



SIVAKKA-YHTYMÄ OY

**Toimintakertomus ja
tilinpäätös 2009**



SISÄLTÖ

1. TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	3
1.1. SIVAKKA-YHTYMÄ OY	3
1.2. SIVAKKA-KONSERNI	3
2. ASUNTOJEN VUOKRAUS	4
3. KIIINTEISTÖT	4
4. TALOUS	6
4.1. SIVAKKA KONSERNI	6
4.2. SIVAKKA-KONSERNIN TULOSLASKELMA	6
4.3. SIVAKKA-KONSERNIN TASE	6
4.4. SIVAKKA-YHTYMÄ OY:n TULOSLASKELMA	6
4.5. SIVAKKA-YHTYMÄ OY:n TASE	6
5. HALLINTO	7
6. ARVIO TOIMINNAN MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ	8
KORKORISKI	8
ASUNTOJEN KÄYTTÖASTE	8
7. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN	8
8. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	8
9. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI	8
10. SIVAKKA -YHTYMÄ OY:n TILINPÄÄTÖS	9
11. OULUN SIVAKKA OY:n TILINPÄÄTÖS	10
12. OULUN TERVATALOT OY:n TILINPÄÄTÖS	11

1. TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

1.1. Sivakka-yhtymä Oy

Sivakka-yhtymä Oy perustettiin 1.11.2007 kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden omistusjärjestelyjen seurauksena. Yhtymän hallintaan on keskitetty vapaarahoitteiset ja rajoituksista vapautuneet asuinkiinteistöt. Oulun kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan. Sivakka-yhtymällä on kolme tytäryhtiötä.

Yhtymän omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta on erilaisia omistusjärjestelyjä tehty vuosien varrella useampaan kertaan, mutta kiinteistöjen kautta toiminnan alku voidaan sijoittaa vuoteen 1961.

Kiinteistöjen omistuksessa tapahtui voimakasta kasvua koko 1990-luvun. Samanaikaisesti alkoi vanhan kiinteistökannan voimakas perusparantaminen. 2000-luvulle siirryttäessä kasvu taittui ja painopiste siirtyi asuntomarkkinoiden muutoksen myötä toiminnan kehittämiseen ja uusien edellytysten luomiseen, jotta yhtiöt pystyvät myös tulevaisuudessa vastaamaan muuttuvan toimintaympäristön luomiin haasteisiin.

Sivakka-yhtymä on selvinnyt haasteellisessa markkinatilanteessa hyvin. Vaikka toimialalla jatkui edelleen voimakas asukasvaihtuvuus, säilyivät yhtiöidemme käyttöasteet tyydyttävällä tasolla. Sivakka-yhtymä Oy:n omistuksessa olleiden asuntojen käyttöaste oli vuoden 2009 aikana 95,7 % (97,2 %) ja asuntojen keskineliövuokra vuoden loppussa 9,11 euroa/m²/kk (8,59 euroa/m²/kk).

Vuokra-asuntomarkkinoiden keventyminen jatkui toimintavuoden aikana, minkä seurauksena asuntojen käyttöaste edelleen laski. Alhaisimmillaan asuntojen käyttöaste oli toimintavuoden keskivaiheilla. Vuoden loppupuolella tapahtui kuitenkin käänne parempaan suuntaan ja tyhjien asuntojen määrä kääntyi laskuun.

Yhtiön toimintaa kuvaavat tunnusluvut ovat loppuvuoden aikana kehittyneet positiiviseen suuntaan ja suuntaus näyttää edelleen jatkuvan. Oulun asuntomarkkinatilanne poikkeaa kuitenkin hyvin voimakkaasti maamme muiden kasvukeskusten tilanteesta ja markkinatilanteen normalisoituminen voi viedä useamman vuoden ajan.

Ylikiimingin kunnan liittyttyä Oulun kaupunkiin vuoden 2009 alussa Sivakka-yhtymän omistukseen siirtyi Oulun kaupungilta 10 Ylikiimingissä sijaitsevan asunnon hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet.

1.2. Sivakka-konserni

Sivakka-konsernin omistuksessa olleiden asuntojen käyttöaste oli vuoden 2009 aikana 96,1 % (97,5 %) ja asuntojen keskineliövuokra 8,51 euroa/m²/kk (8,06 euroa/m²/kk).

Rakennusalan taantumana lieventämiseksi Sivakka-konserni aikaisti korjausohjelman mukaisia peruskorjaushankkeita aloittamalla neljän asuinalueen peruskorjaukset. Hankkeet saadaan näin valtion suhdanneavustuksen piiriin.

Sivakka-konserni on pidättäytynyt viime vuosina uudiskohteiden rakentamisesta heikon kysyntätilanteen vuoksi. Rakennusalan suhdannetilanteen vuoksi Sivakka-konserni on nyt kuitenkin käynnistänyt sille varattujen kahden tontin rakennuttamisen. Toisen kohteeseen rakennustyöt on jo aloitettu ja toisen aloituksesta päätetään kuluvaan vuoteen alkupuolella. Näiden hankkeiden toteuttamiseen tullaan myös saamaan valtion suhdanneavustusta.

Oulun Sivakka Oy myi omistuksessaan olleen Luotolaisentien kiinteistön Oulun Aikuiskoulutuskeskus Oy:lle 30.9.2009.

Oulun Sivakka teki isännöintisopimuksen vuoden 2010 alusta perustetun Kiinteistö Oy Oulun Pikaosaaren isännöinti- ja taloushallintotehtävien hoidosta. Oulun kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan.

Yhtiön toimintajärjestelmän (*laatu järjestelmän*) uudistamista jatkettiin toimintavuoden aikana ja järjestelmä valmistuu kuluvaan vuoteen alkupuolella.



Risto Korpi
toimitusjohtaja

2. ASUNTOJEN VUOKRAUS

Tilanne Oulun vuokra-asuntomarkkinoilla jatkui toimintavuonna vuokra-asuntojen tarjoajille haasteellisena. Vuokra-asuntoja vapautui ja asuntotarjouksia tehtiin asiakkaille vuoden aikana enemmän kuin koskaan aiemmin. Sivakka-konsernin asukasvaihtuvuus kasvoi toimintavuoden aikana kahdella prosenttiyksiköllä ollen 31,9 % (29,9 %). Asiakkaille tehtiin asuntotarjouksia yhteensä 7 053 kpl (5 389 kpl). Näistä johti vuokrasopimukseen 33,7 % eli 2 375 kpl (2 076 kpl). Asukasvaihtuvuuden lisääntyminen heikensi myös asuntojen käyttöastetta, joka oli 96,1 % (97,5 %). Haastavimpia vuokrauskohteita olivat keskustan ulkopuolella sijaitsevat yli kymmenen vuotta vanhat kerrostaloasunnot.

Markkinatilanteesta huolimatta vuokrasaamisten määrä pysyi kohtuullisena. Sivakka-yhtymän vuokrasaamisten määrä vuoden lopussa oli 0,1 miljoonaa euroa, mikä on 1,5 % (1,6 %) vuosittaisesta vuokratuotosta. Sivakka-konsernin vuokrasaamiset olivat 0,5 miljoonaa euroa, mikä on 1,2 % (1,2 %) vuosittaisesta vuokratuotosta. Väljä asuntotilanne ja sen aiheuttama heikko sitoutuminen asumiseen olivat osaltaan myötävaikuttamassa siihen, että häättöjen määrä lähti toimintavuonna hienoiseen nousuun.

Tampuuri-tietojärjestelmän käyttöominaisuuksia kehitettiin. Painopiste kehitystyössä oli asukasetujärjestelmän, perinnän ja jälkiperinnän osioissa.

Asukasetujärjestelmä otettiin käyttöön elokuussa 2009. Tuote-etuja (kylmäkalusteita, liesiä, astianpesukoneita, siivouspalvelua, sälekaihtimia) alettiin vaiheittain tarjota pisimpään samalla vuokrasopimuksella ilman keskeytyksiä asuneille asukkaille. Loppuvuoden aikana tuote-etua tarjottiin 376 asiakkaalle, joista 77,9 % otti tarjotun edun vastaan. Suosituin tuote-etu oli mittojen mukaan tehdyt sälekaihtimet, jonka valitsi 30,4 % edun vastaanottajista.

Uudet kotisivut julkaistiin syyskuussa. Painopiste uudistuksessa oli monipuolisilla sähköisillä palveluilla, joita asukas pääsee käyttämään rekisteröitymällä Sivakan kotisivuille. Myös kotisivujen graafinen ulkoasu ja rakenne muuttuivat uudistuksen yhteydessä. Yhtiön asuntojen markkinoinnissa käytettiin eniten sähköisiä hakupalveluita. Lisäksi mainostettiin lehti-ilmoituksilla, Sanomalehti Kalevan sähköisessä versiossa ja televisiomainoksella MTV3 kanavalla.

3. KIINTEISTÖT

Sivakka-yhtymä Oy omistaa 1 404 asuinhuoneistoa sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 74 876 asm². Toimintavuoden lopussa Sivakka-konsernin omistuksessa on 6 780 asuinhuoneistoa sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 384 115 asm².

Sivakka-yhtymän Veturi-kohteeseen valmistui 85 asuntoa, autohalli ja kaksi liiketilaa alkuvuonna 2009. Lisäksi Sivakka-yhtymälle valmistui syksyllä Koskelaan Arola-niminen kohde, jossa on 16 asuntoa. Oulun Tervatalojen omistama Hollihaan palvelukoti valmistui tammikuussa 2009. Muistihäiriöisille vanhuksille tarkoitettu palvelukoti on vuokrattu kokonaisuudessaan Oulun kaupungille.

Sivakka-yhtymä aloitti 37 asunnon (Niittylä) rakentamisen Koskelaan. Lisäksi Oulun Sivakka aloitti Marjankulman rakentamisen Kynsilehtoon. Kohteeseen tulee 46 asuntoa.

Toimintavuonna valmisteltiin neljän Oulun Sivakan omistaman kiinteistön peruskorjauksen aloittamista. Kallioväylän, Matriitin, Välskärintien ja Rensselikujan 196 asunnon peruskorjaukset aloitettiin vuoden vaihteessa 2009.

Kiinteistöjen ylläpitoa ja kunnostusta on toteutettu toimintavuoden aikana peruskorjaus- ja kunnossapitosuunnitelman PTS:n mukaisesti. Suurimpia korjaustyitä Sivakka-yhtymällä olivat Riimun autopihojen asfaltointit ja viheralueiden istutustyöt. Lisäksi valmistui Valta-kiinteistön vuonna 2008 alkanut parvekesaneeraus. Oulun Sivakan suurimmat korjaustyöt olivat Herukan II-vaiheen keittiöiden uusimiset, Kangaskontiontie 11 -talojen, Koskelompin ja Ahkera-Salvan parvekesaneeraukset sekä Habitatin ja Linatin asfaltointityöt. Oulun Tervataloilla ei ollut isoja korjauskohteita.

Kiinteistöjen runsas asukasvaihtuvuus aiheutti korjaustarpeen lisääntymistä muuttotilanteessa.

Sivakka-konsernilla on sopimus Schneider Building Electric Finland Oy:n (entinen TAC Finland Oy) kanssa kiinteistöjen teknisestä tarkastuksesta, millä pyritään teknisten järjestelmien säädön ja käytön parantamiseen sekä kiinteistöjen energian ja veden kulutusten alentamiseen. Energiansäästö sopimuksen mukaisesti Sivakka-konsernin yhtiöt ovat asettaneet tavoitteeksi kiinteistöjen lämmön ja veden kulutuksien alentamisen 15 % vuoteen 2012 mennessä. Lisäksi tavoitteena on sähkön kulutuksen kääntäminen las-

kuun vuoden 2008 tasosta. Toimintavuoden aikana neuvoteltiin Oulun Energian kanssa tilausvesivirtamaksujen alennuksia useisiin kiinteistöihin. Suurin osa kiinteistöistä varustettiin säästösuuttimilla, joiden avulla saadaan pienennettyä veden kulutus-

ta. Kuuteen kohteeseen uusittiin lämmönvaihdin ja kolme öljykiinteistöä liitettiin kaukolämpöön. Yllämainittujen toimenpiteiden ansiosta vuoden 2009 säästö tavoite saavutettiin selvästi sekä veden että lämmön kulutuksissa.

	1-12 / 2009	1-12 / 2008	1-12 / 2007	1-12 / 2006
Kaukolämpö kWh/m ³	45,2	50,4	51,7	52,0
Kiinteistösähkö kWh/m ³	5,4	5,3	5,3	5,7
Vesi l/m ³	340,0	404,0	415,0	444,0

Sivakka-yhtymän kiinteistöjen energian ja veden kulutustiedot



"Uudet kotisivut julkaistiin syyskuussa. Painopiste uudistuksessa oli monipuolisilla sähköisillä palveluilla."



"Asukasetujärjestelmä otettiin käyttöön elokuussa 2009. Tuote-etuja alettiin vaihteittain tarjota pisimpään samalla vuokrasopimuksella ilman keskeytyksiä asuneille asukkaille."



"Sivakka-konsernin omistuksessa on 6 780 asuinhuoneistoa sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 384 115 asm²."



"Sivakka-yhtymä aloitti 37 asunnon (Niitytlä) rakentamisen Koskelaan. Lisäksi Oulun Sivakka aloitti Marjankulman rakentamisen Kynsilehtoon. Kohteeseen tulee 46 asuntoa."

4. TALOUS

4.1. Sivakka-konserni

Sivakka-yhtymällä on kolme tytäryhtiötä, joiden osakekannan Sivakka-yhtymä Oy omistaa kokonaan:

- Oulun Sivakka Oy, joka omistaa arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisten luovutusrajoitusten alaisia kiinteistöjä
- Oulun Tervatalot Oy, joka omistaa vanhuksille ja erityisryhmille tarkoitettuja kiinteistöjä
- Oulun Remonttimylly Oy, joka on kiinteistöjen rakenteelliseen kunnossapitoon liittyviä palveluja tarjoava yritys

Konsernitilinpäätöksen vertailutiedoissa 2008 on mukana myös Oulun TOP-Huolto Oy:n tuloslaskelma 31.10.2008 saakka.

4.2. Sivakka-konsernin tuloslaskelma

Konsernin liikevaihto kasvoi edellisvuoteen verrattuna 6,8 % ollen 38,8 miljoonaa euroa (36,3). Muut tuotot pienenevät 1,6 miljoonaa euroa 4,2 miljoonaan euroon.

Kulujen yhteismäärä kasvoi 7,3 % ollen 24,7 miljoonaa euroa (23,0).

Suunnitelman mukaiset poistot kasvoivat 0,3 miljoonaa euroa ollen 9,1 miljoonaa euroa.

Konsernin liikevoitto oli 9,1 miljoonaa euroa liikevoittoprosentin ollessa 23,6 %. Vastaavat luvut olivat edellisvuonna 10,2 miljoonaa euroa ja 28,2 %.

Korko- ja rahoitustuotot pienenevät 0,5 miljoonaa euroa ollen 0,6 miljoonaa euroa. Myös korko- ja rahoituskulut pienenevät 0,2 miljoonalla eurolla ollen 7,1 miljoonaa euroa.

Konsernin tilikauden tulos oli 1,9 miljoonaa euroa (2,7). Konserniin kuuluvien yhtiöiden erillistulokset olivat kuitenkin ainoastaan 0,1 miljoonaa euroa. Tilikauden tulosten ero konsernin ja erillisyhtiöiden välillä johtuu siitä, että erillisyhtiöiden tilinpäätöksissä olevat poistoerot ja asuintalovaraukset jaetaan konsernitilinpäätöksessä taseen omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan. Konsernin oman pääoman tuotto prosentti oli 3,8 %, kun se edellisenä vuonna oli 5,8 %.

4.3 Sivakka-konsernin tase

Sivakka-konsernin tase oli vuoden lopussa 256,5 miljoonaa euroa (256,9) eli 0,2 % pienempi kuin vuotta aiemmin.

Konsernin sijoitustoiminta perustuu hallituksen hyväksymään sijoitusstrategiaan, jonka puitteissa tilikauden aikana toimittiin. Sijoitustoiminnan tavoitteena on huolehtia sijoitettavan varallisuuden tarkoituksenmukaisesta sijoittamisesta tuottotavoite, hyväksytty riskitaso ja likvidien varojen tarve huomioiden. Lähtökohtana sijoitustoiminnassa on sijoitetun pääoman sataprosenttinen pääomaturva.

Sivakka-konsernin oma pääoma oli vuoden lopussa 52,0 miljoonaa euroa (49,5). Konsernin omavaraisuusaste kasvoi 1,0 prosenttiyksiköllä ollen 20,6 % (19,6 %).

Konsernin pitkäaikainen vieras pääoma pieneni edellisvuodesta 4,4 miljoonaa euroa 187,9 miljoonaan euroon. Lainojen lyhennyksiin käytettiin 8,4 miljoonaa euroa.

4.4. Sivakka-yhtymä Oy:n tuloslaskelma

Sivakka-yhtymä Oy:n liikevaihto kasvoi edellisvuoteen verrattuna 15,5 % ollen 8,1 miljoonaa euroa (7,0). Muut tuotot pienenevät 2,1 miljoonaa euroa 0,3 miljoonaan euroon.

Kulujen yhteismäärä kasvoi 0,1 miljoonaa euroa ollen 4,2 miljoonaa euroa. Hoitokuluista suurimpia olivat korjaukset 0,9 miljoonaa euroa, hallintokulut 0,7 miljoonaa euroa, kiinteistöhuolto ja -siivous 0,6 miljoonaa euroa sekä lämmitys 0,6 miljoonaa euroa. Suurimpina erinä korjauksissa olivat huoneistokorjaukset, asfalttikorjaukset sekä vesi- ja viemärlaitteiden korjaukset.

Sivakka-yhtymä Oy:n hoitokate oli 4,1 miljoonaa euroa eli 22,1 % pienempi kuin edellisenä vuonna (5,3). Hoitokateprosentti oli 51,3 %, kun se edellisenä vuonna oli 76,0 %.

Suunnitelman mukaiset poistot kasvoivat 17,1 % 2,1 miljoonaan euroon (1,8).

Yhtiön liikevoitto oli 2,0 miljoonaa euroa lii-

kevoittoprosentin ollessa 25,2 %. Vastaavat luvut olivat edellisvuonna 3,5 miljoonaa euroa ja 50,2 %.

Korko- ja rahoitustuotot pienenevät 0,4 miljoonaa euroa ollen 0,1 miljoonaa euroa (0,5). Korko- ja rahoituskulut kasvoivat 4,3 % ollen 1,4 miljoonaa euroa (1,4).

Poistoeron muutos oli 1,6 miljoonaa euroa (0,7) ja asuintalovaruksen muutos -0,8 miljoonaa euroa (1,9). Asuintalovaruksia purettiin 1,1 miljoonaa euroa Veturin ja Arolan hankintamenoihin.

Yhtiön tilikauden tulos oli 2 842 euroa (906). Yhtiön oman pääoman tuotto prosentti oli 1,8 %, kun se edellisenä vuonna oli 6,9 %.

4.5. Sivakka-yhtymä Oy:n tase

Sivakka-yhtymän tase oli vuoden lopussa 85,2 miljoonaa euroa (81,7) eli 4,3 % suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

Yhtiön oma pääoma oli vuoden lopussa 35,8 miljoonaa euroa (35,3). Omavaraisuusaste pieneni 0,9 prosenttiyksikköä ollen 49,8 % (50,7 %). Tilinpäätössiirtojen kertymä oli 8,5 miljoonaa euroa (7,8).

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma kasvoi edellisvuodesta 2,3 miljoonaa euroa 37,9 miljoonaan euroon. Suunnitelman mukaisesti lainojen lyhennyksiin käytettiin 1,5 miljoonaa euroa. Lisäksi tehtiin ylimääräisiä lainojen lyhennyksiä 0,2 miljoonalla eurolla. Pitkäaikaisen lainojen painotettu keskiporkko vuoden lopussa oli 3,7 % (4,3 %). Korkoriskin hallitsemiseksi yhtiön lainanotto on hajautettu kiinteä- ja vaihtuvakorkoisii instrumentteihin. Pitkään viitekorkoon sidottujen lainojen osuus lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 65,4 % (69,6 %) ja lyhyeen markkinakorkoon sidottujen lainojen osuus 34,6 % (30,4 %).

5. HALLINTO

Kertomusvuoden aikana Sivakka-yhtymä Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.4.2009. Lisäksi pidettiin ylimääräinen yhtiökokous 29.12.2009.

Hallituksen jäsenet 1.1 – 29.4.2009:

Varsinaiset jäsenet	Henkilökohtaiset varajäsenet
Nikula Juhani, puheenjohtaja	Hänninen Erkki
Sohlo Heljä, varapuheenjohtaja	Niskavaara Tiina-Mari
Anttila Tuula	Paananen Petteri
Jääskeläinen Pekka	Korkeamäki Pertti
Kovalainen Seppo	Kinnunen Irene

29.4.2009 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa Sivakka-yhtymä Oy:n hallitukseen valittiin seuraavat henkilöt:

Varsinaiset jäsenet	Henkilökohtaiset varajäsenet
Kivelä Jorma, puheenjohtaja	Koskelainen Johanna
Anttila Tuula, varapuheenjohtaja	Karhu Eija
Jääskeläinen Pekka	Tervaskanto Eero
Väisänen Carina	Kekolahti Hilikka
Santaniemi Lauri	Hiltunen Otto

29.12.2009 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa valittiin hallituksesta eronneen varsinaisen jäsenen Carina Väisäsen tilalle hallituksen varsinaiseksi jäseneksi Pia Saarela 1.1.2010 alkaen.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 11 kertaa.

Sivakka-yhtymä Oy:n toimitusjohtajana toimii Risto Korpi.

Yhtiön tilintarkastajina ovat toimineet 29.4.2009 saakka Ernst & Young Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Risto Hyvönen sekä KPMG Kunta Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan JHTT Paula Hellén-Toivanen.

29.4.2009 pidetyssä yhtiökokouksessa tilintarkastajaksi valittiin KPMG Kunta Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan JHTT Paula Hellén-Toivanen ja varalle JHTT Aarne Pohjola.

6. ARVIO TOIMINNAN MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ

Korkoriski

Sivakka-konsernin toimintaan liittyy oleellisena osana toimialalle tyypilliseen tapaan suuri vieraan pääoman määrä. Merkittävä riski toiminnalle on korkotason nousu.

Konsernin pitkäaikaisten lainojen painotettu keskikorko vuoden lopussa oli 3,5 % (3,8 %). Korkoriskin hallitsemiseksi yhtiöiden lainanotto on hajautettu kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin. Lisäksi viitekorkojen tarkistukset on hajautettu eri ajankohtiin. Sivakka-konsernin lainasalkussa yhtenäislainojen osuus oli tilinpäätöshetkellä 33,9 % (34,8 %), pitkään viitekorkoon sidottujen lainojen osuus 46,4 % (46,5 %) ja lyhyeen markkinakorkoon sidottujen lainojen osuus 18,5 % (16,9 %). Lyhyeen markkinakorkoon sidotuista lainoista 55,6 % on korkotukilainoja. Loput lainoista jakaantuivat kiinteäkorkoisiin ja peruskorkosidonnaisiin lainoihin. Lainojen jäljellä oleva laina-aika on keskimäärin 15,8 vuotta

Asuntojen käyttöaste

Vuokra-asuntojen kysyntämuutokset vaikuttavat Sivakka-konsernin taloudelliseen tilanteeseen. Asuntojen käyttöasteet on pyritty pitämään korkealla tasolla erilaisin markkinointitoimenpitein sekä palveluiden laatua parantamalla. Ouluun ollaan rakentamassa valtion suhdanneluonteisella lyhytaikaisella korkotuelalla noin 350 uutta vuokra-asuntoa, mikä tulee vaikuttamaan asuntojen kokonaistarjontaan merkittävästi.

7. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia toiminnassa.

8. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Viime vuoden lopulla tapahtunut rakennusalan suhdannemuutos avasi yhtiöllemme mahdollisuuden tarkastella jo useampia vuosia lykättyjen kohteiden rakentamismahdollisuuksia. Yhtiömme onkin jo käynnistänyt kahden aiemmin lykätyn kohteen rakennuttamisen.

Suunnitelmissa olleiden kahden vanhuksille tarkoitettujen kehityshankkeiden eteneminen ei ole onnistunut suunnitellussa aikataulussa, vaan hankkeiden toteutuminen siirtynee vuosille 2011–2012.

Oulun Palvelusäätöön ja Sivakka-konsernin välinen toimialarationalisointi ei ole edennyt suunnitelmien mukaisesti.

Sivakka-konsernin omistamien kiinteistöjen "salkuttaminen" jatkuu. Tällöin arvioidaan kaikkien kiinteistöjen osalta niiden elinkaarta ja tarvittavia toimenpiteitä omistamisen osalta. Jokainen kiinteistö ryhmitellään yhteen seuraavista luokista: pidettävät, kehitettävät, selvitettävät ja realisoitavat.

Yhtiömme ovat selvinneet hyvin varsin haasteellisista viime vuosista. Kilpailukyky on edelleen hyvä ja yhtiöt tulevat suoriutumaan niille kuuluvista velvoitteista myös jatkossa.

9. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 2 842,19 euroa siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille.

10. SIVAKKA -YHTYMÄ OY:n TILINPÄÄTÖS

TASE

	31.12.2009	31.12.2008
Vastavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	946 641,20	946 641,20
Liittymismaksut	759 503,62	702 627,62
Rakennukset ja rakennelmat	54 956 794,37	45 369 857,49
Koneet ja kalusto	31 689,31	29 556,61
Muut aineelliset hyödykkeet	185 833,18	177 893,14
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2 252 696,10	8 870 392,27
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	59 133 157,78	56 096 968,33
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15 190 916,31	15 190 916,31
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	100 080,12	61 215,84
Muut osakkeet ja osuudet	2 973 051,44	5 103 707,99
Muut saamiset	3 257,41	3 257,41
Muut pitkävaikutteiset sijoitukset	800 000,00	1 100 000,00
Sijoitukset yhteensä	19 067 305,28	21 459 097,55
Pysyvät vastaavat yhteensä	78 200 463,06	77 556 065,88
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	52 500,00
Muut saamiset	120 000,00	150 000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	120 000,00	202 500,00
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	120 634,52	113 664,01
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	23 259,66	47 800,71
Myyntisaamiset	20 528,29	13 741,22
Muut saamiset	30 000,00	3 427,61
Siirtosaamiset	14 062,42	7 174,87
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	208 484,89	185 808,42
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	1 000 000,00	3 155 985,16
Rahoitusarvopaperit yhteensä	1 000 000,00	3 155 985,16
Rahat ja pankkisaamiset	5 698 897,42	614 237,70
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	7 027 382,31	4 158 531,28
Vastavaa yhteensä	85 227 845,37	81 714 597,16

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	15 160 000,00	15 160 000,00
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukaiset rahastot	20 641 675,35	20 163 675,35
Muut rahastot yhteensä	20 641 675,35	20 163 675,35
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-45 657,53	-46 563,50
Tilikauden voitto/tappio	2 842,19	905,97
Oma pääoma yhteensä	35 758 860,01	35 278 017,82
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	4 633 303,02	3 075 273,55
Asuintalovaraukset	3 897 028,01	4 730 162,71
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	8 530 331,03	7 805 436,26
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	36 206 773,14	33 730 668,95
Velat saman konsernin yrityksille	1 723 990,54	1 892 178,48
Pitkäaikaiset velat yhteensä	37 930 763,68	35 622 847,43
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 469 530,45	1 422 307,09
Saadut ennakot	758 822,66	669 838,83
Ostovelat	83 517,49	212 894,00
Velat saman konsernin yrityksille	280 234,81	367 289,99
Muut velat	8 121,83	3 431,64
Siirtovelat	407 663,41	332 534,10
Lyhytaikaiset velat yhteensä	3 007 890,65	3 008 295,65
Vieras pääoma yhteensä	40 938 654,33	38 631 143,08
Vastattavaa yhteensä	85 227 845,37	81 714 597,16

TULOSLASKELMA

	1.1.2009 - 31.12.2009	1.1.2008 - 31.12.2008
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	8 065 541,08	6 985 882,63
Käyttökorvaukset	3 172,77	1 854,07
Liikevaihto yhteensä	8 068 713,85	6 987 736,70
Muut kiinteistön tuotot	260 970,46	2 407 914,65
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-12 120,00	-11 200,00
Henkilöstökulut yhteensä	-12 120,00	-11 200,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 108 906,81	-1 800 687,52
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-2 108 906,81	-1 800 687,52
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-734 028,21	-645 702,05
Käyttö ja huolto	-599 811,11	-532 059,96
Ulkoalueiden huolto	-7 362,46	-3 973,22
Sivous	-32 450,18	-18 569,69
Lämmitys	-575 333,94	-498 886,78
Vesi ja jätevesi	-336 095,00	-312 522,49
Sähkö	-206 201,48	-187 948,78
Jätehuolto	-124 689,32	-120 605,16
Vahinkovakuutukset	-31 469,31	-32 133,94
Vuokrat	-448 650,42	-320 598,35
Kiinteistövero	-105 428,13	-89 164,23
Korjaukset	-941 615,19	-1 289 861,81
Muut hoitokulut	-7 107,61	-7 528,20
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-4 150 242,36	-4 059 554,66
Luottotappiot	-27 130,69	-13 231,18
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	2 031 284,45	3 510 977,99
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	134 382,45	506 922,07
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 437 929,94	-1 378 853,91
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 303 547,49	-871 931,84
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	727 736,96	2 639 046,15
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-1 558 029,47	-744 839,43
Vapaaehtoisten varausten muutos	833 134,70	-1 892 653,51
Tuloverot	0,00	-647,24
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	2 842,19	905,97

11. OULUN SIVAKKA OY:n TILINPÄÄTÖS

TASE

	31.12.2009	31.12.2008
Vastaavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	31 287,24	36 645,36
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	31 287,24	36 645,36
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 278 874,09	1 278 874,09
Liittymismaksut	3 083 307,08	2 985 647,52
Rakennukset ja rakennelmat	150 207 611,43	156 797 290,30
Koneet ja kalusto	129 352,65	171 609,44
Muut aineelliset hyödykkeet	176 021,55	214 285,36
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 097 731,55	12 844,16
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	155 972 898,35	161 460 550,87
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	63 288,96	63 288,96
Muut osakkeet ja osuudet	124 980,21	124 980,21
Muut pitkävaikutteiset sijoitukset	200 014,00	0,00
Sijoitukset yhteensä	388 283,17	188 269,17
Pysyvät vastaavat yhteensä	156 392 468,76	161 685 465,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Siirtosaamiset	160 000,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	160 000,00	0,00
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	340 140,29	331 487,20
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	151 842,86	2 869,89
Myyntisaamiset	72 718,95	32 021,04
Siirtosaamiset	199 591,18	142 135,93
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	764 293,28	508 514,06
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	9 699 260,25	16 064 363,98
Rahoitusarvopaperit yhteensä	9 699 260,25	16 064 363,98
Rahat ja pankkisaamiset	8 290 588,14	1 515 562,29
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	18 914 141,67	18 088 440,33
Vastaavaa yhteensä	175 306 610,43	179 773 905,73

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	11 800 000,00	11 800 000,00
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukaiset rahastot	2 060 876,83	2 060 876,83
Muut rahastot yhteensä	2 060 876,83	2 060 876,83
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-126 559,97	-124 102,84
Tilikauden voitto/tappio	-5 004,90	-2 457,13
Oma pääoma yhteensä	13 729 311,96	13 734 316,86
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	2 100 024,84	2 172 778,04
Asuintalovaraukset	10 299 315,64	8 518 731,64
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	12 399 340,48	10 691 509,68
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	134 864 363,81	142 083 676,66
Velat saman konsernin yrityksille	1 952 300,17	2 058 420,01
Siirtovelat	0,00	372,92
Pitkäaikaiset velat yhteensä	136 816 663,98	144 142 469,59
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 223 635,48	6 297 066,00
Saadut ennakot	2 642 656,36	2 615 954,32
Ostovelat	519 932,27	183 204,52
Velat saman konsernin yrityksille	552 452,32	617 965,59
Muut velat	96 586,00	96 919,02
Siirtovelat	1 326 031,58	1 394 500,15
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 361 294,01	11 205 609,60
Vieras pääoma yhteensä	149 177 957,99	155 348 079,19
Vastattavaa yhteensä	175 306 610,43	179 773 905,73

TULOSLASKELMA

	1.1.2009 - 31.12.2009	1.1.2008 - 31.12.2008
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	29 429 821,58	28 454 189,92
Käyttökorvaukset	638,15	669,32
Liikevaihto yhteensä	29 430 459,73	28 454 859,24
Valmistus omaan käyttöön	61 080,00	69 000,00
Muut kiinteistön tuotot	918 814,76	970 198,69
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 318 231,66	-1 267 271,01
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-241 325,37	-231 971,75
Muut henkilösivukulut	-50 962,04	-46 932,11
Henkilösivukulut yhteensä	-292 287,41	-278 903,86
Henkilöstökulut yhteensä	-1 610 519,07	-1 546 174,87
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-6 547 765,27	-6 667 300,27
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-6 547 765,27	-6 667 300,27
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-693 077,39	-659 360,17
Käyttö ja huolto	-2 712 210,80	-2 577 854,01
Ulkoalueiden huolto	-43 454,70	-26 948,47
Siivous	-113 610,61	-84 883,33
Lämmitys	-2 408 123,75	-2 375 191,65
Vesi ja jätevesi	-1 419 803,10	-1 502 857,29
Sähkö	-749 724,12	-688 246,83
Jätehuolto	-515 376,84	-552 222,59
Vahinkovakuutukset	-130 009,99	-140 282,38
Vuokrat	-887 900,21	-838 897,94
Kiinteistövero	-365 496,63	-356 758,53
Korjaukset	-5 228 596,39	-4 380 981,10
Muut hoitokulut	-228 927,96	-230 356,87
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-15 496 312,49	-14 414 841,16
Luottotappiot	-69 645,48	-24 878,66
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	6 686 112,18	6 840 862,97
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	431 114,25	809 767,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-5 414 388,94	-5 791 617,29
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4 983 274,69	-4 981 849,43
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 702 837,49	1 859 013,54
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	72 753,20	-183 441,67
Vapaaehtoisten varausten muutos	-1 780 584,00	-1 678 029,00
Tuloverot	-11,59	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-5 004,90	-2 457,13

12. OULUN TERVATALOT OY:n TILINPÄÄTÖS

TASE

Vastaavaa	31.12.2009	31.12.2008
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	143 721,20	118 220,20
Rakennukset ja rakennelmat	8 903 468,42	7 977 671,39
Koneet ja kalusto	28 923,17	10 711,46
Muut aineelliset hyödykkeet	86 036,18	64 691,81
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	41 237,20	1 400 910,09
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	9 203 386,17	9 572 204,95
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11 060,28	1 736,28
Sijoitukset yhteensä	11 060,28	1 736,28
Pysyvät vastaavat yhteensä	9 214 446,45	9 573 941,23
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	17 412,30	26 447,52
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	17 412,30	26 447,52
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	3 984,88	1 550,34
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 997,41	3 715,06
Myyntisaamiset	704,87	900,76
Muut saamiset	0,00	70 110,52
Siirtosaamiset	29 800,53	128 727,96
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	37 487,69	205 004,64
Rahat ja pankkisaamiset	510 291,79	47 526,41
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	565 191,78	278 978,57
Vastaavaa yhteensä	9 779 638,23	9 852 919,80

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	750 000,00	750 000,00
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukaiset rahastot	494 738,24	494 738,24
Muut rahastot yhteensä	494 738,24	494 738,24
Edellisten tilikauden voitto/tappio	-345,38	-19,33
Tilikauden voitto/tappio	15,53	-326,05
Oma pääoma yhteensä	1 244 408,39	1 244 392,86
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	103 528,18	94 017,30
Asuintalovaraukset	565 572,86	537 872,86
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	669 101,04	631 890,16
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 389 265,20	7 384 835,14
Velat saman konsernin yrityksille	107 640,35	134 550,42
Pitkäaikaiset velat yhteensä	7 496 905,55	7 519 385,56
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	205 234,60	200 151,06
Saadut ennakot	39 165,05	33 615,26
Ostovelat	15 717,47	113 702,30
Velat saman konsernin yrityksille	50 354,55	38 695,91
Muut velat	12 358,23	1 232,48
Siirtovelat	46 393,35	69 854,21
Lyhytaikaiset velat yhteensä	369 223,25	457 251,22
Vieras pääoma yhteensä	7 866 128,80	7 976 636,78
Vastattavaa yhteensä	9 779 638,23	9 852 919,80

TULOSLASKELMA

	1.1.2009 - 31.12.2009	1.1.2008 - 31.12.2008
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	1 343 896,92	965 584,28
Käyttökorvaukset	218,16	0,00
Liikevaihto yhteensä	1 344 115,08	965 584,28
Muut kiinteistön tuotot	6 137,01	4 785,28
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-6 420,00	-7 250,00
Henkilöstökulut yhteensä	-6 420,00	-7 250,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-453 863,03	-291 727,18
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-453 863,03	-291 727,18
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-78 365,48	-63 245,61
Käyttö ja huolto	-123 035,99	-100 114,21
Ulkoalueiden huolto	-1 153,12	-1 050,07
Siivous	-3 918,54	-3 408,47
Lämmitys	-133 313,09	-113 325,13
Vesi ja jätevesi	-47 965,23	-40 266,65
Sähkö	-43 847,65	-34 022,77
Jätehuolto	-20 123,98	-16 625,64
Vahinkovakuutukset	-6 778,24	-5 922,57
Vuokrat	-9 634,31	-577,37
Kiinteistövero	-17 609,44	-11 876,54
Korjaukset	-127 577,61	-193 922,91
Muut hoitokulut	-3 601,42	-3 859,69
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-616 924,10	-588 217,63
Luottotappiot	-908,13	-935,25
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	272 136,83	82 239,50
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	6 618,43	14 177,51
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-241 528,85	-171 849,61
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-234 910,42	-157 672,10
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	37 226,41	-75 432,60
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-9 510,88	-41 280,18
Vapaaehtoisten varausten muutos	-27 700,00	116 386,73
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	15,53	-326,05

