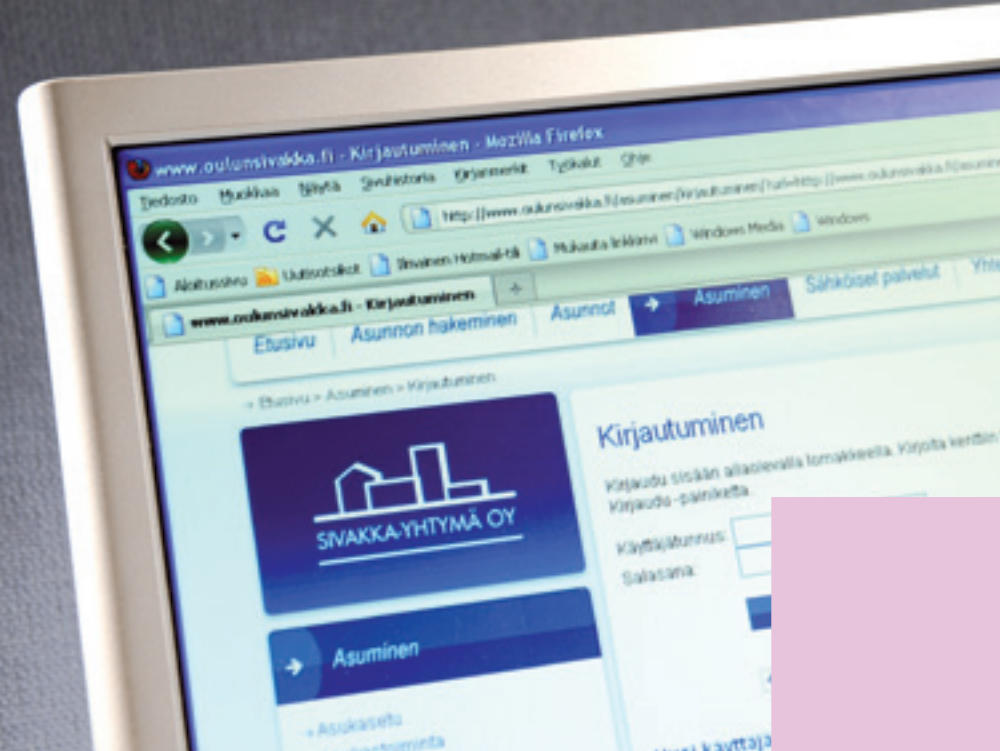


**Toimintakertomus ja  
tilinpäätös**

*2011*



## *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 korkotaso. Oulun asuntomarkkinatilanne poikkeaaakin voimakkaasti maamme muiden kasvukeskusten tilanteesta ja markkinatilanteen mahdollinen normalisoituminen vie useamman vuoden. Sivakka-yhtymä Oy:n omistuksessa olleiden asuntojen käyttöaste oli vuoden 2011 aikana 97,2 % (97,3 %).

### Sivakka-konserni

Sivakka-konsernin omistuksessa olleiden asuntojen käyttöaste oli vuoden 2011 aikana 96,4 % (97,1 %). Vuokria korotettiin 1.3.2011 keskimäärin 2,7 % (2,2 %). Asuntojen keskineliövuokra vuoden 2011 lopussa oli 9,03 euroa/m<sup>2</sup>/kk (8,77 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Oulun Sivakan vuokraustoiminnan piirissä oli vuodenvaihteessa 7 113 asuntoa viidessä eri yhtiössä (*kts. kaavio*):

Sivakka-konserni on pidättäytynyt viime vuosina uudiskohtien rakentamisesta heikon kysyntätilanteen vuoksi. Ritaharjuun käynnistettiin kuitenkin yksi 34 asunnon uudiskohde, joka valmistuu tammikuussa 2012.

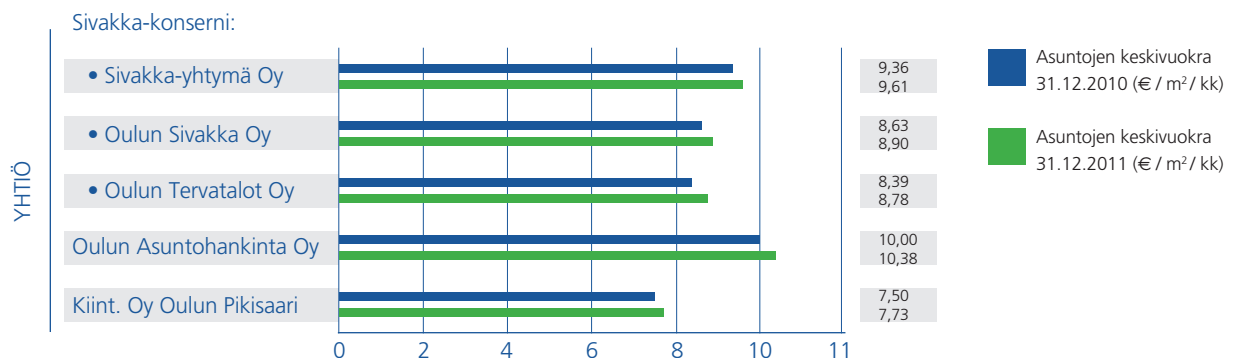
Vuonna 2010 tehtiin päätös hankkia Sivakka-konsernin kaikkiin asuntoihin asukkaille maksuton 2 M -laajakaistayhteys. Projekti käynnistyi syksyllä 2010 ja päättyi keväällä 2011.

Koko Sivakka-konsernin kiinteistöjen salkuttaminen tarkistettiin toimintavuoden aikana. Salkutuksessa kiinteistöt 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.

Ulkopuolisen konsultin toimesta on valmistunut Oulun Sivakan yhtenäislainoitettua asuntokantaa koskeva selvitys kiinteistöjen mahdollisesta korjausvajeesta. Selvityksen perusteella korjausvajetta ei ole ja yhtiö selviytyy tulevista korjaustarpeista, niin päättaesään, omalla rahoituksella. Tulevien suurten korjausten rahoitustapaan otetaan kantaa vuonna 2012 valmistuvassa strategiassa.

Risto Korpi | toimitusjohtaja

### Oulun Sivakan vuokraustoiminnan piirissä oli vuodenvaihteessa 7 113 asuntoa viidessä eri yhtiössä:



## 2. Asuntojen vuokraus



Vuokra-asuntojen vaihtuvuus säilyi Oulun alueella korkeana koko toimintavuoden ajan. Myös vuokra-asuntojen tarjonta oli edelleen kysyntää suurempi. Sivakka-konsernin asukasvaihtuvuus kasvoi toimintavuonna 1,4 prosenttiyksiköllä ollen 30,4 % (29,0 %). Asuntoja vapautui vuoden 2011 aikana keskimäärin 148 kpl kuukaudessa. Asukasvaihtuvuuden kasvu heikensi myös Sivakka-konsernin asuntojen käyttöastetta, joka oli 96,4 % (97,1 %). Sivakka-konsernin asiakkaille tehtiin toimintavuoden aikana asuntotarjouksia yhteensä 6 885 kpl (6 861 kpl). Näistä johti vuokrasopimukseen 32,7 % eli 2 249 kpl (2 249 kpl).

Haastavasta kysyntätilanteesta ja asiakkaiden lisääntyneistä talousvaikeuksista johtuen Sivakka-yhtymän vuokrasaamiset kasvoivat 19,0 % edelliseen vuoteen verrattuna. Ne olivat vuoden lopussa 0,1 miljoonaa euroa, mikä on 1,4 % (1,2 %) vuosittaisesta vuokratuotosta. Sivakka-konsernin vuokrasaamiset puolestaan kasvoivat 12,3 % vuoteen 2010 verrattuna. Sivakka-konsernin vuokrasaamiset olivat 0,6 miljoonaa euroa, mikä on 1,4 % (1,3 %) vuosittaisesta vuokratuotosta.

Vuosi 2011 oli asukasetujärjestelmän toinen kokonainen toimintavuosi. Tuote-etuja (kylmäkalusteita, liesiä, astianpesukoneita, siivouspalvelua, sälekaihtimia) toimitettiin pitkään samalla vuokrasopimuksella asuneille Sivakka-konsernin asukkaille yhteensä 521 kappaletta (525). Suosituin tuote-etu olivat sälekaihtimet, jonka valitsi 98 edun vastaanottajaa. Muita suosittuja etuja

olivat keraaminen liesi kiertoilmahuoneella (60 kpl), astianpesukone (59 kpl) sekä jääkaappi-pakastin -yhdistelmä (46 kpl). Muiden tuote-etujen suosio oli selvästi pienempää.

Toimintavuoden aikana kilpailutettiin 1 221 asunnon kiinteistöhuolto- ja siivouspalvelut. Kilpailutuksen painopiste oli laadussa ja sen tavoitteena oli alueellinen huoltomies -malli. Samassa yhteydessä siivous eriytettiin kiinteistöhuollosta. Kilpailutusta jatketaan aloitetulla mallilla ja muutaman vuoden kuluessa valtaosassa Sivakka-konsernin kiinteistöistä on omat nimetyt huoltomiehensä. Alueellinen huoltomies on tämän päivän vastine kaivatuille talonmiehille.

Sivakan asiakaspalvelutila uusittiin toimintavuonna. Käyvien asiakkaiden määrä on vähentynyt sähköisten palveluiden suosion myötä ja asiakkaille saatiin palvelupisteiden määrää vähentämällä aiempaa väljemmät ja yksityisemmät asiointipisteet.

Sähköisiä asiointikanavia kehitettiin edelleen toimintavuoden aikana ja uusia palveluita tullaan ottamaan käyttöön tulevan vuoden aikana.

### Keskineliövuookrat (euroa/m<sup>2</sup>/kk):

	2011	2010	2009
Sivakka-konserni	9,03	8,77	8,51
Keskivuokra Oulussa *)	10,03	9,72	9,36

\*) Tilastokeskus

### 3. Kiinteistöt

Sivakka-yhtymä Oy omistaa 1 409 asuinhuoneistoa sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 74 668 as<sup>2</sup>. Toimintavuoden lopussa Sivakka-konsernin omistuksessa on 6 835 asuinhuoneistoa (Sivakka-yhtymä 1 409, Oulun Sivakka 5 150 ja Oulun Tervatalot 276) sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 386 366 as<sup>2</sup>. Konsernin asuin- ja liikehuoneistojen tasearvo oli 215,9 miljoonaa euroa (219,8).

Toimintavuonna ei valmistunut uusia asuntokohteita. Rita-harjuun valmistuu tammikuussa 2012 uusi 34 asunnon kiinteistö.

Vuonna 2011 jatkettiin Caritas Matriitin suunnittelua Tuiraan ja aloitettiin Honkala-kodin suunnittelu Pateniemeen, Pikkupietarin pihan suunnittelu Pikisaareen sekä Merikotkan suunnittelu nykyisen Kaukovainion Luhdin tilalle. Lisäksi aloitettiin Nykäsenkankaan peruskorjauksen suunnittelu.

Sivakka-konsernilla on tonttivaraukset Toppilassa sekä Rita-harjussa, mutta kohteita ei ole vielä ryhdytty toteuttamaan.

Toimintavuonna valmistui Oulun Sivakan Ailakkirannan 52 asunnon peruskorjaus. Lisäksi Oulun Sivakalla aloitettiin ns. keveämpiä peruskorjaushankkeita kolmessa kiinteistössä: Mäntylässä 40 asuntoa, Pyykösjärvellä 28 asuntoa ja Myllyssä 19 asuntoa. Näissä kohteissa kunnostettiin ja uusittiin lähinnä keittiöt ja lattiat. Erillistoimenpiteitä, kuten kylpyhuonekorjauksia, toteutettiin samassa yhteydessä vain tarveharkinnan mukaan.

Kiinteistöjen ylläpito ja kunnostusta on toteutettu toimintavuoden aikana peruskorjaus- ja kunnossapitosuunnitelman PTS:n mukaisesti. Sivakka-yhtymän Linna-kohteeseen rakennettiin jäteasema. Suurimpia korjaustöitä Oulun Sivakalla olivat Ansatien viemäreiden pinnoituskorjaustyöt, jotka jatkuvat vielä vuonna 2012. Valaistuksia uusittiin Herukan piholla, jonne tehtiin myös testiasennukset erilaisten luhtivalaisuratkaisujen toimivuudesta. Testissä on ledi- ja pienloistelampuratkaisuja. Ailakkirannan lisäksi ei toimintavuoden aikana ollut muita kattoremontteja, ei myöskään parvekesaneerauksia. Oulun Sivakan Kajonlinnassa uusittiin osa ikkunoista 5-7 -taloissa. Lisäksi tehtiin n. 50 kiinteistön osalta kattoturvatuotteiden tarkastus, joiden tulosten perusteella tehdään jatkossa korjaustoimia kulkutikkaisiin ja kattosiltoihin tarvittavilta osin.

Sivakka-yhtymän Vaskitien kohteessa oli tulipalo, joka vaurioitti useita asuntoja ja rappukäytävätiloja. Lisäksi eri kiinteistöissä tapahtui yksittäisiä vesivuotovahinkoja, mutta suurilta vahingoilta vältyttiin.

Kaikkien kiinteistöjen autopaikkalukitukset uusittiin samalle avaimelle hallinnoinnin ja ylläpidon helpottamiseksi. Samassa yhteydessä muutettiin n. 200 autolämmityskotelon kello digitaaliseksi, koska niiden kestävyys on selvästi parempi kuin mekaanisten kellojen.

Edelleen jatkunut suuri asukasvaihtuvuus piti muuttotilanteiden korjaustarvetta isona.



Sivakka-konsernin ja Schneider Building Electric Finland Oy:n kanssa tehty sopimus energian säästästä ja kiinteistöjen teknisestä tarkastuksesta päättyi vuonna 2011. Sopimusmallilla saatiin teknisten järjestelmien säätöön ja käyttöön tehokkuutta sekä kiinteistöjen energian ja veden kulutus alenemaan tavoitteiden mukaisesti. Sopimuksen aikana saavutettu tilausvesivirran säästökertymä käytettiin investoimalla kiinteistöjen säätölaitetekniikkaan ja -automaatioon. Kaikkiin saneerauskohteisiin liitettiin etävalvontayhteydet. Hyvien tulosten perusteella neuvoteltiin kahden vuoden jatkosopimus energianhallinnasta Schneider Building Electric Finland Oy:n kanssa.

Vuoden aikana uusittiin lämmönvaihdin viiteen kohteeseen. Lisäksi Herukka, Sarkki, Kilpukka ja Patela saneerattiin pois öljylämmityksestä ja liitettiin kaukolämpöön.

Sivakka-konserni on mukana valtakunnallisessa vuokra-asuintalojen VAETS-säästösopimuksessa, jonka tavoitteena on vähentää energian kulutusta 9 % vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasosta. Säästösopimuksen mukaiset tehdyt toimenpiteet raportoidaan vuosittain Motivalle seurantaan varten.

#### Sivakka-yhtymän kiinteistöjen energian ja veden kulutustiedot:

	2011	2010	2009	2008
Kaukolämpö kWh/m <sup>3</sup>	45,1	45,2	45,2	50,4
Kiinteistösähkö kWh/m <sup>3</sup>	6,2	5,8	5,4	5,3
Vesi l/m <sup>3</sup>	332,0	340,0	340,0	404,0





### 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 3,6 % ollen 41,7 miljoonaa euroa (40,2). Muut tuotot kasvoivat 0,3 miljoonaa euroa 3,4 miljoonaan euroon.

Kulujen yhteismäärä kasvoi 11,6 % ollen 25,9 miljoonaa euroa (23,2). Henkilöstökulut kasvoivat 3,8 % 4,1 miljoonaan euroon (3,9). Kiinteistön muut hoitokulut kasvoivat 12,8 % 19,2 miljoonasta eurosta 21,7 miljoonaan euroon. Suurimpia hoitokuluja olivat korjaukset 7,0 miljoonaa euroa (5,2), lämmitys 3,7 miljoonaa euroa (3,1), kiinteistöhuolto ja -siivous 3,6 miljoonaa euroa (3,8) sekä vesimaksut 1,7 miljoonaa euroa (1,5). Luottotappioiden määrä kasvoi 0,12 miljoonasta eurosta 0,18 miljoonaan euroon. Suurin osa luottotappioksi kirjatuista satavista siirretään jälkiperintään. Jälkiperintätuottoja kertyi 0,06 miljoonaa

euroa (0,08) eli nettoluottotappiot kasvoivat 0,04 miljoonasta eurosta 0,12 miljoonaan euroon.

Suunnitelman mukaiset poistot kasvoivat 3,0 % ollen 9,4 miljoonaan euroa (9,1).

Sivakka-konsernin liikevoitto oli 9,8 miljoonaa euroa liikevoittoprosentin ollessa 23,4 %. Vastaavat luvut olivat edellisvuonna 11,0 miljoonaa euroa ja 27,4 %.

Korko- ja rahoitustuotot kasvoivat 31,8 % ollen 0,7 miljoonaa euroa (0,6). Korko- ja rahoituskulut kasvoivat 0,4 miljoonalla eurolla ollen 5,6 miljoonaa euroa.

Konsernin tilikauden tulos oli 4,1 miljoonaa euroa (4,7). Konserniin kuuluvien yhtiöiden erillistulokset olivat kuitenkin ainoastaan 0,2 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 7,0 %, kun se edellisenä vuonna oli 8,7 %.

### 4.3. Sivakka-konsernin tase

Sivakka-konsernin tase oli vuoden lopussa 266,8 miljoonaa euroa (268,4) eli 0,6 % pienempi 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. Lähtökohtana sijoitustoiminnassa on sijoitetun pääoman sataprosenttinen pääomaturvaa. Konsernin maksuvalmius oli koko toimintavuoden hyvä.

Sivakka-konsernin oma pääoma oli vuoden lopussa 60,8 miljoonaa euroa (56,7). Konsernin omavaraisuusaste kasvoi 1,7 prosenttiyksiköllä ollen 23,1 % (21,4 %). Konsernin omavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon asuntorakentamisen rahoitusjärjestelmä, jossa tarvittavien omien varojen osuus on vähäinen. Merkittävä osa (57,8 %) konsernin lainoista muodostuu valtion yhtenäislainoista sekä valtion takaamista korkotukilainoista.

Konsernin pitkäaikainen vieras pääoma pieneni edellisvuodesta 5,7 miljoonaa euroa 189,6 miljoonaan euroon. Uusia lainoja nostettiin uudiskohteisiin 2,9 miljoonaa euroa. Lainojen lyhennyksiä käytettiin 10,1 miljoonaa euroa.

#### 4.4. Sivakka-yhtymä Oy:n tuloslaskelma

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

Kulujen yhteismäärä pieneni 0,6 % ollen 4,3 miljoonaa euroa (4,4). Hoitokuluista suurimpia olivat korjaukset 1,1 miljoonaa euroa, lämmitys 0,7 miljoonaa euroa, hallintokulut 0,6 miljoonaa euroa sekä kiinteistöhuolto ja -siivous 0,6 miljoonaa euroa. Suurimpina erinä korjauksissa olivat huoneistokorjaukset.

Sivakka-yhtymä Oy:n hoitokate oli 4,6 miljoonaa euroa, mikä on 0,1 % suurempi kuin edellisenä vuonna (4,6). Hoitokateprosentti oli 51,6 %, kun se edellisenä vuonna oli 53,2 %. Suunnitelman

mukaiset poistot pienenivät 1,8 % ollen 2,2 miljoonaa euroa (2,2).

Yhtiön liikevoitto oli 2,4 miljoonaa euroa liikevoittoprosentin ollessa 27,0 %. Vastaavat luvut olivat edellisvuonna 2,3 miljoonaa euroa ja 27,3 %.

Korko- ja rahoitustuotot kasvoivat 0,1 miljoonaa euroa ollen 0,3 miljoonaa euroa (0,2). Korko- ja rahoituskulut pienenivät 0,5 % ollen 1,4 miljoonaa euroa (1,4).

Poistoeron muutos oli 0,2 miljoonaa euroa (0,6) ja asuintalovaroituksen muutos 1,1 miljoonaa euroa (0,5).

Yhtiön tilikauden tulos oli 3 278 euroa (3 661). Yhtiön oman pääoman tuottoprosentti oli 3,0 %, kun se edellisenä vuonna oli 2,7 %.

#### 4.5. Sivakka-yhtymä Oy:n tase

Sivakka-yhtymän tase oli vuoden lopussa 87,9 miljoonaa euroa (88,3) eli 0,5 % pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Yhtiön oma pääoma oli vuoden lopussa 35,8 miljoonaa euroa (35,8). Omavaraisuusaste kasvoi 1,5 prosenttiyksikköä ollen 50,5 % (49,0 %). Tilinpäätössiirtojen kertymä oli 11,0 miljoonaa euroa (9,7).

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma pieneni edellisvuodesta 1,7 miljoonaa euroa 38,1 miljoonaan euroon. Uusia lainoja ei nostettu ja lainojen lyhennyksiä käytettiin 1,7 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisten lainojen painotettu keskiporkko vuoden lopussa oli 3,4 % (3,3 %). Korkoriskin hallitsemiseksi yhtiön lainanotto on hajautettu kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin. Pitkään viitekorkoon sidottujen lainojen osuus koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 56,3 % (65,9 %) ja lyhyeen markkinakorkoon sidottujen lainojen osuus 43,7 % (34,1 %).

## 5. Hallinto

Kertomusvuoden aikana Sivakka-yhtymä Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.4.2011. 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 kuusi 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.



## 6. Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä

### Korkoriski

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat Sivakka-konsernin rahoitussijoitusten tuottoon sekä rahoituskustannuksiin, koska toimintaan liittyy oleellisenä osana toimialalle tyypilliseen tapaan suuri vieraan pääoman määrä. Suurin korkoriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan tasapainottamalla korkosidonnaisuutta vaihtuvan ja kiinteän koron välillä sekä korkojohdannaisilla.

Sivakka-konsernin merkittävin korkoriskiä sisältävä lainatyyppi on markkinaehtoiset lainat (42,2 %), mutta myös korkotukilainoihin (25,8 %) ja valtion myöntämiin yhtenäislainoihin (32,0 %) sisältyy jossain määrin korkoriskiä. Markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä hallitaan sitomalla osa lainoista pitkään viitekorkoon sekä käyttämällä korkojohdannaisia tasoittamaan markkinakorkojen korkomuutoksia. Vuoden 2011 päättyessä kiinteäkorkoisten lainojen osuus oli 50,2 % ja koronvaihtosopimusten osuus 26,0 % markkinaehtoisista lainoista. Koronvaihtosopimusten aiheuttamat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan lainan korkoja. Muille korkoriskille alttiille lainoille ei kohdisteta suojaustoimenpiteitä. Korkotukilainojen korkoriski on pieni johtuen omavastuukoron ylittävästä valtion korkotuesta. Pitkiin viitekorkoihin on sidottu 48,0 % korkotukilainoista. Valtion yhtenäislainojen korko on sidottu heinäkuun kuluttajahintaindeksin muutokseen, mikä saattaa aiheuttaa suuria heilahteluja vuosittaisiin korkokustannuksiin. Kaikissa yhtenäislainoissa on olemassa korkokatto, joka vähentää inflaationousun aiheuttamaa korkoriskiä.

Konsernin pitkäaikaisten lainojen painotettu keskimääräinen korko vuoden lopussa oli 3,0 % (2,4 %). Sivakka-konsernin lainasalkussa yhtenäislainojen osuus oli tilinpäätöshetkellä 32,0 % (32,3 %), pitkään viitekorkoon sidottujen lainojen osuus 43,8 % (44,4 %) ja lyhyeen markkinakorkoon sidottujen lainojen osuus 24,2 % (22,6 %). Lyhyeen markkinakorkoon sidottuista lainoista 55,5 % on korkotukilainoja. Lainojen jäljellä oleva laina-aika on keskimäärin 15,0 vuotta (15,5).

### Asuntojen käyttöaste

Vuokra-asuntojen kysyntämuutokset vaikuttavat Sivakka-konsernin taloudelliseen tilanteeseen. Asuntojen käyttöasteet on pyritty pitämään korkealla tasolla erilaisten markkinointitoimenpiteiden avulla ja palveluiden laatua parantamalla. Ouluun on valmistunut tai valmistumassa runsaasti yksityisiä sijoitusasuntoja ja kiinteistösjoittajien vuokra-asuntoja, mikä vaikuttaa asuntojen kokonaistarjontaan merkittävästi. Myös edelleen jatkuva alhainen korkotaso heikentää vuokra-asumisen kilpailuasemaa.

## 7. Olennot tapahtumien tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia toiminnassa.

## 8. Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2012 käynnistyy kolme erityisryhmille tarkoitettua hanketta. Pitkään suunniteltu palveluasunto- ja ryhmäkotihanke, joka toteutetaan yhteistyössä Caritas-säätiön kanssa, käynnistyy Tuirassa vuoden loppupuolella. Vanhuksille tarkoitettua kohteita rakentaminen Kaukovainiolle Hiiron vanhainkodin läheisyyteen käynnistyy niin ikään vuoden 2012 loppupuolella. Hanke korvaa purettavan Kaukovainion Luhdin palvelutalon. Hanke toteutetaan yhteistyössä kaupungin ja Oulun Palvelusäätiön kanssa. Pateniemeen aloitetaan tulevan vuoden aikana 15-paikkaisen ryhmäkodin rakentaminen kehitysvammaisille. Hanke toteutetaan yhteistyössä kaupungin sosiaali- ja terveystoimen kanssa.

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 3 277,75 euroa siirretään edellisten tilikausien voittovarajon tilille.



## Sivakka-yhtymä Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2011	31.12.2010
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	955 370,90	955 370,90
Liittymismaksut	798 504,12	798 504,12
Rakennukset ja rakennelmat	54 318 934,68	56 450 691,95
Koneet ja kalusto	19 747,10	26 329,44
Muut aineelliset hyödykkeet	163 291,33	199 786,53
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	28 743,26	4 611,71
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	56 284 591,39	58 435 294,65
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15 190 916,31	15 190 916,31
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	119 470,68	119 470,68
Muut osakkeet ja osuudet	1 229 786,29	1 583 499,66
Muut saamiset	3 257,41	3 257,41
Muut pitkävaikuttiset sijoitukset	800 000,00	500 000,00
Sijoitukset yhteensä	17 343 430,69	17 397 144,06
Pysyvät vastaavat yhteensä	73 628 022,08	75 832 438,71
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Muut saamiset	60 000,00	90 000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	60 000,00	90 000,00
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	125 457,48	105 391,16
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	21 326,71	10 449,05
Myyntisaamiset	26 306,88	27 070,13
Muut saamiset	30 000,00	30 000,00
Siirtosaamiset	109 970,40	47 908,15
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	313 061,47	220 818,49
<b>Rahoitusarvopaperit</b>		
Muut arvopaperit	9 101 095,89	4 500 000,00
Rahoitusarvopaperit yhteensä	9 101 095,89	4 500 000,00
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	4 787 213,32	7 685 003,32
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	14 261 370,68	12 495 821,81
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>87 889 392,76</b>	<b>88 328 260,52</b>
<b>TASE / Vastattavaa</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
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	-39 154,78	-42 815,34
Tilikauden voitto/tappio	3 277,75	3 660,56
Oma pääoma yhteensä	35 765 798,32	35 762 520,57
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Poistoero	5 484 655,04	5 271 219,25
Asuintalovaraukset	5 475 032,51	4 406 232,51
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	10 959 687,55	9 677 451,76
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	36 750 891,98	38 332 242,55
Velat saman konsernin yrityksille	1 387 614,68	1 555 802,61
Muut velat	146,18	185,44
Pitkäaikaiset velat yhteensä	38 138 652,84	39 888 230,60
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 581 350,53	1 574 530,45
Saadut ennakot	735 774,95	743 396,36
Ostovelat	48 722,99	52 872,02
Velat saman konsernin yrityksille	290 318,04	245 916,50
Muut velat	9 186,09	8 290,74
Siirtovelat	359 901,45	375 051,52
Lyhytaikaiset velat yhteensä	3 025 254,05	3 000 057,59
Vieras pääoma yhteensä	41 163 906,89	42 888 288,19
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>87 889 392,76</b>	<b>88 328 260,52</b>

	1.1.2011 - 31.12.2011	1.1.2010 - 31.12.2010
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	8 838 986,61	8 576 610,39
Käyttökorvaukset	2 645,20	3 037,78
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>8 841 631,81</b>	<b>8 579 648,17</b>
Muut kiinteistön tuotot	70 025,26	353 250,14
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-8 500,00	-8 160,00
Henkilöstökulut yhteensä	-8 500,00	-8 160,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 176 469,81	-2 216 929,68
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-2 176 469,81	-2 216 929,68
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-610 350,67	-695 339,98
Käyttö ja huolto	-614 763,83	-689 196,70
Ulkoalueiden huolto	-17 882,88	-36 543,14
Siivous	-29 850,01	-28 554,91
Lämmitys	-700 724,63	-578 730,05
Vesi ja jätevesi	-335 612,47	-297 251,24
Sähkö	-244 911,10	-230 767,43
Jätehuolto	-152 704,28	-142 808,17
Vahinkovakuutukset	-42 755,61	-35 265,75
Vuokrat	-334 357,85	-351 634,67
Kiinteistövero	-157 702,93	-156 261,29
Korjaukset	-1 067 434,26	-1 104 802,91
Muut hoitokulut	-4 296,00	-4 307,75
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-4 313 346,52	-4 351 463,99
Luottotappiot	-23 158,67	-12 618,88
<b>LIIEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>2 390 182,07</b>	<b>2 343 725,76</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	283 098,60	202 061,65
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 387 767,13	-1 395 006,12
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 104 668,53	-1 192 944,47
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>1 285 513,54</b>	<b>1 150 781,29</b>
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-213 435,79	-637 916,23
Vapaaehtoisten varausten muutos	-1 068 800,00	-509 204,50
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>3 277,75</b>	<b>3 660,56</b>



## Oulun Sivakka Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2011	31.12.2010
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	20 847,80	25 929,12
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	20 847,80	25 929,12
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	1 278 874,09	1 278 874,09
Liittymismaksut	3 275 350,78	3 239 473,28
Rakennukset ja rakennelmat	153 205 932,95	154 698 485,23
Koneet ja kalusto	126 395,84	146 558,01
Muut aineelliset hyödykkeet	392 498,18	257 355,82
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	3 434 781,81	3 896 681,15
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	161 713 833,65	163 517 427,58
<b>Sijoitukset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	89 496,96	63 288,96
Muut osakkeet ja osuudet	124 980,21	124 980,21
Muut pitkävaikutteiset sijoitukset	3 810 502,13	700 014,00
Sijoitukset yhteensä	4 024 979,30	888 283,17
Pysyvät vastaavat yhteensä	165 759 660,75	164 431 639,87
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	468 057,46	423 705,12
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	8 132,93	3 564,97
Myyntisaamiset	31 469,18	54 118,95
Siirtosaamiset	217 022,67	1 583 033,94
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	724 682,24	2 064 422,98
<b>Rahoitusarvopaperit</b>		
Muut arvopaperit	11 634 983,19	9 793 205,77
Rahoitusarvopaperit yhteensä	11 634 983,19	9 793 205,77
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	4 573 755,14	8 328 222,41
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	16 933 420,57	20 185 851,16
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>182 693 081,32</b>	<b>184 617 491,03</b>
<b>TASE / Vastattavaa</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
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	-132 229,39	-131 564,87
Tilikauden voitto/tappio	-218,32	-664,52
Oma pääoma yhteensä	13 728 429,12	13 728 647,44
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Poistoero	2 779 245,70	2 836 129,61
Asuintalovaraukset	17 525 235,37	14 493 428,43
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	20 304 481,07	17 329 558,04
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	134 662 564,36	139 082 769,63
Velat saman konsernin yrityksille	1 889 254,98	1 889 494,98
Muut velat	1 261,94	2 417,00
Pitkäaikaiset velat yhteensä	136 553 081,28	140 974 681,61
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 363 205,61	8 103 229,14
Saadut ennakot	2 556 208,08	2 580 086,12
Ostovelat	560 331,01	536 253,00
Velat saman konsernin yrityksille	362 440,11	429 811,23
Muut velat	113 905,80	70 680,73
Siirtovelat	1 150 999,24	864 543,72
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 107 089,85	12 584 603,94
Vieras pääoma yhteensä	148 660 171,13	153 559 285,55
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>182 693 081,32</b>	<b>184 617 491,03</b>

	1.1.2011 - 31.12.2011	1.1.2010 - 31.12.2010
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	31 477 408,76	30 334 086,62
Käyttökorvaukset	540,58	605,06
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>31 477 949,34</b>	<b>30 334 691,68</b>
Valmistus omaan käyttöön	153 718,00	614 802,00
Muut kiinteistön tuotot	719 735,64	677 065,22
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 447 979,09	-1 357 448,25
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-274 531,81	-251 092,17
Muut henkilösivukulut	-53 160,86	-50 264,95
Henkilösivukulut yhteensä	-327 692,67	-301 357,12
Henkilöstökulut yhteensä	-1 775 671,76	-1 658 805,37
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-6 955 413,55	-6 626 269,28
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-6 955 413,55	-6 626 269,28
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-585 664,59	-580 301,26
Käyttö ja huolto	-2 720 832,70	-2 853 008,99
Ulkoalueiden huolto	-104 961,19	-108 514,25
Siivous	-111 840,58	-123 263,99
Lämmitys	-2 835 293,92	-2 422 749,85
Vesi ja jätevesi	-1 331 986,68	-1 152 417,18
Sähkö	-837 340,75	-759 912,37
Jätehuolto	-620 379,14	-553 787,09
Vahinkovakuutukset	-171 724,05	-140 122,85
Vuokrat	-923 040,41	-888 391,35
Kiinteistövero	-529 107,57	-514 199,43
Korjaukset	-5 886 607,96	-4 750 579,74
Muut hoitokulut	-276 710,23	-273 123,97
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-16 935 489,77	-15 120 372,32
Luottotappiot	-95 742,37	-31 254,49
<b>LIIVEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>6 589 085,53</b>	<b>8 189 857,44</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	429 573,92	345 391,91
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-4 043 954,74	-3 605 696,31
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 614 380,82	-3 260 304,40
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>2 974 704,71</b>	<b>4 929 553,04</b>
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	56 883,91	-736 104,77
Vapaaehtoisten varausten muutos	-3 031 806,94	-4 194 112,79
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>-218,32</b>	<b>-664,52</b>



## Oulun Terratalot Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2011	31.12.2010
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Liittymismaksut	229 440,40	229 440,40
Rakennukset ja rakennelmat	8 387 329,65	8 638 855,65
Koneet ja kalusto	16 269,25	21 692,38
Muut aineelliset hyödykkeet	65 018,42	75 527,30
Ennakkomaksut ja keskenäiset hankinnat	166 292,37	127 757,83
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	8 864 350,09	9 093 273,56
<b>Sijoitukset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11 060,28	11 060,28
Sijoitukset yhteensä	11 060,28	11 060,28
Pysyvät vastaavat yhteensä	8 875 410,37	9 104 333,84
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 689,71	1 982,67
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	9 641,93	11 866,78
Myyntisaamiset	0,00	426,80
Siirtosaamiset	982,76	2 490,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	13 314,40	16 766,25
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	926 149,39	600 916,31
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	939 463,79	617 682,56
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>9 814 874,16</b>	<b>9 722 016,40</b>
<b>TASE / Vastattavaa</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
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	-305,44	-329,85
Tilikauden voitto/tappio	64,00	24,41
Oma pääoma yhteensä	1 244 496,80	1 244 432,80
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Poistoero	374 210,70	246 317,98
Asuinalovaraukset	908 372,86	714 072,86
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	1 282 583,56	960 390,84
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	6 956 490,20	7 177 368,32
Pitkäaikaiset velat yhteensä	6 956 490,20	7 177 368,32
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	220 878,12	211 896,88
Saadut ennakot	38 617,58	37 332,65
Ostovelat	7 335,09	25 271,42
Velat saman konsernin yrityksille	7 479,87	7 966,44
Muut velat	19 955,15	21 049,90
Siirtovelat	37 037,79	36 307,15
Lyhytaikaiset velat yhteensä	331 303,60	339 824,44
Vieras pääoma yhteensä	7 287 793,80	7 517 192,76
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>9 814 874,16</b>	<b>9 722 016,40</b>

	1.1.2011 - 31.12.2011	1.1.2010 - 31.12.2010
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	1 422 836,49	1 392 872,56
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>1 422 836,49</b>	<b>1 392 872,56</b>
Muut kiinteistön tuotot	2 614,42	4 422,72
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-5 140,00	-4 080,00
Henkilöstökulut yhteensä	-5 140,00	-4 080,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-267 458,01	-282 352,44
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-267 458,01	-282 352,44
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-84 360,45	-80 718,56
Käyttö ja huolto	-107 751,37	-139 138,80
Ulkoalueiden huolto	-12 648,11	-6 562,32
Siivous	-4 215,62	-6 928,31
Lämmitys	-129 578,61	-124 917,08
Vesi ja jätevesi	-50 519,67	-45 854,04
Sähkö	-46 879,80	-43 428,00
Jätehuolto	-23 642,94	-21 981,24
Vahinkovakuutukset	-8 568,89	-6 926,19
Vuokrat	-16 742,47	-16 540,04
Kiinteistövero	-25 166,71	-25 241,49
Korjaukset	-165 007,33	-130 666,50
Muut hoitokulut	-6 133,00	-3 728,05
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-681 214,97	-652 630,62
Luottotappiot	327,15	-457,00
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>471 965,08</b>	<b>457 775,22</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	8 671,86	3 112,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-158 380,22	-169 573,87
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-149 708,36	-166 461,01
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>322 256,72</b>	<b>291 314,21</b>
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-127 892,72	-142 789,80
Vapaaehtoisten varausten muutos	-194 300,00	-148 500,00
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>64,00</b>	<b>24,41</b>







## **Sivakka-yhtymä Oy**

Myllytullinkatu 4, 90130 OULU

Puhelinpalvelu: (08) 3148 190

[www.oulunsivakka.fi](http://www.oulunsivakka.fi)