiin toimintatapoihin liittyvä tiedonanto ja koulutus	Sivut 47 ja 59	
205-3 Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Sivut 47 ja 59	Anonyymien ilmoituskanavan käyttö
Oma näkökulma – Kiinteistöjen ylläpitokulut	Sivut 58 ja 64	
Oma näkökulma – Saatavat	Sivut 47 ja 64	

300 – Ympäristövaikutukset		
Energiankulutus		
302-1 Organisaation oma energiankulutus	Sivut 36–38 ja 62	
302-3 Energiaintensiteetti	Sivut 37 ja 62	Suhteutettu rakennustilavuuteen, kWh/m³
Oma näkökohta – Energiankulutusta laskevat toimenpiteet	Sivut 36–39 ja 41	
Vedenkulutus		
303-1 Kokonaisvedenotto vesilähteittäin	Sivut 37 ja 62	
Oma näkökulma – Vesi-intensiteetti	Sivut 37 ja 62	Suhteutettu rakennustilavuuteen, l/m³
Oma näkökohta – Vedenkulutusta laskevat toimenpiteet	Sivu 41	
Kasvihuonekaasupäästöt		
305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 1)	Sivut 36, 38 ja 62	
305-2 Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	Sivut 36, 38 ja 62	
305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 3)	Sivut 36, 38 ja 62	
305-4 Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Sivu 62	Suhteutettu rakennustilavuuteen, kgCO ₂ e/m³
Jätteet		
306-3 Jätteiden kokonaismäärä	Sivu 33 ja 63	Sisältää kiinteistöissä muodostuvat jätteet. Toiminnan muut jätteet tarkastelun ulkopuolella.
306-4 Jätteiden hyödyntäminen	Sivu 33 ja 63	
306-5 Jätteiden loppusijoitus	Sivu 33 ja 63	
Toimittajien ympäristöarvioinnit		
308-1 Uudet toimittajat, jotka arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti (jos on käytetty yhtä ympäristökriteeriä arvioinnissa, kattaa vaatimuksen)		Seuranta aloitetaan vuonna 2024.
400 – Sosiaaliset vaikutukset		
Työsuhteet		
401-1 Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstönvaihtuvuus	Sivu 60	
Työterveys ja -turvallisuus		
403-3 Työterveyspalvelut	Sivu 25	
403-5 Työntekijöiden työterveys- ja työturvallisuuskoulutus	Sivut 26 ja 61	
403-6 Työntekijöiden terveyden edistäminen	Sivut 26 ja 61	
403-9 Työhön liittyvät tapaturmat	Sivut 26 ja 61	

Koulutukset		
404-1 Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden	Sivut 26 ja 61	Tietoja koulutuksesta ei ole jaoteltu sukupuolen tai työntekijäkategorian mukaan.
404-2 Henkilöstön osaamisen kehittäminen ja muutuskoulutusohjelmat	Sivu 26	Vuonna 2023 suoritettiin yksi teknisen isännöitsijän tutkinto.
404-3 Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Sivu 25	100 % työntekijöistä kuuluu kehityskeskustelujen piiriin.
Monimuotoisuus ja yhdenvertaiset mahdollisuudet		
405-1 Hallinnon ja henkilöstön monimuotoisuus	Sivut 25, 57 ja 60	
Syrjimättömyys		
406-1 Syrjintätapaukset ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	Sivut 27 ja 61	Ei ilmenneitä syrjintätapauksia.
Asiakkaat		
418-1 Asiakkaiden yksityisyyden suoja	Sivu 61	Ei tietoturvaepäilyjä tai tunnistettuja tietoturvaloukkauksia
Oma näkökohta -Asiakastyytyväisyys	Sivut 31 ja 66	
Oma näkökohta -Asukkaat ja asuntojen saatavuus	Sivu 66	

Tilinpäätös

Tuloslaskelma (1 000 €)

	Konserni		Emo	
	1.1.– 31.12.2023	1.1.– 31.12.2022	1.1.– 31.12.2023	1.1.– 31.12.2022
Liikevaihto				
Vuokratuotot	101 962	98 913	7 471	7 388
Käyttökorvaukset	4 132	3 987	299	298
Rakennuttamistuotot	180	285		
Isännöintituotot	4	5		
Liikevaihto yhteensä	106 278	103 190	7 771	7 686
Muut kiinteistön tuotot	806	921	6 681	155
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-3 143	-2 815	-117	-118
Eläkekulut	-510	-470	-11	-11
Muut henkilösivukulut	-90	-74	-2	-2
Henkilöstökulut yhteensä	-3 743	-3 359	-131	-132
Poistot	-23 485	-23 401	-1 873	-1 906
Liiketoiminnan muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-1 495	-1 537	-558	-718
Käyttö- ja huoltopalvelut	-3 850	-3 340	-294	-252
Ulkoalueiden hoitopalvelut	-1 284	-1 151	-65	-77
Siivouspalvelut	-2 282	-2 065	-217	-145
Lämmitys	-9 235	-8 299	-626	-570
Vesi ja jätevesi	-4 894	-4 617	-365	-310
Sähkö	-2 031	-1 943	-107	-103
Jätehuolto	-2 274	-2 052	-138	-123
Vahinkovakuutukset	-598	-552	-49	-47
Vuokrat	-419	-397	-15	-27
Kiinteistövero	-3 837	-3 636	-286	-269
Korjaukset	-36 887	-32 269	-1 901	-1 408
./. Saadut esinevahinkokorvaukset	940	427	35	14

	Konserni		Emo	
	1.1.– 31.12.2023	1.1.– 31.12.2022	1.1.– 31.12.2023	1.1.– 31.12.2022
Muut hoitokulut	-525	-670	-32	-101
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-68 673	-62 101	-4 616	-4 135
Luottotappiot	-304	-220	-23	-14
Muut kiinteistön kulut	-918	-656		
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-69 894	-62 977	-4 639	-4 149
Liikevoitto (tappio)	9 961	14 373	7 809	1 654
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	1 666	992		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 862	401	216	6
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-11 330	-5 343	-825	-150
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 801	-3 950	-609	-144
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja tuloveroja	3 160	10 423	7 201	1 511
Tilinpäätössiirrot				
Verotusperusteisten varausten muutos			-229	-1 812
Tuloverot				
Ennakkoverot	-124	-209		
Laskennallisen verovelan muutos	-616	-2 006		
Tuloverot yhteensä	-740	-2 215		
Muut välittömät verot				
Jäännösverot		-48		-48
Muut välittömät verot yhteensä		-48		-48
Tilikauden voitto (tappio)	2 420	8 160	6 972	-348

Tase

Tase 1 000 € Vastaavaa	Konserni		Emo	
	1.1.2023– 31.12.2023	1.1.2022– 31.12.2022	1.1.2023– 31.12.2023	1.1.2022– 31.12.2022
Pysyvät vastaavat				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	129 107	129 107	12 087	7 386
Rakennukset ja rakennelmat	497 387	503 827	42 062	36 270
Koneet ja kalusto	76	102	11	13
Muut aineelliset hyödykkeet	964	907	44	41
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	10 671	12 129		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	638 204	646 072	54 204	43 711
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			19 602	19 602
Muut osakkeet ja osuudet	6 980	6 980	273	273
Muut saamiset	12 566	12 369	1 277	736
Sijoitukset yhteensä	19 546	19 349	21 152	20 611
Pysyvät vastaavat yhteensä	657 750	665 420	75 356	64 322
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 074	935	146	44
Konsernitilisaamiset	52 301	17 222	7 862	408
Saamiset konsernin yrityksiltä			96	117
Siirtosaamiset	273	3 171		
Saamiset yhteensä	53 648	21 327	8 104	570
Rahat ja pankkisaamiset	19 217	50 148	3 135	9 182
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	72 865	71 475	11 239	9 752
Vastaavaa yhteensä	730 615	736 895	86 596	74 074

Tase

Tase	Konserni		Emo	
	1.1.2023– 31.12.2023	1.1.2022– 31.12.2022	1.1.2023– 31.12.2023	1.1.2022– 31.12.2022
Vastattavaa				
Oma pääoma				
Osakepääoma	7 659	7 659	7 659	7 659
Muut rahastot	3 092	3 092	3 092	3 092
Ylikurssirahasto	15 929	15 929	15 929	15 929
Edell.tilik. voitto/ tappio	140 995	132 835	12 700	13 048
Tilikauden voitto	2 420	8 160	6 972	-348
Oma pääoma yhteensä	170 095	167 674	46 351	39 379
Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Verotusperusteiset varaukset			15 759	9 783
Pakolliset varaukset		164		164
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	438 801	439 993	20 237	21 864
Velat saman konsernin yhteisöille	52 839	55 207	1 089	934
Laskennalliset verovelat	36 122	34 116		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	527 762	529 316	21 327	22 798
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	12 002	11 878	1 639	826
Saadut ennakot	1 881	1 903	210	147
Ostovelat	7 776	7 827	422	523
Velat saman konsernin yhteisöille	2 274	8 682	254	33
Siirtovelat	3 225	2 715	266	170
Muut velat	4 984	4 731	369	250
Laskennalliset verovelat	616	2 006		
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	32 759	39 741	3 159	1 950
Vieras pääoma yhteensä	560 520	569 057	24 486	24 748
Vastattavaa yhteensä	730 615	736 895	86 596	74 074

Rahoituslaskelma

	Konserni		Emo	
	1.1.2023– 31.12.2023	1.1.2022– 31.12.2022	1.1.2023– 31.12.2023	1.1.2022– 31.12.2022
Vuokraustoiminnan rahavirta				
Vuokrauksesta saadut maksut	106 464	103 402	7 712	7 445
Konsernitilisaamisen muutos	-35 079	11 835	-7 454	2 235
Vuokraustoiminnan muista tuotoista saadut maksut	806	921	19	155
Maksut vuokraustoiminnan kuluista	-73 778	-65 617	-4 960	-5 340
Vuokraustoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-1 587	50 540	-4 684	4 495
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-10 724	-4 633	-736	-64
Saadut korot vuokraustoiminnasta	94	54	7	4
Maksetut verot	-124	-256		-48
Vuokraustoiminnan rahavirta	-12 341	45 705	-5 413	4 387
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-15 618	-13 486		-21
Investoinnit muihin sijoituksiin		69		68
Muut saamiset	2 437	-3 024		-207
Korjaus edellisen tilikauden tulokseen		235		235
Investointien rahavirta	-13 181	-16 206		76
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	19 185	29 014		2 131
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-29 029	-24 119	-844	-883
Saadut osingot	1 666	992		
Saadut korot	2 768	347	209	2
Rahoituksen rahavirta	-5 410	6 234	-635	1 251
Rahavarojen muutos (lisäys (+)/ vähennys (-))	-30 931	35 733	-6 047	5 714
Rahavarat tilikauden alussa	50 148	14 415	9 182	3 469
Rahavarat tilikauden lopussa	19 217	50 148	3 135	9 182

Liitetiedot

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2023

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 autopaikotusyhtiöitä Asunto Oy Viljapelto, Martinlaakson Autopaikotus 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.

LAADINTAPERIAATTEET

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

Konsernitilisaamiset sisältävät varoja 52 300 892,41 euroa, jotka ovat osa Vantaan kaupungin konsernipankkitiliä. Yhtiö noudattaa korkotukilain säännöksiä. Vuokramääritys perustaa Ara-kohteiden osalta korkotukilain 13 §:n mukaiseen omakustanneperiaatteeseen.

Konsernissa toteutettiin 31.12.2023 osittaisjakautuminen, jossa VAV Asunnot Oy:n Ara-rajoituksista vapautuneiden kahdeksan kiinteistön vuokraustoiminta, varat ja velat osittaisjakautuivat uuteen tytäryhtiöön, VAV Kiinteistöt 1 Oy:öön. Osittaisjakautuminen toteutettiin verotuksessa poistamattomilla hankintamenoilla, jolloin aineellisia hyödykkeitä siirtyi 12 366 880,11 euroa.

Osittaisjakautuvien kohteiden liiketoimintaan liittyviä saamisia siirtyi 609 117,15 euroa ja siirtyvää liiketoimintakokonaisuuden kohtuullista käyttöpääomaa vastaava määrä rahavaroja, 50 000 euroa. Siirtyvään liiketoimintaan kohdistui asuintalovarausta 5 747 371,52 euroa. Osittaisjakautumisen jälkeen toteutettiin 31.12.2023 tytäryhtiösulautuminen, jossa VAV Kiinteistöt 1 Oy sulautui VAV Yhtymä Oy:öön. VAV Yhtymä Oy:öön kirjattiin sulautumisvoittoa 6 662 638,20 euroa.

Rahoituslaskelmalla on oikaistu edelliseltä tilikaudelta esitettäviä tietoja. Investointeihin liittyvät siirtosaamiset 2 634 414,80 eur on oikaistu vuokraustoiminnan rahavirasta investointien rahavirtaan.

Taseen ja rahoituslaskelman esitystapaa on muutettu siten, että määräaikaistalletukset on esitetty rahavarojen muutoksessa. Määräaikaistalletukset on perusteltua esittää rahavaroissa, koska ne ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa ole-

vaan määrään käteisvaroja. Aikaisemmista tilikausista poiketen konsernitilisaamiset esitetään rahoituslaskelmassa omalla rivillään, koska konsernitilisaamistilillä olevat varat ovat yhtiön kannalta merkittävät.

ARVOSTUSPERIAATTEET

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

POISTOSUUNNITELMA

Poistot tehdään ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Poistoperusteena on kiinteistöjenikä. Vuosina 1969–2003 valmistuneet kiinteistöt poistetaan 22 vuodessa ja vuosina 2004–2023 valmistuneet kiinteistöt 40 vuodessa. Vuoteen 2014 poistosuunnitelma perustui lainojen lyhennyksiin, jotka omakustannusperiaatteen mukaan saadaan sisällyttää asuntojen vuokriin. Tasapoistoihin siirryttiin, jotta poistosuunnitelma paremminvastaisi kiinteistöjen kulumista 40 vuoden laina-ajalla. Muista kuin asuinrakennuksista tehdään 10–25 %:n menojäännöspoistot.

TILIKAUDEN POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Poistot eriteltynä:	2023	2022
suunnitelmapoistot		
rakennukset ja rakennelmat	23 353 018,82	23 266 617,75
koneet ja kalusto	25 396,65	33 862,20
muista aineellisista hyödykkeistä	107 058,77	100 741,87
	23 485 474,24	23 401 221,82
Vantaan kaupunki -konsernissa sovellettavia suunnitelmapoistoja käyttäen on yhtiön poistoalitus 396 960 euroa (ed. vuosi alitus 571 794 €)		
Ennen vuotta 2014 poistosuunnitelmassa rakennukset tasapoistettiin 50 vuodessa loppuun.		
Vuodesta 2014 rakennukset poistetaan 30 vuodessa.		

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2023	2022
Osakepääoma tilikauden alussa	7 658 866,11	7 658 866,11
* Saldo tilikauden lopussa	7 658 866,11	7 658 866,11
Ylikurssirahasto tilikauden alussa	15 928 832,62	15 928 832,62
* Saldo tilikauden lopussa	15 928 832,62	15 928 832,62
Vararahasto tilikauden alussa	3 091 578,12	3 091 578,12
* Saldo tilikauden lopussa	3 091 578,12	3 091 578,12
Voitto ed.tilikausilta tilikauden alussa	140 994 978,72	132 599 894,13
Korjaus ed. tilikauden tulokseen		234 846,02
Tilikauden voitto	2 420 349,63	8 160 238,57
* Saldo tilikauden lopussa	143 415 328,35	140 994 978,72
Oma pääoma tilikauden lopussa	170 094 605,20	167 674 255,57

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.

	2023	2022
Laskennalliset verovelat tilinpäätössiirroista	36 737 884,33	36 122 018,37

PYSYVÄT VASTAAVAT

	Maa-alueet
Hankintameno 1.1.2023	145 214 338,66
Hankintameno 31.12.2023	145 214 338,66
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	-16 107 672,00
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	-16 107 672,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	129 106 666,66
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	129 106 666,66
	Rakennukset ja rakennelmat
Hankintameno 1.1.2023	803 429 574,34
Lisäykset	16 930 132,79
Vähennykset	-17 555,00
Hankintameno 31.12.2023	820 342 152,13
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	-299 602 323,17
Tilikauden poisto	-23 353 018,82
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	-322 955 341,99
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	497 386 810,14
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	503 827 251,17
	Koneet ja kalusto
Hankintameno 1.1.2023	1 912 186,24
Hankintameno 31.12.2023	1 912 186,24
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	-1 810 599,60
Tilikauden poisto	-25 396,65
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	-1 835 996,25
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	76 189,99
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	101 586,64

	Muut aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2023	2 532 516,31
Lisäykset	163 911,41
Hankintameno 31.12.2023	2 696 427,72
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	-1 625 839,41
Tilikauden poisto	-107 058,77
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	-1 732 898,18
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	963 529,54
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	906 676,90
	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat
Hankintameno 1.1.2023	12 129 438,10
Lisäykset	16 214 384,46
Vähennykset	-17 673 070,41
Hankintameno 31.12.2023	10 670 752,15
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	10 670 752,15
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	12 129 438,10
	Muut osakkeet
Hankintameno 1.1.2023	6 980 122,23
Hankintameno 31.12.2023	6 980 122,23
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	6 980 122,23
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	6 980 122,23

	Muut saamiset
Hankintameno 1.1.2023	12 368 655,27
Lisäykset	197 111,70
Hankintameno 31.12.2023	12 565 766,97
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	12 565 766,97
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	12 368 655,27
	Pysyvät vastaavat yhteensä
Hankintameno 1.1.2023	984 566 831,15
Lisäykset	33 505 540,36
Vähennykset	-17 690 625,41
Hankintameno 31.12.2023	1 000 381 746,10
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	-319 146 434,18
Tilikauden poisto	-23 485 474,24
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	-342 631 908,42
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	657 749 837,68
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	665 420 396,97

SIJOITUKSET

Muut saamiset	2023	2022
Liittymismaksut	12 565 766,97	12 368 655,27

KONSERNIN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET

	osuus-%	kp-arvo
Huoltoyhtiöiden osakkeet kpl		
Pähkinähoito Oy	556	3,6
Martinlaakson Huolto Oy	1774	1,4
Koivu-yhtiöt Oy	874	6,3
		8 831,81
Autopaikkayhtiöiden osakkeet	osuus-%	
Asunto Oy Viljapelto	21	23,3
Martinlaakson Autopaikoitus Oy	53	11,8
Ruukkukujan Autopaikat Oy	22	1,1
Kiinteistö Oy Myyrinsärki Autopaikoitus	750	33,3
Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki	39	17,7
Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki	45	9,4
Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki	738	16,2
Metsolan Pysäköinti Oy	17 732	35,5
		4 164 118,70
Muut osakkeet ja osuudet kpl		
Kuntarahoitus Oyj	963 048	
Kivistön Putkijäte Oy, B-osake	10 841	8,8 %
Yhtiö omistaa 4 asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet		266 163,31
		2 807 171,72

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN TAI SITÄ PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA

	2023	2022
Korkotukilainat	346 455 783,99	334 265 759,97
Vantaan kaupungin lainat	44 494 956,50	46 851 269,36
Muut rahalaitoslainat	22 686 290,44	25 149 168,01
	413 637 030,93	406 266 197,34
Lyhennysohjelma määritetään vuosittain:		
Valtiokonttorin yhtenäislainat 31.12.	42 238 172,77	47 169 692,47

SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

	2023	2022
Arvonlisäverosaaminen uustuotannosta		209 894,80
Saamiset avustuksista		2 424 520,00
Muut siirtosaamiset	272 983,93	536 341,27
	272 983,93	3 170 756,07

MUIDEN SAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

	2023	2022
Pitkäaikaiset saamiset		
Liittymismaksut	12 565 766,97	12 368 655,27
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset konsernin yrityksiltä	52 300 892,41	17 221 817,15
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 074 349,10	934 702,43
	53 375 241,51	18 156 519,58
Saamiset yhteensä	66 213 992,41	33 695 930,92

SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

	2023	2022
Korkojaksotusvelat	2 043 345,21	1 438 056,85
Muut siirtovelat	1 181 678,76	1 276 860,07
Yhteensä	3 225 023,97	2 714 916,92

MUIDEN VELKOJEN OLENNAISET ERÄT

	2023	2022
Lomapalkkavelat	598 906,34	521 800,11
Saadut lyhytaikaiset vakuudet	3 807 144,68	3 787 611,14
Muut velat	578 224,04	421 447,40
Yhteensä	4 984 275,06	4 730 858,65

PAKOLLISET VARAUKSET

	2023	2022
Muut pakolliset varaukset		164 163,36

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2023	2022
Pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot		73 648,43
Muut tuotot	806 163,13	847 134,21
Yhteensä	806 163,13	920 782,64

HENKILÖSTÖ

	2023	2022
Konsernin palveluksessa oli keskimäärin	57	53
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksettiin yhteensä	157 836,51	181 324,14

KONSERNISAAMISET JA -VELAT

	2023	2022
Vantaan kaupungin konsernitilit	52 300 892,41	17 221 817,15
Pitkäaikaiset velat	2023	2022
Vantaan kaupungin lainat	55 112 569,83	63 888 880,53
- lyhytaikainen osuus	2 273 855,06	8 681 748,45

RAHOITUSLASKELMA

Yhtiö kuuluu Vantaan kaupungin konserniin ja sillä on rahavaroja Vantaan kaupungin konsernitilijärjestelmässä 52 300 892,41 euroa.

Yhtiöllä on aina oikeus sen konsernisaamistilillä oleviin varoihin, eikä konsernitilitoiminta vaikuta yhtiön toiminnan jatkuvuutta heikentävästi.

Yhtiön konsernitilisaamistilillä olevat varat ovat yhtiön kannalta merkittävät ja konsernitilitoiminnalla on merkitystä yhtiön kassahallintaan lyhyellä aikavälillä.

TILINTARKASTUKSEN PALKKIOT

	2023	2022
Lakisääteinen tilintarkastus	33 032,76	33 189,97
Muut lausunnot	4 217,82	703,08
	37 250,58	33 893,05

RIITA-ASIAT

Verohallinto on tilikauden 2019 aikana määrännyt yhtiölle veroja maksuun 2.940.045,70 euroa liittyen tilikauden 2018 toimintakertomuksessa kerrottuun, tul-kinnanvaraiseen 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 Verohal-lintoon, josta saatiin hylkäävä päätös. VAV on vienyt asian edelleen hallinto-oikeu-teen, josta se on saanut hylkäävän päätöksen 24.1.2023. Yhtiö on myös esittänyt vahingonkorvausvaateen asiassa neuvonantajana toimineelle asiantuntijayrityk-selle, joka on käsitelty kärjäoikeudessa. Kärjäoikeus on antanut asiassa tuomion 1.12.2022, jonka mukaan VAV:n vaatimukset on hylätty. VAV on vienyt asian edelleen hovioikeuteen, jonka päätöksen mukaan hovioikeus ei myöntänyt VAV:lle jatkokäsit-telylupaa. Kärjäoikeuden ratkaisu jäi voimaan ja VAV Yhtymä Oy maksoi päätöksen mukaan vastapuolen oikeudenkäyntikuluja 162 043,93 euroa.

VASTUUSITOUMUKSET

	2023	2022
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys:		
Lainat rahoituslaitoksilta	446 194 620,02	438 170 640,19
Vantaan kaupungin lainat	30 760 045,84	32 127 159,04
Annetut kiinnitykset	745 270 735,00	738 477 139,00
Velat, joissa Vantaan kaupungin takaus	4 608 135,07	13 641 599,01
Velat, joissa HUS:in takaus		58 271,00

JOHDANNAISSOPIMUKSET

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

Korkojohdannaiset	2023
Koronvaihtosopimukset 1 – 4	
Korkotukilainan pääomaa vastaava nimellisarvo 31.12.	18 432 833 €
Sopimusten erääntyvät 2025	
Vaihtuva korko	12 kk Euribor
Kiinteä korko	1,034 %–1,096 %
Käypä arvo 31.12. (pankin ilmoituksen mukaan)	729 025 €
Koronvaihtosopimukset 5 – 10	
Korkotukilainan pääomaa vastaava nimellisarvo 31.12.	22 964 289 €
Sopimusten erääntyvät 2025	
Vaihtuva korko	6 kk Euribor
Kiinteä korko	0,937 % –0,952 %
Käypä arvo 31.12. (pankin ilmoituksen mukaan)	855 516 €
Korkojohdannaiset yhteensä	1 584 541

Muut taloudelliset vastuut
Autopaikkavastuut
Rakentamattomia autopaikkoja on 231 kappaletta.

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuut yhtiöittäin	2023	2022
VAV Palvelukodit Oy	6 020 924	7 294 152
VAV Asunnot Oy	539 868	749 180
VAV Hoiva-asunnot Oy	540 893	686 524
Maa-alueiden vuokravastuu		
VAV Hoiva-asunnot Oy	9 342 430	8 632 739
Takaussitoumus		
Vantaan kaupunki/Kunnallistekniikan rakentamissopimus	929 360	

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

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

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

- Heporinne 1
- Karsikkokuja 13
- Kastanjakuja 1
- Kielotie 25
- Koisotie 1
- Koisotie 6
- Merjantie 10
- Metsotie 25
- Näätäkuja 4
- Osmankäämintie 28
- Pyykuja 1
- Pähkinärinteentie 31
- Raikukuja 12
- Raikukuja 14
- Ruukkukuja 7
- Uusiniityntie 3

Emoyhtiön liitetiedot 31.12.2023

LAADINTAPERIAATTEET

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn välittömään hankintameneon. Pysyvien vastaavien arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen. Konsernissa toteutettiin 31.12.2023 osittaisjakautuminen, jossa VAV Asunnot Oy:n Ara-rajoituksista vapautuneiden kahdeksan kiinteistön vuokraustoiminta, varat ja velat osittaisjakautuivat uuteen tytäryhtiöön, VAV Kiinteistöt 1 Oy:öön. Osittaisjakautuminen toteutettiin verotuksessa poistamattomilla hankintamenoilla, jolloin aineellisia hyödykkeitä siirtyi 12 366 880,11 euroa. Osittaisjakautuvien kohteiden liiketoimintaan liittyviä saamisia siirtyi 609 117,15 euroa ja siirtyvää liiketoimintakokonaisuuden koh-
tuullista käyttöpääomaa vastaava määrä rahavaroja, 50 000 euroa. Siirtyvään liiketoi-
mintaan kohdistui asuintalovarausta 5 747 371,52 euroa. Osittaisjakautumisen jälkeen toteutettiin 31.12.2023 tytäryhtiösulautuminen, jossa VAV Kiinteistöt 1 Oy sulautui VAV Yhtymä Oy:öön. VAV Yhtymä Oy:öön kirjattiin sulautumisvoittoa 6 662 638,20 euroa. Ta-
seen ja rahoituslaskelman esitystapaa on muutettu siten, että määräaikaistalletukset on esitetty rahavarojen muutoksessa. Määräaikaistalletukset on perusteltua esittää rahavaroissa, koska ne ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan mää-
rään käteisvaroja. Aikaisemmista tilikausista poiketen konsernitilisaamiset esitetään rahoituslaskelmassa omalla rivillään, koska konsernitilisaamistilillä olevat varat ovat yhtiön kannalta merkittävät.

POISTOSUUNNITELMA

Poistot tehdään ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Poistoperusteena on kiinteis-
töjen ikä. Vuosina 1969–2003 valmistuneet kiinteistöt poistetaan 22 vuodessa ja vuosi-
na 2004–2023 valmistuneet kiinteistöt 40 vuodessa. Vuoteen 2014 poistosuunnitelma
perustui lainojen lyhennyksiin, jotka omakustannuseriaatteen mukaan saadaan sisäl-
lyttää 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:	2023	2022
suunnitelmapoistot		
rakennukset ja rakennelmat	1 865 781,99	1 896 813,16
koneet ja kalusto	3 208,41	4 277,59
muista aineellisista hyödykkeistä	4 149,95	4 611,03
	1 873 140,35	1 905 701,78

Vantaan kaupunki -konsernissa sovellettavia suunnitelmapoistoja käyttäen on
yhtiön poistoalitus 1 772 083 euroa (ed. vuosi alitus 968 539€)

Ennen vuotta 2014 poistosuunnitelmassa rakennukset tasapoistettiin 50 vuodessa
loppuun.

Vuodesta 2014 rakennukset poistetaan tasapoistoin 30 vuodessa.

TILINTARKASTUKSEN PALKKIOT

	2023	2022
Lakisääteinen tilintarkastus	8 234,47	8 333,73
Muut lausunnot	3 245,82	
	11 480,29	8 333,73

PYSYVÄT VASTAAVAT

	Maa-alueet
Hankintameno 1.1.2023	7 386 173,17
Lisäykset	4 700 934,65
Hankintameno 31.12.2023	12 087 107,82
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	12 087 107,82
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	7 386 173,17
	Rakennukset ja rakennelmat
Hankintameno 1.1.2023	250 069 744,86
Lisäykset	7 657 356,36
Hankintameno 31.12.2023	257 727 101,22
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	-213 799 709,17
Tilikauden poisto	-1 865 781,99
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	-215 665 491,16
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	42 061 610,06
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	36 270 035,69
	Koneet ja kalusto
Hankintameno 1.1.2023	1 688 066,78
	1 483,56
Hankintameno 31.12.2023	1 689 550,34
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	-1 675 234,00
Tilikauden poisto	-3 208,41
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	-1 678 442,41
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	11 107,93
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	12 832,78
	Muut aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2023	1 197 938,42
Lisäykset	7 105,54
Hankintameno 31.12.2023	1 205 043,96
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	-1 156 439,11

Tilikauden poisto	-4 149,95
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	-1 160 589,06
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	44 454,90
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	41 499,31
	Osuudet saman konsernin yrityksistä
Hankintameno 1.1.2023	19 601 986,74
Hankintameno 31.12.2023	19 601 986,74
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	19 601 986,74
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	19 601 986,74
	Osakkeet ja osuudet
Hankintameno 1.1.2023	273 263,47
Hankintameno 31.12.2023	273 263,47
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	273 263,47
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	273 263,47
	Muut saamiset
Hankintameno 1.1.2023	736 036,69
Lisäykset	540 601,92
Hankintameno 31.12.2023	1 276 638,61
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	1 276 638,61
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	736 036,69
	Pysyvät vastaavat yhteensä
Hankintameno 1.1.2023	280 953 210,13
Lisäykset	12 907 482,03
Hankintameno 31.12.2023	293 860 692,16
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	-216 631 382,28
Tilikauden poisto	-1 873 140,35
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	-218 504 522,63
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	75 356 169,53
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	64 321 827,85

SIJOITUKSET

		2023	2022
Muut saamiset			
Liittymismaksut		1 276 638,61	736 036,69
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
			19 601 986,74
Huoltoyhtiöiden osakkeet	kpl		
Koivu-yhtiöt Oy	14	0,1	40,37
Autopaikkayhtiöiden osakkeet		osuus-%	
KOy Oy Viljapelto	21	23,3	2 628,04
Kiinteistö Oy Myyrinsärki Autopaikoitus	750	33,3	4 431,75
			7 059,79
Muut osakkeet ja osuudet			
Yhtiö omistaa 4 asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet			266 163,31

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2023	2022
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma tilikauden alussa	7 658 866,11	7 658 866,11
* Saldo tilikauden lopussa	7 658 866,11	7 658 866,11
Ylikurssirahasto tilikauden alussa	15 928 832,62	15 928 832,62
* Saldo tilikauden lopussa	15 928 832,62	15 928 832,62
Vararahasto tilikauden alussa	3 091 578,12	3 091 578,12
* Saldo tilikauden lopussa	3 091 578,12	3 091 578,12
Sidottu oma pääoma yhteensä	26 679 276,85	26 679 276,85
Vapaa oma pääoma		
Voitto ed. tilikausilta tilikauden alussa	12 699 882,60	13 048 261,74
Tilikauden voitto/tappio	6 972 025,40	-348 379,14
* Saldo tilikauden lopussa	19 671 908,00	12 699 882,60
Vapaa oma pääoma yhteensä	19 671 908,00	12 699 882,60
Oma pääoma tilikauden lopussa	46 351 184,85	39 379 159,45

LASKELMA JAKOKELPOISESTA VAPAASTA OMASTA PÄÄOMASTA 31.12.

	2023	2022
Voitto edellisiltä tilikausilta	12 699 882,60	13 048 261,74
Tilikauden voitto	6 972 025,40	-348 379,14
Yhteensä	19 671 908,00	12 699 882,60

VASTUUSITOUMUKSET

	2023	2022
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys:		
Lainat rahoituslaitoksilta	18 016 284	18 696 142
Annetut kiinnitykset	23 251 200	23 251 200
Velat, joissa Vantaan kaupungin takaus	3 859 858	3 994 300

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN TAI SITÄ PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA

	2023	2022
Vantaan kaupungin lainat	280 062,60	466 771,00
Muut rahalaitoslainat	16 331 717,00	17 886 830,21
	16 611 779,60	18 353 601,21

SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

	2023	2022
Vakuutuskorvaussaamisia		142,97
Muut siirtosaamiset	208,88	
	208,88	142,97

MUIDEN SAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

	2023	2022
Pitkäaikaiset saamiset		
Liittymismaksut	1 276 638,61	736 036,69
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset konsernin yrityksiltä	96 267,34	117 255,03
Konsernitilisaaminen	7 861 917,32	407 898,41
Asuinhuoneistojen vuokrasaamiset	106 364,48	34 183,31
Muut saamiset kiinteistön tuotoista	39 641,67	10 178,48
	9 380 829,42	1 305 551,92
Saamiset yhteensä	9 381 038,30	1 305 694,89

SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

	2023	2022
Korkojaksotusvelat	193 213,13	104 389,70
Muut siirtovelat	72 456,22	65 924,58
	265 669,35	170 314,28

MUIDEN LYHYTAIKAISTEN VELKOJEN OLENNAISET ERÄT

	2023	2022
Lomapalkkavelat	34 089,87	17 299,61
Saadut lyhytaikaiset vakuudet	334 230,48	226 292,69
Muut velat	277,93	6 527,47
	368 598,28	250 119,77

Varaukset	2023	2022
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset		164 163,36
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraus	15 758 788,49	9 782 798,72

Liiketoiminnan muut tuotot	2023	2022
Pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot		73 648,43
Fuusiovoitto	6 662 638,20	
Muut tuotot	18 705,10	81 001,73
	6 681 343,30	154 650,16

Henkilöstö	2023	2022
VAV Yhtymä Oy:n palveluksessa oli keskimäärin	1	1
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksettiin yhteensä	127 636,51	150 594,14

Konsernisaamiset ja -velat	2023	2022
Saamiset		
Konsernisaamiset	96 267,34	117 255,03
Velat		
Konsernivelat	150 264,45	3 310,18
Ostovelat konserni		104 822,57
Saamiset		
Vantaan kaupungin konsernitili	7 861 917,32	407 898,41
Pitkäaikaiset velat		
Vantaan kaupungin lainat	1 193 392,34	963 015,80
josta lainojen lyhytaikainen osuus	103 940,14	29 473,80

RAHOITUSLASKELMA

Yhtiö kuuluu Vantaan kaupungin konserniin ja sillä on rahavaroja Vantaan kaupungin konsernitilijärjestelmässä 7 861 917,32 euroa. Yhtiöllä on aina oikeus sen konsernisaamistilillä oleviin varoihin, eikä konsernitilitoiminta vaikuta yhtiön toiminnan jatkuvuutta heikentävästi. Yhtiön konsernitilisaamistilillä olevat varat ovat yhtiön kannalta merkittävät ja konsernitilitoiminnalla on merkitystä yhtiön kassahallintaan lyhyellä aikavälillä.



vav.fi