



Toimintakertomus ja
tilinpäätös

2013



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

Kulunut vuosi oli Sivakan 21. toimintavuosi. Sivakka-yhtymä Oy toimii Sivakka-konsernin emoyhtiönä. Sivakka-yhtymä Oy perustettiin 1.11.2007 kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden omistusjärjestelyjen seurauksena. Yhtymän hallintaan on keskitetty vapaarahoitteiset ja rajoituksista vapautuneet asuin-kiinteistöt. Oulun kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan. Sivakka-yhtymällä on kolme tytäryhtiötä, joita ovat Oulun Sivakka Oy, Oulun Tervatalot Oy ja Oulun Remonttimyly Oy.

Sivakka-konsernin kiinteistöjen osalta on tehty erilaisia omistusjärjestelyjä vuosien varrella useampaan kertaan, mutta kiinteistöjen kautta toiminnan alku voidaan sijoittaa vuoteen 1961 ja yhtiömuotoinen toiminta alkoi vuonna 1992.

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

Toimintavuoden aikana tehtiin tarvittavat toimet, jotta vuoden 2013 kuntaliitoksen yhteydessä sovitut vuokra-asuntoyhtiöiden keskittämiset Sivakka-konserniin voitiin toteuttaa. Vuoden 2014 alussa Kiinteistö Oy Simppulanhaka, Kiinteistö Oy Jääskönpelto ja Oy Oulunsalon Asunnonhankinta Ab sulautuivat osaksi Oulun Sivakka Oy:tä ja Kiinteistö Oy Puolukkarivi sekä As Oy Ylikiimingin

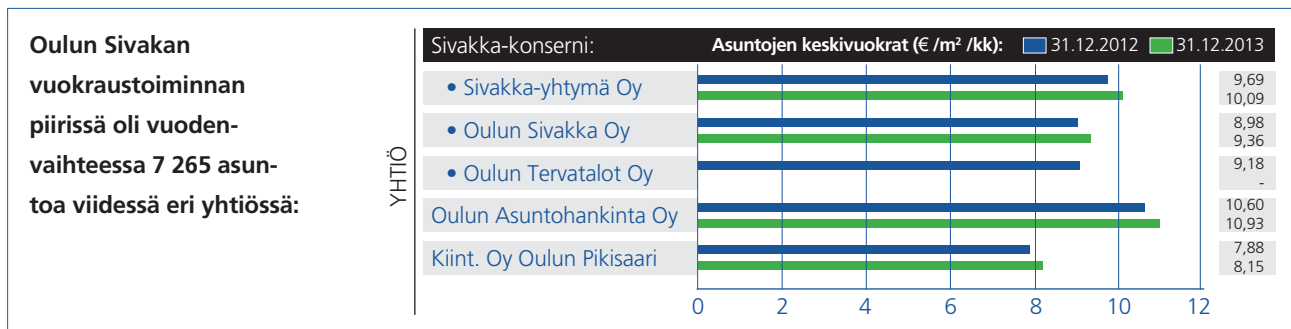
Murtopuisto sulautuivat osaksi Sivakka-yhtymä Oy:tä. Samassa yhteydessä toteutettiin myös Oulun Asuntonhankinta Oy:n osittaisjakautuminen Sivakka-yhtymä Oy:hyn sekä Kiinteistö Oy Oulun Pikisaaren osakekannan siirto Oulun kaupungilta Sivakka-yhtymälle.

1990-luvun kasvuvuosina rakennetun kiinteistökannan asuntojen sisätilat vaativat jo kunnostusta vastatakseen asiakkaiden odotuksia. Tämän vuoksi Sivakka-konsernissa on kehitetty "Koti kuntoon" -korjausmalli, jolla asunnot saadaan kunnostettua kohtuullisin kustannuksin. "Koti kuntoon" -toimintamallissa korjaustoimet käsittävät lähinnä keittiökalusteiden ja lattiamateriaalien vaihtoja. Samalla tehdään asuntokohtaisesti tarpeen mukaan myös muiden pintamateriaalien ja kylpyhuoneiden korjaustoimia.

Sivakka-konserni on selvinnyt vaikeassa markkinatilanteessa hyvin. Konsernin toimintaa kuvaavat tunnusluvut kehittyivät vuoden aikana positiiviseen suuntaan. Vuokra-asuntojen kysyntä vilkastui keväällä 2013 ja kysyntä pysyi lähes ennallaan toimintavuoden ajan. Alkuvuoden runsaasta tyhjen asuntojen määrästä johtuen Sivakka-konsernin omistuksessa olleiden asuntojen käyttöaste kuitenkin laski hieman vuoden 2013 aikana olleen 96,6 % (96,8 %). Sivakka-yhtymän asuntojen käyttöaste laski 0,4 prosenttiyksikköä olleen 96,8 % (97,2 %).

Vuokria korotettiin 1.3.2013 keskimäärin 4,2 % (0,8 %). Sivakka-konsernin vuokrauksessa olevien asuntojen keskineliövuokra vuoden 2013 lopussa oli 9,50 euroa/m²/kk (9,12 euroa/m²/kk).

Raimo Hätälä | toimitusjohtaja



Oulun vuokra-asuntojen ylläpitotilanteesta johtuen Sivakka-konserni on viime vuosina ollut hyvin varovainen uusien kohteiden investoinneissa. Vuonna 2013 ei valmistunut uusia kohteita, mutta tulevien vuosien investointitarpeita varten Oulun kaupunki on varannut Sivakalle rakennuspaikkoja Hollihaasta, Länsi-Toppilasta, Kiulukankaalta ja Ritaharjusta.

Vuosien 2012-2015 toimintaa ohjaavan strategian mukaisesti 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 ohjeellisenä 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



Oulun alueella vuokra-asuntojen vaihtuvuus säilyi edellisvuosien tapaan suurena ja asunnoista oli runsaasti tarjontaa. Sivakka-konsernin asukasvaihtuvuus kasvoi toimintavuonna 0,8 prosenttiyksikköä ollen 31,3 % (30,5 %). Asuntoja vapautui vuoden 2013 aikana keskimäärin 139 kpl kuukaudessa (145 kpl). Sivakka-konsernin asiakkaille tehtiin toimintavuoden aikana asuntotarjouksia yhteensä 10 517 kpl (9 115 kpl). Näistä johti vuokrasopimukseen vain 21 % (25 %) eli 2 229 kpl (2 310 kpl).

Vaikeasta kysyntätilanteesta ja asiakkaiden lisääntyneistä talousvaikeuksista johtuen Sivakka-konsernin vuokrasaamiset kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna. Ne olivat vuoden lopussa 0,8 miljoonaa euroa, mikä on 1,7 % (1,5 %) vuosittaisesta vuokratuotosta. Asiakkaiden heikentyneen taloustilanteen ja ilmeisen tuen tarpeen vuoksi asiakasneuvontaan kiinnitettiin erityistä huomiota. Asumisen ongelmiin ajautuivat yhä useammin asiakkaat, joilla ei ollut aiempia vuokranmaksuongelmia tai vaikeuksia.

Vuonna 2013 Sivakka-konsernin asukkaille tarjottiin asukasetuna eri tuotteita (kylmäkalusteita, liesiä, astianpesukoneita, siivouspalvelua, sälekaihtimia) yhteensä 301 kappaletta (563). Suosituin tuote-etu oli keraaminen kiertoilmaliesi, jonka valitsi 61 edun vastaanottajaa. Muita suosittuja etuja olivat sälekaihtimet (53 kpl), astianpesukone (54 kpl) sekä kylmälaitteet (32 kpl).

Toimintavuoden aikana kilpailutettiin Sivakka-konsernissa 1 686 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.

Sähköisiä asiointikanavia kehitettiin edelleen toimintavuoden aikana ja uusien kotisivujen suunnittelu eteni toimintavuoden aikana siten, että ne saatiin käyttöön toimintavuoden päättyessä.

Keskineliövuokrat (euroa/m²/kk):

	2013	2012	2011
Sivakka-konserni	9,50	9,12	9,03
Keskivuokra Oulussa *)	10,77	10,51	10,03

*) Tilastokeskus

3. Kiinteistöt

Sivakka-yhtymä Oy omistaa 1 406 asuinhuoneistoa sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 74 370 as^m². Toimintavuoden lopussa Sivakka-konsernin omistuksessa on 6 987 asuinhuoneistoa (Sivakka-yhtymä 1 406, Oulun Sivakka 5 184 ja Oulun Tervatalot 397) sekä liiketiloja. Asuinhuoneistojen pinta-ala on 395 398 as^m². Konsernin asuin- ja liikehuoneistojen tasearvo oli 205,6 miljoonaa euroa (210,0).

Oulun kaupunginhallitus antoi Tilakeskukselle luvan aloittaa varhaiskasvatuksen väistötilojen tilavuokrajärjestelyt Sivakka-yhtymän kanssa. Vuoden 2013 aikana käynnistettiin kahden päiväkotityksikön rakentaminen siten, että tilat ovat käyttöön otettavissa syksyllä 2014.

Vuonna 2012 käynnistettyjen kolmen Oulun Tervatalot Oy:n omistukseen tulevien kohteiden rakentaminen ajoittui pääosin vuodelle 2013. Kohteisiin on saatu merkittävät ARAn investointiavustukset ja ne rahoitettiin pitkäaikaisilla korkotukilainoilla:

- Palvelutalo CaritasMatriittiin toteutettiin 105 pienasuntoa erityisryhmille. Kohteen yhteistyökumppanina ja palvelutuottajana toimii Caritas Palvelu Oy. CaritasMatriitin ryhmäkodit (33 asuntoa) valmistuivat joulukuussa 2013 ja loput asunnot valmistuvat helmikuussa 2014.

- Honkalankotiin toteutettiin 15 palveluasuntoa vaikeasti kehitysvammaisille asiakkaille ja kohteen palvelutuottajana toimii Oulun kaupungin sosiaali- ja terveystoimi.

- Palvelutalo Merikotkaan valmistui 31 asuntoa vanhuksille ja palvelutuottajina toimivat Oulun kaupungin sosiaali- ja terveystoimi sekä Oulun Palvelusäätiö. Kaukovainion Luhti -niminen kiinteistö purettiin syksyllä 2012 palvelutalo Merikotkan tieltä.

Sivakan tonttivarauksille Toppilassa sekä Ritaharjussa haettiin jatkoa, koska vuoden 2013 markkinatilanne ei mahdollistanut uusia investointeja. Kohteiden suunnittelu käynnistettiin vuonna 2013 ja rakentaminen on ajoitettu vuodelle 2014.

Vuonna 2012 käynnistynyt Oulun Sivakka / Nykäsenkankaan 50 asunnon peruskorjaus valmistui keväällä 2013. Oulun Sivakka / Koskipyykösen 62 huoneiston peruskorjaus alkoi syksyllä 2013 ja se valmistuu helmikuussa 2014.

Toimintavuonna tehtiin Oulun Sivakan 72 asuntoon "Koti kuntoon"- korjaus. Lisäksi Sarvivälke- ja Kalikkarivi-kohteissa tehtiin "Koti kuntoon" -remonttia yksittäin vapautuvissa asunnoissa yhteensä 20 kpl.

Postimestarintie 12 ja 21:ssä saneerattiin piha-alueiden pintarakenteita. Lisäksi Toukolassa (Timontie 2) uusittiin kokonaan pihan väylien ja autopaikka-alueiden rakennekerrokset. Hankkeeseen sisältyi myös sadevesijärjestelmän ja pihavalaistuksen uusiminen sekä autopaikkojen lämmityskoteloiden uusiminen.

Ahkerä-Salvassa valmistui runkoviemäreiden sukituskorjaus.

Edelleen jatkunut suuri asukasvaihtuvuus piti muuttotilantei-

den korjaustarvetta isona.

Sivakka-konsernin ja Schneider Building Electric Finland Oy:n kanssa tehty jatkosopimus energian säästöstä ja kiinteistöjen teknisestä tarkastuksesta jatkui vuonna 2013. 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:

	2013	2012	2011	2010
Kaukolämpö kWh/m ³	41,5	44,0	45,1	45,2
Kiinteistösähkö kWh/m ³	6,0	6,1	6,2	5,8
Vesi l/m ³	323,0	329,0	332,0	340,0



4. Talous



4.1. Sivakka-konserni

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

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

4.2. Sivakka-konsernin tuloslaskelma

Konsernin liikevaihto kasvoi edellisvuoteen verrattuna 3,1 % ollen 43,8 miljoonaa euroa (42,5). Muut tuotot kasvoivat 0,5 miljoonaa euroa 4,0 miljoonaan euroon.

Kulujen yhteismäärä kasvoi 5,9 % ollen 30,0 miljoonaa euroa (28,3). Henkilöstökulut kasvoivat 10,2 % 5,1 miljoonaan euroon (4,7). Kiinteistön muut hoitokulut kasvoivat 5,0 % 23,6 miljoonasta eurosta 24,7 miljoonaan euroon. Suurimpia hoitokulueriä olivat korjaukset 9,0 miljoonaa euroa (8,1), kiinteistöhuolto ja -siivous 3,8 miljoonaa euroa (3,5), lämmitys 3,6 miljoonaa euroa (3,6), sekä vesimaksut 1,9 miljoonaa euroa (1,8). Luottotappiot kasvoivat hieman ollen 0,2 miljoonaa euroa. Suurin osa luottotappioksi kirjatusta saatavista siirretään jälkiperintään. Jälkiperintätuottoja kertyi edellisvuoden tapaan 0,07 miljoonaa euroa eli

nettoluottotappiot kasvoivat hieman ollen 0,1 miljoonaa euroa.

Suunnitelman mukaiset poistot pienenevät 1,4 % ollen 9,4 miljoonaa euroa (9,6).

Sivakka-konsernin liikevoitto oli 8,4 miljoonaa euroa liikevoittoprosentin ollessa 19,1 %. Vastaavat luvut olivat edellisvuonna 8,2 miljoonaa euroa ja 19,2 %.

Korko- ja rahoitustuotot pienenevät 26,6 % ollen 0,5 miljoonaa euroa (0,7). Korko- ja rahoituskulut pienenevät 1,5 miljoonalla eurolla ollen 3,7 miljoonaa euroa.

Konsernin tilikauden tulos oli 5,6 miljoonaa euroa (2,7). Konserniin kuuluvien yhtiöiden erillistulokset olivat kuitenkin ainoastaan 0,3 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 8,5 %, kun se edellisena vuonna oli 4,4 %.

4.3. Sivakka-konsernin tase

Sivakka-konsernin tase oli vuoden lopussa 266,4 miljoonaa euroa (264,1) eli 0,9 % suurempi kuin vuotta aiemmin.

Konsernin sijoitustoiminta on perustunut hallituksen hyväksymään sijoitusstrategiaan, jonka puitteissa on toimittu. Sijoitustoiminnan tavoitteena on ollut huolehtia sijoitettavan varallisuuden

tarkoituksenmukaisesta sijoittamisesta tuottotavoite, hyväksytty riskitaso ja likvidien varojen tarve huomioiden. Lähtökohtana sijoitustoiminnassa on ollut sijoitetun pääoman sataprosenttinen pääomaturva. Vuoden 2013 alusta Sivakka-konsernin pankkitilit siirrettiin osaksi Oulun kaupungin konsernitilijärjestelmää, minkä myötä omaa sijoitustoimintaa ei enää harjoiteta. Tämän myötä myös Rahat ja pankkisaamiset -ryhmän kirjaustapaa on muutettu siten, että konsernitilillä olevat rahavarat on kirjattu tilinpäätöksessä ryhmään Lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä. Konsernin maksuvalmius oli koko toimintavuoden hyvä.

Sivakka-konsernin oma pääoma oli vuoden lopussa 69,2 miljoonaa euroa (63,6). Konsernin omavaraisuusaste kasvoi 1,9 prosenttiyksiköllä ollen 26,3 % (24,4 %). Konsernin omavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon asuntorakentamisen rahoitusjärjestelmä, jossa tarvittavien omien varojen osuus on vähäinen. Merkittävä osa (42,4 %) konsernin lainoista muodostuu valtion takaamista korkotukilainoista sekä valtion yhtenäislainoista.

Konsernin pitkäaikainen vieras pääoma pieneni edellisvuodesta 7,4 miljoonaa euroa 174,3 miljoonaan euroon. Uusia lainoja nostettiin uudiskohteisiin 8,7 miljoonaa euroa. Lainojen lyhennyksiin käytettiin 11,1 miljoonaa euroa.

4.4. Sivakka-yhtymä Oy:n tuloslaskelma

Sivakka-yhtymä Oy:n liikevaihto kasvoi edellisvuoteen verrattuna 2,5 % ollen 9,2 miljoonaa euroa (9,0). Muut tuotot kasvoivat 0,01 miljoonaa euroa 0,05 miljoonaan euroon.

Kulujen yhteismäärä kasvoi 27,6 % ollen 5,8 miljoonaa euroa (4,5). Hoitokuluista suurimpia olivat korjaukset 1,8 miljoonaa euroa, hallintokulut 1,1 miljoonaa euroa, lämmitys 0,7 miljoonaa euroa sekä kiinteistöhuolto ja -siivous 0,7 miljoonaa euroa. Suurimpina erinä korjauksissa olivat huoneistokorjaukset.

Sivakka-yhtymä Oy:n hoitokate oli 3,4 miljoonaa euroa, mikä on 22,8 % pienempi kuin edellisenä vuonna (4,4). Hoitokateprosentti oli 37,4 %, kun se edellisenä vuonna oli 49,7 %.

Suunnitelman mukaiset poistot pienenevät 5,3 % ollen 2,0 miljoonaa euroa (2,1).

Yhtiön liikevoitto oli 1,5 miljoonaa euroa liikevoittoprosentin ollessa 15,9 %. Vastaavat luvut olivat edellisvuonna 2,4 miljoonaa euroa ja 26,4 %.

Korko- ja rahoitustuotot kasvoivat 0,2 miljoonaa euroa ollen 0,6 miljoonaa euroa (0,4). Korko- ja rahoituskulut pienenevät 35,8 % ollen 0,8 miljoonaa euroa (1,2).

Poistoeron muutos oli 0,04 miljoonaa euroa (0,1) ja asuintalovaruuden muutos 1,2 miljoonaa euroa (1,4).

Yhtiön tilikauden tulos oli 1 119 euroa (- 37 503). Yhtiön oman pääoman tuottoprosentti oli 2,8 %, kun se edellisenä vuonna oli 3,4 %.

4.5. Sivakka-yhtymä Oy:n tase

Sivakka-yhtymän tase oli vuoden lopussa 87,0 miljoonaa euroa

(87,7) eli 0,7 % pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Vuoden 2013 alusta Sivakka-yhtymän pankkitilit siirrettiin osaksi Oulun kaupungin konsernitilijärjestelmää. Tämän myötä Rahat ja pankkisaamiset -ryhmän kirjaustapaa on muutettu siten, että konsernitilillä olevat rahavarat on kirjattu tilinpäätöksessä ryhmään Lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä.

Yhtiön oma pääoma oli vuoden lopussa 35,7 miljoonaa euroa (35,7). Omavaraisuusaste kasvoi 2,2 prosenttiyksiköllä ollen 54,2 % (52,0 %). Tilinpäätössiirtojen kertymä oli 13,8 miljoonaa euroa (12,5).

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma pieneni edellisvuodesta 1,8 miljoonaa euroa 34,5 miljoonaan euroon. Uusia lainoja ei nostettu ja lainojen lyhennyksiin käytettiin 1,8 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisten lainojen painotettu keskiporkko vuoden lopussa oli 1,8 % (3,0 %). Korkoriskin hallitsemiseksi yhtiön lainanotto on hajautettu kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin. Pitkään viitekorkoon sidottujen lainojen osuus koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 58,0 % (57,1 %) ja lyhyeen markkinakorkoon sidottujen lainojen osuus 42,0 % (42,9 %).

5. Hallinto

Kertomusvuoden aikana Sivakka-yhtymä Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.5.2013.

HALLITUKSEN JÄSENET JA

HENKILÖKOHTAISET VARAJÄSENET 1.1. – 7.5.2013:

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

7.5.2013 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa Sivakka-yhtymän hallitukseen valittiin seuraavat jäsenet ja henkilökohtaiset varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet	Varajäsenet
Kivelä Jorma, puheenjohtaja	Ijäs Maija
Kauppi Lauri, varapuheenjohtaja	Keskinen Matti
Manninen Jonna	Niemi Markku
Sipola Mauno	Björkbacka Jonas
Ylisuutari Jaana	Saarela Pia

Lisäksi pidettiin 5.11.2013 ylimääräinen yhtiökokous, missä hyväksyttiin sulautumissuunnitelmat, joiden mukaan Kiinteistö Oy Puolukkarivi ja As Oy Ylikiimingin Murtopuisto sulautuvat Sivakka-

yhtymä Oy:hyn. Lisäksi hyväksyttiin Oulun Asuntohankinta Oy:n osittaisjakautuminen Sivakka-yhtymä Oy:hyn.

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kahdeksan kertaa.

Sivakka-yhtymä Oy:n toimitusjohtajana toimii Raimo Hätälä. Hallituksen kokouksiin on osallistunut myös talousjohtaja Teija Mäenpää.

Yhtiön tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy vastuullisena tilintarkastajanaan KHT Risto Hyvönen.

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 korkosidonaisuutta vaihtuvan ja kiinteän koron välillä sekä korkojohdannaisilla.

Sivakka-konsernin merkittävin korkoriskiä sisältävä lainatyyppi on markkinaehtoiset lainat, 57,6 %, mutta myös korkotukilainoihin, 31,8 %, ja valtion myöntämiin yhtenäislainoihin, 10,6 %, sisältyy jossain määrin korkoriskiä.

- Markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä hallitaan sitomalla osa lainoista pitkään viitekorkoon sekä käyttämällä korkojohdannaisia taasoittamaan markkinakorkojen korkomuutoksia. Vuoden 2013 päättyessä kiinteäkorkoisten lainojen osuus oli 33,8 % (33,5 %) ja koronvaihtosopimusten osuus 47,4 % (50,7 %) markkinaehtoisista lainoista. Koronvaihtosopimusten aiheuttamat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojaattavan lainan korkoja. Muille korkoriskille alttiille lainoille ei kohdisteta suojaustoimenpiteitä.

- Korkotukilainojen korkoriski on pieni johtuen omavastuukoron ylittävistä valtion korkotuesta. Pitkiin viitekorkoihin on sidottu 36,3 % (43,9 %) korkotukilainoista.

- Valtion yhtenäislainojen korko on sidottu heinäkuun kuluttajahintaindeksiin muutokseen, mikä saattaa aiheuttaa suuria heilahdeluja vuosittaisiin korkokustannuksiin. Kaikissa yhtenäislainoissa on olemassa korkokatto, joka vähentää inflaationousun aiheuttamaa korkoriskiä.

Konsernin pitkäaikaisten lainojen painotettu keskimarkkino korkeus vuoden lopussa oli 1,9 % (2,4 %). Sivakka-konsernin lainasalkussa yhtenäislainojen osuus oli tilinpäätöshetkellä 10,6 % (10,8 %), pitkään viitekorkoon sidottujen lainojen osuus 57,6 % (63,2 %) ja lyhyeen markkinakorkoon sidottujen lainojen osuus 31,8 % (26,0 %). Lyhyeen markkinakorkoon sidottuista lainoista 63,7 % (59,6 %) on korkotukilainoja. Lainojen jäljellä oleva laina-aika on keskimäärin 14,9 vuotta (14,4).

Asuntojen käyttöaste

Vuokra-asuntojen kysyntämuutokset vaikuttavat Oulun Sivakan 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. Muutokset asuntolainamarkkinoilla ovat johtaneet siihen, että entistä useammalla on vaikeuksia saada lainoitusta omistusasuntoon ja vuokra-asumisen suhteellinen kysyntä voi siten parantua.

7. Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Oulun Asuntohankinnalta siirtyi 134 osakehuoneistoa Sivakka-yhtymä Oy:n omistukseen osittaisjakautumisen kautta 1.1.2014. Samalla myös Asunto Oy Ylikiimingin Murtopuisto ja Kiinteistö Oy Puolukkarivi sulautuivat Sivakka-yhtymä Oy:hyn. Lisäksi Oulun kaupunki siirsi Kiinteistö Oy Oulun Pikisaaren osakekannan Sivakka-yhtymä Oy:lle vuoden 2014 alussa.

Kiinteistö Oy Simppulanhaka, Kiinteistö Oy Jääskönpelto ja Oy Oulunsalon Asunnonhankinta Ab sulautuivat Oulun Sivakka Oy:hyn 1.1.2014 ja yhtiön asuntomäärä lisääntyi siten 1 047 asunnolla. Samassa yhteydessä As Oy Haukiputaan Moisanmäestä tuli Oulun Sivakan tytäryhtiö.

8. Tulevaisuuden näkymät

Tehtyjen yritysjärjestelyjen myötä Sivakka-konsernin toiminta laajenee merkittävästi ja siirtyvän kiinteistökannan osalta tarvitaan vahvaa panostusta sekä asiakastyöhön että kiinteistönpitoon. Kiinteistöjä on laajalla alueella eri puolilla uutta Oulua ja kaikkien kohteiden vuokrausasteen korkeana pitäminen tulee olemaan haastavaa.

Yleinen taloustilanne ei näillä näkymin aiheuta muutoksia yrityksen toimintaedellytyksiin ja vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan säilyvän vakaana. Yhtiö on selvinnyt hyvin varsin haasteellisista viime vuosista. Kilpailukyky on edelleen hyvä ja yhtiö tulee suoriutumaan sille kuuluvista velvoitteista myös jatkossa.

Vuonna 2013 rakennetun kolmen erityisryhmille tarkoitetun hankkeen myötä Oulun Tervatalot Oy:n toiminnan painoarvo Sivakka-konsernissa kasvaa yhtiön strategian mukaisesti.

9. Hallituksen esitys tilikauden tulosta koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että Sivakka-yhtymän tilikauden tulos 1 119,04 euroa siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille.

Sivakka-yhtymä Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2013	31.12.2012
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 561 950,50	1 753 875,02
Rakennukset ja rakennelmat	50 319 871,05	52 267 885,84
Koneet ja kalusto	11 107,69	14 810,31
Muut aineelliset hyödykkeet	107 691,09	132 641,33
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 104 387,68	97 085,48
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	53 105 008,01	54 266 297,98
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15 356 880,31	15 190 916,31
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	311 395,20	119 470,68
Muut osakkeet ja osuudet	1 039 548,44	1 072 911,75
Muut saamiset	3 257,41	3 257,41
Muut pitkävaikutteiset sijoitukset	1 300 290,00	1 300 290,00
Sijoitukset yhteensä	18 011 371,36	17 686 846,15
Pysyvät vastaavat yhteensä	71 116 379,37	71 953 144,13
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	0,00	30 000,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	0,00	30 000,00
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	139 798,67	128 185,33
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13 494 024,77	500 854,70
Myyntisaamiset	44 726,44	22 026,68
Muut saamiset	57 845,42	30 000,00
Siirtosaamiset	65 308,98	97 732,04
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	13 801 704,28	778 798,75
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	2 096 125,00	10 749 873,29
Rahoitusarvopaperit yhteensä	2 096 125,00	10 749 873,29
Rahat ja pankkisaamiset		
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	15 909 379,11	15 717 275,01
VASTAAVAA YHTEENSÄ	87 025 758,48	87 670 419,14
TASE / Vastattavaa	31.12.2013	31.12.2012
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	-73 379,76	-35 877,03
Tilikauden voitto/tappio	1 119,04	-37 502,73
Oma pääoma yhteensä	35 729 414,63	35 728 295,59
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	5 661 296,34	5 620 156,21
Asuintalvaraukset	8 145 672,51	6 896 002,51
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	13 806 968,85	12 516 158,72
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	33 421 955,92	35 087 051,45
Velat saman konsernin yrityksille	1 051 238,82	1 219 426,75
Muut velat	0,00	984,46
Pitkäaikaiset velat yhteensä	34 473 194,74	36 307 426,66
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 665 095,53	1 635 095,53
Saadut ennakot	739 213,42	750 706,31
Ostovelat	85 845,29	48 667,53
Velat saman konsernin yrityksille	326 079,07	350 762,69
Muut velat	3 163,19	9 171,74
Siirtovelat	196 783,76	324 098,37
Lyhytaikaiset velat yhteensä	3 016 180,26	3 118 502,17
Vieras pääoma yhteensä	37 489 375,00	39 425 964,83
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	87 025 758,48	87 670 419,14

	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	9 172 676,41	8 947 959,12
Käyttökorvaukset	2 396,07	2 690,44
Liikevaihto yhteensä	9 175 072,48	8 950 649,56
Muut kiinteistön tuotot	52 568,02	37 571,19
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-8 995,00	-7 710,00
Henkilöstökulut yhteensä	-8 995,00	-7 710,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 976 667,41	-2 086 635,63
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-1 976 667,41	-2 086 635,63
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-1 093 041,56	-662 006,14
Käyttö ja huolto	-623 213,50	-561 008,59
Ulkoalueiden huolto	-50 349,23	-48 515,05
Siivous	-106 005,75	-66 761,80
Lämmitys	-677 764,26	-678 388,62
Vesi ja jätevesi	-352 719,67	-335 546,57
Sähkö	-238 279,61	-254 454,03
Jätehuolto	-167 219,38	-161 175,35
Vahinkovakuutukset	-47 814,54	-45 698,90
Vuokrat	-348 428,92	-338 624,81
Kiinteistövero	-204 478,68	-161 539,67
Korjaukset	-1 828 289,08	-1 186 731,84
Muut hoitokulut	-5 926,90	-7 800,91
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-5 743 531,08	-4 508 252,28
Luottotappiot	-40 068,69	-23 333,48
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 458 378,32	2 362 289,36
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	634 587,71	405 105,83
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-801 036,86	-1 248 426,75
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-166 449,15	-843 320,92
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 291 929,17	1 518 968,44
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-41 140,13	-135 501,17
Vapaaehtoisten varausten muutos	-1 249 670,00	-1 420 970,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	1 119,04	-37 502,73



Oulun Sivakka Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2013	31.12.2012
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	11 493,90	16 170,85
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	11 493,90	16 170,85
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 865 912,96	4 576 051,87
Rakennukset ja rakennelmat	147 646 839,87	149 724 420,19
Koneet ja kalusto	86 923,27	115 915,17
Muut aineelliset hyödykkeet	401 483,93	385 982,65
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2 211 558,11	2 748 782,14
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	154 212 718,14	157 551 152,02
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	818 124,87	107 976,96
Muut osakkeet ja osuudet	124 980,21	124 980,21
Muut pitkävaikuttiset sijoitukset	1 489 149,00	1 489 149,00
Sijoitukset yhteensä	2 432 254,08	1 722 106,17
Pysyvät vastaavat yhteensä	156 656 466,12	159 289 429,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	614 612,81	519 830,62
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13 246 833,73	4 203,79
Myyntisaamiset	36 040,56	51 835,53
Siirtosaamiset	99 547,45	290 353,84
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	13 997 034,55	866 223,78
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	1 650 028,53	12 423 824,86
Rahoitusarvopaperit yhteensä	1 650 028,53	12 423 824,86
Rahat ja pankkisaamiset		
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	40 954,03	5 073 761,23
15 688 017,11	18 363 809,87	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	172 344 483,23	177 653 238,91
TASE / Vastattavaa	31.12.2013	31.12.2012
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	-138 618,48	-132 447,71
Tilikauden voitto/tappio	-612,10	-6 170,77
Oma pääoma yhteensä	13 721 646,25	13 722 258,35
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	1 638 465,50	2 280 814,83
Asuintalovaraukset	23 834 062,22	19 599 900,38
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	25 472 527,72	21 880 715,21
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	115 050 757,06	126 283 016,23
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	1 889 254,98
Muut velat	11 195,79	8 146,61
Pitkäaikaiset velat yhteensä	115 061 952,85	128 180 417,82
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 232 259,31	8 952 635,07
Saadut ennakot	2 688 608,06	2 617 432,60
Ostovelat	566 995,90	370 212,20
Velat saman konsernin yrityksille	2 587 538,37	908 886,97
Muut velat	191 266,83	122 586,00
Siirtovelat	821 687,94	898 094,69
Lyhytaikaiset velat yhteensä	18 088 356,41	13 869 847,53
Vieras pääoma yhteensä	133 150 309,26	142 050 265,35
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	172 344 483,23	177 653 238,91

	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	33 340 678,86	32 225 712,68
Käyttökorvaukset	767,53	900,53
Liikevaihto yhteensä	33 341 446,39	32 226 613,21
Valmistus omaan käyttöön	93 350,00	65 272,00
Muut kiinteistön tuotot	1 348 786,60	821 344,37
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 749 212,22	-1 602 754,76
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-328 173,32	-289 638,46
Muut henkilösivukulut	-71 942,54	-74 831,33
Henkilösivukulut yhteensä	-400 115,08	-364 469,79
Henkilöstökulut yhteensä	-2 149 328,08	-1 967 224,55
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-7 043 476,47	-7 007 703,56
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-7 043 476,47	-7 007 703,56
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-762 561,50	-859 885,29
Käyttö ja huolto	-2 599 164,51	-2 547 050,44
Ulkoalueiden huolto	-176 735,62	-253 234,78
Siivous	-309 620,54	-193 443,18
Lämmitys	-2 851 899,95	-2 817 253,29
Vesi ja jätevesi	-1 470 058,86	-1 374 790,88
Sähkö	-799 810,55	-855 088,38
Jätehuolto	-637 543,92	-645 048,34
Vahinkovakuutukset	-192 688,20	-183 788,68
Vuokrat	-977 851,10	-958 488,48
Kiinteistövero	-620 127,00	-544 665,99
Korjaukset	-7 657 017,46	-7 536 632,67
Muut hoitokulut	-291 120,52	-317 391,06
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-19 346 199,73	-19 086 761,46
Luottotappiot	-93 318,37	-88 486,71
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	6 151 260,34	4 963 056,30
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	291 223,72	413 760,01
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 851 283,65	-3 806 752,94
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 560 059,93	-3 392 992,93
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 591 200,41	1 570 063,37
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	642 349,33	498 430,87
Vapaaehtoisten varausten muutos	-4 234 161,84	-2 074 665,01
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-612,10	-6 170,77

Oulun Tervatalot Oy:n tilinpäätös

TASE

TASE / Vastaavaa	31.12.2013	31.12.2012
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	104 837,69	218 244,89
Rakennukset ja rakennelmat	7 622 491,29	7 975 931,37
Koneet ja kalusto	9 142,74	12 190,35
Muut aineelliset hyödykkeet	44 000,42	54 509,42
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12 800 657,48	3 537 231,37
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	20 581 129,62	11 798 107,09
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	124 467,48	11 060,28
Sijoitukset yhteensä	124 467,48	11 060,28
Pysyvät vastaavat yhteensä	20 705 597,10	11 809 167,44
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 484,00	2 458,64
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 560 761,84	3 716,77
Myyntisaamiset	124 238,57	3 794,90
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 686 484,41	9 970,31
Rahat ja pankkisaamiset	1 511,41	447 815,05
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	1 687 995,82	457 785,36
VASTAAVAA YHTEENSÄ	22 393 592,92	12 266 952,80
TASE / Vastattavaa	31.12.2013	31.12.2012
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	750 000,00	750 000,00
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukaiset rahastot	660 702,24	494 738,24
Muut rahastot yhteensä	660 702,24	494 738,24
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-234,69	-241,44
Tilikauden voitto/tappio	-2 131,72	6,75
Oma pääoma yhteensä	1 408 335,83	1 244 503,55
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	518 630,34	554 836,29
Asuintalovaraukset	1 077 162,86	754 862,86
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	1 595 793,20	1 309 699,15
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	16 617 933,50	8 445 235,48
Pitkäaikaiset velat yhteensä	16 617 933,50	8 445 235,48
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	524 746,98	360 254,72
Saadut ennakot	32,00	32 136,23
Ostovelat	590 196,67	302 183,95
Velat saman konsernin yrityksille	1 626 174,20	536 638,75
Muut velat	511,49	9 588,21
Siirtovelat	29 869,05	26 712,76
Lyhytaikaiset velat yhteensä	2 771 530,39	1 267 514,62
Vieras pääoma yhteensä	19 389 463,89	9 712 750,10
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	22 393 592,92	12 266 952,80

	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	1 369 805,31	1 396 507,26
Liikevaihto yhteensä	1 369 805,31	1 396 507,26
Muut kiinteistön tuotot	2 537,58	4 453,62
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-4 975,00	-7 545,00
Henkilöstökulut yhteensä	-4 975,00	-7 545,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-366 996,69	-276 612,83
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0,00	-160 568,86
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-366 996,69	-437 181,69
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-79 327,19	-85 701,47
Käyttö ja huolto	-115 506,01	-123 983,89
Ulkoalueiden huolto	-10 401,07	-14 285,92
Siivous	-17 815,24	-12 314,43
Lämmitys	-111 295,24	-116 775,56
Vesi ja jätevesi	-51 629,72	-44 983,27
Sähkö	-40 655,06	-47 301,36
Jätehuolto	-23 811,94	-25 536,14
Vahinkovakuutukset	-8 918,95	-9 015,39
Vuokrat	-17 615,95	-17 322,00
Kiinteistövero	-29 946,37	-25 832,86
Korjaukset	-115 340,34	-150 439,95
Muut hoitokulut	-2 487,56	-108 931,93
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-624 750,64	-782 424,17
Luottotappiot	335,76	-5,00
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	375 956,32	173 805,02
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	8 813,15	2 753,68
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-100 807,14	-149 436,36
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-91 993,99	-146 682,68
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	283 962,33	27 122,34
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	36 205,95	-180 625,59
Vapaaehtoisten varausten muutos	-322 300,00	153 510,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-2 131,72	6,75







Sivakka-yhtymä Oy

Myllytullinkatu 4, 90130 OULU
Puhelinpalvelu: (08) 3148 190
www.oulunsivakka.fi