



**Toimintakertomus ja
tilinpäätös**

2010



Sisältö

1. Toimitusjohtajan katsaus	3
1.1. Sivakka-yhtymä Oy	3
1.2. Sivakka-konserni	3
2. Asuntojen vuokraus	4
3. Kiinteistöt	5
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	7
4.5. Sivakka-yhtymä Oy:n tase	7
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	11
12. Oulun Tervatalot Oy:n tilinpäätös	13



1. Toimitusjohtajan katsaus

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 taitui 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. Yhtiön toimintaa kuvaavat tunnusluvut kehittyivät vuoden aikana positiiviseen suuntaan, mutta loppuvuodesta tilanne uudelleen vaikeutui, mikä näkyi vaihtuvuuden lisääntymisenä ja tyhjien asuntojen määrän kasvuna. Suuntaus näyttää edelleen jatkuvan. Tähän vaikuttaa uusien vuokra-asuntokohteiden valmistuminen ja edelleen alhaisena jatkuva korkotasoa. Oulun asuntomarkkinatilanne poikkeaa voimakkaasti maamme muiden kasvukeskusten tilanteesta ja markkinatilanteen normalisoituminen voi viedä useamman vuoden ajan. Sivakka-yhtymä Oy:n omistuksessa olleiden asuntojen käyttöaste oli vuoden 2010 aikana 97,3% (95,7%).

Sivakka-konserni

Sivakka-konsernin omistuksessa olleiden asuntojen käyttöaste oli vuoden 2010 aikana 97,1% (96,1%) ja asuntojen keskinäisvuokra vuoden lopussa 8,77 euroa/m²/kk (8,51 euroa/m²/kk).

Oulun Sivakan vuokraustoiminnan piirissä oli vuodenvaihteessa 7 119 asuntoa viidessä eri yhtiössä (kts. kaavio).

Rakennusalan taantuman lieventämiseksi Sivakka-konserni

aikaisti korjausohjelman mukaisia peruskorjaushankkeita aloittamalla neljän asuinalueen peruskorjaukset vuoden 2009 aikana ja kohteet valmistuivat toimintavuoden aikana. Hankkeiden rakentamiseen on saatu valtion suhdanneavustuksia.

Sivakka-konserni on pidättäytynyt viime vuosina uudiskohteiden rakentamisesta heikon kysyntätilanteen vuoksi. Rakennusalan suhdannetilanteen vuoksi Sivakka-konserni kuitenkin käynnisti sille varattujen kahden tontin rakennuttamisen. Toisen kohteen rakennustyöt valmistuivat vuodenvaihteessa ja toisen osalta valmistuminen siirtyi vuoden 2011 puolelle. Näiden hankkeiden toteuttamiseen on myös saatu valtion suhdanneavustuksia.

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

Yhtiön toimintajärjestelmän (laatuajajärjestelmän) uudistaminen valmistui toimintavuoden aikana.

Toimintavuoden aikana päätettiin hankkia Sivakka-konsernin asuntoihin asukkaalle maksuton 2 M -laajakaistayhteys. Projekti käynnistyi syksyllä 2010 ja päättyi keväällä 2011.

Koko Sivakka-konsernin kiinteistöjen salkuttaminen valmistui toimintavuoden aikana.

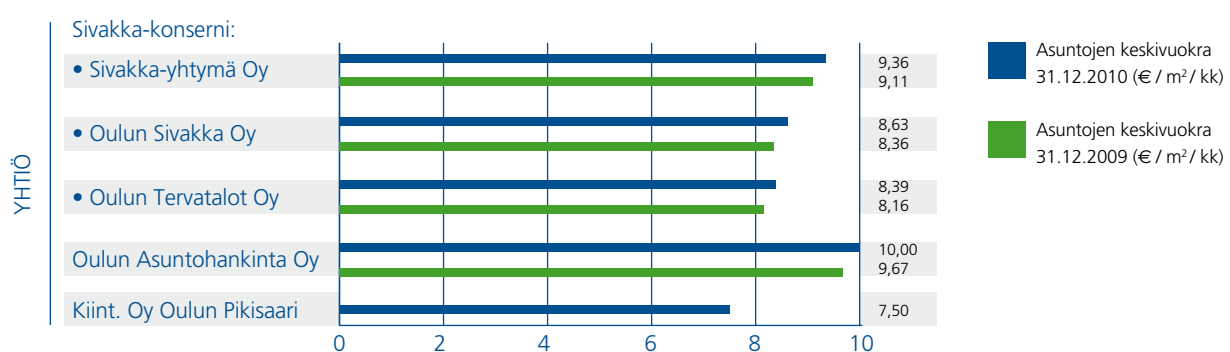
Salkutuksessa kiinteistö on luokiteltu pidettäviin, kehitettäviin, selvitettäviin ja poistuviin. Samalla kaikille kiinteistöille on tehty elinkaarianalyysi ja esitetty korjaustarpeet ja niiden mahdollinen toteutusajankohta. Yhtymän hallitus on kokouksessaan ohjeellisena hyväksynyt tehdyn salkutuksen.

Toimintavuoden aikana valmistui ulkopuolisen konsultin toimesta Oulun Sivakan yhtenäislainoitettua asuntokantaa koskeva selvitys kiinteistöjen mahdollisesta korjausvajesta. Selvityksen perusteella korjausvajetta ei ole ja yhtiö selviytyy tulevista korjaustarpeista, niin päättäessään, omalla rahoituksella.

Tulevien suurten korjausten rahoitustapaan otetaan kantaa vuonna 2011 aloitettavan strategiatyön aikana.

Risto Korpi | toimitusjohtaja

Oulun Sivakan vuokraustoiminnan piirissä oli vuodenvaihteessa 7 119 asuntoa viidessä eri yhtiössä:



2. Asuntojen vuokraus



Vuokra-asuntojen markkinatilanne Oulun alueella vaihteli toimintavuoden aikana. Vuokra-asuntojen tarjonta oli edelleen kysyntää suurempi, mutta tilanne kuitenkin rauhoittui hieman vuoteen 2009 verrattuna. Sivakka-konsernin asukasvaihtuvuus pieneni toimintavuonna lähes kolmella prosenttiyksiköllä ollen 29,0% (31,9%). Asiakkaille tehtiin asuntotarjouksia yhteensä 6 861 kpl (7 053 kpl). Näistä johti vuokrasopimukseen 32,8% eli 2 249 kpl (2 375 kpl). Asukasvaihtuvuuden pieneneminen paransi myös Sivakka-konsernin asuntojen käyttöastetta, joka oli 97,1% (96,1%).

Sivakka-yhtymän vuokrasaamiset pienenivät hieman edellisvuoteen verrattuna. Ne olivat vuoden lopussa 0,1 miljoonaa euroa, mikä on 1,2% (1,5%) vuosittaisesta vuokratuotosta. Sivakka-konsernin vuokrasaamiset puolestaan kasvoivat vuoteen 2009 verrattuna. Sivakka-konsernin vuokrasaamiset olivat 0,5 miljoonaa euroa, mikä on 1,3% (1,2%) vuosittaisesta vuokratuotosta. Käräjäoikeuteen tehdyistä vuokravelkahaasteista 21,8% johti hädän toimeenpanon hakemiseen. Määrä on 2000-luvun suurin, minkä vuoksi hädöistä ja niiden syistä aloitettiin laaja tutkimus. Tutkimus valmistuu keväällä 2011.

Vuosi 2010 oli asukasetujärjestelmän ensimmäisen kokonaisen toimintavuosi. Tuote-etuja (kylmäkalusteita, liesiä, astianpesukoneita, siivouspalvelua, sälekaihtimia) toimitettiin pitkään sa-

malla vuokrasopimuksella asuneille Sivakka-konsernin asukkaille yhteensä 525 kappaletta. Suosituin tuote-etu olivat sälekaihtimet, jonka valitsi 25,3% edun vastaanottaneista. Muita suosittuja etuja olivat kiertoilmauuni ja astianpesukone.

Toimintavuoden aikana muutettiin pelastussuunnitelmat sähköiseen muotoon ja ne ovat myös asiakkaiden luettavissa kotisivuilla muiden sähköisten palveluiden ohella. Sähköisten palveluiden suosio kasvoi koko vuoden ajan. Kuukausittain tulevasta irtisanomisista jo yli puolet tuli sähköisesti ja sähköisiin palveluihin oli 31.12.2010 mennessä kirjautunut jo yli 1 500 vuokrasopimuksella olevaa asukasta.

Sivakka-konsernille perustettiin toimintavuoden alussa oma profiili yhteisöpalvelu Facebookiin. Vuoden aikana käytetyissä markkinointivälineissä painopiste oli sähköisissä hakupalveluissa ja mainospaikoissa.

Keskineliövuookrat (euroa/m ² /kk):			
	2010	2009	2008
Sivakka-konserni	8,77	8,51	8,06
Keskivuokra Oulussa *)	9,72	9,36	9,03

*) Tilastokeskus

3. Kiinteistöt

Sivakka-yhtymä Oy omistaa 1 415 asuinhuoneistoa sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 75 001 as^m². Toimintavuoden lopussa Sivakka-konsernin omistuksessa on 6 841 asuinhuoneistoa sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 386 699 as^m².

Sivakka-yhtymän Niittylä-kohteeseen Koskelassa valmistui keväällä 37 asuntoa ja Oulun Sivakan omistamaan Marjankulma-kohteeseen Kynsiliedossa valmistui vuodenvaihteessa 46 asuntoa.

Oulun Sivakka aloitti loppuvuonna 34 asunnon rakentamisen Ritaharjuun.

Toimintavuonna valmistui neljän Oulun Sivakan omistaman kiinteistön peruskorjaukset. Kallioväylän, Matriitin, Välskärintien ja Rensselikujan kohteissa peruskorjattiin yhteensä 200 asuntoa. Vuodenvaihteessa aloitettiin Ailakkirannan 52 asunnon peruskorjaus.

Kiinteistöjen ylläpitoa ja kunnostusta on toteutettu toimintavuoden aikana peruskorjaus- ja kunnossapitosuunnitelman PTS:n mukaisesti. Suurimpia korjaustöitä Sivakka-yhtymällä olivat Vaskitien pihavarastorakennuksen ja autopihan uudistaminen. Oulun Sivakan suurimmat korjaustyöt olivat porrasvalaistuksen uusiminen seuraavissa kiinteistöissä: Ansatie, Ahkera-Salpa, Jörö-Salpa ja Unelias-Salpa. Lisäksi valmistuivat Kangasrinne 2 -talojen ja Koskelompin CD -talojen parvekeremonttien 2-vaiheet sekä Ahkera-Salvan pihasaneeraus. Jalohaukantie kohteessa uusittiin vesijohtojen runkolinjat. Oulun Sivakan kohteissa oli toimintavuoden aikana kolme tulipalokorjausta, näistä kaksi oli asuntopaloja ja yksi autokatoksen palovaurio. Oulun Tervatalot Oy:llä oli yksi tulipalokorjaus Hoikantie 23:ssa. Lisäksi Palokassa ja Parkettipuistossa siirryttiin öljystä kaukolämpöön.

Edelleen jatkunut suuri asukasvaihtuvuus aiheutti korjaustarpeen lisääntymistä muuttotilanteessa.

Sivakka-konsernilla on Schneider Building Electric Finland Oy:n kanssa sopimus energian säästöstä ja kiinteistöjen teknisestä tarkastuksesta, millä pyritään teknisten järjestelmien säädön ja käytön parantamiseen sekä kiinteistöjen energian ja veden kulutusten alentamiseen. Energiansäästösovituksen mukaisesti Sivakka-konsernin yhtiöt ovat asettaneet tavoitteeksi kiinteistöjen lämmön ja veden kulutuksien alentamisen 15% vuoteen 2012 mennessä. Lisäksi tavoitteena on ollut sähkön kulutuksen kääntäminen laskuun vuoden 2008 tasosta. Toimintavuoden aikana päätettiin kohdentaa tilausvesivirran säästöosuus investoimalla kiinteistöjen säätölaitetekniikkaan ja -automaatioon. Kaikkiin saneerauskohteisiin liitettiin etävalvontayhteydet. Vuoden aikana uusittiin lisäksi kahdeksaan kohteeseen lämmönvaihdin ja kolme öljykiinteistöä liitettiin kaukolämpöön.

Sivakka-konserni liittyi loppuvuodesta uuteen valtakunnalliseen vuokra-asuintalojen VAETS-säästösovimukseen, jonka tavoitteena on vähentää energian kulutusta 9% vuoteen 2016 mennessä.



Sivakka-yhtymän kiinteistöjen energian ja veden kulutustiedot:

	2010	2009	2008	2007
Kaukolämpö kWh/m ³	45,2	45,2	50,4	51,7
Kiinteistösähkö kWh/m ³	5,8	5,4	5,3	5,3
Vesi l/m ³	340,0	340,0	404,0	415,0



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 Remonttimyly Oy, joka on kiinteistöjen rakenteelliseen kunnossapitoon liittyviä palveluja tarjoava yritys

4.2. Sivakka-konsernin tuloslaskelma

Konsernin liikevaihto kasvoi edellisvuoteen verrattuna 3,8% olleen 40,2 miljoonaa euroa (38,8). Muut tuotot pienivät 1,1 miljoonaa euroa 3,1 miljoonaan euroon.

Kulujen yhteismäärä pieneni 6,0% olleen 23,2 miljoonaa euroa (24,7).

Suunnitelman mukaiset poistot olivat edellisvuoden tasolla olleen 9,1 miljoonaa euroa.

Konsernin liikevoitto oli 11,0 miljoonaa euroa liikevoittoprosentin ollessa 27,4%. Vastaavat luvut olivat edellisvuonna 9,1 miljoonaa euroa ja 23,6%.

Korko- ja rahoitustuotot pysyivät lähes ennallaan olleen 0,6

miljoonaa euroa. Korko- ja rahoituskulut pienivät 1,9 miljoonalla eurolla olleen 5,2 miljoonaa euroa.

Konsernin tilikauden tulos oli 4,7 miljoonaa euroa (1,9). Konserniin kuuluvien yhtiöiden erillistulokset olivat kuitenkin ainoastaan 0,02 miljoonaa euroa. Tilikauden tulosten ero konsernin ja erillisyyhtiöiden välillä johtuu siitä, että erillisyyhtiöiden tilinpäätöksissä olevat poistoerot ja asuintalovaraukset jaetaan konsernitilinpäätöksessä taseen omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan. Konsernin oman pääoman tuottoprosentti oli 8,7%, kun se edellisenä vuonna oli 3,8%.

4.3. Sivakka-konsernin tase

Sivakka-konsernin tase oli vuoden lopussa 268,4 miljoonaa euroa (256,5) eli 4,7% suurempi kuin vuotta aiemmin.

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

Sivakka-konsernin oma pääoma oli vuoden lopussa 56,7

miljoonaa euroa (52,0). Konsernin omavaraisuusaste kasvoi 0,8 prosenttiyksiköllä ollen 21,4% (20,6%).

Konsernin pitkäaikainen vieras pääoma kasvoi edellisvuodesta 7,5 miljoonaa euroa 195,3 miljoonaan euroon. Uusia lainoja nostettiin peruskorjaus- ja uudiskohteisiin 16,2 miljoonaa euroa. Lainojen lyhennyksiin käytettiin 9,5 miljoonaa euroa.

4.4. Sivakka-yhtymä Oy:n tuloslaskelma

Sivakka-yhtymä Oy:n liikevaihto kasvoi edellisvuoteen verrattuna 6,3% ollen 8,6 miljoonaa euroa (8,1). Muut tuotot kasvoivat 0,1 miljoonaa euroa 0,4 miljoonaan euroon.

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

Sivakka-yhtymä Oy:n hoitokate oli 4,6 miljoonaa euroa eli 10,2% suurempi kuin edellisellä vuonna (4,1). Hoitokateprosentti oli 53,2%, kun se edellisellä vuonna oli 51,3%.

Suunnitelman mukaiset poistot kasvoivat 5,1% 2,2 miljoonaan euroon (2,1).

Yhtiön liikevoitto oli 2,3 miljoonaa euroa liikevoittoprosentin ollessa 27,3%. Vastaavat luvut olivat edellisvuonna 2,0 miljoonaa euroa ja 25,2%.

Korko- ja rahoitustuotot kasvoivat 0,1 miljoonaa euroa ollen 0,2 miljoonaa euroa (0,1). Korko- ja rahoituskulut pienenevät 3,0% ollen 1,4 miljoonaa euroa (1,4).

Poistoeron muutos oli 0,6 miljoonaa euroa (1,6) ja asuintalovarauksen muutos 0,5 miljoonaa euroa (-0,8). Asuintalovarauksia purettiin 0,3 miljoonaa euroa Niittylän hankintamenoon.

Yhtiön tilikauden tulos oli 3 661 euroa (2 842). Yhtiön oman pääoman tuotto prosentti oli 2,7%, kun se edellisellä vuonna oli 1,8%.

4.5. Sivakka-yhtymä Oy:n tase

Sivakka-yhtymän tase oli vuoden lopussa 88,3 miljoonaa euroa (85,2) eli 3,6% suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

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

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma kasvoi edellisvuodesta 2,0 miljoonaa euroa 39,9 miljoonaan euroon. Uusia lainoja nostettiin uudiskohteisiin 3,7 miljoonaa euroa. Lainojen lyhennyksiin käytettiin 1,6 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisten lainojen painotettu keskikorko vuoden lopussa oli 3,3% (3,7%). Korkoriskin hallitsemiseksi yhtiön lainanotto on hajautettu kiinteä- ja vaihtuvakorkoihin instrumentteihin. Pitkään viitekorkoon sidottujen lainojen osuus lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 65,9% (65,4%) ja lyhyeen markkinakorkoon sidottujen lainojen osuus 34,1% (34,6%).

5. Hallinto



Kertomusvuoden aikana Sivakka-yhtymä Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2010. Hallituksen kokoonpanoon ei tullut muutoksia yhtiökokouksessa.

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

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kahdeksan kertaa. Sivakka-yhtymä Oy:n toimitusjohtajana toimii Risto Korpi.

Hallituksen kokouksiin on osallistunut myös talousjohtaja Teija Mäenpää.

Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Julkishallinnon Palvelut Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan JHTT Paula Hellén-Toivanen ja varalla 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 keskimääräinen korko vuoden lopussa oli 2,4% (3,5%). Korkoriskin hallitsemiseksi yhtiöiden lainanotto on hajautettu kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin. Lisäksi viitekorkojen tarkistushetket on hajautettu eri ajankohtiin. Sivakka-konsernin lainasalkussa yhtenäislainojen osuus oli tilinpäätöshetkellä 32,3% (33,9%), pitkään viitekorkoon sidottujen lainojen osuus 44,4% (46,4%) ja lyhyeen markkinakorkoon sidottujen lainojen osuus 22,6% (18,5%). Lyhyeen markkinakorkoon sidottuista lainoista 51,2% on korkotukilainoja. Loput lainoista jakaantuivat kiinteäkorkoisiin ja peruskorkosidonnaisiin lainoihin. Lainojen jäljellä oleva laina-aika on keskimäärin 15,5 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 on valmistunut tai valmistumassa valtion suhdanneluonteisella lyhytaikaisella korkotuella noin 350 uutta vuokra-asuntoa, mikä vaikuttaa asuntojen kokonaistarjontaan merkittävästi. Myös edelleen jatkuva alhainen korkotaso heikentää vuokra-asumisen kilpailuasemaa.

7. Olenneiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia toiminnassa.

8. Tulevaisuuden näkymät

Yleisen taloudellisen taantuman yhteydessä alkanut rakennusalan taantuma käynnisti konsernin viimeisten tonttivarauksen rakentamisen ja aikaisti perusparannushankkeiden käynnistämistä. Näiltä osin tulevien vuosien aktiviteetti jää vähäiseksi.

Suunnitelmissa olleiden kahden vanhuksille tarkoitetun kehityshankkeen eteneminen ei ole onnistunut suunnitellussa aikataulussa kaavoituksellisten syiden vuoksi. Hankkeiden toteutuminen on siirtynyt vuosille 2011 - 2013.



Oulun Palvelusäätiön ja Sivakka-konsernin välinen toimialarationalisointi, jonka mukaan Palvelusäätiö ottaisi vastatakseen Tervatalojen vanhusten kohteiden asuttamisen, ei ole edennyt suunnitelmien mukaisesti.

Toimintavuoden aikana tullaan selkiyttämään Ylikiimingistä siirtyneiden kiinteistöjen "loppusijoittelu". Samoin valmistaudutaan Pikisaaren kiinteistöyhtiön siirtoon Sivakka-yhtymälle, kunhan kiinteistöjen korjausohjelman rahoitus saadaan ratkaistua.

Monikuntaliitos toteutuu 1.1.2013, jolloin Oulu, Haukipudas, Oulunsalo, Kiiminki ja Yli-Ii yhdistyvät. Toimintavuoden aikana selvitetään kuntaliitoksen vaikutuksia Sivakka-konserniin.

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

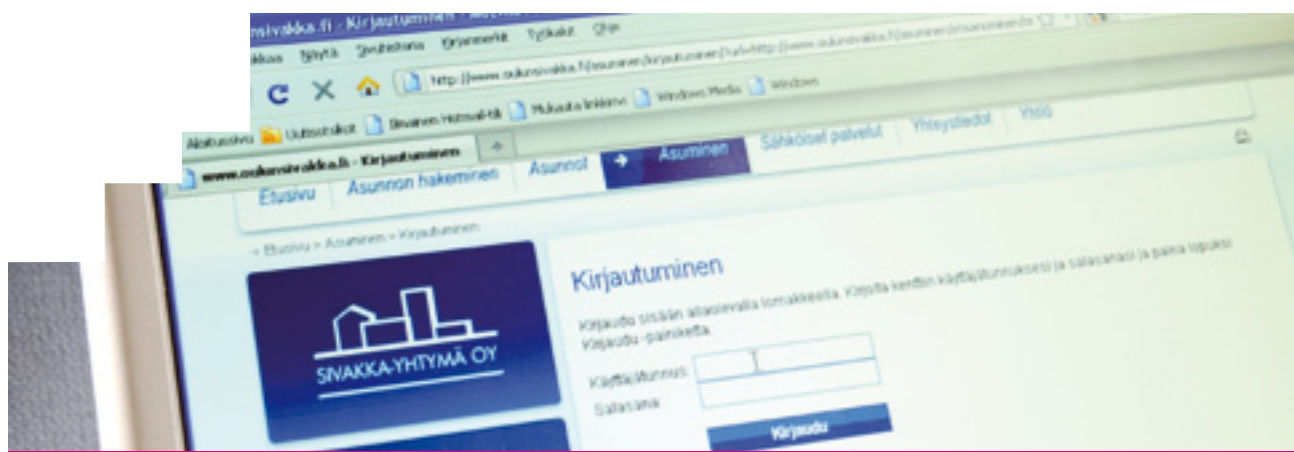
9. Hallituksen esitys tilikauden tulosta koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että Sivakka-yhtymän tilikauden tulos 3 660,56 euroa siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille.

Sivakka-yhtymä Oy:n tilinpäätös

TASE / Vastaavaa	31.12.2010	31.12.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	955 370,90	946 641,20
Liittymismaksut	798 504,12	759 503,62
Rakennukset ja rakennelmat	56 450 691,95	54 956 794,37
Koneet ja kalusto	26 329,44	31 689,31
Muut aineelliset hyödykkeet	199 786,53	185 833,18
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	4 611,71	2 252 696,10
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	58 435 294,65	59 133 157,78
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15 190 916,31	15 190 916,31
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	119 470,68	100 080,12
Muut osakkeet ja osuudet	1 583 499,66	2 973 051,44
Muut saamiset	3 257,41	3 257,41
Muut pitkävaikuttiset sijoitukset	500 000,00	800 000,00
Sijoitukset yhteensä	17 397 144,06	19 067 305,28
Pysyvät vastaavat yhteensä	75 832 438,71	78 200 463,06
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	90 000,00	120 000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	90 000,00	120 000,00
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	105 391,16	120 634,52
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10 449,05	23 259,66
Myyntisaamiset	27 070,13	20 528,29
Muut saamiset	30 000,00	30 000,00
Siirtosaamiset	47 908,15	14 062,42
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	220 818,49	208 484,89
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	4 500 000,00	1 000 000,00
Rahoitusarvopaperit yhteensä	4 500 000,00	1 000 000,00
Rahat ja pankkisaamiset	7 685 003,32	5 698 897,42
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	12 495 821,81	7 027 382,31
VASTAAVAA YHTEENSÄ	88 328 260,52	85 227 845,37
TASE / Vastattavaa	31.12.2010	31.12.2009
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	15 160 000,00	15 160 000,00
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukaiset rahastot	20 641 675,35	20 641 675,35
Muut rahastot yhteensä	20 641 675,35	20 641 675,35
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-42 815,34	-45 657,53
Tilikauden voitto/tappio	3 660,56	2 842,19
Oma pääoma yhteensä	35 762 520,57	35 758 860,01
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	5 271 219,25	4 633 303,02
Asuintalovaraukset	4 406 232,51	3 897 028,01
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	9 677 451,76	8 530 331,03
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	38 332 242,55	36 206 773,14
Velat saman konsernin yrityksille	1 555 802,61	1 723 990,54
Muut velat	185,44	0,00
Pitkäaikaiset velat yhteensä	39 888 230,60	37 930 763,68
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 574 530,45	1 469 530,45
Saadut ennakot	743 396,36	758 822,66
Ostovelat	52 872,02	83 517,49
Velat saman konsernin yrityksille	245 916,50	280 234,81
Muut velat	8 290,74	8 121,83
Siirtovelat	375 051,52	407 663,41
Lyhytaikaiset velat yhteensä	3 000 057,59	3 007 890,65
Vieras pääoma yhteensä	42 888 288,19	40 938 654,33
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	88 328 260,52	85 227 845,37

	1.1.2010 - 31.12.2010	1.1.2009 - 31.12.2009
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	8 576 610,39	8 065 541,08
Käyttökorvaukset	3 037,78	3 172,77
Liikevaihto yhteensä	8 579 648,17	8 068 713,85
Muut kiinteistön tuotot	353 250,14	260 970,46
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-8 160,00	-12 120,00
Henkilöstökulut yhteensä	-8 160,00	-12 120,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 216 929,68	-2 108 906,81
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-2 216 929,68	-2 108 906,81
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-695 339,98	-734 028,21
Käyttö ja huolto	-689 196,70	-599 811,11
Ulkoalueiden huolto	-36 543,14	-7 362,46
Siivous	-28 554,91	-32 450,18
Lämmitys	-578 730,05	-575 333,94
Vesi ja jätevesi	-297 251,24	-336 095,00
Sähkö	-230 767,43	-206 201,48
Jätehuolto	-142 808,17	-124 689,32
Vahinkovakuutukset	-35 265,75	-31 469,31
Vuokrat	-351 634,67	-448 650,42
Kiinteistövero	-156 261,29	-105 428,13
Korjaukset	-1 104 802,91	-941 615,19
Muut hoitokulut	-4 307,75	-7 107,61
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-4 351 463,99	-4 150 242,36
Luottotappiot	-12 618,88	-27 130,69
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	2 343 725,76	2 031 284,45
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	202 061,65	134 382,45
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 395 006,12	-1 437 929,94
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 192 944,47	-1 303 547,49
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 150 781,29	727 736,96
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-637 916,23	-1 558 029,47
Vapaaehtoisten varausten muutos	-509 204,50	833 134,70
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	3 660,56	2 842,19



Oulun Sivakka Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2010	31.12.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	25 929,12	31 287,24
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	25 929,12	31 287,24
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 278 874,09	1 278 874,09
Liittymismaksut	3 239 473,28	3 083 307,08
Rakennukset ja rakennelmat	154 698 485,23	150 207 611,43
Koneet ja kalusto	146 558,01	129 352,65
Muut aineelliset hyödykkeet	257 355,82	176 021,55
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	3 896 681,15	1 097 731,55
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	163 517 427,58	155 972 898,35
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	63 288,96	63 288,96
Muut osakkeet ja osuudet	124 980,21	124 980,21
Muut pitkävaikutteiset sijoitukset	700 014,00	200 014,00
Sijoitukset yhteensä	888 283,17	388 283,17
Pysyvät vastaavat yhteensä	164 431 639,87	156 392 468,76
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Siirtosaamiset	0,00	160 000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	0,00	160 000,00
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	423 705,12	340 140,29
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 564,97	151 842,86
Myyntisaamiset	54 118,95	72 718,95
Siirtosaamiset	1 583 033,94	199 591,18
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 064 422,98	764 293,28
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	9 793 205,77	9 699 260,25
Rahoitusarvopaperit yhteensä	9 793 205,77	9 699 260,25
Rahat ja pankkisaamiset	8 328 222,41	8 290 588,14
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	20 185 851,16	18 914 141,67
VASTAAVAA YHTEENSÄ	184 617 491,03	175 306 610,43
TASE / Vastattavaa	31.12.2010	31.12.2009
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	-131 564,87	-126 559,97
Tilikauden voitto/tappio	-664,52	-5 004,90
Oma pääoma yhteensä	13 728 647,44	13 729 311,96
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	2 836 129,61	2 100 024,84
Asuintalovaraukset	14 493 428,43	10 299 315,64
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	17 329 558,04	12 399 340,48
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	139 082 769,63	134 864 363,81
Velat saman konsernin yrityksille	1 889 494,98	1 952 300,17
Muut velat	2 417,00	0,00
Pitkäaikaiset velat yhteensä	140 974 681,61	136 816 663,98
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 103 229,14	7 223 635,48
Saadut ennakot	2 580 086,12	2 642 656,36
Ostovelat	536 253,00	519 932,27
Velat saman konsernin yrityksille	429 811,23	552 452,32
Muut velat	70 680,73	96 586,00
Siirtovelat	864 543,72	1 326 031,58
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 584 603,94	12 361 294,01
Vieras pääoma yhteensä	153 559 285,55	149 177 957,99
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	184 617 491,03	175 306 610,43

	1.1.2010 - 31.12.2010	1.1.2009 - 31.12.2009
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	30 334 086,62	29 429 821,58
Käyttökorvaukset	605,06	638,15
Liikevaihto yhteensä	30 334 691,68	29 430 459,73
Valmistus omaan käyttöön	614 802,00	61 080,00
Muut kiinteistön tuotot	677 065,22	918 814,76
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 357 448,25	-1 318 231,66
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-251 092,17	-241 325,37
Muut henkilösivukulut	-50 264,95	-50 962,04
Henkilösivukulut yhteensä	-301 357,12	-292 287,41
Henkilöstökulut yhteensä	-1 658 805,37	-1 610 519,07
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-6 626 269,28	-6 547 765,27
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-6 626 269,28	-6 547 765,27
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-580 301,26	-693 077,39
Käyttö ja huolto	-2 853 008,99	-2 712 210,80
Ulkoalueiden huolto	-108 514,25	-43 454,70
Siivous	-123 263,99	-113 610,61
Lämmitys	-2 422 749,85	-2 408 123,75
Vesi ja jätevesi	-1 152 417,18	-1 419 803,10
Sähkö	-759 912,37	-749 724,12
Jätehuolto	-553 787,09	-515 376,84
Vahinkovakuutukset	-140 122,85	-130 009,99
Vuokrat	-888 391,35	-887 900,21
Kiinteistövero	-514 199,43	-365 496,63
Korjaukset	-4 750 579,74	-5 228 596,39
Muut hoitokulut	-273 123,97	-228 927,96
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-15 120 372,32	-15 496 312,49
Luottotappiot	-31 254,49	-69 645,48
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	8 189 857,44	6 686 112,18
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	345 391,91	431 114,25
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 605 696,31	-5 414 388,94
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 260 304,40	-4 983 274,69
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	4 929 553,04	1 702 837,49
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-736 104,77	72 753,20
Vapaaehtoisten varausten muutos	-4 194 112,79	-1 780 584,00
Tuloverot	0,00	-11,59
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-664,52	-5 004,90

Oulun Terratalot Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2010	31.12.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	229 440,40	143 721,20
Rakennukset ja rakennelmat	8 638 855,65	8 903 468,42
Koneet ja kalusto	21 692,38	28 923,17
Muut aineelliset hyödykkeet	75 527,30	86 036,18
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	127 757,83	41 237,20
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	9 093 273,56	9 203 386,17
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11 060,28	11 060,28
Sijoitukset yhteensä	11 060,28	11 060,28
Pysyvät vastaavat yhteensä	9 104 333,84	9 214 446,45
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	17 412,30
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	0,00	17 412,30
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 982,67	3 984,88
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11 866,78	2 997,41
Myyntisaamiset	426,80	704,87
Siirtosaamiset	2 490,00	29 800,53
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	16 766,25	37 487,69
Rahat ja pankkisaamiset	600 916,31	510 291,79
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	617 682,56	565 191,78
VASTAAVAA YHTEENSÄ	9 722 016,40	9 779 638,23
TASE / Vastattavaa	31.12.2010	31.12.2009
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 tilikausien voitto/tappio	-329,85	-345,38
Tilikauden voitto/tappio	24,41	15,53
Oma pääoma yhteensä	1 244 432,80	1 244 408,39
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	246 317,98	103 528,18
Asuintalovaraukset	714 072,86	565 572,86
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	960 390,84	669 101,04
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 177 368,32	7 389 265,20
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	107 640,35
Pitkäaikaiset velat yhteensä	7 177 368,32	7 496 905,55
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	211 896,88	205 234,60
Saadut ennakot	37 332,65	39 165,05
Ostovelat	25 271,42	15 717,47
Velat saman konsernin yrityksille	7 966,44	50 354,55
Muut velat	21 049,90	12 358,23
Siirtovelat	36 307,15	46 393,35
Lyhytaikaiset velat yhteensä	339 824,44	369 223,25
Vieras pääoma yhteensä	7 517 192,76	7 866 128,80
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	9 722 016,40	9 779 638,23

	1.1.2010 - 31.12.2010	1.1.2009 - 31.12.2009
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	1 392 872,56	1 343 896,92
Käyttökorvaukset	0,00	218,16
Liikevaihto yhteensä	1 392 872,56	1 344 115,08
Muut kiinteistön tuotot	4 422,72	6 137,01
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-4 080,00	-6 420,00
Henkilöstökulut yhteensä	-4 080,00	-6 420,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-282 352,44	-453 863,03
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-282 352,44	-453 863,03
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-80 718,56	-78 365,48
Käyttö ja huolto	-139 138,80	-123 035,99
Ulkoalueiden huolto	-6 562,32	-1 153,12
Siivous	-6 928,31	-3 918,54
Lämmitys	-124 917,08	-133 313,09
Vesi ja jätevesi	-45 854,04	-47 965,23
Sähkö	-43 428,00	-43 847,65
Jätehuolto	-21 981,24	-20 123,98
Vahinkovakuutukset	-6 926,19	-6 778,24
Vuokrat	-16 540,04	-9 634,31
Kiinteistövero	-25 241,49	-17 609,44
Korjaukset	-130 666,50	-127 577,61
Muut hoitokulut	-3 728,05	-3 601,42
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-652 630,62	-616 924,10
Luottotappiot	-457,00	-908,13
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	457 775,22	272 136,83
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	3 112,86	6 618,43
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-169 573,87	-241 528,85
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-166 461,01	-234 910,42
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	291 314,21	37 226,41
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-142 789,80	-9 510,88
Vapaaehtoisten varausten muutos	-148 500,00	-27 700,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	24,41	15,53







Sivakka-yhtymä Oy

Myllytullinkatu 4, 90130 OULU

Puhelinpalvelu: (08) 3148 190

www.oulunsivakka.fi