



**Toimintakertomus ja
tilinpäätös**

2012



Sisältö

1. Toimitusjohtajan katsaus	3
Sivakka-yhtymä Oy	3
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 ja yhtiömuotoinen toiminta alkoi 1992.

Kiinteistöjen ja asuntojen määrä kasvoi voimakkaasti koko 1990-luvun. Samanaikaisesti alkoi vanhan kiinteistökannan voimakas perusparantaminen. 2000-luvulle siirryttäessä kasvu taitui ja painopiste siirtyi asuntomarkkinoiden muutoksen myötä toiminnan kehittämiseen ja uusien valmiuksien luomiseen, jotta yhtiöt pystyvät myös tulevaisuudessa vastaamaan muuttuvan toimintaympäristön luomiin haasteisiin.

Sivakka-yhtymä on selvinnyt haasteellisessa markkinatilanteesta hyvin. Yhtiön toimintaa kuvaavat tunnusluvut kehittyivät vuoden aikana positiiviseen suuntaan vuoden 2011 tavoin.

Vuokra-asuntojen kysyntä vilkastui keväällä 2012 ja loppukesän aikana saavutettiin tavoitteen mukainen käyttöaste. Alkuvuoden runsaasta tyhjen asuntojen määrästä johtuen Sivakka-yhtymä Oy:n omistuksessa olleiden asuntojen käyttöaste pysyi vuositasolla kuitenkin ennallaan olleen 97,2 % (97,2 %).

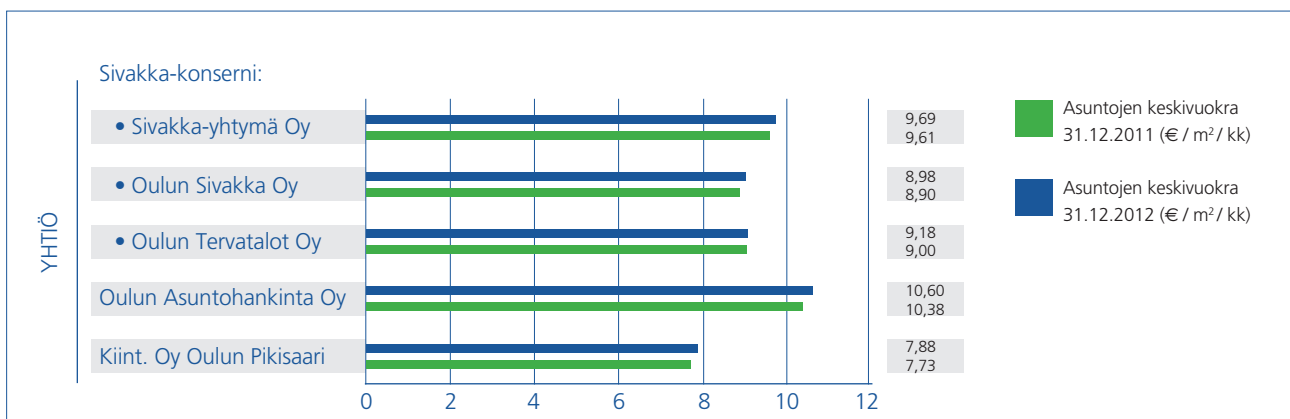
Sivakka-konsernin kiinteistöyhtiöiden toimitusjohtajana toiminnan alusta lähtien (1992) työskennellyt Risto Korpi sai kiinteistöneuvoksen arvonimen marraskuussa 2012. Sivakan 20-vuotisen toiminnan kunniaksi pidettiin joulukuussa juhlat henkilöstölle sekä keskeisille sidosryhmille. Samassa yhteydessä julkistettiin juhla kirja "SIVAKKA – TURVALLISTA ASUMISTA 20 VUOTTA".

Sivakka-konserni

Sivakka-konsernin omistuksessa olleiden asuntojen käyttöaste nousi vuoden 2012 aikana 0,4 prosenttiyksikköä olleen 96,8 % (96,4 %). Vuokria korotettiin 1.3.2012 keskimäärin 0,8 % (2,7 %). Sivakka-konsernin vuokrauksessa olevien asuntojen keskineliövuokra vuoden 2012 lopussa oli 9,12 euroa/m²/kk (9,03 euroa/m²/kk).

Raimo Hätälä | toimitusjohtaja

Oulun Sivakan vuokraustoiminnan piirissä oli vuodenvaihteessa 7 115 asuntoa viidessä eri yhtiössä:



Oulun vuokra-asuntojen ylläpitämisestä johtuen Sivakka-konserni on viime vuosina ollut hyvin varovainen uusien kohteiden investoinneissa. Vuoden 2012 tammikuussa Ritaharjuun valmistui kuitenkin yksi 34 asunnon uudiskohde.

Vuosien 2012-2015 toimintaa ohjaava strategia valmistui keväällä 2012. Keskeisenä toimintaa ohjaavana työkaluna toimii kiinteistöjen salkuttaminen. Salkutuksessa kiinteistöt on luokiteltu pidettäviin, kehitettäviin, selvitettäviin ja poistuviin. Samalla

kaikille kiinteistöille on tehty elinkaarianalyysi sekä esitetty korjaustarpeet ja niiden mahdollinen toteutusajankohta. Yhtymän hallitus on kokouksessaan ohjeellisesti hyväksynyt tehdyn salkutuksen ja siihen perustuvan peruskorjausohjelman.

Arava-asuntokannasta tehdyn korjaustarveselvityksen mukaan nykyisen asuntokannan peruskorjaaminen voidaan rahoittaa lähes kokonaisuudessaan yhtiön omin varoin, mikäli nykyinen pääomavuokrataso säilytetään ennallaan.

2. Asuntojen vuokraus



Vuokra-asuntojen vaihtuvuus säilyi Oulun alueella korkeana koko toimintavuoden ajan. Myös vuokra-asuntojen tarjonta oli edelleen suurta, mutta pari vuotta jatkunut ylitarjontatilanne muuttui syksyllä kohti tasapainotilannetta. Sivakka-konsernin asukasvaihtuvuus pysyi toimintavuonna lähes ennallaan ollen 30,5 % (30,4 %). Asuntoja vapautui vuoden 2012 aikana keskimäärin 145 kpl kuu-kaudessa. Sivakka-konsernin asuntojen käyttöaste nousi hieman ja oli 96,8 % (96,4 %). Sivakka-konsernin asiakkaille tehtiin toimintavuoden aikana asuntotarjouksia yhteensä 9 115 kpl (6 885 kpl). Näistä johti vuokrasopimukseen 25,3 % eli 2 310 kpl (2 249 kpl).

Haastavasta kysyntätilanteesta ja asiakkaiden lisääntyneistä talousvaikeuksista johtuen Sivakka-konsernin vuokrasaamiset kasvoivat 9,1 % edelliseen vuoteen verrattuna. Ne olivat vuoden lopussa 0,7 miljoonaa euroa, mikä on 1,5 % (1,4 %) vuosittaisesta vuokra- tuotosta. Asiakkaiden heikentyneen taloustilanteen vuoksi asiakas- neuvontaan kiinnitettiin erityistä huomiota. Loppuvuodesta aloitettiin myös toimintamalli, missä nuoriin, vuokravaikeuksissa oleviin, asiakkaisiin otettiin yhteyttä henkilökohtaisesti. Toimintamallia jat- ketaan vuonna 2013 ja sitä laajennetaan resurssien mukaan.

Vuonna 2012 Sivakka-konsernin asukkaille tarjottiin asukas- etuna eri tuotteita (kylmäkalusteita, liesiä, astianpesukoneita, sii- vouspalvelua, sälekaihtimia) yhteensä 563 kappaletta (521). Suosi- tuin tuote-etu oli keraaminen kiertoilmaliesi, jonka valitsi 115 edun vastaanottajaa. Muita suosittuja etuja olivat sälekaihtimet (92 kpl),

astianpesukone (58 kpl) sekä kylmälaitteet (55 kpl). Tuotevalikoi- maa laajennettiin uudempaan asuntokantaan sopivammaksi ja tuote-etuihin tulivat mukaan myös sähkökiuas, parvekekaihtimet, suihkukulmaovet ja valaisinpeilikaappi.

Toimintavuoden aikana kilpailutettiin 1 222 asunnon kiinteis- töhuolto- ja siivouspalvelut. Kilpailutuksen painopiste oli laadussa ja sen tavoitteena oli alueellinen huoltomies -malli. Samassa yh- teydessä siivous eriytettiin kiinteistöhuollosta. Kilpailutusta jatke- taan aloitetulla mallilla ja muutaman vuoden kuluessa valtaosassa Sivakka-konsernin kiinteistöistä on omat nimetyt huoltomiehenä. Alueellinen huoltomies on tämän päivän vastine kaivatuille talon- miehille.

Sähköisiä asiointikanavia kehitettiin edelleen toimintavuoden aikana ja uusien kotisivujen suunnitteluprojekti käynnistettiin vuo- den 2012 lopulla.

Keskineliövuokrat (euroa/m²/kk):

	2012	2011	2010
Sivakka-konserni	9,12	9,03	8,77
Keskivuokra Oulussa *)	10,51	10,03	9,72

*) Tilastokeskus

3. Kiinteistöt

Sivakka-yhtymä Oy omistaa 1 407 asuinhuoneistoa sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 74 415 as^m². Toimintavuoden lopussa Sivakka-konsernin omistuksessa on 6 837 asuinhuoneistoa (Sivakka-yhtymä 1 407, Oulun Sivakka 5 184 ja Oulun Tervatalot 246) sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 387 048 as^m². Konsernin asuin- ja liikehuoneistojen tasearvo oli 210,0 miljoonaa euroa (215,9).

Ritaharjuun valmistui tammikuussa 2012 uusi 34 asunnon kiinteistö.

Vuonna 2012 käynnistettiin kolme rakennusinvestointia, jotka toteutetaan Oulun Tervatalot Oy:n omistukseen. Kohteisiin on saatu merkittävät ARAn investointiavustukset ja ne rahoitetaan pitkäaikaisilla korkotukilainoilla. Palvelutalo Caritas Matriittiin toteutetaan 105 pientasuntoa erityisryhmille. Kohteen yhteistyökumppanina ja palvelutuottajana toimii Caritas-säätiö. Honkalankotiin toteutetaan 15 palveluasuntoa vaikeasti kehitysvammaisille asiakkaille ja kohteen palvelutuottajana toimii Oulun kaupungin sosiaali- ja terveystoimi. Palvelutalo Merikotkaan rakentuu 31 asuntoa vanhuksille ja palvelutuottajina toimivat Oulun kaupungin sosiaali- ja terveystoimi sekä Oulun Palvelusäätiö.

Sivakka-konsernin tonttivarauksille Toppilassa sekä Ritaharjussa haettiin jatkoa, koska vuoden 2012 markkinatilanne ei mahdollistanut uusia investointeja. Kohteiden suunnittelu on tarkoitus käynnistää vuonna 2013 ja rakentaminen on ajoitettu vuodelle 2014.

Lisäksi lokakuussa 2012 aloitettiin 50 asunnon peruskorjauskohde Oulun Sivakka Oy / Nykäsenkangas. Toimintavuoden aikana toteutettiin myös Oulun Sivakka Oy / Koskipyykösen 62 asunnon peruskorjauksen suunnittelu urakkalaskentavalmiuteen.

Toimintavuonna valmistui Oulun Sivakka Oy:llä yhteensä 128 asuntoa peruskorjauksesta. Hankkeet toteutettiin kevyemmällä tavalla, jolloin korjaustoimet käsittivät lähinnä keittiökalusteiden ja lattiamateriaalien vaihtoja. Samalla tehtiin asuntokohtaisesti tarpeen mukaan myös muiden pintamateriaalien korjaustoimia. Korjauskohteena olivat Postimestarintie 15 ja 21-talot, Myllytullinkatu 4 C-rappu, Pilkkitie DEF-talot ja Kalikkarivi-kohteesta yksittäin remonttiin vapautuneet asunnot.

Lisäksi saneerattiin piha-alueiden pintarakenteita kohteissa Postimestarintie 14 ja 15. Kolehmaisentie 2:ssa pihan väyliä ja autopaikka-alueiden rakennekerrokset uusittiin kokonaan. Hankkeeseen sisältyi myös pihavarastojen uusiminen ja pihan lämpölinjojen ja autopaikkojen lämmitysjärjestelmän uusiminen.

Ansatiellä valmistui Sivakka-konsernin ensimmäinen viemäreiden sukitus- ja pinnoituskorjaus. Urakka onnistui hyvin ja asuminen häiriintyi ainoastaan kahden työpäivän verran. Urakan aikana jouduttiin uusimaan pari heikointa runkoputken kohtaa liian huonon kunnan vuoksi.

Vuoden aikana tuli yllätysvaurioita yhdestä asuntopalosta, joka tapahtui Oulun Sivakka Oy / Ailakkiranta-kohteessa.

Vuosikorjaushankkeissa uusittiin yhteensä 16 kohteen kattorivatuotteita edellisvuonna tehdyn kartoituksen perusteella. Urakka jakaantui kolmelle eri urakoitsijalle.

Edelleen jatkunut suuri asukasvaihtuvuus piti muuttotilanteiden korjaustarvetta isona.

Vuoden aikana uusittiin lämmönvaihdin kolmeen kohteeseen.

Sivakka-konsernin ja Schneider Building Electric Finland Oy:n kanssa tehty jatkosopimus energian säästöstä ja kiinteistöjen teknisestä tarkastuksesta alkoi vuonna 2012. Sopimusmallilla pyritään säilyttämään ja osittain vielä parantamaan kiinteistöjen energian ja veden oikeaa säätöä ja sitä kautta saamaan energiansäästöä, asumismukavuutta kuitenkin heikentämättä.

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.

Sivakka-yhtymän kiinteistöjen energian ja veden kulutustiedot:

	2012	2011	2010	2009
Kaukolämpö kWh/m ³	44,0	45,1	45,2	45,2
Kiinteistösähkö kWh/m ³	6,1	6,2	5,8	5,4
Vesi l/m ³	329,0	332,0	340,0	340,0





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 2,0 % ollen 42,5 miljoonaa euroa (41,7). Muut tuotot kasvoivat 0,2 miljoonaa euroa 3,6 miljoonaan euroon.

Kulujen yhteismäärä kasvoi 9,4 % ollen 28,3 miljoonaa euroa (25,9). Henkilöstökulut kasvoivat 14,2 % 4,7 miljoonaan euroon (4,1). Kiinteistön muut hoitokulut kasvoivat 8,6 % 21,7 miljoonasta eurosta 23,6 miljoonaan euroon. Suurimpia hoitokuluja olivat korjaukset 8,1 miljoonaa euroa (7,0), lämmitys 3,6 miljoonaa euroa (3,7), kiinteistöhuolto ja -siivous 3,5 miljoonaa euroa (3,6) sekä vesimaksut 1,8 miljoonaa euroa (1,7). Luottotappioiden määrä pysyi ennallaan ollen 0,18 miljoonaa euroa. Suurin osa luottotappioksi kirjatuista saatavista siirretään jälkiperintään. Jälkiperintätuottoja kertyi edellisvuoden tapaan 0,06

miljoonaa euroa eli nettoluottotappiot pysyivät ennallaan ollen 0,1 miljoonaa euroa.

Suunnitelman mukaiset poistot pienivät 0,2 % ollen 9,4 miljoonaa euroa (9,4). Lisäksi Kaukovainion Luhdin purkamisen vuoksi tehtiin 0,2 miljoonan euron arvonalentumiskirjaus.

Sivakka-konsernin liikevoitto oli 8,2 miljoonaa euroa liikevoittoprosentin ollessa 19,2 %. Vastaavat luvut olivat edellisvuonna 9,8 miljoonaa euroa ja 23,4 %.

Korko- ja rahoitustuotot pysyivät ennallaan ollen 0,7 miljoonaa euroa. Korko- ja rahoituskulut pienivät 0,4 miljoonalla eurolla ollen 5,2 miljoonaa euroa.

Konsernin tilikauden tulos oli 2,8 miljoonaa euroa (4,1). Konserniin kuuluvien yhtiöiden erillistulokset olivat kuitenkin ainoastaan 0,5 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 4,4 %, kun se edellisvuonna oli 7,0 %.

4.3. Sivakka-konsernin tase

Sivakka-konsernin tase oli vuoden lopussa 264,1 miljoonaa euroa (266,8) eli 1,0 % pienempi kuin vuotta aiemmin.

Konsernin sijoitustoiminta perustuu hallitusten hyväksymään

sijoitusstrategiaan, jonka puitteissa tilikauden aikana toimittiin. Sijoitustoiminnan tavoitteena on huolehtia sijoitettavan varalisuuden tarkoituksenmukaisesta sijoittamisesta tuottotavoite, hyväksytyt riskitaso ja likvidien varojen tarve huomioiden. Lähtökohtana sijoitustoiminnassa on sijoitetun pääoman sataprosenttinen pääomaturva. Konsernin maksuvalmius oli koko toimintavuoden hyvä.

Sivakka-konsernin oma pääoma oli vuoden lopussa 63,6 miljoonaa euroa (60,8). Konsernin omavaraisuusaste kasvoi 1,3 prosenttiyksiköllä ollen 24,4 % (23,1 %). Konsernin omavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon asuntorakentamisen rahoitusjärjestelmä, jossa tarvittavien omien varojen osuus on vähäinen. Merkittävä osa (38,4 %) konsernin lainoista muodostuu valtion yhtenäislainoista sekä valtion takaamista korkotukilainoista.

Konsernin pitkäaikainen vieras pääoma pieneni edellisvuodesta 8,0 miljoonaa euroa 181,7 miljoonaan euroon. Uusia lainoja nostettiin uudiskohteisiin 3,1 miljoonaa euroa. Lainojen lyhennyksiin käytettiin 10,1 miljoonaa euroa.

4.4. Sivakka-yhtymä Oy:n tuloslaskelma

Sivakka-yhtymä Oy:n liikevaihto kasvoi edellisvuoteen verrattuna 1,2 % ollen 9,0 miljoonaa euroa (8,8). Muut tuotot pienenivät 0,03 miljoonaa euroa 0,04 miljoonaan euroon.

Kulujen yhteismäärä kasvoi 4,5 % ollen 4,5 miljoonaa euroa (4,3). Hoitokuluista suurimpia olivat korjaukset 1,2 miljoonaa euroa, lämmitys 0,7 miljoonaa euroa, hallintokulut 0,7 miljoonaa euroa sekä kiinteistöhuolto ja -siivous 0,6 miljoonaa euroa. Suurimpina erinä korjauksissa olivat huoneistokorjaukset.

Sivakka-yhtymä Oy:n hoitokate oli 4,4 miljoonaa euroa, mikä on 2,6 % pienempi kuin edellisena vuonna (4,6). Hoitokatepro-

sentti oli 49,7 %, kun se edellisena vuonna oli 51,6 %.

Suunnitelman mukaiset poistot pienenivät 4,1 % ollen 2,1 miljoonaa euroa (2,2).

Yhtiön liikevoitto oli 2,4 miljoonaa euroa liikevoittoprosentin ollessa 26,4 %. Vastaavat luvut olivat edellisvuonna 2,4 miljoonaa euroa ja 27,0 %.

Korko- ja rahoitustuotot kasvoivat 0,1 miljoonaa euroa ollen 0,4 miljoonaa euroa (0,3). Korko- ja rahoituskulut pienenivät 10,0 % ollen 1,2 miljoonaa euroa (1,4).

Poistoeron muutos oli 0,1 miljoonaa euroa (0,2) ja asuintalovaruuden muutos 1,4 miljoonaa euroa (1,1).

Yhtiön tilikauden tulos oli 4 167 euroa (3 278). Yhtiön oman pääoman tuottoprosentti oli 3,4 %, kun se edellisena vuonna oli 3,0 %.

4.5. Sivakka-yhtymä Oy:n tase

Sivakka-yhtymän tase oli vuoden lopussa 87,7 miljoonaa euroa (87,9) eli 0,2 % pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Yhtiön oma pääoma oli vuoden lopussa 35,8 miljoonaa euroa (35,8). Omavaraisuusaste kasvoi 1,5 prosenttiyksikköä ollen 52,0 % (50,5 %). Tilinpäätössiirtojen kertymä oli 12,5 miljoonaa euroa (11,0).

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma pieneni edellisvuodesta 1,8 miljoonaa euroa 36,3 miljoonaan euroon. Uusia lainoja ei nostettu ja lainojen lyhennyksiin käytettiin 1,8 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisten lainojen painotettu keskikorko vuoden lopussa oli 3,0 % (3,4 %). Korkoriskin hallitsemiseksi yhtiön lainanotto on hajautettu kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin. Pitkään viitekorkoon sidottujen lainojen osuus koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 57,1 % (56,3 %) ja lyhyeen markkinakorkoon sidottujen lainojen osuus 42,9 % (43,7 %).

5. Hallinto

Kertomusvuoden aikana Sivakka-yhtymä Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.4.2012. Hallitukseen valittiin seuraavat jäsenet ja varajäsenet:

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

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kahdeksan kertaa. Sivakka-yhtymä Oy:n toimitusjohtajana toimi Risto Korpi 11.12.2012 saakka, minkä jälkeen toimitusjohtajana aloitti Raimo Hätälä. 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 oleellisena 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, 61,6 %, mutta myös korkotukilainoihin, 27,6 %, ja valtion myöntämiin yhtenäislainoihin, 10,8 %, sisältyy jossain määrin korkoriskiä.

Markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä hallitaan sitomalla osa lainoista pitkään viitekorkoon sekä käyttämällä korkojohdannaisia tasoittamaan markkinakorkojen korkomuutoksia. Vuoden 2012 päättyessä kiinteäkorkoisten lainojen osuus oli 33,5 % (50,2 %) ja koronvaihtosopimusten osuus 50,7 % (26,0 %) markkinaehtoisista lainoista. Koronvaihtosopimusten aiheuttamat korkotuotot ja -kulut jaksetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan lainan korkoja. Muille korkoriskille alttiille lainoille ei kohdisteta suojaus-toimenpiteitä.

Korkotukilainojen korkoriski on pieni johtuen omavastuukoron ylittävästä valtion korkotuesta. Pitkiin viitekorkoihin on sidottu 43,9 % (48,0 %) korkotukilainoista.

Valtion yhtenäislainojen korko on sidottu heinäkuun kuluttajahintaindeksiin muutokseen, mikä saattaa aiheuttaa suuria heilahteluja vuosittaisiin korkokustannuksiin. Kaikissa yhtenäislainoissa on olemassa korkokatto, joka vähentää inflaationousun aiheuttamaa korkoriskiä. Yhtenäislainojen korkean korkotason vuoksi Oulun Sivakka Oy konvertoi toimintavuoden aikana 39,7 miljoonaa euroa yhtenäislainoja tavallisiksi rahalaitoslainoiksi.

Konsernin pitkäaikaisten lainojen painotettu keskimorko vuoden lopussa oli 2,4 % (3,0 %). Sivakka-konsernin lainasalkussa yhtenäislainojen osuus oli tilinpäätöshetkellä 10,8 % (32,0 %), pitkään viitekorkoon sidottujen lainojen osuus 63,2 % (43,8 %) ja lyhyeen markkinakorkoon sidottujen lainojen osuus 26,0 % (24,2 %). Lyhyeen markkinakorkoon sidotuista lainoista 59,6 % (55,5 %) on korkotukilainoja. Lainojen jäljellä oleva laina-aika on keskimäärin 14,4 vuotta (15,0).

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 kiinteistösijoittajien vuokra-asuntoja, mikä vaikuttaa asuntojen kokonaistarjontaan merkittävästi. Myös edelleen jatkuva alhainen korkotaso heikentää vuokra-asumisen kilpailuasemaa.

7. Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia toiminnassa.

8. Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2012 käynnistyneiden kolmen erityisryhmille tarkoitetun hankkeen myötä Oulun Tervatalot Oy:n toiminnan painoarvo Sivakka-konsernissa kasvaa yhtiön strategian mukaisesti. Uudisinvestointien osalta Sivakka-konsernin painopiste tulevana vuonna säilyy erityisryhmien kohteissa, mutta vuodelle 2014 valmistellaan investointeja myös normaaliin vuokra-asuntotuotantoon.

Oulun kaupunginhallitus on antanut Tilakeskukselle luvan aloittaa Varhaiskasvatuksen väistötilojen tilavuokrajärjestelyt Sivakka-konsernin kanssa. Tarkoituksena on käynnistää kahden noin 70 – 80 lapsen päiväkotiyksikön suunnittelu ja rakentaminen vuoden 2013 aikana siten, että tilat olisivat käyttöönottavissa syksyllä 2014.

Oulun Palvelusäätiön ja Sivakka-konsernin välinen toimialarationalisointi, jonka mukaan Palvelusäätiö ottaa vastatakseen Tervatalojen vanhusten kohteiden asuttamisen, astuu voimaan maaliskuun 2013 alusta.

1.1.2013 toteutuneeseen kuntaliitokseen liittyen yhdistymishallitus päätti marraskuussa 2012, että Oulun kaupungin vuokra-asuntojen omistus keskitetään Sivakka-konserniin. Oulunsalon, Haukiputaan ja Ylikiimingin vuokralayhtiöt liitetään osaksi Sivakka-konsernia. Samassa yhteydessä siirretään Oulun Asuntohankinta Oy:n ja Kiinteistö Oy Oulun Pikisaaren omistus Sivakka-konserniin.

Vireillä olevien, kuntaliitokseen liittyvien, yritysjärjestelyjen myötä Sivakka-konsernin toiminta laajenee merkittävästi ja siirtyvän kiinteistökannan osalta tarvitaan vahvaa panostusta sekä asiakastyöhön että kiinteistönpitoon. Vuosi 2013 on siirtymävaihetta ja uuden yhtiö- ja organisaatiomallin odotetaan olevan toiminnassa vuoteen 2014 mennessä.

Oulun kaupungin siirtyessä konsernitilin käyttöön myös Sivakka-konsernin pankkitilit siirtyvät osaksi konsernitilijärjestelmää vuoden 2013 aikana.

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 4 167,27 euroa siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille.

Sivakka-yhtymä Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2012	31.12.2011
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	955 370,90	955 370,90
Liittymismaksut	798 504,12	798 504,12
Rakennukset ja rakennelmat	52 267 885,84	54 318 934,68
Koneet ja kalusto	14 810,31	19 747,10
Muut aineelliset hyödykkeet	132 641,33	163 291,33
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	97 085,48	28 743,26
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	54 266 297,98	56 284 591,39
Sijoitukset		
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	1 072 911,75	1 229 786,29
Muut saamiset	3 257,41	3 257,41
Muut pitkävaikuttiset sijoitukset	1 300 290,00	800 000,00
Sijoitukset yhteensä	17 686 846,15	17 343 430,69
Pysyvät vastaavat yhteensä	71 953 144,13	73 628 022,08
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	30 000,00	60 000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	30 000,00	60 000,00
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	128 185,33	125 457,48
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	500 854,70	21 326,71
Myyntisaamiset	22 026,68	26 306,88
Muut saamiset	30 000,00	30 000,00
Siirtosaamiset	97 732,04	109 970,40
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	778 798,75	313 061,47
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	10 749 873,29	9 101 095,89
Rahoitusarvopaperit yhteensä	10 749 873,29	9 101 095,89
Rahat ja pankkisaamiset	4 158 602,97	4 787 213,32
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	15 717 275,01	14 261 370,68
VASTAAVAA YHTEENSÄ	87 670 419,14	87 889 392,76
TASE / Vastattavaa	31.12.2012	31.12.2011
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	-35 877,03	-39 154,78
Tilikauden voitto/tappio	4 167,27	3 277,75
Oma pääoma yhteensä	35 769 965,59	35 765 798,32
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	5 620 156,21	5 484 655,04
Asuintalovaraukset	6 854 332,51	5 475 032,51
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	12 474 488,72	10 959 687,55
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	35 087 051,45	36 750 891,98
Velat saman konsernin yrityksille	1 219 426,75	1 387 614,68
Muut velat	984,46	146,18
Pitkäaikaiset velat yhteensä	36 307 426,66	38 138 652,84
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 635 095,53	1 581 350,53
Saadut ennakot	750 706,31	735 774,95
Ostovelat	48 667,53	48 722,99
Velat saman konsernin yrityksille	350 762,69	290 318,04
Muut velat	9 171,74	9 186,09
Siirtovelat	324 098,37	359 901,45
Lyhytaikaiset velat yhteensä	3 118 502,17	3 025 254,05
Vieras pääoma yhteensä	39 425 964,83	41 163 906,89
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	87 670 419,14	87 889 392,76

	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	8 947 959,12	8 838 986,61
Käyttökorvaukset	2 690,44	2 645,20
Liikevaihto yhteensä	8 950 649,56	8 841 631,81
Muut kiinteistön tuotot	37 571,19	70 025,26
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-7 710,00	-8 500,00
Henkilöstökulut yhteensä	-7 710,00	-8 500,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 086 635,63	-2 176 469,81
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-2 086 635,63	-2 176 469,81
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-662 006,14	-610 350,67
Käyttö ja huolto	-561 008,59	-614 763,83
Ulkoalueiden huolto	-48 515,05	-17 882,88
Siivous	-66 761,80	-29 850,01
Lämmitys	-678 388,62	-700 724,63
Vesi ja jätevesi	-335 546,57	-335 612,47
Sähkö	-254 454,03	-244 911,10
Jätehuolto	-161 175,35	-152 704,28
Vahinkovakuutukset	-45 698,90	-42 755,61
Vuokrat	-338 624,81	-334 357,85
Kiinteistövero	-161 539,67	-157 702,93
Korjaukset	-1 186 731,84	-1 067 434,26
Muut hoitokulut	-7 800,91	-4 296,00
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-4 508 252,28	-4 313 346,52
Luottotappiot	-23 333,48	-23 158,67
LIIEVOITTO (-TAPPIO)	2 362 289,36	2 390 182,07
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	405 105,83	283 098,60
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 248 426,75	-1 387 767,13
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-843 320,92	-1 104 668,53
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 518 968,44	1 285 513,54
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-135 501,17	-213 435,79
Vapaaehtoisten varausten muutos	-1 379 300,00	-1 068 800,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	4 167,27	3 277,75



Oulun Sivakka Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2012	31.12.2011
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	16 170,85	20 847,80
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	16 170,85	20 847,80
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 278 874,09	1 278 874,09
Liittymismaksut	3 297 177,78	3 275 350,78
Rakennukset ja rakennelmat	149 724 420,19	153 205 932,95
Koneet ja kalusto	115 915,17	126 395,84
Muut aineelliset hyödykkeet	385 982,65	392 498,18
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2 748 782,14	3 434 781,81
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	157 551 152,02	161 713 833,65
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	107 976,96	89 496,96
Muut osakkeet ja osuudet	124 980,21	124 980,21
Muut pitkävaikutteiset sijoitukset	1 489 149,00	3 810 502,13
Sijoitukset yhteensä	1 722 106,17	4 024 979,30
Pysyvät vastaavat yhteensä	159 289 429,04	165 759 660,75
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	519 830,62	468 057,46
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 203,79	8 132,93
Myyntisaamiset	51 835,53	31 469,18
Siirtosaamiset	290 353,84	217 022,67
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	866 223,78	724 682,24
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	12 423 824,86	11 634 983,19
Rahoitusarvopaperit yhteensä	12 423 824,86	11 634 983,19
Rahat ja pankkisaamiset		
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	5 073 761,23	4 573 755,14
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	18 363 809,87	16 933 420,57
VASTAAVAA YHTEENSÄ	177 653 238,91	182 693 081,32
TASE / Vastattavaa	31.12.2012	31.12.2011
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	-132 447,71	-132 229,39
Tilikauden voitto/tappio	-6 170,77	-218,32
Oma pääoma yhteensä	13 722 258,35	13 728 429,12
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	2 280 814,83	2 779 245,70
Asuintalovaraukset	19 599 900,38	17 525 235,37
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	21 880 715,21	20 304 481,07
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	126 283 016,23	134 662 564,36
Velat saman konsernin yrityksille	1 889 254,98	1 889 254,98
Muut velat	8 146,61	1 261,94
Pitkäaikaiset velat yhteensä	128 180 417,82	136 553 081,28
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 952 635,07	7 363 205,61
Saadut ennakot	2 617 432,60	2 556 208,08
Ostovelat	370 212,20	560 331,01
Velat saman konsernin yrityksille	908 886,97	362 440,11
Muut velat	122 586,00	113 905,80
Siirtovelat	898 094,69	1 150 999,24
Lyhytaikaiset velat yhteensä	13 869 847,53	12 107 089,85
Vieras pääoma yhteensä	142 050 265,35	148 660 171,13
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	177 653 238,91	182 693 081,32

	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	32 225 712,68	31 477 408,76
Käyttökorvaukset	900,53	540,58
Liikevaihto yhteensä	32 226 613,21	31 477 949,34
Valmistus omaan käyttöön	65 272,00	153 718,00
Muut kiinteistön tuotot	821 344,37	719 735,64
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 602 754,76	-1 447 979,09
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-289 638,46	-274 531,81
Muut henkilösivukulut	-74 831,33	-53 160,86
Henkilösivukulut yhteensä	-364 469,79	-327 692,67
Henkilöstökulut yhteensä	-1 967 224,55	-1 775 671,76
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-7 007 703,56	-6 955 413,55
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-7 007 703,56	-6 955 413,55
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-859 885,29	-585 664,59
Käyttö ja huolto	-2 547 050,44	-2 720 832,70
Ulkoalueiden huolto	-253 234,78	-104 961,19
Siivous	-193 443,18	-111 840,58
Lämmitys	-2 817 253,29	-2 835 293,92
Vesi ja jätevesi	-1 374 790,88	-1 331 986,68
Sähkö	-855 088,38	-837 340,75
Jätehuolto	-645 048,34	-620 379,14
Vahinkovakuutukset	-183 788,68	-171 724,05
Vuokrat	-958 488,48	-923 040,41
Kiinteistövero	-544 665,99	-529 107,57
Korjaukset	-7 536 632,67	-5 886 607,96
Muut hoitokulut	-317 391,06	-276 710,23
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-19 086 761,46	-16 935 489,77
Luottotappiot	-88 486,71	-95 742,37
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	4 963 056,30	6 589 085,53
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	413 760,01	429 573,92
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 806 752,94	-4 043 954,74
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 392 992,93	-3 614 380,82
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 570 063,37	2 974 704,71
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	498 430,87	56 883,91
Vapaaehtoisten varausten muutos	-2 074 665,01	-3 031 806,94
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-6 170,77	-218,32

Oulun Terratalot Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2012	31.12.2011
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	218 244,89	229 440,40
Rakennukset ja rakennelmat	7 975 931,37	8 387 329,65
Koneet ja kalusto	12 190,35	16 269,25
Muut aineelliset hyödykkeet	54 509,42	65 018,42
Ennakkomaksut ja keskeeneräiset hankinnat	3 537 231,37	166 292,37
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	11 798 107,09	8 864 350,09
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11 060,28	11 060,28
Sijoitukset yhteensä	11 060,28	11 060,28
Pysyvät vastaavat yhteensä	11 809 167,44	8 875 410,37
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 458,64	2 689,71
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 716,77	9 641,93
Myyntisaamiset	3 794,90	0,00
Siirtosaamiset	0,00	982,76
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	9 970,31	13 314,40
Rahat ja pankkisaamiset	447 815,05	926 149,39
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	457 785,36	939 463,79
VASTAAVAA YHTEENSÄ	12 266 952,80	9 814 874,16
TASE / Vastattavaa	31.12.2012	31.12.2011
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	-241,44	-305,44
Tilikauden voitto/tappio	6,75	64,00
Oma pääoma yhteensä	1 244 503,55	1 244 496,80
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	554 836,29	374 210,70
Asuinalovaraukset	754 862,86	908 372,86
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	1 309 699,15	1 282 583,56
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 445 235,48	6 956 490,20
Pitkäaikaiset velat yhteensä	8 445 235,48	6 956 490,20
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	360 254,72	220 878,12
Saadut ennakot	32 136,23	38 617,58
Ostovelat	302 183,95	7 335,09
Velat saman konsernin yrityksille	536 638,75	7 479,87
Muut velat	9 588,21	19 955,15
Siirtovelat	26 712,76	37 037,79
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 267 514,62	331 303,60
Vieras pääoma yhteensä	9 712 750,10	7 287 793,80
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	12 266 952,80	9 814 874,16

	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	1 396 507,26	1 422 836,49
Liikevaihto yhteensä	1 396 507,26	1 422 836,49
Muut kiinteistön tuotot	4 453,62	2 614,42
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-7 545,00	-5 140,00
Henkilöstökulut yhteensä	-7 545,00	-5 140,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-276 612,83	-267 458,01
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-160 568,86	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yht.		-267 458,01
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-85 701,47	-84 360,45
Käyttö ja huolto	-123 983,89	-107 751,37
Ulkoalueiden huolto	-14 285,92	-12 648,11
Siivous	-12 314,43	-4 215,62
Lämmitys	-116 775,56	-129 578,61
Vesi ja jätevesi	-44 983,27	-50 519,67
Sähkö	-47 301,36	-46 879,80
Jätehuolto	-25 536,14	-23 642,94
Vahinkovakuutukset	-9 015,39	-8 568,89
Vuokrat	-17 322,00	-16 742,47
Kiinteistövero	-25 832,86	-25 166,71
Korjaukset	-150 439,95	-165 007,33
Muut hoitokulut	-108 931,93	-6 133,00
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-782 424,17	-681 214,97
Luottotappiot	-5,00	327,15
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	173 805,02	471 965,08
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 753,68	8 671,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-149 436,36	-158 380,22
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-146 682,68	-149 708,36
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	27 122,34	322 256,72
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-180 625,59	-127 892,72
Vapaaehtoisten varausten muutos	153 510,00	-194 300,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	6,75	64,00







Sivakka-yhtymä Oy

Myllytullinkatu 4, 90130 OULU

Puhelinpalvelu: (08) 3148 190

www.oulunsivakka.fi