

# **SIVAKKA-KONSERNI** VASTUULLISUUS- JA TALOUSRAPORTTI 2025



## Sisältö

### OSA I

#### JOHDANTO

Vastuullisuuskatsaus 2025.....	3
Avainluvut 2025.....	4
Sivakan toiminta ja vastuullisuustyön periaatteet .....	5
Omistajan asettamat tavoitteet .....	6
Sivakan toiminnan taloudellinen vaikuttavuus.....	7
Kestävä kehitys nyt ja tulevaisuudessa.....	7
Sivakan vastuullisuustyön perustana oleva olennaisuusanalyysi .....	8

#### YMPÄRISTÖVASTUU

Ilmastonmuutos.....	11
Hiilijalanjälki ja hiilitiekartta .....	12
Ilmatoriskien hallinta .....	14
Energia .....	14
Vesi .....	17
Kiertotalous .....	17
Uudelleen käytettävät kalusteet.....	18
Jätteet.....	19

#### SOSIAALINEN VASTUU

Omaan henkilöstöön liittyvä vastuullisuustyö .....	20
Sopimuskumppaneihin ja toimitusketjuihin liittyvä vastuullisuustyö.....	22

Asukkaisiin liittyvä vastuullisuustyö.....	22
Asukastoiminta .....	26
Kulttuuriperinnön säilyttäminen .....	28

#### HALLINTOTAPA

Sivakan hallintomalli ja johtaminen .....	29
Yhteishallintolain soveltaminen Sivakassa.....	30
Toimintajärjestelmä ja politiikat .....	30
Vastuullinen taloudenpito.....	30
Yrittäjäkulttuuri.....	31

#### TALOUSRAPORTTI

Katsaus tilikauteen .....	32
Tuloslaskelma, Sivakka-konserni.....	34
Tase, Sivakka-konserni .....	35
Tuloslaskelma, Oulun Sivakka Oy.....	36
Tase, Oulun Sivakka Oy.....	37

### OSA II

#### VSME

EFRAGin digitaalisen työkalun avulla laadittu VSME-raportti .....	38
--	----

## Vastuullisuuskatsaus 2025

Vuoden 2025 aikana Sivakka toimi aktiivisesti kaikilla kolmella vastuullisuuden osa-alueella. Kiinteistökohtaista asukastoimintaa oli vuonna 2025 peräti 151 kiinteistössä. Asukastoiminnan määrärahoja jaettiin kiinteistöille 118 000 €. Asukastilaisuuksia ja -tapahtumia järjestettiin yli 50 kpl ja tilaisuuksiin osallistui yli 4 000 henkilöä. Vuoden 2025 aikana Sivakan teemana oli turvallisuus. Teemaa käsiteltiin laajasti kaikkiin koteihin jaetussa asukaslehdessä.

Osana ympäristövastuullisuutta siirryimme kulutusperusteiseen vesimittaukseen ja -laskutukseen yli tuhannessa asunnossa. Yksi öljylämmitteinen kiinteistö siirtyi lämpöpumpun käyttöön pääasiallisena lämmönlähteenä ja aloitimme projektin, jossa loputkin öljylämmitteiset kiinteistöt luopuvat öljystä päälämmönlähteenä.

Vuoden 2025 aikana laskettiin Sivakan kokonaishiilipäästöt vuodelta 2024. Suurimmaksi päästölähteeksi osoittautuivat käyttömajausinvestoinnit eli uudis- ja korjausrakentaminen. Rakentamisen hiilipäästöjen vähentäminen on jatkossa yksi Sivakan toiminnan kehittämisen painopiste.

Vuokrataso pysyi taloudellisen vastuullisuuden mukaisesti kilpailukykyisenä. Tilastokeskuksen mukaan vaaparahoitteisten vuokrien vuosimuutos Oulussa 2025 oli +0,8 % ja ara-vuokrien nousu oli +3,1 %. Noihin lukuihin verrattuna Sivakka-konsernin keskimääräinen vuokrankorotus 1,6 % säilytti Sivakan kohtuuhintaisen asumisen esikuvana. Vertailussa yhdeksän suurimman kaupungin kesken Oulun vuokrat ovat selvästi edullisimmat. Maltillisista vuokrankorotuksista huolimatta Sivakan taloudellinen asema säilyi vakaana ja kasvavien peruskorjaustarpeiden mukaiset korjausinvestoinnit voidaan toteuttaa suunnitelmien mukaisesti.

### Raimo Hätälä

Sivakka-yhtiöiden toimitusjohtaja



## Avainluvut 2025

Asuntojen määrä 31.12.2025 <b>8 475</b>	Kiinteistöjen määrä 31.12.2025 <b>209</b>	Kokonais- energian kulutus MWh/asunto <b>9,2</b>	Hiilineutraalin energian osuus energian- käytöstä <b>98 %</b>
Kasvihuonepäästöt tCO <sub>2</sub> e <b>15 500</b>	Kasvihuonekaasu- päästöjen intensiteetti tCO <sub>2</sub> e/liikevaihto M€ <b>225</b>	Hiilijalanjälki tCO <sub>2</sub> e/asunto <b>1,829</b>	Jätteiden kierrätysaste <b>41 %</b>
Asiakkaiden suositte- lhalukkuus NPS <b>54</b>	Henkilöstön suositte- lhalukkuus eNPS <b>81</b>	Investoinnit koteihin M€ <b>30,4</b>	Kotien korjauskulut M€ <b>14,1</b>

## Sivakan toiminta ja vastuullisuustyön periaatteet

Tämän vastuullisuusraportin osa II on laadittu vapaaehtoista kestävyysraportointia ohjaavan VSME-standardin Comprehensive Module -laajouden mukaisena. Raportti on laadittu EFRAG:n julkaiseman digitaalisen työkalun avulla. Koska työkälystä ei raportointihetkellä ollut saatavilla virallista suomenkielistä versiota, käännökset ovat Sivakan omia. Standardin mukaisten tiedonantovaatimusten lisäksi Sivakka raportoi tässä raportissa muistakin toimintansa vastuullisuusasioista osassa I.

Sivakka-konserni (myöhemmin Sivakka) on Oulun kaupungin omistama asuntojen vuokrausta ja kiinteistöjen omistamista ja ylläpitoa harjoittava konserni. Sivakan tehtävänä on tukea kaupungin asuntopoliittikan toteutumista ylläpitämällä monipuolista ja kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa Oulun kaupungissa. Lisäksi Sivakka rakentaa ja vuokraa kohtuuhintaisia päiväkotia ja hoivataloja Oulun kaupungin alueella.

Vuoden 2025 lopussa Sivakka-konserni omisti 8 475 vuokra-asuntoa eri puolilla Oulua.

Sivakalla on oma asiakaspalvelu, isännöinti, kiinteistönpito, rakennuttaminen ja hallinto. Toiminnan ammattimaisuus tekee vuokra-asumisesta turvallista. Sivakan vuonna 2023 voimaan tullut strategia perustuu kestävään kehitykseen ja henkilökunnan ja sidosryhmien osallistamiseen. Sen mukaisesti Sivakan toiminnan ytimessä on huolenpito asukkaista ja henkilöstöstä sekä alueiden tasavertainen kehittäminen. Pidämme asuntokantamme kunnossa ja rakennamme uutta tulevaisuuden tarpeita ajatellen. Toimintaamme ohjaa avoimuus ja yhteistyöhenki niin asukkaiden kuin henkilöstönkin suuntaan. Asukkaille olemme kohtuuhintainen, palveleva ja asiakasta arvostava vuokranantaja. Olemme turvallinen ja vakaa työnantaja. Työmme auttaa asukkaita, henkilöstöä ja Oulua voimaan paremmin. Ilmastomuutoksen hidastaminen on osa päivittäistä työtämme. Teemme asumisesta ja liikkumisesta oululaisille entistä kestävämpää.

### Konsernin emoyhtiö Sivakka-yhtymä Oy

on vapaarahoitteinen yhtiö, jonka asunnot ovat vapautuneet Ara-rajoituksista tai ne on rakennettu rahalaitoslainoituksella.

**Oulun Sivakka Oy:n** asunnot on rakennettu valtion asunto- tai korkotukilainoituksella.

**Oulun Tervatalot Oy:llä** on vanhusten ja erityisryhmien asumiseen suunnattuja asuntoja.

## SIVAKAN ARVOT

### LUOTETTAVA JA TURVALLINEN

Meillä asuminen ja työskentely on turvallista ja kannamme vastuumme huomioiden sekä sosiaalisen, taloudellisen että ympäristön kestävyden. Toimintamme on läpinäkyvää kaikille sidosryhmille.

### PALVELEVA JA OSALLISTAVA

Kehitämme palveluamme asukkaiden parhaaksi ja tarjoamme asukkaillemme mahdollisuuden osallistua päätöksentekoon. Neuvottelemme tulevista muutoksista ja tiedotamme sekä viestimme asiakkaillemme säännöllisesti, jotta yhteistyö on mahdollisimman sujuvaa.

### VASTUULLINEN JA KESTÄVÄ

Panostamme rakennuttamisessa, ylläpidossa ja korjauksissa rakennetun ympäristön kestävään tulevaisuuteen. Ilmastomuutoksen hidastaminen on osa päivittäistä toimintaamme. Kannamme sosiaalisen vastuumme asukkaille ja henkilökunnallemme.

## STRATEGISIKSI TAVOITTEIKSI ON ASETETTU

Tämä teksti liittyy VSME-raportin kohtiin B1, C1 ja C2.

<b>YMPÄRISTÖ- VASTUU</b>	Toimimme päivittäin ilmastomuutoksen hidastamiseksi	Edistämme täydennysrakentamista	Tuemme kierrätystaloutta	Tuemme kestävän liikenteen tavoitteita
<b>SOSIAALINEN VASTUU</b>	Tuemme toiminnallamme sosiaalista oikeudenmukaisuutta	Olemme vakaa, turvallinen ja joustava työnantaja	Estämme aktiivisesti alueiden eriarvoistumista	
<b>HALLINNOLLINEN VASTUU</b>	Pidämme Sivakan talouden kestäväällä pohjalla	Toimintamme on avointa ja läpinäkyvää	Kasvamme kysynnän mukaisesti Oulun kasvua tukien	

## Omistajan asettamat tavoitteet

Sivakka-konserni on Oulun kaupungin tytäryhteisö. Oulun kaupunki ohjaa tytäryhtiöidensä toimintaa omistajapolitiittisissa linjauksissa asetettavien tavoitteiden, konserniohjeen sekä yhtiön hallitustyöskentelyn kautta.

Oulun kaupunki omistajana edellyttää, että konserniin kuuluvat tytäryhteisöt kantavat yhteiskuntavastuunsa ja noudattavat niiden toimintaa ohjaavia lakeja ja määräyksiä

sestä sekä asettavat itselleen yhteiskuntavastuuta koskevat tavoitteet. Yhteisöjen tulee huomioida toiminnassaan ja päätöksenteossaan ympäristöön kohdistuvat, sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset. Tytäryhteisöiltä edellytetään yhteiskuntavastuuasioiden raportointia sidosryhmilleen vuosittain joko erillisenä raporttina tai vuosikertomuksen yhteydessä.

Oulun kaupungin omistajapolitiittisten linjausten 2022–2025 mukaisesti Sivakkakonsernilla on strateginen tehtävä säilyttää monipuolinen ja kilpailukykyinen vuokra-asuntomarkkina Oulun kaupungin alueella.

## Konsernin tavoitteiksi on asetettu

*Oulun kehittymistä tukeva asuntotarjonta ja kohtuulliset asumiskustannukset*

- täydennysrakentamisen edistäminen
- vanhusten ja erityisryhmien asumistarpeiden tukeminen yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimen kanssa

*Ympäristövastuullisuus*

- energiatehokkuuden parantaminen
- hiilijalanjäljen pienentyminen
- kiertotalouden monipuolinen edistäminen

*Asiakaslähtöinen, kilpailukykyinen ja taloudellisesti kannattava toiminta*

- Mittareina NPS ja erilaisia taloudellisia mittareita

*Yhteiskuntavastuun toteutumisesta raportointi, sekä*

*Omistajan tuotto-odotus.*

Oulun kaupunginvaltuusto on alkuvuodesta 2026 hyväksynyt päivitetty omistajapolitiittiset linjaukset vuosille 2026–2029. Yhteiskuntavastuu säilyy edelleen tytäryhteisöjä ohjaavana yleisvaatimuksena, mutta Sivakka painottaa perheasuntojen lisäämistä vanhusten ja erityisryhmien asumistarpeiden sijaan. Kauden 2022–2025 aikana vanhusten ja erityisryhmien asumisen järjestäminen on siirtynyt Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen vastuulle. Tarvetta uusien kiinteistöjen rakentamiselle ei ole ollut.

## Sivakan toiminnan taloudellinen vaikuttavuus

Tilikaudelta maksettavat välittömät verot, 1000€	2023	2024	2025
Tuloverot, ennakonpidätys maksetuista palkoista	647	669	715
Tuloverot yhtiöistä	190	261	352
Kiinteistöverot	1 711	1 698	1 703
<b>Yhteensä</b>	<b>2 548</b>	<b>2 628</b>	<b>2 770</b>

Tilikaudelta maksettavat välilliset verot, 1000€	2023	2024	2025
Kiinteistökannan laskennalliset sähkö- ja energiaverot	230	220	224
Oman käytön arvonnävero	308	289	321
Vähennykelvottomat arvonnäverot	10 751	12 452	14 454
<b>Yhteensä</b>	<b>11 289</b>	<b>12 960</b>	<b>14 775</b>

Maksut Oulun kaupunki-konsernille, 1000€	2023	2024	2025
Korot	2	2	1
Takausprovisiot	593	566	516
Tonttivuokrat	1 994	2 149	2 260
Kiinteistövero	1 711	1 698	1 703
Oulun Energia -konserni	7 298	6 967	7 340
Oulun Vesi	2 370	2 293	2 600
Osingot	1 247	1 247	1 248
<b>Yhteensä</b>	<b>15 216</b>	<b>14 923</b>	<b>15 667</b>

## Kestävä kehitys nyt ja tulevaisuudessa

Vaikka tämänhetkinen vastuullisuuteen liittyvä poliittinen keskustelu liikkuu laidasta laitaan ja vastuullisuusraportointiin liittyvä säätely on radikaalien muutosten kohteena, säästä ja ilmastonmuutoksesta johtuvat ääritapahtumat ja niistä aiheutuvat kustannukset ovat lisääntyneet maailmassa. Tarve vähentää kasvihuonekaasupäästöjä muuttaa jatkossakin teollisuudenaloja, energijärjestelmiä, asumista, ruoan tuotantoa ja liikennettä, ja rahoitus ohjautuu kestäviin investointikohteisiin. Hiilineutraalisuuskehityksen huomiotta jättäminen voi johtaa sanktiomaksuihin sekä siihen, että omaisuuserät käyvät arvottomiksi tulevaisuudessa.

Kiinteistönomistajana ja rakennuttajana Sivakka lukeutuu suuren ilmasto vaikutuksen sektorin yrityksiin. Sektorin yrityksiltä odotetaan kasvihuonekaasupäästöjen raportointia, ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien analysointia, ja siirtymäsuunnitelmien esittämistä. Kiinteistösektori on hyvässä asemassa, koska vastuullisuusteot voivat olla samaan aikaan hyviä ilmastolle ja kannattavia kiinteistönomistajalle ja asukkaalle. Esimerkkinä toimii energia- tehokas rakennus: vähemmän päästöjä ja samaan aikaan alemmat käyttökustannukset. Kiinteistö- ja rakennusalalla vaikeasti vältettävät teollisuustuotteet kuten sementti, teräs ja kemikaalit ovat lisääntyvästi siirtymässä kohti puhtaita tuotantoteknologioita. Investointi- tai siirtymäkustannuksia kompensoi se, että ääritapahtumista syntyi joka tapauksessa lisää kustannuksia.

Nykyinen ylikulutus ja sitä seuraava luonnonvarojen ehytyminen pakottavat taloudelliset toimijat käyttämään raaka-aineita nykyistä tehokkaammin ja tekemään jättestä raaka-aineita myös rakennusteollisuudessa. Materiaalitehokkuuden parantamisen ja kierrättämisen lisäksi tarvitaan hyödykkeiden parempaa kestävyyttä ja korjattavuutta sekä erilaisia liiketoimintamalleja, jotka perustuvat jakamiseen ja palveluihin. Kiertotaloudella pystytään myös hidastamaan ilmastonmuutosta.

Luonnon monimuotoisuus vähenee jatkuvasti ja luontopositiivisuus onkin korostumassa Oulun kaupungin toiminnassa; kaupunki on esimerkiksi sitoutunut luontokadon pysäyttämiseen ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseen. Täydennysrakentamista edistävällä

Sivakalla kestävä kaupungistuminen ja luonnon monimuotoisuuden tukeminen liittyvät yhteen. Kaupunkiympäristön kasvillisuuden lisääminen vähentää lämpösäätöä, vähentää sadevesien aiheuttamaa tulvimista, auttaa parantamaan ilmanlaatua ja luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi pohdittavaksi tulee rakennustuoteteollisuuden aiheuttaman luontojalanjäljen ymmärtäminen ja luontovaikutusten minimointi materiaalivalinnoissa.

Yritysten ympäristö- ja sosiaalisiiin vaikutuksiin liittyvä läpinäkyvyyden tarve korostuu sekä liiketoiminnan harjoittamisen että työntekijöiden houkuttelun näkökulmasta. Sosiaalisen hyvinvoinnin lisääntyminen yhteiskunnassa edellyttää, että kohtuuhintaista asumista on saatavilla. Sivakalla on tässä tärkeä rooli Oulussa.

Teknologiaa, erityisesti tekoälyä ja analytiikkaa, otetaan käyttöön kestävä kehityksen edistämiseksi. Säätelykään tuskin helpottuu. Sivakalla on tarve vastuullisuustyön tieläkartalle, liiketoiminnan periaatteet kuten kohtuuhintaisuus säilyttäen.

## Sivakan vastuullisuustyön perustana oleva olennaisuusanalyysi

Sivakan nykyinen kestävyteen painottuva yritysstrategia ja vastuullisuustyö perustuvat vuonna 2021 tehtyyn olennaisuusanalyysiin. Sivakka on päivittänyt olennaisuusanalyysia ESRS-standardin mukaiseksi kaksois-

olennaisuusanalyysiksi kestävyysvaikutuksistaan alkuvuonna 2025. ESRS-standardin mukainen olennaisuusanalyysi paneutuu myönteisten ja kielteisten kestävyysvaikutusten lisäksi riskeihin ja mahdollisuuksiin, joita kestävyysteemat Sivakalle tarjoavat.

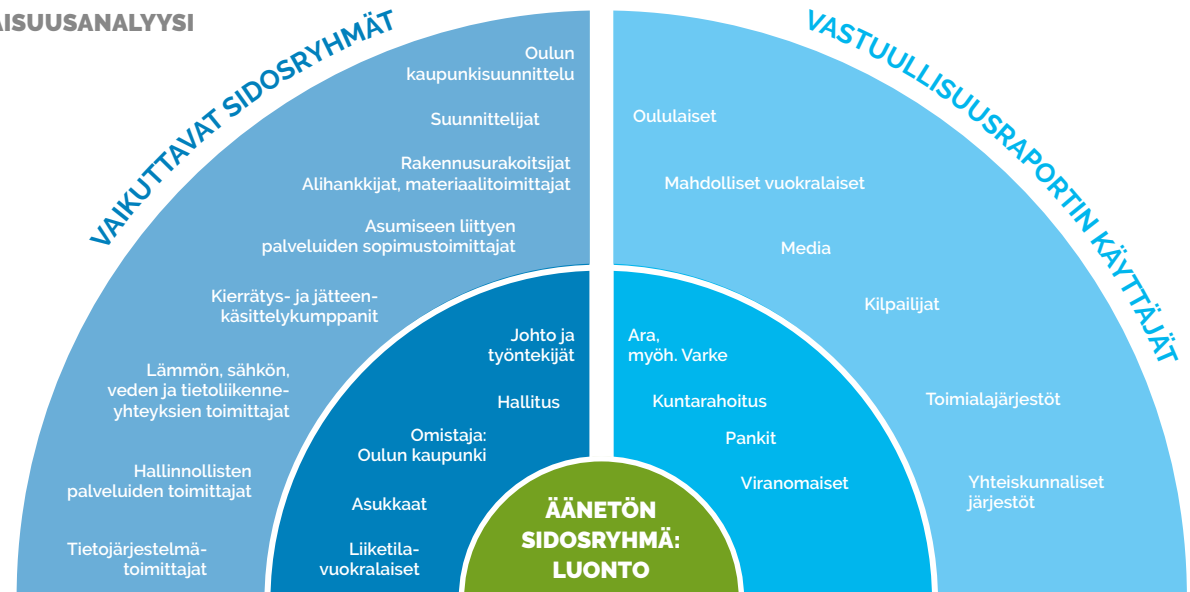
Olennaisuusanalyysin tulokset esitellään seuraavassa taulukossa.

Sivakan kaksoisolennaisuusanalyysi on varmennettu, eli KRT-tutkinon suorittanut kestävyysraportointitarkastaja on tarkastanut, että olennaisuusanalyysi on tehty ESRS-standardin mukaisesti.

Vuonna 2025 tunnistettuja, Sivakalle olennaisia kestävyysseikkoja ovat arvoketjun sosiaaliset vaikutukset sekä ilmastonmuutoksen ja vähähiilisuuden huomioon ottaminen aiempaa painokkaammin. Nämä ovat kiinteistösektorille tyypillisiä olennaisia teemoja, perustuen rakennetun ympäristön suuriin kasvihuonekaasupäästöihin sekä toimialan työperäiseen hyväksikäyttöön liittyviin epäkohtiin.

**Olennaisuusanalyysin tarkoituksena on löytää Sivakan vaikuttavimmat tavat tehdä vastuullisuustyötä. Työ voi olla myönteisten vaikutusten vahvistamista tai kielteisten vaikutusten vähentämistä.**

### OLENNAISUUSANALYYSI 2025



AIHE	2021 OLENNAISUUSANALYYSI	2025 OLENNAISUUSANALYYSI	
<b>Sosiaalinen vastuu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Turvalliset, terveelliset ja kohtuuhintaiset asunnot</li> <li>• Yhteisöllisyyden ja osallistumisen edistäminen</li> <li>• Erilaisten ihmisten asumistarpeiden huomiointi</li> <li>• Hyvinvoiva ja sitoutunut henkilöstö</li> <li>• Monikanavainen ja helposti saavutettava henkilökohtainen palvelu</li> </ul>	<b>Oma työvoiman työllisyysturva</b>	<b>Mahdollisuus:</b> Sivakan vakavaraisuus ja asuntojen suhdanteista riippumaton kysyntä vakauttaa liiketoimintaa.
		<b>Oman työvoiman työ- ja yksityiselämän tasapaino sekä terveys ja turvallisuus</b>	<b>Kielteinen vaikutus:</b> Rakennusosalalla työturvallisuudessa on parannettavaa. Työmailla käsitellään haitta-aineita, esimerkiksi asbestia. <b>Riski:</b> Sivakan työntekijät voivat haastavissa tilanteissa kokea uhkaa, joka aiheuttaa työkyvyttömyyttä. <b>Mahdollisuus:</b> Sivakka voi profiloitua työ- ja yksityiselämän tasapainon mahdollistajana, mikä lisää työpaikkojen vetovoimaa.
		<b>Oman työvoiman koulutus ja taitojen kehittäminen</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Koko henkilökunta pystyy kehittämään osaamistaan oman ammattinsa puitteissa. Koulutuspäivätavoitteet on saavutettu. <b>Mahdollisuus:</b> Kouluttamiseen panostamisella lisätään Sivakan työpaikkojen vetovoimaa ja ylläpidetään työn tuottavuutta.
		<b>Arvoketjun työntekijöiden työllisyysturva</b>	<b>Mahdollisuus:</b> Sivakalla on mahdollisuus rakennuttaa matalasuhdanteen aikana.
		<b>Arvoketjun työntekijöiden terveys ja turvallisuus</b>	<b>Riski:</b> Työtaturmat ja terveysriskit rakennustyömailla sekä kiinteistöalan suorittavassa työssä ovat yleisiä.
		<b>Arvoketjun työntekijöiden tasa-arvo ja sama palkka samanarvoisesta työstä</b>	<b>Riski:</b> Työskentely ilman työnteko-oikeutta ja näiden työntekijöiden hyväksikäyttö on yleistynyt rakennusosalalla. Rakennusalan yritysten alipalkkauksesta saama hyöty voi olla merkittävää
		<b>Kuluttajien ja loppukäyttäjien tietojen yksityisyys</b>	<b>Riski:</b> Tietomurto järjestelmätoimittajan järjestelmiin voisi vaarantaa henkilötietoja laajamittaisesti. Henkilötietojen käsittelyyn liittyy aina ihmisestä johtuva riski.
		<b>Kuluttajien ja loppukäyttäjien henkilökohtainen terveys ja turvallisuus</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Sivakka varmistaa asukkaiden terveellisen asumisen seuraamalla sisäilmaolosuhteita ja puuttamalla poikkeamiin. Korjauksia toteutetaan tarvittaessa. Rakennusmateriaalit ovat pääosin M1-luokkaa. <b>Riski:</b> Asuinhuoneistojen yllämpöjen hallinta kesähetkeillä vaatii investointeja.
		<b>Kuluttajien ja loppukäyttäjien henkivastuu</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Asukasyhteisöt tarjoavat sosiaalisia yhteyksiä. Sivakka mahdollistaa retkiä, kulttuuria ja liikuntaa maksuttomasti tai pienin kustannuksin. Sivakka tarjoaa asumisen ongelmatilanteisiin monialaista apua. Sivakalla on oma asumisneuvoja, joka auttaa asumisen ongelmatilanteiden käsittelyssä. Sivakassa tehdään ennaltaehkäisevää yhteistyötä muiden viranomaisten kanssa, esimerkiksi sosiaalitoimen ja vammaispalveluiden kanssa. Sivakka osallistuu valistustyöhön, joka auttaa nuoria opettelemaan asumis- ja elämäntaitoja.
		<b>Kuluttajat ja loppukäyttäjät: Lasten suojeleminen</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Sivakka tarjoaa jokaiselle lapsiasukkaalle mahdollisuuden osallistua ohjattuun liikuntaan, retkiin tai tapahtumiin. Lastensuojeluilmoituksia tehdään tarvittaessa.
<b>Kuluttajien ja loppukäyttäjien syrjimättömyys</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Asukkaita kohdellaan tasavertaisesti ja syrjimättömästi. Tärkein asukasvalinnan kriteeri on asunnon tarve, myös rajoituksista vapaiden asuntojen osalta. Alueiden eriarvoistumista estetään korjaus- ja uudisrakentamisella tasapuolisesti eri alueille. Asukasvalinnoilla ylläpidetään monipuolinen asukasrakenne.		
<b>Kuluttajien ja loppukäyttäjien tuotteiden saanti</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Vuokra-asuntotuotanto pidetään kohtuuhintaisena ja laadukkaana. Sivakan asiakaspalvelu toimii monikanavaisesti ja asukkaiden yhteydenottoihin vastataan. <b>Riski:</b> Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen rahoituksen saatavuus riippuu kulloisistakin poliittisista päätöksistä.		

AIHE	2021 OLENNAISUUSANALYYSI	2025 OLENNAISUUSANALYYSI	
Ympäristövastuu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koko elinkaaren huomiointi</li> <li>• Kierrätyksen edistäminen</li> <li>• Pitkäikäiset tuotteet</li> <li>• Energiatehokkuuden parantaminen</li> <li>• Kestävän liikkumisen ratkaisujen edistäminen</li> </ul>	<b>Kuluttajat ja loppukäyttäjät: Vastuulliset markkinointitoimet</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Kaikki asunnot ovat julkisesti ja vapaasti haettavissa ja asukasvalinnat tehdään tasapuolisin ehdoin.
	<b>Ilmastonmuutokseen sopeutuminen</b>	<b>Riski:</b> Asuntojen yllämpöjen hallinta helteillä	
	<b>Riski:</b> Nollanohituspäivien lisääntyminen rasittaa kiinteistökantaa	<b>Mahdollisuus:</b> Oulun kaupunki tukee Sivakan sopeutumista ilmastonmuutokseen, ja investoinnit mahdollistavat asumismukavuuden ja kohtuuhintaisen asumisen säilymisen ja kestävän kiinteistökannan myös muuttuvassa ilmastossa.	
	<b>Ilmastonmuutoksen hillintä</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Sivakka käyttää pääasiallisesti hiilineutraalia lämpöä ja sähköä. Muita toimenpiteitä, jotka tähtäävät ilmastonmuutoksen hillintään, ovat mm. vedenkulutuksen lisääntyvä mittaus, auton talo ja yhteiskäyttöautot, sekä kiinteistösaunojen maksullisuus. <b>Kielteinen vaikutus:</b> Rakennetun ympäristön hiilipäästöt ovat merkittäviä. <b>Mahdollisuus:</b> Asumisen päästöjen vähentäminen mahdollistaa vihreän rahoituksen saamisen, mikä alentaa rahoitus-kustannuksia.	
Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kilpailukykyiset ja tasapuoliset vuokrat</li> <li>• Samat pelisäännöt kaikille</li> <li>• Paikallinen ja läpinäkyvä</li> <li>• Ennakoiva suunnittelu ja kunnossapito</li> <li>• Varken tukien hyödyntäminen</li> </ul>	<b>Energia</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Asukasviestinnällä saadaan aikaan muutoksia energiankäyttötavoissa. Lisäksi käytössä on useita erilaisia teknisiä energiansäästöratkaisuja. <b>Riski:</b> Uusiutuvien lämpö- ja sähköenergian hinnan vaihteluilta ei välttämättä voi suojautua. <b>Mahdollisuus:</b> Kiinteistöjen energiatehokkuus vähentää energiankulutusta, alentaa kustannuksia ja nostaa niiden panttausarvoa.
		<b>Jäte</b>	<b>Kielteinen vaikutus:</b> Poltettavan sekajätteen osuus on merkittävä (42 % vuonna 2024).
		<b>Yrityskulttuuri</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Sivakan yritysstrategia perustuu kestävyysseikkojen monipuoliseen huomiointiin ja niiden vaikutusten jatkuvaan parantamiseen. Strategia todennetusti toteutuu arjen työssä.
		<b>Suhteet tavarantoimittajiin, mukaan lukien maksukäytännöt</b>	<b>Myönteinen vaikutus:</b> Sivakka kysyy toimittajien mielipidettä ja asioista sovittaessa huomioidaan yhteistyökumppaneiden näkökulmat.

# Ympäristövastuu

## Ilmastonmuutos

Tämä teksti liittyy VSME-raportin kohtiin B2 ja C2.

Sivakan nykyisiä ympäristöön liittyviä tavoitteita ovat energiatehokkuuden parantaminen, hiilijalanjäljen pienentyminen ja kiertotalouden monipuolinen edistäminen. Keinoja ovat esimerkiksi täydennysrakentamisen painottaminen sekä kestävä liikenteen tukeminen. Myös purkavan uudistamisen vähentäminen ja rakennusten korjaaminen alkuperäinen betonirunko säilyttäen ovat korostuneet Sivakan toiminnassa.

Sivakalla on toimia sekä ilmastonmuutoksen hillinnässä että siihen sopeutumisessa. Erityisesti uudisrakentamisella on lakisääteisestikin keskeinen rooli kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisessä. Korjausrakentaminen jäi lainsäädännön ulkopuolelle. Kuitenkin korjausrakentamisen osuus kaikista rakentamisen menoista on suuri. Korjausrakentamisen materiaalivirtojen ja siten päästöjen hallinta on toistaiseksi ollut haasteellista tiedonkeräysmenetelmien puutteellisuuden vuoksi.

Asukkaille tarjotaan kasvihuonekaasupäästöjä vähentäviä, asumiseen liittyviä palveluita. Myllytulliin on rakennettu autoton talo ja kaikille asukkaille asuinpaikasta riippumatta tarjotaan yhteiskäyttöautoja. Sähköautojen latauspaikkoja rakennetaan tarpeen mukaan aina kun kiinteistön tekniikka sen sallii. Yhteissaunat lämmitetään tilauksesta. Kiinteistöihin rakennetaan runkolukittavia pyörätelineitä.

	2023	2024	2025
Sähköautojen latauspaikkojen määrä (kumulatiivinen)	106	168	230
Kohteiden määrä, joissa on latauspaikkoja (kumulatiivinen)	42	64	78 (37 % kaikista kiinteistöistä)



Vuonna 2025 valmistui Puolivälinkankaalla osoitteessa Järvitie 10 sijaitsevien kahden asuin-kerrostalon peruskorjaus. Peruskorjauksessa uusittiin betonirunkoa lukuun ottamatta kaikki muut rakenteet. Peruskorjauksen ansiosta talon viihtyvyys on kuten uudessa talossa, ja energiatehokkuus- eli e-luku pieneni 184:sta 96:een.

Projektipäällikkö  
Lauri Moilanen



## Hiilijalanjälki ja hiilitiekartta

*Tämä teksti liittyy VSME-raportin kohtaan B3 ja C3.*

Sivakka on raportoinut Scope 1 ja 2 -päästöistään vuodesta 2018 alkaen. Scope 1 tarkoittaa oman toiminnan päästöjä, esimerkiksi öljylämmityksestä tulevia päästöjä, ja Scope 2 tarkoittaa ostetun energian, eli kaukolämmön ja kiinteistösähkön, päästöjä. Vuonna 2018 nämä päästöt olivat yhteensä 20 328 tCO<sub>2</sub>e. Hiilineutraaleihin kaukolämpöön ja kiinteistösähkөөn siirtymisen jälkeen Scope 1 ja Scope 2 -päästöt ovat pienentyneet 99 %. Vuonna 2024 nämä päästöt olivat 218 tCO<sub>2</sub>e.

Oman toiminnan Scope 1-päästöt ovat jo nyt pienet (1 % kokonaispäästöistä), mutta ne tulevat edelleenkin vähenemään, koska vuoden 2026 aikana loppuihinkin öljylämmityskohteisiin asennetaan lämpöpumput.

Sivakka laski kokonaishiilijalanjälkensä ensimmäistä kertaa vuonna 2025. Laskenta tehtiin GHG-protokollan mukaisena ja se koski tilikauden 2024 päästöjä. Sivakan fossiilinen kokonaishiilijalanjälki vuonna 2024 oli 16 574 tCO<sub>2</sub>e. Tilikautta 2025 koskeva päästölaskenta tehtiin vuoden 2026 alussa, jolloin fossiiliseksi kokonaishiilijalanjäljeksi saatiin 15 500 tCO<sub>2</sub>e (-6,4 %). Biogeenisten päästöjen määrä vuonna 2025 oli 27 926 tCO<sub>2</sub>e, mikä selittyi kaukolämmön tuottamisella biomassasta.

Päästöjen jakauma oli varsin samanlainen molempina vuosina. Käyttöomaisuus muodosti suurimman osan (42 %) hiilijalanjäljestä. Vuosittain merkittävämpää vaihtelua päästöissä aiheuttaa valmistuvien uudisrakennusten

sekä perus- ja viihtyvyyskorjausten määrä. Rakennusurakoiden päästöt raportoidaan urakoiden valmistumisvuonna. Käyttöomaisuuden päästöt vähenivät 9,8 % vuodesta 2024 vuoteen 2025. Vuonna 2024 valmistui viisi uudiskohdetta, ja vuonna 2025 kaksi. Toisaalta vuonna 2025 valmistui isoja peruskorjauksia, joita ei vuonna 2024 ollut.

Toiseksi suurimman osan Sivakan päästöistä muodostaa ostetut tuotteet ja palvelut (31 %). Tämän kategorian päästöt kasvoivat 3,1 % vuodesta 2024 vuoteen 2025. 76 % kategorian päästöistä muodostuu hankituista korjaus- ja kiinteistöhuoltopalveluista. Laskenta on toteutettu pääosin kustannusperusteisesti, mikä luo laskentatuloksiin merkittävää epätarkkuutta.

Sivakka on hankkinut suurimmalle osalle ostoenergiasta (kaukolämpö ja sähkö) alkuperätakuut, eli energia on ollut nollapäästöistä, mutta kulutuksen ollessa suurta muodostuu polttoaineiden tuotannosta ja energian siirtöhäviöistä merkittävä päästölähde, noin 21 % kokonaishiilijalanjäljestä. Tämän kategorian päästöt vähenivät 5,6 % vuodesta 2024 vuoteen 2025. Kaukolämmön kulutuksessa oli 5 % lasku.

Sivakka on käynnistänyt vähähiilisyyspolku- eli hiilitiekarttatyönsä. Ensimmäinen hiilitiekartta valmistuu vuonna 2026.

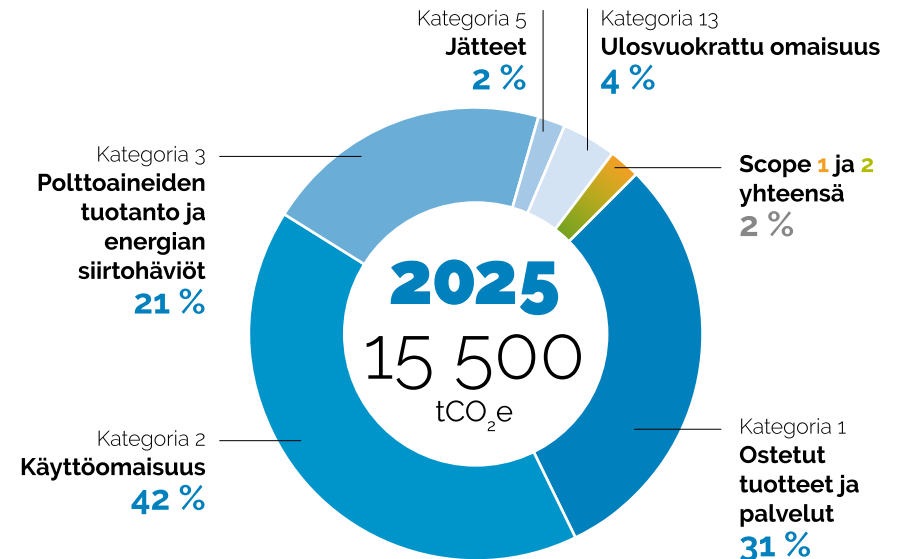
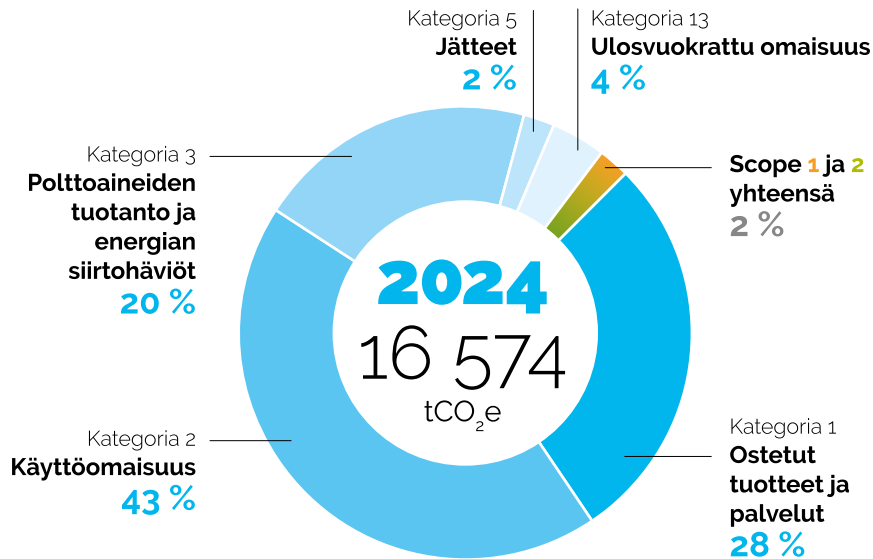
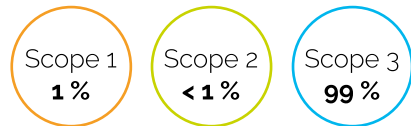


*Vuodesta 2026 alkaen rakentamislupa vaatii ilmastaselvityksen laatimisen. Se tarkoittaa, että muille uudisrakennuksille kuin pientaloille on laskettava elinkaaren aikaiset ilmastovaikutukset. Sivakka on valmistautunut tuleviin muutoksiin laskemalla elinkaaren aikaiset päästöt jo vuonna 2025 aloitetuista rakennushankkeista. Esimerkiksi Hiukkavaarassa sijaitsevan Kuviomarssi-kohteen rakennusten elinkaaren aikaiset hiilijalanjäljet ovat 13,5–13,6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a. Rakentamislain mukainen suurin sallittu hiilijalanjälki nykyisin on 16 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a, mutta vaatimus tulee tiukentumaan vuonna 2029. Yli puolet hiilijalanjäljestä syntyy rakennustuotteiden valmistuksesta.*

Projektipäällikkö  
**Juha Hoikkala**

SIVAKKA-KONSERNIN KOKONAISHIILIJALANJÄLKI GHG-PROTOKOLLAN MUKAISESTI

○ Scope 1: Suorat päästöt  
○ Scope 2: Ostoenergia



\* Markkinaperusteiset päästöt.  
Sijaintiperusteinen hiilijalanjälki oli 20 619 tCO<sub>2</sub>e ja biogeeniset päästöt 23 223 tCO<sub>2</sub>e.

\* Markkinaperusteiset päästöt.  
Sijaintiperusteinen hiilijalanjälki oli 17 900 tCO<sub>2</sub>e ja biogeeniset päästöt 27 926 tCO<sub>2</sub>e.

## Ilmatoriskien hallinta

Sivakka on syksyllä 2025 aloittanut ilmatoriskien kartoittamisen ja niihin varautumisen. Työssä on kartoitettu erityisesti Oulun seutua koskevat fyysiset ilmatoriskit erilaisissa ilmaston lämpenemisen ennusteissa, sekä ne tyypilliset kiinteistöjen rakenteisiin liittyvät korjaustarpeet, jotka voivat ilmaston muuttuessa realisoitua entistä nopeammin. Työ jatkuu vuonna 2026 kiinteistökohtaisten fyysisten riskien arvioinnilla sekä siirtymäriskien arvioinnilla. Siirtymäriskit tarkoittavat ilmastomuutoksen hillintään liittyvistä yhteiskunnallisista muutoksista aiheutuvia riskejä, kuten säätelyn ja ilmastopolitiikan kiristymistä, teknologian muutoksia, markkinoiden ja kuluttajakäyttämisen muutoksia, sekä maineeseen ja sidosryhmäsuhteisiin liittyviä riskejä. Samanaikaisesti näistä ilmiöistä voi nousta Sivakalle myös siirtymämahdollisuuksia.



*Muuttuva ilmasto nopeuttaa Sivakan rakennusten ulkopuolisten rakenteiden korjaussykliä. Varsinkin pitkään nollan ympärillä pyörivä ulkolämpötila aiheuttaa sen, että ulkoseinä-rakenteet pysyvät kosteina. Taloudellisen riskin arvioimiseksi ja hallitsemiseksi Sivakka aloitti vuonna 2025 kartoituksen, miten Oulun alueella havaitut ilmatoriskit vaikuttavat Sivakan kiinteistökantaan.*

Kiinteistöpäällikkö  
Hannu Sassali

## Energia

*Tämä teksti liittyy VSME-raportin kohtaan B3.*

Sivakka on tehnyt tavoitteellista energiatehokkuustyötä jo muutaman vuosikymmenen ajan. Sivakka kuuluu myös VAETS- eli vuokratalojen energiasopimuksen piiriin. Sopimukseen sisältyy tavoitteellisten energiatehokkuus-toimien tekeminen ja niistä raportointi. Vuonna 2026 astuu voimaan uusi VAETS-kausi, ja lisäksi energijohdattamisessa on päätetty ottaa käyttöön ETJ+-energijohdattamisjärjestelmä.

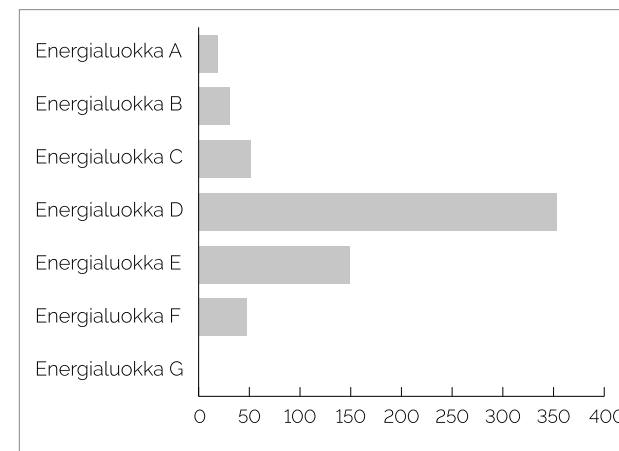
Vuoden 2020 jälkeen valmistuneista 12 uudiskohteesta energiatehokkuusluokkaa A on ollut 9 kohdetta, energialuokkaa B kaksi kohdetta, ja energialuokkaa C 1 kohde. Pienin saavutettu e-luku on ollut 61, Hiirihaukantie 12:ssa.

Sivakalla on yhteensä noin 650 rakennusta reilussa 200 kohteessa. Tyypillisesti saman kohteen kaikki rakennukset edustavat samaa energialuokkaa. Rakennusten energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö on uusiutumassa vuonna 2026. Energiatehokkuuden rooli hankesuunnittelussa vahvistuu entisestään ja energiatodistukset tulevat muuttumaan.

	2023	2024	2025
Kaukolämpö kWh/rm <sup>3</sup>	40,5	39,9	40,5
Kiinteistösähkö kWh/rm <sup>3</sup>	4,4	4,3	4,3

*Taulukossa on esitetty normeerattu ominaiskulutus. Normeeraus tarkoittaa, että kulutus on korjattu vakioviiteolosuhteisiin esimerkiksi sääolosuhteiden suhteen.*

### RAKENNUSTEN MÄÄRÄ 31.12.2025





*Energiatohokkuustyötä Sivakassa on tehty jo pitkään, ja VAETSiin, eli vuokra-asuntoyhteisöjen energiatohokkuussopimukseen, olemme kuuluneet vuodesta 2006 lähtien. Uusi VAETS-sopimuskausi astuu voimaan vuoden 2026 alusta. Siinä tavoitellaan 10 % energiansäästöä seuraavan 10 vuoden kuluessa."*

Energia-asiantuntija  
Heikki Pohjola



**ESIMERKKIKOHDE:  
Vaskitie 1**

- Kerrostalo vm 1972
- Asuntoja 56
- Remontti valmistunut 2020



**ESIMERKKIKOHDE:  
Makasiini**

- Kerrostalo vm 1991
- Asuntoja 77 + päiväkotia
- Remontti valmistunut 2020

**Vuosi 2020:**

Kaukovainiolla osoitteessa Vaskitie 5 sijaitsee vuonna 1972 rakennettu kerrostalo, jossa on 56 asuntoa. Peruskorjauksen yhteydessä taloon asennettiin poistoilmalämpöpumppu ja kaukolämmön paluuv veden lämmöntalteenotto. Parannusten ansiosta lämmön ominaiskulutus pieneni 49 % ja kokonaisenergian kulutus laski 34 %.



Lämmön ominais-  
kulutus pieneni

**49%**

Kokonaisenergian  
kulutus laski

**34%**

**Vuosi 2020:**

Myllytullissa osoitteessa Makasiininkatu 6 sijaitsee vuonna 1991 rakennettu kerrostalo. Se siirrettiin osittaiseen maalämpöön, ilmanvaihtoon lisättiin lämmöntalteenotto, ja ovet ja ikkunat vaihdettiin. Talossa sijaitsevaan päiväkotiin rakennettiin tuloilman esiviilennys maakyilmällä sekä tarpeenmukainen ilmanvaihto. Lisäksi talossa on aurinkopaneelit katolla. Lämmön ominaiskulutus pieneni 57 %, ja kokonaisenergian kulutus laski 36 %.



Lämmön ominais-  
kulutus pieneni

**57%**

Kokonaisenergian  
kulutus laski

**36%**



**ESIMERKKIKOHDE:**  
**Jalohaukantie 5**

- Kerrostalo vm 2021
- Asuntoja 42
- Kohde valmistunut 2020

**Vuosi 2021:**

Kaukovainiolle valmistui uusi 42-asuntoinen kerrostalo osoitteeseen Jalohaukantie 5. Kohteeseen rakennettiin lämmön talteenotto jätevedestä sekä kaukolämmön paluuvdestä. Ilmanvaihdon esilämmitys ja -viilennys tehtiin maapiirillä, sekä asuntokohtainen, tarpeenmukainen ilmanvaihto. Lisäksi talossa on aurinkopaneelit katolla. Kiinteistösähkön ominaiskulutus oli 8,9 kWh/m<sup>3</sup> ja lämmön 15,7 kWh/m<sup>3</sup>.

➤ **Lämmön ominaiskulutus**  
**15,7 kWh/m<sup>3</sup>**

**Kiinteistösähkön ominaiskulutus**  
**8,9 kWh/m<sup>3</sup>**



**ESIMERKKIKOHDE:**  
**Hiirihaukantie 12 A**

- Kerrostalo vm 2021
- Asuntoja 41
- Kohde valmistunut 2021

**Vuosi 2021:**

Kaukovainiolle valmistui uusi 41-asuntoinen, pistekerrostalo osoitteeseen Hiirihaukantie 12A. Energiaa säästävät tekniset ratkaisut olivat samat kuin Jalohaukantiellä, aurinkopaneelit sijoitettiin eteläjulkisivulle. Kiinteistösähkön ominaiskulutus oli 2,97 kWh/m<sup>3</sup> ja lämmön 10 kWh/m<sup>3</sup>, mitkä ovat matalat.

➤ **Lämmön ominaiskulutus**  
**10 kWh/m<sup>3</sup>**

**Kiinteistösähkön ominaiskulutus**  
**2,97 kWh/m<sup>3</sup>**



**ESIMERKKIKOHDE:**  
**Järvitie 10**

- Kerrostalo 2 kpl vm 1972
- Asuntoja 56 + 56
- Peruskorjaus valmistunut 2025

**Vuosi 2025:**

Puolivälinkankaalla osoitteessa Järvitie 10 sijaitsevat kaksi kerrostaloa peruskorjattiin. Asuntoja taloissa on yhteensä 112. Taloihin asennettiin peruskorjauksen yhteydessä lämpöpumput ja viilennys. Energiatehokkuutta mittaava e-luku melkein puolittui, 184:sta 96:een. Energialuokitus parantui luokasta E luokkaan B.

➤ **Energiatehokkuuden e-luku**  
**184 > 96**

**Energialuokka**  
**E > B**

## Vesi

Tämä raportoitava kohta liittyy VSME-raportin kohtaan B6.

Sivakan asuntoja on siirretty kulutuksenmukaisen vesilaskutuksen piiriin vuodesta 2022 alkaen. Vuoden 2025 lopussa vesilaskutuksessa olevia asuntoja oli 3 097, eli 39 % kaikista Sivakan kiinteistöissä sijaitsevista asunnoista. Lisäksi vedenpaineita on säädetty tarkoituksenmukaisiksi, asuntoihin on asennettu vettä säästäviä vesikalusteita ja olemassa olevia hanoja on varustettu säästösuuttimilla. Asukastoiminnassa pidetään vesi-iltoja, joissa asukkaille kerrotaan heidän kiinteistönsä vedenkulutuksesta sekä keskustellaan vinkeistä vedenkulutuksen pienentämiseen.

	2021	2022	2023	2024	2025
Vesi l/rm <sup>3</sup>	362	331	323	308	296
Asuntoja vesilaskutuksessa, kumulatiivinen	0	0	1 287	1 964	3 097 (36,5 %)

## Kiertotalous

Tämä raportoitava kohta liittyy VSME-raportin kohtaan B7.

Oulun kaupunki on julkaissut Kiertotalouden tiekartan 2025, jossa Sivakallekin on määritelty kiertotalouden kehittämisen vastuita tulevina vuosina.

Kiertotalouden periaatteiden mukainen rakentaminen ja purkamisen -toimenpiteessä Sivakalta odotetaan 1) riittävän ennakkoidusti laadittua purkukartoitusta sekä lajittelevaa purkua kaikissa hankkeissa 2) rakentamisen suunnitteluohjeisiin tulee päivittää kiertotalouden periaatteet. Rakennusten tulee olla pitkäikäisiä, helposti muunneltavia, monikäyttöisiä ja purettavaksi suunniteltuja, ja 3) digitaalisia kaksosia hyödynnetään ja rakentamisessa käytettyjen materiaalien laadullinen ja määrällinen data kerätään ja säilötään.

Uudelleenkäytön edistäminen korjaus- ja uudisrakentamisessa sekä purkamisessa -toimenpiteessä Sivakan vastuita ovat 1) laajojen ja ennakoivien purkukartoitusten suorittaminen ja hyödynnettävien purkumateriaalien saatavuuden varmistaminen esimerkiksi välivarastoinnilla, 2) toteutetaan pilottihankkeita ja kokeiluja, tutkitaan uusia innovaatioita, 3) tutkitaan muualla tehtyjä pilotteja ja oppeja, sisällytetään uusiomateriaalien käyttösuunnitteluohjeisiin ja valitaan valmiita uusiotuotteita, 4) laaditaan toimintamalli konsernin sisällä purettavien kohteiden uudelleenkäytettäville materiaaleille.

Pitkäikäisyyden ja energiatehokkuuden huomioiminen rakennuksissa -toimenpiteessä 1) kehitetään rakennusten elinkaariominaisuuksia ja asetetaan konkreettiset tavoitteet hankeselvityksessä sekä huomioidaan energiatehokkuus, kestävyys ja turvallisuus kaikissa laajemmista peruskorjauksissa, tilamuutoksissa ja ylläpidossa, 2) perusrakennuksen tarveselvitysvaiheessa perehdytään energiatehokkuuteen, suunnitteluvaiheessa teetetään elinkaarilaskentaa ja energiaoptimoiteja erityisesti isompiin ja paljon energiaa kuluttaviin kiinteistöihin, ja 3) olemassa olevia hyviä käytänteitä ja osaamista hyödynnetään koko kaupunkikonsernissa.



## Uudelleen käytettävät kalusteet

Sivakka aloitti vuonna 2025 suunnitelmallisen kalusteiden kierrätyksen muuttojen yhteydessä ja järjesti kierrätyskalusteille varastoinnin. Aiemminkin kalusteiden kierrätystä huoneistosta toiseen on tehty, jos se on onnistunut ilman varastointia. Varastointimahdollisuuden puuttuminen on myös estänyt isompien kalustemäärien kierrätyksen remonttien alta pois. Pienien korjaus- ja rakennustöiden puitesopimustoimijat ovat oppineet ottamaan tämän kierrätysteeman osaksi normaalia työnkuvaansa.

Yksittäisiä kappaleita on kierrätetty metallisia, lukittavia postilaatikoita, ilmoitustauluja, lauteiden jakkaroita, yksittäisiä pakastimien ja jääkaappien lokerikkoja ja hyllyjä,

Kalustetyyppi	Kierrätettyjen kalusteiden määrä vuonna 2025
Jääkaapit	75
Pakastimet	15
Peilikaapit valolla ja pistokkeella	25
Kiukaat	5
WC-istuimet	20
Altaat	28
Liedet	70
Suihkusekoittajat ja hanat	23
Yhteensä uudelleenkäytettyjä kalusteita vuonna 2025	261

paineekyllästettyä puutavaraa (terassien osia), inva-varusteita (ajorampeja), RST-kynnyksiä, sähkötarvikkeita (led-valaisimia, kytkimiä, pihavaloja), kalusteiden varusteita mm. peilikaapin ovia, väestönsuojan varusteita, työkaluja (haravoita, lumikolia, harjoja, yms.), yleisten tilojen varusteita (pingispöytiä, penkkejä, pöytiä, kaapistoja, mikroja, kahvinkeitimiä, yms.), yleisten pesutilojen koneita (kuivauskoneet, mankelit, pesukoneet, kuivaimet), astianpesukoneita, ja jätevarastojen irtaimistoa.

Lisäksi kiintokalusteisiin on vaihdettu vain ovia eikä kalusterunkoja, jos rungot ovat olleet hyvässä kunnossa.



*On Sivakan arvojen mukaista käyttää kierrätyskalusteita kun siihen on mahdollisuus.*

Asuntotarkastaja  
**Janne Mettovaara**



## Jätteet

Tämä raportoitava kohta liittyy VSME-raportin kohtaan B7.

Asumisesta syntyvän yhdyskuntajätteen määrää on seurattu Sivakalla vuodesta 2017/2018. Tavoitteena on ollut jätteiden kokonaismäärän lasku sekä seka-/polttokelpoisen jätteen osuuden vähentäminen sen ympäristö- ja kustannusvaikutusten vuoksi. Jättemäärän seuranta on haastanut jätteenkäsittelytoimijoiden toisistaan poikkeavat tavat mitata jätteiden määriä. Taulukossa on esitetty Oulussa jätehuollosta vastaavan Kiertokaaren raportoidut jättemäärät, sekä Sivakan itsensä laskemat vertailukelpoiset jättemäärät vuosina 2024 ja 2025. Laskenta on

perustunut kuormien määrään sekä jättejakeiden ominaismassoihin muiden paitsi bio- ja poltettavan jätteen osalta. Kiertokaari tarkensi ominaismassoja vuoden 2025 alusta, ja siten Kiertokaaren raportoidut vuosien 2024 ja 2025 kierrätysasteet eivät ole vertailukelpoisia.

Kierrätysaste on useita vuosia pysynyt samalla tasolla. Vuonna 2025 kierrätysaste oli 41 %, joka ominaismassalla korjattuna on laskenut prosenttiyksikön verran edellisvuodesta.

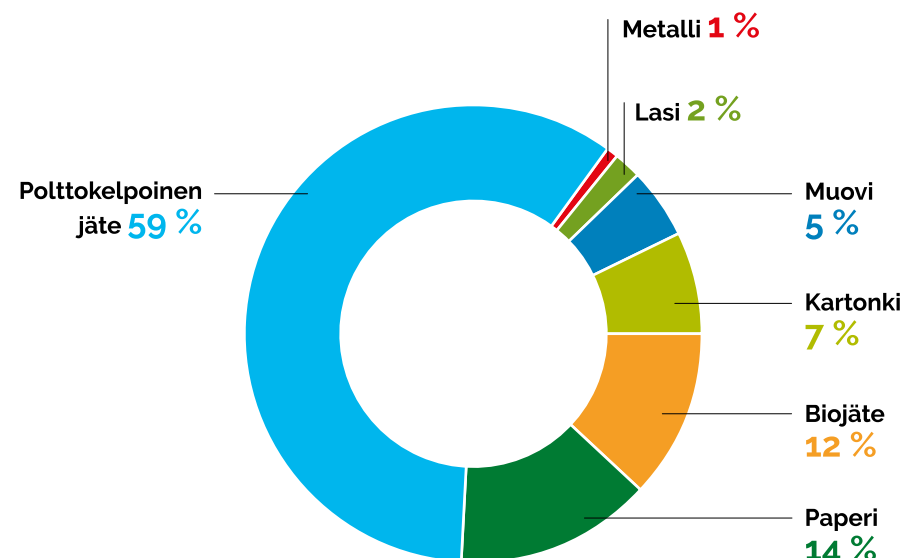
Sivakka panostaa kierrätyksen edistämiseen kohteissa. Aukastoinnissa järjestetään infotilaisuuksia, niin kutsuttuja kierrätyskahveja, ja lajittelun onnistumista edis-

tetään huomioimalla lajittelun vaatimat astiat asuntojen kaapistossa sekä kiinteistöjen jätekatoksissa. Kierrätyskahveilla jaetaan kohdekohtaista tietoa lajittelun onnistumisesta.

Yhdyskuntajätteen lisäksi syntyy rakennus- ja purkujätettä Sivakan uudiskohteista, remontointikohteista, ja purkutyömailta. Uudiskohteista ja peruskorjauksista on saatavilla massatietoa jätelajeittain, remontointikohteista ei toistaiseksi. Oulun kaupunki edellyttää purkukohteista erillistä purkuselvitystä, lisäksi tuotetaan jäteraportit. Saatavilla olevat jättemassat on raportoitu VSME-raportin kohdassa B7.

	2024 (vuoden 2024 ominaismassoilla)	%	2024 (vuoden 2025 ominaismassoilla)*	%	2025	%
Polttokelpoinen jäte, tonnia	1 850	48,9 %	1 850	57,7 %	1 837	58,8 %
Biojäte, tonnia	414	10,9 %	427	13,3 %	389	12,4 %
Paperi, tonnia	437	11,5 %	437	13,6 %	423	13,5 %
Kartonki, tonnia	300	7,9 %	212	6,6 %	217	6,9 %
Lasi, tonnia	273	7,2 %	68	2,1 %	67	2,2 %
Metalli, tonnia	124	3,3 %	27	0,8 %	27	0,9 %
Muovi, tonnia	386	10,2 %	188	5,9 %	163	5,2 %
Yhteensä, tonnia	3 785	100 %	3 209	100 %	3 123	100 %
Kierrätysaste		51,1 %		42,3 %		41,2 %

\* Sivakka itse laskenut Kiertokaarelta saatujen ominaismassatietojen perusteella



# Sivakan sosiaalinen vastuu

## Omaan henkilöstöön liittyvä vastuullisuustyö

### Oman työvoiman työllisyysturva

*Tämä teksti liittyy VSME-raportin kohtaan B8.*

Sivakan lähtökohtana on henkilöstön palkkaaminen vakituisiin ja täysiaikaisiin työsuhteisiin. Kiireapulaisina ja poissaolojen sijaisina on muutamia määräaikaisessa työsuhteessa ja/tai kutsuttaessa töihin tulevia henkilöitä. Tavoitteena on, että kutsuttaessa työhön tulevia voi sijoittaa täysiaikaisiin tai vakinaisiin tehtäviin, kun niitä vapautuu. Vuokratyöntekijöiden käyttö on ollut mahdollista tarvittaessa, vuonna 2025 niitä ei ollut.

Sivakalla noudatetaan KT:n yrityssektorin yleistä työehtosopimusta (YTES). Sen mukaisesti käytössä on toimitustyöaika, 36,25h viikossa. Käytössä on liukuva työaika, ja saldotuntien määrää rajoitetaan. Ylityötä tehdään vain erikseen sovittaessa ja siitä maksetaan erillinen korvaus.

Sivakan palkkataso ylittää työehtosopimuksen minimitason. Sivakan lähtökohtana on välttää irtisanomisia. Mikäli liiketoiminnallinen tilanne sitä edellyttää, tarkastellaan ensisijaisesti vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Sivakan henkilöstö on valinnut luottamusvaltuutetun ja varavaltuutetun. Henkilöstöllä on järjestäytymisvapaus.

### Oman työvoiman työ- ja yksityiselämän tasapaino sekä terveys ja turvallisuus

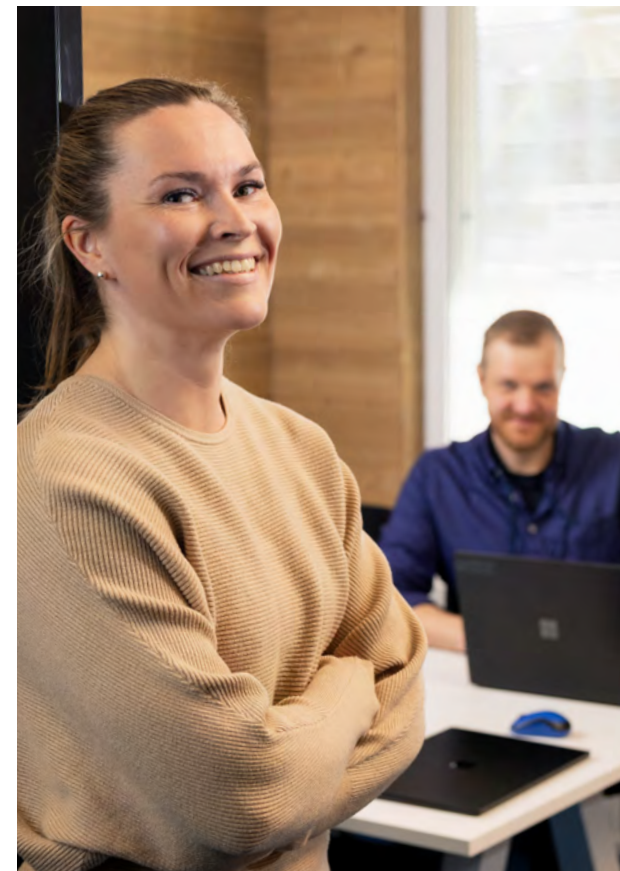
*Tämä teksti liittyy VSME-raportin kohtaan B9.*

Strategiansa mukaisesti Sivakka on vakaa, turvallinen ja joustava työnantaja. Työaikoja voidaan järjestellä yksilöllisten tarpeiden mukaisesti.

Työterveyshuolto koskee kaikkia työntekijöitä, ja se on järjestetty lakisääteistä kattavammin. Toimintasuunnitelman mukaisesti työkyvyn ylläpitämiseen kiinnitetään erityistä huomiota yhtiön työsuhteiden pituuden ja henkilöstön korkean keski-ikänsä vuoksi. Työhön liittyvät riskit on kartoitettu yhtiön toimesta ja niiden ehkäisyyn kiinnitetään toiminnassa huomiota. Työperäisiä sairastumisia ei ole havaittu. Sivakan työhyvinvointia mitataan kattavalla hyvinvointikyselyllä kahden vuoden välein.

Alkuvuodesta 2026 toteutetussa kyselyssä yhtiön kaikkien osa-alueiden tulokset olivat hyvällä tai erinomaisella tasolla.

Yhtiöllä on oma työsuojeluorganisaatio, jota johtaa työsuojelupäällikkö. Työsuojelutoimikunnassa on edustus yhtiön eri liiketoiminnoista. Työsuojelutoimikunta osallistuu aktiivisesti yhtiön työturvallisuuskulttuurin kehittämiseen.



## Oman työvoiman koulutus ja taitojen kehittäminen

Tämä teksti liittyy VSME-raportin kohtaan B10.

Henkilöstön osaamista ylläpidetään monipuolisella koulutuksella. Henkilöstöä kannustetaan suorittamaan työssä hyödynnettäviä ammattipätevyyttä lisääviä tutkintokoulutuksia. Vuosittain järjestetään myös koko henkilökuntaa koskevaa koulutusta. Koulutusten sisältöä ohjaa vuosittainen koulutussuunnitelma, jolla varmistetaan yhtiön osaamisen kehittyminen muuttuvassa toimintaympäristössä. Vuoden 2025 koulutuspäivätavoite oli 2, joka ylittyi lähes kaikilla työntekijöillä.

Sivakalla on käytössä säännölliset kehityskeskustelut, jotka koskevat kaikkia työntekijöitä. Kehityskeskustelu käydään vuosittain ja seurantakeskustelut 4 kuukauden välein. Kehityskeskustelun rungon muodostavat yhtiön vuosittain vahvistettavat toiminnalliset tavoitteet, henkilökohtaiset tavoitteet sekä henkilökohtaisen ammatillisen kehittymisen suunnitelma.

## Tasa-arvo ja monimuotoisuus

Tämä teksti liittyy VSME-raportin kohtiin B8 ja B10.

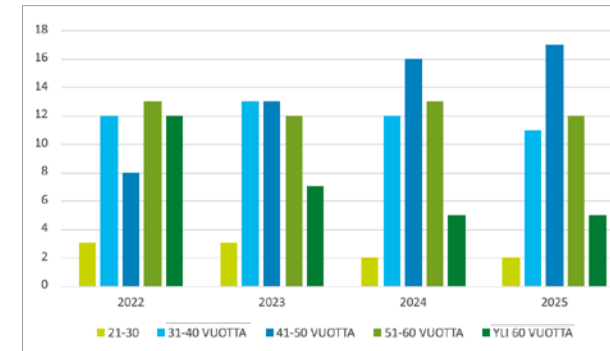
Henkilöstön ikä-, sukupuoli- ja koulutusjakautuman monipuolisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota rekrytoinneissa. Ikäjakaumassa 41–50 vuotiaiden osuus on viime vuosina korostunut. Naisten osuus henkilöstöstä on hieman yli puolet.

Ilman Sivakan tehtävien vaativuuteen perustuvan palkkaluokituksen huomiointia sukupuolten välinen palkkaero näyttäytyy kohtalaisena (11,79 %). Alkuvuodesta 2026 toteutetun palkkakartoituksen perusteella rakenteellista palkkaeroa miesten hyväksi ei kuitenkaan ole havaittavissa, vaan palkkaerot johtuvat miesten sijoittumisesta työehtosopimuksen palkkaluokituksen mukaisiin vaativampiin tehtäviin.

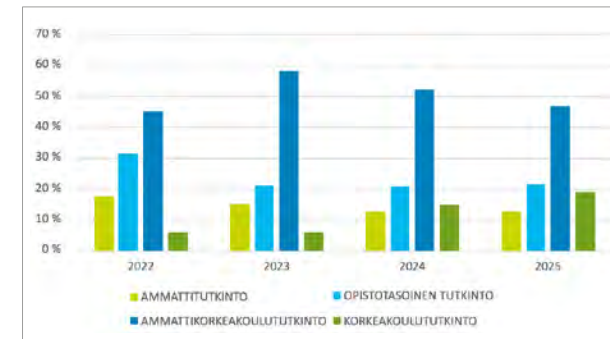
Sukupuolten jakautumisesta eri henkilöstöryhmiin on havaittu, että sukupuolijakauma on melko sukupuolittunut kaikissa henkilöstöryhmissä jommankumman sukupuolen hyväksi. Tätä kutsutaan horisontaaliseksi segregatioksi.

Raportointiajanjaksolla henkilöstössä ei ollut etnistä moninaisuutta eikä vammaisia henkilöitä.

## HENKILÖSTÖN IKÄ



## KOULUTUSASTEET



## Sopimuskumppaneihin ja toimitusketjuihin liittyvä vastuullisuustyö

Arvoketjun työntekijöiden työllisyysturva, terveys ja turvallisuus sekä tasa-arvo ja sama palkka samanarvoisesta työstä nousivat keväällä 2025 tehdyssä olennaisuusanalysissä ensimmäistä kertaa olennaisiksi Sivakan riskien ja mahdollisuuksien lähteiksi. Sivakka ostaa rakentamisen, kiinteistönhuollon ja siivouksen palveluita, ja näillä toimialoilla on Suomessakin raportoitu työperäistä hyväksi-



*Tein loppuvuodesta 2025 Sivakan sopimuskumppaneille kyselyn, jonka*

*avulla selvitin heidän lähtötilannettaan vastuullisuusasioissa. Koska toimitusketjuun liittyvät asiat ovat olennaisia Sivakan vastuullisuudessa, aiomme tarvittaessa auttaa kumppaneitamme jatkossa ja toteuttaa auditointeja, joissa vastuullisuuden toteutumista arvioidaan.*

Hankinta-asiantuntija  
Heidi Ojamaa



käyttöä. Lisäksi erityisesti rakennusalalla on suurentunut riski työtapaturmille ja haitallisten aineiden käsittelylle. Toisaalta Sivakalla on taloudellinen mahdollisuus rakentaa myös matalasuhdanteen aikana, mikä vahvistaa rakennusalan työllisyyttä.

Sivakka on vuoden 2025 aikana valmistautunut arvoketjun vastuullisuusvaikutusten hallintaan selvittämällä toimittajien lähtötasoa ja mahdollista avuntarvetta vastuullisuusaiheisiin. Sivakan tapa toimia -ohjeistus tullaan liittämään osaksi toimittajien sopimuksia, lisäksi suunnitteilla on auditointien käynnistäminen. Sivakka käyttää Vastuu Groupin Luotettava Kumppani® -palvelua saadakseen selville, ovatko toimittajat täyttäneet työnantaja- ja muut yhteiskunnalliset velvoitteensa.

Työllisyysjalanjälkiarvio on laskettu soveltaen Rakennusteollisuuden kerrointa rakentamisen yhteiskunnallisten vaikutuksen laskemiseen. Miljoonan euron sijoitus merkitsee rakentamisessa 11–14 henkilötyövuotta.

Kiinteistönhuolto on työvoimavaltainen palveluala, jossa 1 miljoona euroa palveluostoja vastaa suuruusluokaltaan noin 16–18 henkilötyövuotta. Luku perustuu Kiinteistötyönantajat ry:n ja VTT:n julkaisemaan alan kokonaistyöllisyyteen ja liikevaihtoon

Arvio Sivakan työllisyys-  
jalanjäljestä 2025

**603**

## Asukkaisiin liittyvä vastuullisuustyö

### Asiakastyytyväisyys ja asiakkaiden kuuleminen

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti asiakastyytyväisyys on keskeinen Sivakan onnistumisen mittari.

	2024*	2025
Kaikkien vastanneiden NPS	52	54
Sivakan asuntoon muuttaneiden NPS	63	61
Kaksi vuotta asuneiden NPS	51	51
Sivakalta poismuuttaneiden NPS	30	43
Sisäisesti asuntoa vaihtaneiden NPS	64	62

\*NPS-mittaus alkoi huhtikuussa 2024

Sivakka mittaa säännöllisesti asiakastyytyväisyyttä NPS-suosittelevuindeksillä. NPS tarkoittaa Net Promoter Scorea, jonka vaihteluväli on -100 (ei yhtään suositelijaa) - +100 (ei yhtään arvostelijaa). Kyselyt kohdistetaan valtaosalle asuntoon muuttaneista, kaksi vuotta asunnossa asuneille ja asuntoa vaihtaneille sekä poismuuttaneille.

Asiakastyytyväisyyden mittaamisen lisäksi asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asumiseensa asukastoiminnan ja yhteistyötoimikunnan kautta, sekä monikanavaisen asiakaspalvelun kautta. Huhtikuussa 2025 pidetyssä asukastoimijoiden tilaisuudessa asukkailta kysyttiin Mentimeter-työkalun avulla aiheita, joita asukastoimijat toivovat Sivakan kertovan asukkaisiin liittyvän vastuullisuuden osalta. Vastausten yleisyyteen perustuvasta sanapilvestä käy ilmi, että häiriöihin puuttuminen korostuu. Häiriöitä käsitellään myöhemmin kohdassa henkilönsuoja.

	2024	2025
Asiakaskontaktien määrä	93 154 kpl	98 655 kpl
Sähköpostien osuus kontakteista	72 %	76 %
Kontaktien aiheena maksut	8 902 kpl	11 810 kpl
Kontaktien aiheena asuntotarjous	10 065 kpl	11 014 kpl
Asumisneuvonnan kontaktit	3 619	4 017 kpl
Kontaktien NPS eli asiakastyytyväisyys	(ei saatavilla)	77

Asiakastyytyväisyysmittauksissa ilmi käyneet kehitettävät asiat olivat asunnon kunto muutossa sekä naapurusto ja yhteisöllisyys. Asunnon kuntoon liittyvä palaute on saatu asuntoa vaihtaneilta tai uusilta asukkailta, ja palautteissa korostui suuri hajonta: osa oli erittäin tyytyväisiä ja osa selvästi pettyneitä. Naapurustoon ja yhteisöllisyyteen saatu kehittämistarve tuli pitkäaikaisilta asukkailta ja sen mukaan kehitettävää on naapurien keskinäisessä huomioimisessa ja järjestyshäiriöihin puuttumisessa.

Vahvuuksia olivat sujuvat prosessit, vikailmoitusten hoitaminen luotettavasti ja asiakaspalvelun hyvä tavoitettavuus.

### Terveys ja turvallisuus

Sivakalla asuntojen omistaminen ja asumiseen liittyvät palvelut tuotetaan saman organisaation kautta. Näin yhtiöön muodostuu kattava tietous asuinympäristöjen tilasta. Asunnon ja asuinympäristön terveellisyys ja turvallisuuden varmistamiseksi Sivakan kaikissa asunnoissa tehdään määräaikaistarkistukset kahden vuoden välein. Näin löydetään kiinteistöistä kotien turvallisuuteen ja terveellisyteen liittyvät poikkeamat ennakoivasti. Määräaikaistarkastuksen yhteydessä tehdään turvallisuutta lisääviä huoltotoimia mm. tarkistamalla palovaroittimien ja lukitusten toiminta sekä tekemällä muita pieniä korjauksia asuntojen kalusteisiin ja varusteisiin.

Kiinteistöjen isännöinti on järjestetty alueisännöitsijämallilla, jossa kohteen isännöitsijä vastaa kokonaisvaltaisesti kiinteistön taloudesta sekä ylläpidosta ja hoidosta. Isännöitsijän yhteystiedot ovat asukkaiden saatavissa sekä kiinteistöjen ilmoitustauluilla sekä yhtiön kotisivuilla. Asuntoa koskeva viestintä tapahtuu henkilökohtaisena palveluna. Vastaavasti Sivakan kiinteistöhuolto on järjestetty aluehuoltajamallilla, jossa kohteisiin on nimetty kohteen kiinteistöhoidosta vastaava henkilö, joka on myös asukkaiden tavoitettavissa sähköisen asiointin ja puhelimen kautta.

Uusiin asuntoihin asennetaan palovaroittimet kaikkiin huoneisiin. Korjaustöiden yhteydessä vanhan asuntokannan palovaroittimet vaihdetaan verkkovirralla toimiviksi.

Sivakka ylläpitää lukitusjärjestelmiään systemaattisesti. Avainvalvonta on siirretty turvallisuusalan palveluyritysten hoidettavaksi.

Asuntojen hyvän sisäilman varmistamiseksi asuntojen sisustusmateriaalit ovat sisäilmapäästöiltään parhaan luokan M1 materiaaleja, ilmanvaihtolaitteiden puhdistukset tehdään perustasoa tiheämmin ja uudiskohteiden ilmanvaihtolaitteistot toteutetaan puhtausluokan 1 määräysten mukaisesti. Asuttujen huoneistojen sisäilmaongelmien ratkaisuun Sivakalla on käytössä selkeät toimintamallit, joiden avulla sisäilman laatu varmistetaan.

Kiinteistöjen korjaustoimien suunnittelun lähtökohtana on aina asukkaiden turvallisuus. Yhtiö järjestää sijaisasunnot asukkaille korjauksen ajaksi.

Sivakalla asumiseen tuo turvallisuutta myös taloudellinen ennakoitavuus: Sivakalla ei nopeita tehdä äkillisiä vuokrankorotuksia ja laskutus on oikein. Liikaa maksetut maksut maksetaan rahapalautuksina takaisin.

**TOIMIIKO SIVAKKA VASTUULLISESTI ASUKKAIDEN SUUNTAAN?** *Vastaukset asukastoimijoiden tilaisuudesta 26.4.2025*



**MITÄ SIVAKAN TULISI KERTOA ASUKKAIISIIN LIITTYVÄN VASTUULLISUUDEN TOTEUTUMISESTA?**

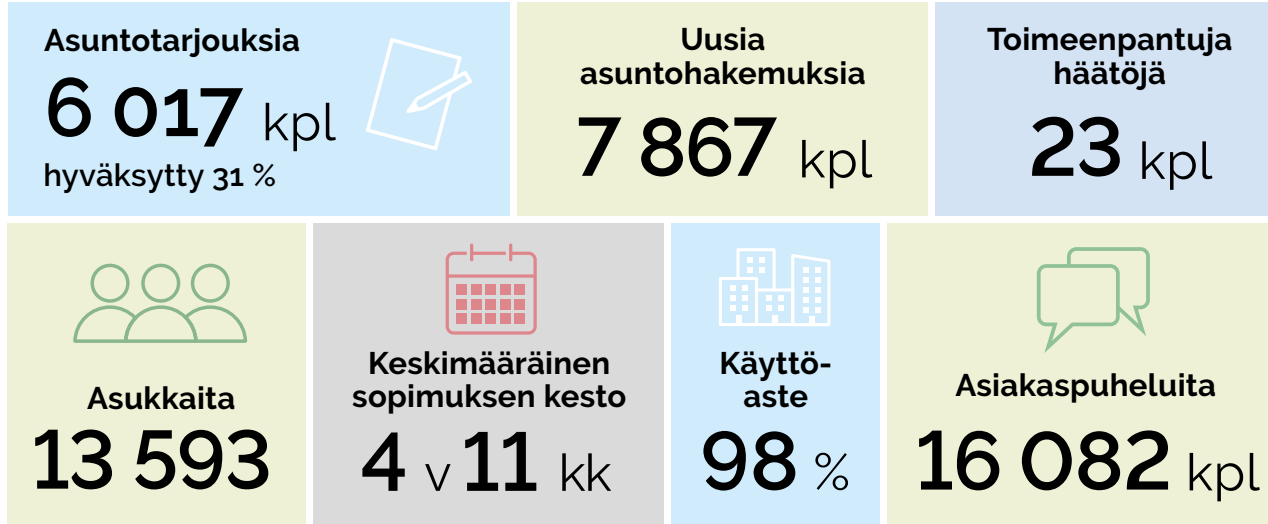


**Tietojen yksityisyys, henkilösuoja ja lasten suojeleminen**

Sivakka käsittelee toiminnassaan henkilötietoja tietosuoja- eli GDPR-asetuksen sekä tietosuojalainsäädännön ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vaatimusten ja ohjeiden mukaan. Sivakka on laatinut tietosuojapolitiikan, ja jokainen työntekijä on sitoutunut salassapitoon työsopimuksessaan. Vuonna 2025 ilmoituksia tietosuojan vaarantumisesta ei ole tullut.

Henkilösuoja tarkoittaa, kuinka yhteisöjä tai yksilöitä suojellaan Sivakan liiketoiminnan kielteisiltä vaikutuksilta. Asukastoimijoita kuultaessa esiin nousi häiriöilmoitusten määrä ja häiriöihin puuttuminen. Sivakka puuttuu häiriöihin viipymättä. Häiriöilmoitus rohkaistaan tekemään Sivakan kotisivuilla olevan lomakkeen avulla, koska siinä oleviin kysymyksiin vastaaminen nopeuttaa käsittelyä Sivakalla. Sivakan isännöinti käsittelee ilmoitukset. Taulukon luvut eivät ole tyhjentävät, koska häiriöilmoituksia tulee Sivakan tietoon muullakin tavoin kuin lomakkeella.

## KESKEISIÄ LUKUJA ASIAKKUUKSIIN LIITTYEN 2025



Asumiseen liittyvien poikkeustilanteiden hallitsemiseksi Sivakan isännöitsijät ovat käyneet asumisneuvontakoulutuksen. Yhtiössä toimii päätoiminen asumisneuvoja sosiaalisten ongelmien ennaltaehkäisemiseksi.

	2023*	2024	2025
Vastaanotetut häiriöilmoitukset (lomake kotisivuilla)	50 kpl	289 kpl	301 kpl

\* Häiriöilmoitusilmoituslomake on otettu käyttöön lokakuussa 2023.

Toisaalta Sivakan asukasyhteisöt tarjoavat sosiaalisia yhteyksiä asukkaille. Sivakka mahdollistaa retkiä, kulttuuria ja liikuntaa maksuttomasti tai pienin kustannuksin. Sivakka tarjoaa jokaiselle lapsiasukkaalle mahdollisuuden osallistua lapsille suunnattuihin ohjattuun liikuntaan, retkiin tai tapahtumiin. Sivakan kohteissa on kunnossapidetyt leikkipihat.

Sivakassa tehdään ennaltaehkäisevää yhteistyötä muiden viranomaisten, esimerkiksi sosiaalitoimen ja vammaispalveluiden kanssa. Huoli-, lastensuojelu- ja eläintensuojeluilmoituksia tehdään tarvittaessa. Sivakka osallistuu myös valistustyöhön, joka auttaa nuoria opettelemaan asumis- ja elämänhallintataitoja.

Häätöjen määrä on viime vuosina ollut nousussa. Valtion tukemista vuokra-asunnoista häätö saatiin kaikkina vuosina suhteessa useammin kuin markkinavuokra-asunnoista. Suurten kaupunkien joukossa ainoastaan Oulussa häätöjen määrä on laskenut. Sivakan häätöjen määrä vuonna 2025 oli 23 kpl (edellisvuonna 2024 27 kpl). Tyyppisimmät syyt häätöön vuonna 2025 olivat tupakointi ja asioiden hoitamatta jättäminen.

**”** *Jatkuvasti lisääntyneisiin maksuihin koskeviin yhteydenottoihin on kyetty vastaamaan hyvin. Tukileikkauksista ja asiakkaiden taloudellisista huolista huolimatta rästitilanne pysyi kohtuullisena ja velkaantumisen takia asiakassuhteita päättyi poikkeuksellisen vähän.*

Asuntopalvelupäällikkö  
**Maritta Schavikin**

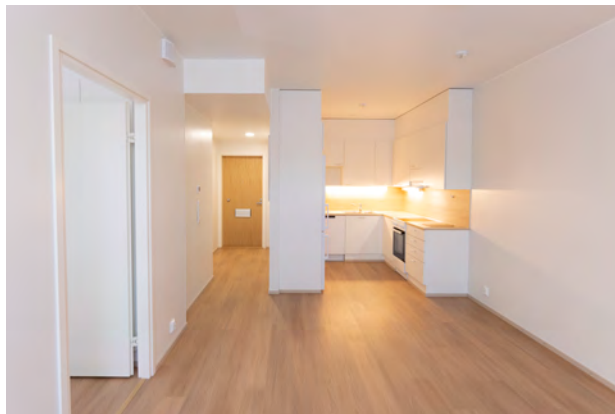


## Syrjimättömyys, esteettömyys ja asuntojen saatavuus

Valtion tukemien vuokra-asuntojen hallinnan ohjeiden mukaisesti Sivakka osoittaa asunnot niitä eniten tarvitseville. Asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Sivakan ja viranomaisten on yhteistyössä varmistettava siitä, että yleisesti haettavien asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatteita.

Tulo- ja varallisuusrajat ovat käytössä Oulun Sivakka Oy:n asunnoissa. Sivakka-yhtymä Oy:n asunnoissa rajoja ei ole, mutta asukasvalinnassa noudatetaan muutoin samoja periaatteita. Erityisryhmien asumiseen keskittyvän Oulun Tervatalot Oy:n asukasvalinnasta vastaavat kiinteistöjen vuokralaiset.

Lisäksi Sivakka omissa, vuoden 2026 alussa vahvistetuissa eettisissä ohjeissaan vahvistaa, että Sivakka sitoutuu noudattamaan ja edistämään YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallista julistusta sekä Kansainvälisen työjärjestön (ILO) julistusta työelämän peruseriaateista ja -oikeuksista (1998) ja julistusta sosiaalisesta oikeudenmukaisuudesta (2008). Sivakassa emme aseta ketään eriarvoiseen asemaan sukupuolen, iän, etnisen tai kansallisen alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, seksuaalisen



suuntautumisen, perhesuhteiden, vammaisuuden, terveydentilan, mielipiteen, ammattiyhdistys- tai poliittisen toiminnan tai muun henkilön liittyvän syyn perusteella.

Uusissa rakennuksissa noudatetaan lakisääteisiä esteettömyysvaatimuksia. Korjausrakentamisessa esteettömyys otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan. Sivakan kiinteistökannassa on rakennuksia, joissa kohtuullisin kustannuksin ei voida saavuttaa nykynormien mukaista esteettömyyden tasoa. Helppokulkuisuutta pyritään näissäkin rakennuksissa edistämään.

Sivakan digitaalisissa palveluissa ja sähköisissä dokumenteissa saavutettavuus otetaan huomioon siten, että sisältöjen lukeminen on mahdollista ruudunlukulaitteilla.

## Asukastoiminta

Sivakan asukastoimijat kutsutaan kaksi kertaa vuodessa Sivakan järjestämään puoli päivää kestävään tilaisuuteen. Tilaisuuksissa kuullaan ulkopuolisten asiantuntijoiden puheenvuoroja sekä esitellään ja keskustellaan ajankohtaisista asioista. Lisäksi järjestämme vapaamuotoisia verkostoitumistilaisuuksia kaksi kertaa vuodessa.



*Toteutimme yhteistoiminnassa turvallisen tilan ohjeiden laatimisen ja aloitimme näiden jalkauttamisen 2025. Mukavan yhdessä asumisen suuntaviivat on luotu tukemaan turvallista ja viihtyisää arkea Sivakan taloyhtiöissä. Ne tarjoavat yhteisen suunnan siihen, miten voimme kohdata toisemme kunnioitavasti ja rakentaa hyvää naapuruutta ihan tavallisissa arjen tilanteissa.*



Palveluasiantuntija  
ja asukastoiminnan  
koordinaattori  
**Jenni Kaihua**

Asukastoiminta Sivakan kohteissa on monipuolista. Laki-sääteinen minimi ylittyty suurimmassa osassa kohteita ja perinteisten talkoiden lisäksi kohteissa pelataan yhdessä, järjestetään harrastuspiirejä, teemailtoja ja retkiä. Jokainen asukas on erilainen, ja Sivakka kannustaa asukkaitaan monipuoliseen yhdessä tekemiseen. Vuonna 2025 asukastoimintaan ja asukastilaisuuksiin on jatkettu panostamista aiempien vuosien tapaan. Asukastilaisuuksia ja -tapahtumia järjestettiin yli 50 ja tilaisuuksiin osallistui yli 4 000 henkilöä. Asukkaille järjestettiin mm. tutustuminen väestönsuojan käyttöön sekä mahdollisuus hygieniapassin suorittamiseen. Kierrätykseen ja vedenkulutukseen sekä turvallisuuteen liittyvissä teemoissa jalkauduttiin yli

40 kiinteistöön. Kulttuuritapahtumiin sisältyi useita elokuvaesityksiä ja tutustumiskierroksia Oulun kaupungin teatriin. Liikuntaa harjoitettiin melomalla ja Ruskotunturilla laskien sekä Terwamaratonilla. Sivakkalaisille lapsille tarjottiin pesä- ja jalkapallokoulu, yleisurheilu- ja partiopäivä. Retkiä tehtiin Ikeaan ja Ranuulle. Asukastoimijoiden verkostoitumistilaisuudet jatkuivat edellisen vuoden tapaan. Tilaisuuksissa heillä on ollut mahdollisuus tutustua muiden kiinteistöjen asukastoimijoihin ja saada vertaistukea arjen tekemiseen. Lisäksi alueellisen asukastoiminnan kehittämistä on jatkettu Oulunsalon esimerkin tapaan Myllytullissa ja käynnistetty Kaukovainiolla. Vuoden 2025 aikana Sivakan teemana oli turvallisuus. Teemaa käsitel-

tiin laajasti kaikkiin koteihin jaetussa asukaslehdessä sekä tuotiin asukkaille tiedoksi asumisen turvallisuutta eri näkökulmista.

Esimerkkinä asukkaiden itsensä järjestämästä asukastoi-minnasta on joulubrunssi. Oulunsalossa sijaitsevalla Tuohituvalla 13.12.2025. Kahdessa kattauksessa kävi yhteensä 31 ruokailijaa, kymmenestä eri kiinteistöstä Oulunsalossa. Tapahtuman järjestänyt Minna Tarkiainen on ollut asukas-toimija vuodesta 2018. Monet tuntevat Minnan Tuohituvan kahvihetkistä ja bingoilloista.



*Meillä oli oikein lämmin tunnelma molemmissa joulubrunssin kattauksissa, asukkaat viihtyivät, puheensorinaa riitti, tarjottavia ja tapahtumaa myös keuhuttiin. Hyvä mieli jäi niin asukkaille kuin minullekin!*

Asukastoimija,  
yhteistyötoimikunnan ja  
Sivakan hallituksen jäsen  
**Minna Tarkiainen**



	2023	2024	2025
Kiinteistöjen määrä, joissa on nimetty yhdyshenkilö	(ei tiedossa)	162	160
Kiinteistöjen määrä, joissa on käytetty asukastoiminnan määrärahoja	139	148	151

## Kulttuuriperinnön säilyttäminen

Sivakan näkökulmasta kulttuuriympäristöstä huolehtiminen on keskeinen osa kestäväää ja hyvinvoivaa kaupunkia. Oululainen kulttuuriympäristö ja -perinne luovat puitteet oululaiselle yhteenkuuluvuudelle, identiteetille ja niiden jatkuvuudelle ja lisää asuinalueiden viihtyisyyttä. Sivakka omistaa merkittävän osan oululaisesta rakennetusta ympäristöstä ja sen vaaliminen on Sivakan sosiaalista vastuullisuutta. Sivakka haluaa säilyttää rakennusperintöä ja huomioida kulttuuriset arvot päätöksenteossaan.

Eri-ikäiset, erikuntoiset ja erihintaiset asunnot mahdollistavat yksilöille ja perheille heidän hyvinvointiaan tukevia valintoja. Vanhoihin taloihin ei kunnostamallakaan välttämättä saa uutta kotia vastaavia teknisiä ja sisäilmaominaisuuksia.

Rakennusperinnön säilyttämisen vuoksi ei myöskään ole syytä ylikorjata vanhoja taloja. Sivakka ottaakin hallittua riskiä valikoiduissa kohteissa siitä, etteivät korjauskustannukset maksa itseään kokonaan takaisin, ja että asumisolosuhteet eivät vastaa uuden rakennuksen olosuhteita.

Sivakka omistaa Pikisaaressa useita vanhoja rakennuksia ja on sitoutunut Pikisaaren alueella tapahtuvaan kulttuuriyhteistyöhön. Pikisaari on uudistunut 2000-luvulla omistusasuntopainotteisesti. Sivakka edistää parhaillaan Pikisaaren maisemaan sopivaa täydennysrakentamista,

jotta Pikisaaressa säilyy mahdollisuus esteettömään ja kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen.

Kulttuuriperinnön vaaliminen tukee Sivakan pitkäjänteistä kiinteistönpitoa: rakennusten käyttöikä pitenee ja hiilijalanjälki pienenee, kun korjaaminen ja uudelleenkäyttö korvaavat uutta rakentamista. Elinympäristöjen monimuotoisuus ja kohtuuhintaisuus säilyvät tulevillekin vuosille.

Tuulimylynkadun kolmen puutalon perusparannus alkoi 2019, kun niihin tehtiin julkisivujen ja kattojen saneeraus, lisäeristystä sekä palo-osastointi. Ikkunat oli vaihdettu jo 1995 peruskorjauksen yhteydessä, 2019 vaihdettiin ulkoveit. Vuosina 2024 ja 2025 korjattiin talot sisäpuolisilta osilta. Tavanomaiseen korjaukseen verrattuna lähtötietojen kokoaminen ja kuntotutkimukset veivät enemmän aikaa. Talot ja asunnot olivat keskenään erilaisia, joten suunnitelmia voinut monistaa talosta ja asunnosta toiseen. Suunnitteluvaiheessa Oulun kaupungin rakennusvalvonta ja Museovirasto neuvoivat toimenpiteiden suunnittelussa. Iso muutos sisätiloissa oli huoneistokohtaisten kylpyhuoneiden rakentaminen. Taloissa oli ollut yleiset, varattujen vuorojen perusteella toimivat suihku- ja saunatilat vuoteen 2024 saakka. Siitä huolimatta huoneistot olivat haluttuja. Vanhat porraskäytävät on tietoisesti säilytetty, samoin huoneistoissa on edelleen näkyvillä pinkopahvikattoja ja alkuperäisiä, kiinteästi rakennettuja kaappeja ja puisia kaapinoivia. Taloissa ei ollut todettu sisäilmahaittoja, asuntoihin asennettiin silti huoneistokohmainen tulo/-poistoilmanvaihto.



Tuulimylynkatu 20–24: Rakennettu 1946–1948. Asuntojen määrä 32, suurin osa kaksioita. Peruskorjausvuodet 1995 ja 2024–2025.

# Sivakan hallintotapa

## Sivakan hallintomalli ja johtaminen

Tämä teksti liittyy VSME-raportin kohtaan Cg.

Sivakan johtamisessa noudatetaan Oulun kaupungin konserniohjetta sekä Hyvä hallinto- ja johtamistapa Oulun kaupungin tytäryhtiöissä -ohjetta, jota täydentää Sivakka-konsernin hyvä hallintotapa -ohje. Muita ohjaavia dokumentteja ovat Oulun kaupungin omistajapoliittiset linjaukset, asuntopoliittiset linjaukset sekä MAL-sopimus, joka ohjaa Suomen suurimpien kaupunkiseutujen maankäyttöä, asumista ja liikennettä.

Kaikki työsuhteet ovat Oulun Sivakka Oy:ssä, jonka liikevaihdon osuus konserninliikevaihdosta on 78 %.



**Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Tervatalot Oy:n hallitus 31.12.2025**

Hanne-Mari Juntunen, puheenjohtaja  
Lare Inkala, varapuheenjohtaja  
Lauri Kauppila  
Minna Kuusisto  
Satu Lapinlampi

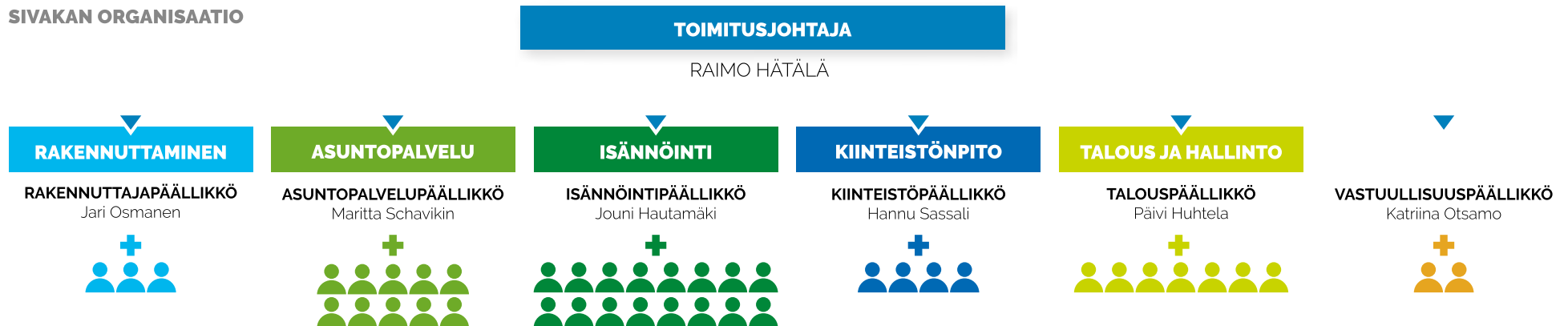
**Oulun Sivakka Oy:n hallitus 31.12.2025**

Hanne-Mari Juntunen, puheenjohtaja  
Lare Inkala, varapuheenjohtaja  
Lauri Kauppila  
Mika Kauppinen, asukasjäsen  
Minna Kuusisto  
Satu Lapinlampi  
Lea Silvekoski, asukasjäsen  
Minna Tarkiainen, asukasjäsen

**Sivakka-yhtymä Oy:n, Oulun Sivakka Oy:n ja Oulun Tervatalot Oy:n toimitusjohtaja 31.12.2025**

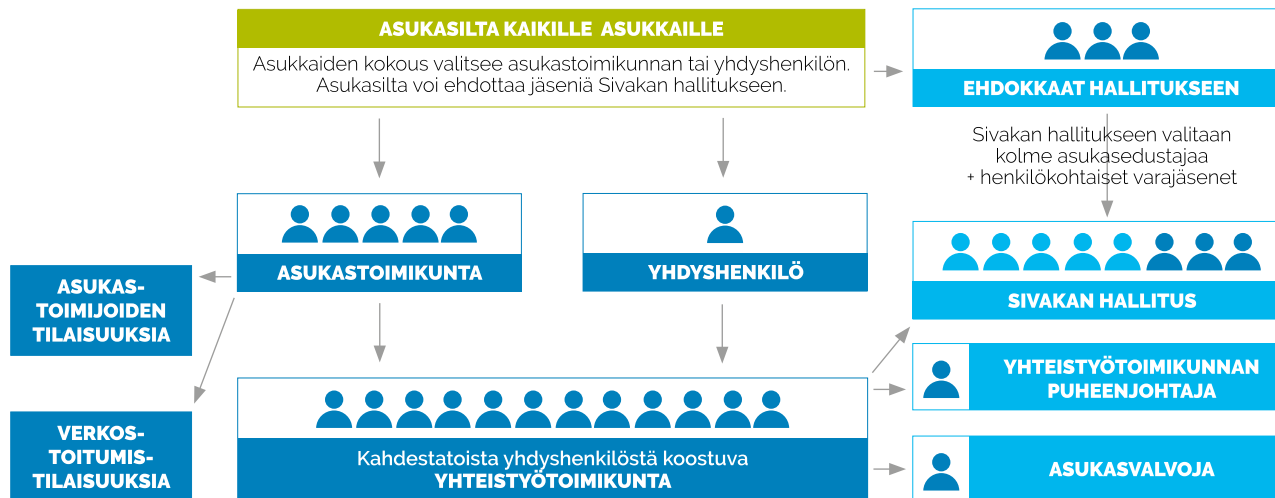
Raimo Hätälä

## SIVAKAN ORGANISAATIO



## Yhteishallintolain soveltaminen Sivakassa

Oulun Sivakka Oy:ssä noudatetaan yhteishallintolakia, jonka tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskeissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratulojen kunnossapitoa ja hoitoa. Asukastoimijoilla on yhteistoimintaelin yhteistyötoimikunta, joka kokoontuu säännöllisesti ottamaan kantaa ajankohtaisiin asioihin ja kehittämään asukastoimintatyötä. Yhteistyötoimikuntaan kuuluu asukastoimijoita eri puolelta kaupunkia ja Sivakan henkilökuntaa. Yhteistyötoimikunta ottaa kantaa muun muassa Aran rajoitustenalaisten kohteiden vuokranmääräytymiseen ja tekee esitykset yhtiökokoukselle Oulun Sivakka Oy:n hallituksen asukasjäsenistä. Hallitukseen nimetään kolme asukasjäsenä.



## Toimintajärjestelmä ja politiikat

Sivakan toimintaa käytännön tasolla ohjaavat dokumentoitu toimintajärjestelmä ja liiketoimintaprosessien tuloskortit sekä erilaiset politiikat, esimerkiksi laatupolitiikka, ympäristöpolitiikka, energiapolitiikka ja turvallisuuspolitiikka. Tietosuojapolitiikka ja tietosuojaselosteet päivitettiin vuonna 2025, lisäksi hyväksyttiin yhtiön ensimmäinen tekoälypolitiikka. Viestinnässä noudatetaan yhtiön viestintäohjetta, joka perustuu Oulun kaupungin viestintäohjeisiin.

## Vastuullinen taloudenpito

Sivakan talousjohtamista ohjaa tulevaisuuteen varautuminen ja kustannustason pitäminen hallittuna. Yhtiössä noudatetaan hallituksen hyväksymiä korkoriskin hallintaperiaatteita sekä hankintavaltuuksia ja laskujen hyväksymisrajoja.

Vastuullinen taloudenpito on edellytys kohtuuhintaisuuden ylläpitämiseksi. Vuokratoyhtiöiden keskuudessa on vakiintunut tavaksi laskea asiakkaiden saama taloudellinen hyöty markkinahintaa alemmasta vuokratasosta alla olevan laskentakaavan mukaisesti. Paikallisena markkinavuokrana käytetään Tilastokeskuksen paikkakunta-kohtaista virallista markkinavuokrien keskiarvoa vuoden viimeiseltä neljännekseltä.

### LASKENTAKAAVA

asiakkaiden saama taloudellinen hyöty

$$\left( \frac{\text{paikallinen markkinavuokra} - \text{yhtiön keskivuokra}}{\text{paikallinen markkinavuokra}} \right) \times 100 = \%$$

Vuonna 2025 Sivakan asukkaiden saama hyöty oli 18,7 %, mikä oli hieman edellisvuosia pienempi. Poikkeuksellisessa markkinatilanteessa Oulun vapaarahoitteisten vuokrien nousu on tasaantunut ja Sivakka joutui omakustannusvuokraperiaatteen vuoksi hieman vuokria nostamaan.

	2023	2024	2025
Asukkaiden saama hyöty	20,0 %	23,7 %	18,7 %

## Yrityskulttuuri

### Riskien ja mahdollisuuksien hallinta

Sivakan riskienhallinnan tavoitteena on antaa yhtiölle yleiskuva toimintaa uhkaavista tekijöistä, varmistaa toiminnan häiriöttömyys ja keskeytymättömyys, lisätä organisaation riskitietoisuutta sekä luoda pohjaa kokonaisvaltaiselle jatkuvuussuunnittelulle.

Sivakka hallitsee riskejään ja mahdollisuuksiaan Oulun kaupungin mahdollistaman ja vuonna 2025 käyttöön otetun ohjelmistopohjaisen kokonaisvaltaisen riskienhallintajärjestelmän avulla. Järjestelmässä riskejä hallitsevien toimien suunnittelu ja toteutus voidaan delegoida ja jäljittää. Vuonna 2026 riskienhallintaan sisällytetään vastuullisuusraportoinnin olennaisuusarvioinnin sekä ilmastoriskien kartoituksen yhteydessä havaitut riskit ja mahdollisuudet.

### Eettiset toimintaohjeet, korruptio ja lahjonta, ilmoituskanava

Vuonna 2025 käynnistettiin hajallaan eri dokumenteissa olevien Sivakan eettisiä periaatteita koskevine ohjeiden kerääminen yhdeksi dokumentiksi. Sivakan tapa toimia -ohjeistus valmistui tammikuussa 2026. Lisäksi noudatetaan Oulun kaupungin eettisiä ohjeita.

Sivakka ei käytä epäeettisiä kauppapapoja eikä hyväksy tai maksa lahjuksia tai muita laittomia etuuksia. Yhtiö ei myöskään osallistu poliittisen toiminnan rahoittamiseen.

Sivakka pitää jatkuvasti huolta siitä, että hallinnon edustajilla kuten johtoryhmällä ja hallituksella ei ole eturistiriitoja suhteessa yhtiön toimintaan. Yhtiö ylläpitää lähipiirirekisteriä, joka raportoidaan vuosittain tilintarkastuksen yhteydessä.

Sivakka tai sen johto eivät ole saaneet tuomioita tai sakkoja korruptiosta tai lahjonnasta. Ilmoituskanavaan ei ole tullut näitä asioita koskevia ilmoituksia.

Anonyymi ilmoituskanava on Sivakan oman henkilökunnan käytettävissä intranetissä sekä julkisena, kenen tahansa käytettävissä Sivakan julkisilla kotisivuilla.

### Suhteet tavarantoimittajiin ja palveluntoimittajiin sekä maksukäytännöt

Sivakalla tarkastetaan tilaajavastuun mukaiset velvoitteet kaikilta toimittajilta, tarvittaessa myös toimittajien alihankkijoilta.

Sivakka noudattaa hankinnoissaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttää hankinnoissa apunaan Cludia-hankintajärjestelmää, jossa on integraatio julkisten hankintojen Hilma-portaaliin.

Toimittajien kanssa pidetään seurantalavereita, joissa tarkastellaan sopimuksen toimintaa ja annetaan palautetta molemmin puolin. Tavoitteena on avoimuus ja keskinäinen kumppanuus sekä palvelun parantaminen sopimuskauden aikana.

Sivakka on sitoutunut maksamaan toimittajien laskut maksuehtojen puitteissa. 14 päivää on tyypillisin maksuehto, mutta tilastotietoa eräpäivien saavuttamisesta ei ole saatavana järjestelmistä.

Sivakassa suunnitellaan hankintapolitiikan laatimista vuonna 2026.

### Jäsenyys edunvalvontajärjestöissä

Sivakka on Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n sekä Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n jäsen. Molemmat ovat edunvalvontajärjestöjä. Lisäksi Sivakka on jäsenenä Oulun kaupakamarissa ja Pohjois-Suomen rakennusklusteri ry:ssä.

# Talousraportti

## Katsaus tilikauteen 2025

Toimintavuoden aikana vuokra-asunnoista oli Oulun alueella runsaasti tarjontaa. Asuntotuotanto oli poikkeuksellisen alhaisella tasolla, ja Oulun kerrostalotuotanto koostui edelleenkin lähes yksinomaan valtion tukemasta asuntotuotannosta. Sivakalle vuosi oli kuitenkin menestyksenkäs, koska käyttöaste pysyi hyvänä 98 prosentissa (edellisvuonna 98,5 %) ja vaihtuvuus 19,7 prosentissa (19,6 %).

Vuokrasaamiset kasvoivat hieman ja ne olivat vuoden lopussa 0,85 miljoonaa euroa (0,77), mikä on 1,3 % (1,0 %) vuosittaisesta vuokratulosta. Asiakkaiden heikentyneen taloustilanteen ja ilmeisen tuen tarpeen vuoksi asiakasneuvontaan kiinnitettiin erityistä huomiota.

### Kiinteistöt ja niiden korjaukset

Kiinteistökannan ikärakenteesta johtuen korjaustarve on kasvanut viime vuosina nopeasti, mutta suunnitelmallisen varautumisen vuoksi korjaukset on voitu toteuttaa ilman merkittävää vuokratason korottamista. Sivakan-konsernin kiinteistöjen peruskorjaus- ja kunnossapitotoiminta perustuu systemaattiseen ja ennakoivaan pitkän tähtäimen suunnittelutyöhön. Pitkän tähtäimen suunnitelman ylläpitämiseksi kaikissa huoneistoissa tehdään määräaikaistarkistus kahden vuoden välein ja kiinteistöissä tehdään kuntoarviointia säännöllisesti.

### ASUIN- JA LIIKEHUONEISTOJEN MÄÄRÄ VUODEN LOPUSSA

	2023	2024	2025
Oulun Sivakka Oy	6 388	6 546	6 582
Sivakka-yhtymä Oy	1 540	1 537	1 532
Oulun Tervatalot Oy	396	361	361
Sivakka-konserni yhteensä	8 324	8 444	8 475

### ASUNTOJEN KESKIVUOKRA (EUROA/M<sup>2</sup>/KK)

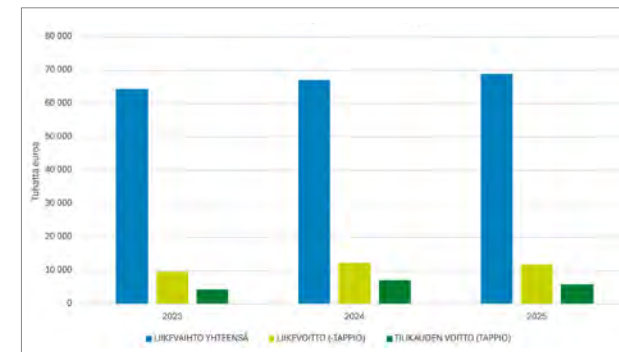
	Keski- vuokra 31.12.2023	Keski- vuokra 31.12.2024	Keski- vuokra 31.12.2025
Oulun Sivakka Oy	11,29	11,68	11,88
Sivakka-yhtymä Oy	11,76	12,17	12,41

### KÄYTTÖASTE

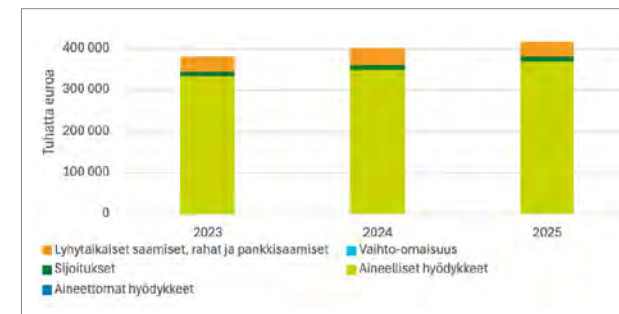
	2023	2024	2025
Oulun Sivakka Oy	97,9 %	98,5 %	98,0 %*
Sivakka-yhtymä Oy	98,7 %	98,5 %	98,1 %

\*Oulun Sivakan omistamassa Mesikämmen-nimisessä kohteessa Oulun Hiiosessa tapahtui tulipalo toukokuussa 2025. Tulipalon vuoksi käyttöasteessa oli 0,5 prosenttiyksikön lasku. Tulipalo ei aiheuttanut henkilövahinkoja

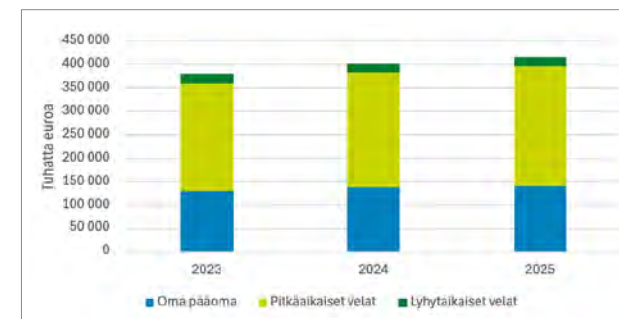
### LIIKEVAIHDON JA TULOKSEN KEHITYS



### TASEEN VASTAAVIEN KEHITYS



### KONSERNIN TASEEN VASTATTAVIEN KEHITYS



Yhtiön omistuksessa olevista kiinteistöistä merkittävä osa on rakennettu 1980- ja 1990-luvuilla. Aikaisemman korkean vuokralaisvaihtuvuuden vuoksi asuntojen sisäpinnoissa esiintyy kulumista, joka vähentää asuntojen kysyntää tilanteessa, jossa uudistuotantoa on runsaasti tarjolla vuokratkäyttöön.

Yli 20 vuotta vanhojen asuntojen sisätilat vaativat jo kunnostusta vastatakseen asiakkaiden odotuksia. Tämän vuoksi yhtiössä on kehitetty Koti kuntoon -korjausmalli, jossa asuntojen pinnat saadaan kunnostettua kohtuullisilla kustannuksilla. Koti kuntoon -korjausmallissa korjaustoimet käsittävät lähinnä keittiökalusteiden/-kalusteovien sekä lattiamateriaalien vaihtoja. Samalla tehdään asuntokohtaisen tarpeen mukaan myös muiden pintamateriaalien ja kylpyhuoneiden korjaustoimia sekä talotekniikkajärjestelmien päivityksiä. Vanhemmassa kiinteistökannassa tehdään lisäksi peruskorjauksia, joissa korjaustoimet ovat Koti kuntoon -mallia laajempia. Yhtiön kiinteistökannasta on laadittu korjausvelka-analyysi ja tehtyjen selvitysten mukaan yhtiön tekemät asuintalovaraukset riittävät kattamaan yhtiön laskennallisen korjausvelan.

## Talous

Seuraavilla sivuilla esitetään suurimman yhtiön, Oulun Sivakka Oy:n tuloslaskelma ja tase omina laskelmina, sekä Sivakka-konsernin tulos ja tase, jotka sisältävät kaikkien konsernin yhtiöiden luvut. Konsernin emoyhtiö Sivakka-yhtymä Oy omistaa tytäryhtiönsä 100-prosenttisesti.

Oulun Remonttimylly Oy:n omistus siirtyi 1.7.2025 tehdylle kaupalla Sivakka-yhtymä Oy:ltä Veljekset Nuutinen Oy:lle. Konsernin tuloslaskelma ja tase sisältävät Oulun Remonttimylly Oy:n liiketoiminnan 30.6.2025 saakka. Lasku tilikauden henkilöstökuluissa johtuu tästä muutoksesta.

Sivakka-konserni	2024	2025	Muutos
Liikevaihto, M€	67,0	69,0	+2,9 %
Muut tuotot, M€	1,0	1,2	+27,4 %
Kulut yhteensä, M€	47,1	45,3	-3,8 %
Henkilöstökulut, M€	7,2	5,4	-25,6 %
Poistot ja arvonalentumiset, M€	16,4	17,5	6,7 %
Liikevoitto, M€	12,4	11,9	-4,2 %
Liikevoitto %	19 %	17 %	
Korko- ja rahoitustuotot, M€	1,3	1,1	-18,2 %
Korko- ja muut rahoituskulut, M€	4,9	4,8	-0,7 %
Tuloverot	0,3	0,4	23,7 %
Laskennallisen verovelan muutos	1,4	2,0	36,5 %
Tilikauden voitto	7,1	5,9	-18,7 %

Konserniin kuuluvien yhtiöiden erillistulokset olivat yhteensä 0,1 miljoonaa euroa (1,9). Tilikauden tulosten ero konsernin ja erillisyyhtiöiden välillä johtuu siitä, että erillisyyhtiöiden tilinpäätöksissä olevat poistoerot ja asuintalovaraukset jaetaan konsernitalinpäätöksessä taseen omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan.

Sivakka-konserni	2024	2025	Muutos
Tase yhteensä, M€	400,1	413,9	+3,4 %
Aineelliset hyödykkeet	348,0	368,5	+5,9 %
Sijoitukset	10,9	10,7	-1,5 %
Lyhytaikaiset saamiset	40,8	34,6	-15,3 %
Oma pääoma	135,9	140,5	+3,4 %
Omavaraisuus	34,0 %	33,9 %	
Pitkäaikainen vieras pääoma	246,3	255,4	+3,7 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	17,9	18,0	0,3 %

Sivakka-konsernin pankkitilit ovat osa Oulun kaupungin konsernitalijärjestelmää, minkä vuoksi omaa sijoitustoimintaa ei enää harjoiteta. Tämän myötä myös Rahat ja pankkisaamiset -ryhmän kirjaustapa on toteutettu siten, että konsernitalilla olevat rahavarat on kirjattu tilinpäätöksessä ryhmään lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä. Konsernin maksuvalmius oli koko toimintavuoden hyvä.

Konsernin omavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon asuntorakentamisen rahoitusjärjestelmä, jossa tarvittavien omien varojen osuus on vähäinen. Merkittävä osa (68,5 %) konsernin lainoista muodostuu valtion takaaamista korkotukilainoista sekä valtion aravalainoista.

Sivakka-konsernin ulkopuolisia lainoja nostettiin vuonna 2025 37,6 miljoonaa euroa. Lainojen lyhennyksiin käytettiin 28,7 miljoonaa euroa.

## Sivakka-konsernin tuloslaskelma

1 000 €

	31.12.2025	31.12.2024
<b>LIKEVAIHTO</b>		
<b>Vuokrat</b>	<b>67 765</b>	<b>66 200</b>
<b>Käyttökorvaukset</b>	<b>1 199</b>	<b>817</b>
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>68 963</b>	<b>67 017</b>
<b>Valmistus omaan käyttöön</b>	<b>4 564</b>	<b>8 023</b>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>	<b>1 248</b>	<b>980</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	-4 469	-5 976
Henkilöstösivukulut		
Eläkekulut	-723	-1 003
Muut henkilösivukulut	-161	-213
Henkilöstösivukulut yhteensä	-884	-1 216
<b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-5 353</b>	<b>-7 192</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-16 870	-16 411
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-678	-36
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-17 548</b>	<b>-16 447</b>

<b>MUUT KULUT</b>		
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>		
Hallinto	-2 893	-2 764
Käyttö ja huolto	-3 955	-3 794
Ulkoalueiden hoito	-83	-385
Siivous	-1 154	-1 191
Lämmitys	-6 397	-6 418
Vesi ja jätevesi	-2 589	-2 330
Sähkö ja kaasut	-1 126	-738
Jätehuolto	-997	-935
Vahinkovakuutukset	-405	-496
Vuokrat	-2 777	-2 729
Kiinteistövero	-1 705	-1 702
Korjaukset	-14 126	-14 946
Muut hoitokulut	-1 518	-1 366
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-39 725	-39 792
<b>Luottotappiot</b>	<b>-247</b>	<b>-160</b>
<b>Muut kulut yhteensä</b>	<b>-39 972</b>	<b>-39 951</b>
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>11 903</b>	<b>12 429</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 101	1 347
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-4 816	-4 852
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-3 715</b>	<b>-3 505</b>

<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN-PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>8 188</b>	<b>8 924</b>
<b>TULOVEROT</b>	<b>-401</b>	<b>-324</b>
<b>Laskennallisen verovelan muutos</b>	<b>-1 973</b>	<b>-1 446</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>5 814</b>	<b>7 154</b>

## Sivakka-konsernin tase

1 000 €

VASTAAVAA	31.12.2025	31.12.2024
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	0	0
Muut pitkävaikutteiset hyödykkeet	0	0
Ennakkomaksut	0	8
<b>* Aineettomat hyödykkeet</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	2 225	2 225
Kiinteistöjen liittymismaksut	3 756	3 739
<b>Maa- ja vesialueet yhteensä</b>	<b>5 981</b>	<b>5 964</b>
Rakennukset ja rakennelmat	340 111	328 181
Koneet ja kalusto	176	161
Muut aineelliset hyödykkeet	2 659	2 328
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	19 585	11 409
<b>* Aineelliset hyödykkeet</b>	<b>368 513</b>	<b>348 042</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 142	3 110
Muut osakkeet ja osuudet	7 167	7 387
Muut saamiset	424	402
<b>* Sijoitukset</b>	<b>10 734</b>	<b>10 900</b>
<b>** Pysyvät vastaavat</b>	<b>379 247</b>	<b>358 951</b>

VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	0	120
<b>* Vaihto-omaisuus</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
<b>Saamiset</b>		
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	81	70
<b>* Pitkäaikaiset saamiset</b>	<b>81</b>	<b>70</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	850	775
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	31 968	38 482
Myyntisaamiset	199	231
Muut saamiset	178	249
Siirtosaamiset	1 359	1 080
<b>* Lyhytaikaiset saamiset</b>	<b>34 555</b>	<b>40 817</b>
<b>Rahoitusarvopaperit</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	2	143
<b>* Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>2</b>	<b>143</b>
<b>** Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>34 638</b>	<b>41 150</b>
<b>VASTAAVAA</b>	<b>413 884</b>	<b>400 101</b>

VASTATTAVAA	31.12.2025	31.12.2024
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	15 160	15 160
<b>Muut rahastot</b>		
Muut rahastot	27 177	27 177
<b>Muut rahastot yhteensä</b>	<b>27 177</b>	<b>27 177</b>
Ed. tilikausien voitto (tappio)	92 318	86 411
Tilikauden voitto (tappio)	5 814	7 154
<b>** Oma pääoma</b>	<b>140 469</b>	<b>135 902</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	231 146	223 995
Muut velat	24 278	22 270
<b>* Pitkäaikaiset velat</b>	<b>255 424</b>	<b>246 265</b>
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 998	10 745
Saadut ennakot	1 240	1 261
Ostovelat	2 272	1 677
Velat saman konsernin yrityksille	1 092	1 172
Muut velat	240	615
Siirtovelat	2 150	2 464
<b>* Lyhytaikaiset velat</b>	<b>17 992</b>	<b>17 934</b>
<b>** Vieras pääoma</b>	<b>273 416</b>	<b>264 198</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>413 884</b>	<b>400 101</b>

## Oulun Sivakka Oy:n tuloslaskelma

1 000 €

	31.12.2025	31.12.2024
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	52 469	51 103
Käyttökorvaukset	1 084	734
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>53 553</b>	<b>51 838</b>
<b>MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Valmistus omaan käyttöön	745	973
<b>Muut tuotot</b>	<b>1 746</b>	<b>1 675</b>
<b>MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>2 491</b>	<b>2 648</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	-2 939	-2 745
<b>Henkilöstösivukulut</b>		
Eläkekulut	-473	-449
Muut henkilösivukulut	-68	-69
Henkilöstösivukulut yhteensä	-541	-517
<b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-3 480</b>	<b>-3 262</b>

<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Suunnitelman mukaiset poistot	-13 560	-12 996
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-659	0
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-14 220</b>	<b>-12 996</b>
<b>MUUT KULUT</b>		
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>		
Hallinto	-2 184	-2 016
Käyttö ja huolto	-3 028	-2 869
Ulkoalueiden hoito	-65	-302
Siivous	-896	-928
Lämmitys	-4 980	-5 013
Vesi ja jätevesi	-2 071	-1 863
Sähkö ja kaasut	-847	-561
Jätehuolto	-783	-737
Vahinkovakuutukset	-285	-350
Vuokrat	-2 027	-1 945
Kiinteistövero	-1 328	-1 300
Korjaukset	-9 927	-10 036
Muut hoitokulut	-1 096	-766
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-29 518	-28 686
<b>Luottotappiot</b>	<b>-178</b>	<b>-114</b>
<b>Muut kulut yhteensä</b>	<b>-29 695</b>	<b>-28 801</b>
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>8 649</b>	<b>9 426</b>

<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	562	666
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-4 135	-4 149
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-3 574</b>	<b>-3 483</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>5 075</b>	<b>5 943</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>		
Poistoeron muutos	-446	-1 568
Verotusperusteisten varausten muutos	-6 562	-3 637
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>	<b>-7 008</b>	<b>-5 205</b>
<b>TULOVEROT</b>	<b>-340</b>	<b>-147</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>-2 273</b>	<b>591</b>

Oulun Sivakka Oy:ssä Mesikämmenen palovahingon vakuutuskorvaus käsitellään kirjanpidossa ja verotuksessa toisistaan poikkeavalla tavalla. Vakuutuskorvaus, joka käsitellään kirjanpidossa tilikaudella 2026, on huomioitu verojaksotuksella kirjanpidon ulkopuolisena tuotona. Asuintalovarausta muodostetaan verotettavan tulon perusteella, jonka takia tilinpäätössiirtojen jälkeinen kirjanpidon tulos on tappiollinen tilikaudella 2025.

## Oulun Sivakka Oy:n tase

1 000 €

VASTAAVAA	31.12.2025	31.12.2024
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	0	0
Muut aineettomat hyödykkeet	0	0
<b>* Aineettomat hyödykkeet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	1 207	1 207
Kiinteistöjen liittymismaksut	2 961	2 925
<b>Maa- ja vesialueet yhteensä</b>	<b>4 168</b>	<b>4 132</b>
Rakennukset ja rakennelmat	283 311	271 054
Koneet ja kalusto	175	149
Muut aineelliset hyödykkeet	2 598	2 258
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	16 421	9 957
<b>* Aineelliset hyödykkeet</b>	<b>306 673</b>	<b>287 549</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 407	2 375
Muut osakkeet ja osuudet	4 381	4 457
Muut saamiset	424	402
<b>* Sijoitukset</b>	<b>7 213</b>	<b>7 235</b>
<b>** Pysyvät vastaavat</b>	<b>313 885</b>	<b>294 784</b>

VAIHTUVAT VASTAAVAT		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	709	635
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	14 793	17 675
Myyntisaamiset	162	181
Muut saamiset	8	0
Siirtosaamiset	1 155	890
<b>* Lyhytaikaiset saamiset</b>	<b>16 826</b>	<b>19 382</b>
Rahat ja pankkisaamiset	1	111
<b>** Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>16 827</b>	<b>19 493</b>
<b>VASTAAVAA</b>	<b>330 713</b>	<b>314 277</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	12/31/2025	12/31/2024
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	11 800	11 800
Muut rahastot	1 074	1 074
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 874	2 874
Tilikauden voitto (tappio)	-2 273	591
<b>** Oma pääoma</b>	<b>13 476</b>	<b>16 340</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Poistoero	8 770	8 324
Asuintalovaraukset	77 942	71 380
<b>** Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	<b>86 712</b>	<b>79 704</b>

VIERAS PÄÄOMA		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	204 895	194 342
Velat saman konsernin yrityksille	10 303	9 359
Muut velat	11	7
<b>* Pitkäaikaiset velat</b>	<b>215 209</b>	<b>203 707</b>
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 696	8 602
Saadut ennakot	988	1 008
Ostovelat	1 555	1 041
Velat saman konsernin yrityksille	1 911	2 055
Muut velat	206	199
Siirtovelat	1 960	1 623
<b>* Lyhytaikaiset velat</b>	<b>15 316</b>	<b>14 527</b>
<b>** Vieras pääoma</b>	<b>230 525</b>	<b>218 234</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>330 713</b>	<b>314 277</b>

# EFRAG:n digitaalisen työkalun avulla laadittu VSME-raportti

## YLEISET TIEDOT

XBRL-raportointiin tarvittavat tiedot [raportoitava ainal]		
Raportoivan yhteisön nimi	Sivakka-yhtymä Oy	
Raportoivan yhteisön tunniste	Y-tunnus	2110850-4
Raportin valuutta	EUR	
Aloitusvuosi	2025	
Aloituskuukausi	1	
Aloituspäivä	1	
Raportointijakson aloituspäivä (vvv-kk-pv)	2025-01-01	
Lopetusvuosi	2025	
Lopetuskuukausi	12	
Lopetuspäivä	31	
Raportointijakson lopetuspäivä (vvv-kk-pv)	2025-12-31	

Tiedot aikaisemmalta raportointikaudelta	
Raportissa on tiedonantaja edelliseltä raportointikaudelta, jotka eivät ole muuttuneet	<input type="checkbox"/>

B1 - Laatimisperusteet ja muut raportoivaa yhteisöä koskevat yleiset tiedot ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava ainal]	
Laatimisperusteet (vain perusmoduuli vai perus- ja laaja moduuli)	Perus- ja laaja moduuli
Tiedonannot, joita ei salaisina tai arkaluontoisina julkaista	Ei ole
Raportointiperusteet (konserni vai vain raportoiva yhteisö)	Raportti on laadittu konsernista
Raportoivan yhteisön yhtiömuoto	Muu
Yhtiömuodon tarkenne	Kuntaomisteinen osakeyhtiö
NACE-toimialaluokitus	NACE M 68.12 Rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen
	NACE M 68.20 Omien tai leasing-kiinteistöjen vuokraus ja hallinta
Taseen loppusumma	413884172,91
Liikevaihto	68963461,55
Työntekijöiden määrä	49,00
Työntekijöiden laskemisen tapa: raportointikauden keskiarvo vai loppu)	Raportointikauden lopussa
Työntekijöiden laskemisen tapa: Henkilöstömäärä vai henkilötyövuodet	Henkilöstömäärä
Pääasiallinen toiminnan ja omaisuuden sijaintimaa	Suomi

B1 - Listaustytärehteisöistä ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31		
Y-tunnus	Nimi	Rekisteröity osoite
0510438-6	Oulun Sivakka Oy	Myllytullinkatu 4, 90130 Oulu
2110847-5	Oulun Tervatalot Oy	Myllytullinkatu 4, 90130 Oulu

**B1 - Lista toimipaikoista ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 (raportoitava aina)**

Y-tunnus	Katuosoite	Postinumero	Maa	GPS koordinaatit
2110850-4, 0510438-6, 2110847-5	Myllytullinkatu 4	90130	Suomi	65.0147660, 25.4830865

**B2 - Kestävämpään talouteen siirtymiseen liittyvät käytännöt, politiikat ja aloitteet ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31**

Onko raportoiva yhteisö asettanut erityisiä käytäntöjä, politiikkoja tai aloitteita kestävämpään talouteen siirtymiseksi?	Kestävyyssaiheet, joihin käytäntöjä, politiikkoja ja aloitteita on kohdennettu										Ovatko käytännöt, politiikat ja aloitteet julkisesti saatavilla	Raportoiva yhteisö on asettanut tavoitteita käytäntöihin, politiikkoihin ja aloitteisiin
	Ilmastonmuutos	Saastuminen	Vesi- ja merivarannot	Luonnon monimuotoisuus ja ekosysteemit	Kiertotalous	Oma työvoima	Arvoketjun työvoima	Vaikutuspiirissä olevat yhteisöt	Kuluttajat ja loppukäyttäjät	Liiketoimintatapa		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**C2 - Kuvaus käytännöistä, politiikoista ja aloitteista, jotka liittyvät kestävämpään talouteen siirtymisestä ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 (liittyy B2:een)**

Kestävämpään talouteen siirtymiseen liittyvien käytäntöjen, politiikkojen tai aloitteiden kuvaus. Jos toimenpide koskee alihankkijoita tai asiakkaita, se on mainittava.	Kuvaus	Toimeenpanosta vastaava ylin organisaation taso, jos tämä on määritelty
Ilmastonmuutos	Sivakka strateginen tavoite on toimia ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi joka päivä. Sivakka on aloittanut kattavan hiilijalanjälkilaskennan sekä uudisrakennusten elinkaaren aikaisten päästöjen laskennan. Laskennan tulosten perusteella tulevaisuudessa voidaan tavoitteellisesti vähentää Sivakan hiilijalanjälkeä.	Hallitus
Vesi- ja merivarannot	Sivakka lisää vedenmittaukseen perustuvaa vesilaskutusta jatkuvasti ja lakisääteistä vaatimusta nopeammin. Tämä todennetusti hillitsee vedenkäyttöä. Toimenpide koskee asiakkaita.	Hallitus
Luonnon monimuotoisuus ja ekosysteemit	Sivakka suosii täydennysrakentamista, mikä pienentää paineita ottaa käyttöön uusia rakennuspaikkoja.	Hallitus
Kiertotalous	Sivakan kiinteistöissä yhdyskuntajätteet lajitellaan ja lajittelun onnistumista seurataan. Lajittelun ohjaamiseen panostetaan. Toimenpide koskee asiakkaita. Purkukohteissa laaditaan purkuseelvitys ja jäteraportti. Toimenpide koskee alihankkijoita.	Hallitus
Oma työvoima	Sivakan omaan työvoimaan liittyvät käytännöt ja politiikat kattavat työoikeudelliset periaatteet (työehtosopimus, työturvallisuus, rekrytointi, perehdytys), työhyvinvoinnin ja työyhteisön kehittämisen, varhaisen tuen ja työkyvyn tukemisen mallit, häirintään ja epäasialliseen kohteluun puuttumisen, eettinen toiminnan, läpinäkyvyyden ja korruption torjunnan, sekä tekoälyyn liittyvä osaamisen kehittämisen ja riskienhallinnan.	Toimitusjohtaja

	Arvoketjun työvoima	Sivakka vuonna 2025 olennaisuusanalyysin kautta sisällyttänyt arvoketjun työvoimaan kohdistuvat vaikutukset olennaisiksi. Arvoketjun työvoimaan liittyvien käytäntöjen käyttöönotto on aloitettu. Entuudestaan on ollut käytössä työturvallisuusvaatimukset. Toimenpide koskee alihankkijoita.	Toimitusjohtaja
	Kuluttajat ja loppukäyttäjät	Sivakka noudattaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE) ohjeita valtion tukemien vuokra-asuntojen hallintaan. Sivakka noudattaa hyviä vuokra- ja perintätapoja. Sivakka tarjoaa asumisneuvontaa, ja kaikki asiakaspalvelun ja isännöinnin asiakkaiden kanssa toimivat henkilöt hankkivat asumisneuvojan koulutuksen. Toimenpide koskee asiakkaita.	Toimitusjohtaja
	Liiketoimintatapa	Sivakka noudattaa seuraavia liiketoimintatapaan liittyviä ohjeita: Sivakka-konsernin hyvä hallintotapa, hyvä hallinto- ja johtamistapa Oulun kaupungin tytäryhtiöissä, Oulun kaupungin omistajapolitiiset linjaukset, Sivakan hankintaohjeet.	Toimitusjohtaja

**C1 - Strategia: Liiketoimintamalli ja kestävä kehitys ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31**

Kuvaus merkittävistä tuote- ja palveluryhmistä	Sivakka-konserni rakentaa ja vuokraa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja sekä päiväkotia- ja hoivatiloja.
Kuvaus merkittävistä markkinoista, joilla raportoiva yhteisö toimii (esimerkiksi yritysten välinen liiketoiminta, kuluttajaliiketoiminta, tukkukauppa, maat)	Sivakka-konserni toimii Oulussa ja vuokraa asuntoja yksityishenkilöille, sekä kokonaisia kiinteistöjä Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle sekä Oulun kaupungille ja sen tytäryhteisöille.
Kuvaus tärkeimmistä liikesuhteista (kuten keskeisimmät toimittajat, asiakkaat, jakelukanavat)	Vuokrausliiketoiminnassa keskeisiä toimittajia ovat lämmön ja sähkön toimittajat, kiinteistöhuollot, siivousliikkeet ja muut asumiseen liittyvät palveluntuottajat. Rakennuttamisessa ja kiinteistönpidossa keskeisiä toimittajia ovat rakennusliikkeet. Lisäksi keskeisiä toimittajia ovat tietojärjestelmien toimittajat. Sivakka toimii suoraan asiakkaiden kanssa, ja niitä ovat yksityishenkilöt, perheet, julkiset toimijat ja pienemmässä määrin yritykset.

**C1 - Strategia: Liiketoimintamalli ja kestävä kehitys ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31**

Onko strategiassa olennaisia osia, jotka liittyvät kestävä kehityksen aiheisiin?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kuvaus niistä strategian osista, jotka liittyvät tai vaikuttavat kestävä kehityksen aiheisiin	Sivakka toimii aktiivisesti ilmastonmuutoksen hidastamiseksi, edistää täydennysrakentamista, tukee kiertotaloutta sekä kestävä liikenteen tavoitteita. Sivakka tukee toiminnallaan sosiaalista oikeudenmukaisuutta, sekä estää aktiivisesti alueiden eriarvoistumista. Sivakka on vakaa, turvallinen ja joustava työnantaja. Sivakan talous pidetään kestävällä pohjalla, ja sen toiminta on avointa ja läpinäkyvää. Sivakka kasvaa kysynnän mukaisesti Oulun kasvua tukien.

**Tiedonannot mistä tahansa muista seikoista, jotka liittyvät yleisiin tai yhteisöä erityisesti koskeviin tietoihin ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31**

Sivakka-konserniin on 30.6.2025 saakka kuulunut Oulun Remonttimylly -niminen rakennusliike. Rakennusliike on myyty, mutta toimii tulevaisuudessa Sivakka-yhtiöiden alihankkijana. Raportointi ei sisällä myytyyn yhtiöön liittyviä tietoja muuten kuin mahdollisesti arvoketjun työntekijöihin liittyvissä asioissa. Raportoitu taseen loppusumma ja liikevaihto eivät myöskään sisällä Oulun Remonttimyllyn tietoja.

## YMPÄRISTÖTIEDONANNOT

### B3 - Kokonaisenergiankulutus (MWh) ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava ainal]

Kokonaisenergiankulutus	78115,09
-------------------------	----------

### B3 - Energiankulutuksen koostumus (MWh) ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31

Onko raportoiva yhteisö hankkinut tarvittavat tiedot raportoidakseen energiankulutuksen koostumuksen?	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Uusiutuva	Ei-uusiutuva	Uusiutuva ja ei-uusiutuva yhteensä
Kiinteistösähkö	7917,16		7917,16
Kaukolämpö	69584,66		69584,66
Itse tuotettu energia	46,88		46,88
Polttoaineet		566,39	566,39
	77548,70	566,39	78115,09

### B3 - Arvioidut kasvihuonekaasupäästöt GHG Protocol Version 2004:n mukaisina (tCO2e) [raportoitava ainal]

	Nykyinen raportointijakso
Vuosi (päivämäärä)	2025-01-01 - 2025-12-31
Kasvihuonekaasujen bruttopäästöt Scope 1	167,47
Sijaintiperusteiset kasvihuonekaasujen bruttopäästöt Scope 2	2407,38
Markkinaperusteiset kasvihuonekaasujen bruttopäästöt Scope 2	7,07
Scope 1 ja Scope 2 kasvihuonekaasupäästöt yhteensä, sijaintiperusteinen	2574,85
Scope 1 ja Scope 2 kasvihuonekaasupäästöt yhteensä, markkinaperusteinen	174,54
Antaako raportoiva yhteisö yhteisökohtaisia tietoja Scope 3 päästöistä (tCO2e)?	<input checked="" type="checkbox"/>
1. Ostetut tuotteet ja palvelut	4770,72
2. Käyttöomaisuus	6433,21
3. Polttoaineiden tuotanto ja energian siirtohäviöt	3199,23
4. Kuljetukset ja jakelu	11,41
5. Jätteet	268,35

6. Liikematkustus	18,84
7. Töihin matkustaminen	30,10
8. Itselle vuokrattu omaisuus	
9. Kuljetukset ja jakelu	
10. Myytyjen tuotteiden prosessointi	
11. Myytyjen tuotteiden käyttö	
12. Myytyjen tuotteiden käytöstä poisto	
13. Ulos vuokrattu omaisuus	593,57
14. Franchising	
15. Sijoitukset	
Scope 3 kasvihuonekaasupäästöt yhteensä	15325,43
Scope 1, Scope 2 ja Scope 3 kasvihuonekaasupäästöt yhteensä (sijaintiperusteinen)	17900,28
Scope 1, Scope 2 ja Scope 3 kasvihuonekaasupäästöt yhteensä (markkinaperusteinen)	15499,97

**C3 - Siirtymäsuunnitelma yhteisöille, jotka toimivat korkean ilmastovaikutuksen toimialoilla ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31**

Toimiiko yhteisö korkean ilmastovaikutuksen toimialalla (high impact sector)?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ilmastonmuutoksen hillitsemiseen liittyvän siirtymäsuunnitelman toteuttamisen tila	Siirtymäsuunnitelman käyttöönottoa suunnitellaan tulevaisuudessa	
Ennustettu siirtymäsuunnitelman käyttöönottopäivämäärä yhteisöllä, joka ei ole vielä sitä tehnyt	<i>Vuosi</i>	2026
	<i>Kuukausi</i>	5
	<i>Päivä</i>	31
	2026-05-31	

**B3 - Kasvihuonekaasupäästöt suhteessa liikevaihtoon (tCO2e) ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava ainal]**

Scope 1 ja Scope 2 kasvihuonekaasupäästöt suhteessa liikevaihtoon (sijaintiperusteinen)	-
Scope 1 ja Scope 2 GHG kasvihuonekaasupäästöt suhteessa liikevaihtoon (markkinaperusteinen)	-
Scope 1, Scope 2 and Scope 3 kasvihuonekaasupäästöt yhteensä suhteessa liikevaihtoon (sijaintiperusteinen)	0,0002596
Scope 1, Scope 2 and Scope 3 kasvihuonekaasupäästöt yhteensä suhteessa liikevaihtoon (markkinaperusteinen)	0,0002248

**B6 - Vedenotto ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava ainal]**

Vedenotto kaikissa toimipaikoissa yhteensä (kuutiometreinä m <sup>3</sup> )	557291,98
Vedenotto toimipaikoissa, jota sijaitsevat vesistressialueilla (kuutiometreinä m <sup>3</sup> )	0,00

**B7 - Kuvaus kiertotalousperiaatteista ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava ainal]**

Yhteisö soveltaa kiertotalousperiaatteita toiminnassaan	Kyllä
Kuvaus, kuinka se soveltaa näitä kiertotalousperiaatteita	Yhdyskuntajäte lajitellaan, kierrätysastetta seurataan jatkuvasti, ja asukkaita neuvotaan kierrätysasioissa. Purkutyömailla lajitellaan purkujäte sekä laaditaan purkuseelvitys sekä jäteraportti.

**B7 - Toiminnasta aiheutunut jäte ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 (raportoitava ainal)**

Row ID	Jätetyyppi	Mittayksikkö	Jäte kierrätykseen tai uudelleenkäyttöön	Hävitettävä jäte	Kierrätettävä, uudelleenkäytettävä tai hävitettävä jäte yhteensä
1	20 01 01 - Vaaraton - Paperi ja pahvi	tonnia (t)	639,71		639,71
2	20 01 02 - Vaaraton - Lasi	tonnia (t)	67,28		67,28
3	20 02 01 - Vaaraton - Biohajoava jäte	tonnia (t)	388,59		388,59
4	20 01 39 - Vaaraton - Muovi	tonnia (t)	163,22		163,22
5	20 01 40 - Vaaraton - Metallit	tonnia (t)	27,50		27,50
6	20 03 01 - Vaaraton - Sekajäte	tonnia (t)		1836,64	1836,64
7	17 01 01 - Vaaraton - Betoni	tonnia (t)	4628,02	154,64	4782,66
8	17 01 02 - Vaaraton - Tiilet	tonnia (t)		33,30	33,30
9	17 02 01 - Vaaraton - Puu	tonnia (t)		455,24	455,24
10	17 02 04 - Vaarallinen - Vaarallisia aineita sisältävä lasi, muovi ja puu	tonnia (t)		11,98	11,98
11	17 03 02 - Vaaraton - Bitumia sisältävät seokset	tonnia (t)	286,61		286,61
12	17 04 07 - Vaaraton - Sekalainen metalli	tonnia (t)	98,82		98,82
13	17 06 04 - Vaaraton - Eristysmateriaalit	tonnia (t)		0,66	0,66
14	17 06 05 - Vaarallinen - Asbestia sisältävät rakennusmateriaalit	tonnia (t)		10,54	10,54
15	17 09 03 - Vaarallinen - Vaarallisia aineita sisältävä rakennus- ja purkujäte	tonnia (t)		0,28	0,28
16	17 09 04 - Vaaraton - Sekalainen rakennus- ja purkujäte	tonnia (t)	132,86	65,04	197,90
<b>Tuotettu jäte yhteensä</b>	<b>Tuotettu vaarallinen jäte yhteensä (massa)</b>	tonnia (t)	<b>22,80</b>		
	<b>Tuotettu vaaraton jäte yhteensä (massa)</b>	tonnia (t)	<b>8978,13</b>		
	<b>Tuotettu jäte yhteensä (massa)</b>	tonnia (t)	<b>9000,93</b>		

**B7 - Vuosittainen olennaisten materiaalien virta ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31**

Toimiiko yhteisö alalla, jossa on merkittäviä materiaalivirtoja (esimerkiksi valmistus, rakentaminen, pakkaaminen tai vastaava)?

Rivinumero	Olennaisen materiaalin nimi	Massa tai volyymi	Mittayksikkö
1	Tietoja ei ole saatavilla.		

**Tiedonannot mistä tahansa muista seikoista, jotka liittyvät ympäristöön tai yhteisöä erityisesti koskeviin tietoihin ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31**

Kaukolämpö on eritelty kokonaisenergiankulutuksen koostumuksessa, vaikka sitä ei alkuperäisessä digitaalisen raportoinnin työkalussa ole valittavana. Jättemäärät sisältävät purkamisen ja laajojen peruskorjausten jättemäärät mutta eivät sisällä kiinteistönpidon toteuttamien viihtyvyyss- ja muiden korjausten jätteitä. Näistä ei ole tietoja saatavilla.

## SOSIAALISET TIEDONANNOT

Työntekijämäärän laskemisen tapa allaolevissa tiedonannoissa (henkilöstömäärä tai henkilötyövuodet, liittyy B1:een)	Henkilöstömäärä
Työntekijämäärän laskemisen tapa alla olevissa tiedonannoissa (raportointikauden lopussa tai keskimäärin raportointikauden aikana, liittyy B1:een)	Raportointikauden lopussa

B8 – Työvoima – Yleiset ominaisuudet - Työsopimuksen tyyppi [raportoitava aina]	
Työsopimuksen tyyppi	Työntekijöiden määrä
Vakinainen sopimus	46,00
Määräaikainen sopimus	3,00
Työntekijöiden määrä yhteensä (liittyy B1:een)	49,00

B8 – Työvoima – Yleiset ominaisuudet - Sukupuoli [raportoitava aina]	
Sukupuoli	Työntekijöiden määrä
Mies	24,00
Nainen	25,00
Muu	
Ei raportoitu	
<b>Työntekijöiden määrä yhteensä (liittyy B1:een)</b>	<b>49,00</b>

B8 – Työvoima – Yleiset ominaisuudet - Vaihtuvuus ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31	
Lähteneiden työntekijöiden määrä raportointikaudella	2,00
Työntekijöiden määrä raportointikauden alussa	50,00
Työntekijöiden määrä raportointikauden lopussa	49,00
Työntekijöiden vaihtuvuusaste [%] raportointikaudella	4,04 %

B9 – Työvoima – Terveys ja turvallisuus ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava aina]	
Raportointijaksolla rekisteröityjen työtaturmien määrä	0,00
Raportointijaksolla yhden kokoaikaisen työntekijän tekemien työtuntien määrä	1587,75
Raportointijaksolla kaikkien työntekijöiden tekemien työtuntien määrä	77799,75
Kirjattavien työtaturmien esiintymistiheys raportointijaksolla	0,00
Työperäisistä tapaturmista ja työperäisistä sairauksista aiheutuneiden kuolemantapausten määrä	0,00

B10 – Työvoima – Työehtosopimuksen mukainen palkkaus ja koulutus ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava aina, osin tarvittaessa]	
Työntekijät saavat palkkaa, joka on vähintään kansallisen vähimmäispalkkalain tai työehtosopimuksen määrittelemän vähimmäispalkan suuruinen	KYLLÄ
Miestyöntekijöiden keskimääräinen bruttotuntipalkka (EUR)	28,51
Naistyöntekijöiden keskimääräinen bruttotuntipalkka (EUR)	25,15
Palkkaero yhteisön mies- ja naistyöntekijöiden välillä [%]	11,79 %
Työehtosopimusten piiriin kuuluvien työntekijöiden lukumäärä	40,00
Työehtosopimusten piiriin kuuluvien työntekijöiden osuus [%]	81,63 %

**B10 – Vuosittaisten koulutustuntien määrä työntekijää kohden ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava aina]**

Sukupuoli	B10 – Vuosittaisten koulutustuntien määrä työntekijää kohden raportointikaudella
Mies	32,40
Nainen	31,90
Muu	
Ei raportoitu	
Keskimääräinen vuosittainen koulutustuntimäärä työntekijää kohden	32,15

**C5 – Muut (yleiset) työvoiman ominaisuudet ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31**

Miestyöntekijöiden määrä johtotasolla	4,00
Naistyöntekijöiden määrä johtotasolla	3,00
Naisten ja miesten suhdeluku johdon tasolla raportointijaksolla	0,75
Niiden yksinyrittäjien määrä, jotka työskentelevät vain yhteisöllä	0,00
Vuokratyövoiman määrä	0,00

**C6 – Muut työvoimaan liittyvät tiedot - Ihmisoikeuspolitiikat ja prosessit ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava aina]**

Onko yhteisöllä omaa henkilöstöään koskeva toimintaohje (code of conduct) tai ihmisoikeuspolitiikka?	KYLLÄ
Jos kyllä, kattaako se	
· lapsityövoiman	<input type="checkbox"/>
· pakkotyön	<input type="checkbox"/>
· ihmissalakuljetuksen	<input type="checkbox"/>
· syrjinnän	<input type="checkbox"/>
· onnettomuuksien ehkäisyn	<input checked="" type="checkbox"/>
· muuta? (täsmennä)	<input checked="" type="checkbox"/>
Täsmennä muut sisällöt, joita toimintaohje tai ihmisoikeuspolitiikka käsittelee	Hyvän käytöksen opas; sisältää ohjeet vastuulliseen työkäyttämiseen, toimivaan työyhteisöön ja häirintään tai epäasialliseen kohteluun puuttumiseen.
Onko yhteisöllä omaa henkilöstöään varten käytössä valitus- tai palautemekanismit?	KYLLÄ

**C7 – Vakavat ihmisoikeusrikkomukset ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava aina]**

Onko yhteisö vahvistanut ihmisoikeusrikkomuksia omassa työvoimassaan?	EI
Jos kyllä, nämä tapaukset ovat liittyneet	
· lapsityövoimaan	<input type="checkbox"/>
· pakkotyöhön	<input type="checkbox"/>
· ihmissalakuljetukseen	<input type="checkbox"/>
· syrjintään	<input type="checkbox"/>
· muuhun? (täsmennä)	<input type="checkbox"/>
Täsmennä muuta ihmisoikeusrikkomuksiin liittyvää tapausta	
Kuvaus toimista, joilla rikkomuksiin on puututtu	
Onko yhteisöllä tietoa vahvistetuista ihmisoikeusrikkomuksista, jotka koskevat arvoketjun työntekijöitä, vaikutuksille alttiita yhteisöjä, kuluttajia tai loppukäyttäjiä?	EI
Erittele kaikki vahvistetut ihmisoikeusrikkomukset, jotka liittyvät arvoketjun työntekijöihin, vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin, kuluttajiin tai loppukäyttäjiin	

## HALLINTOTAPATIEDONANNOT

C8 – EU-vertailuarvoista poissulkeminen ajalla 2025-01-01 - 2025-12-31 [raportoitava aina]	
<b>Yhteisö suljetaan pois EU:n Pariisin sopimuksen mukaisista vertailuarvoista, jos se saa:</b>	
1 % tai enemmän liikevaihdosta tulee kivihiilen tai ruskohiilen etsinnästä, louhinnasta, tuotannosta, jakelusta tai jalostuksesta.	<input type="checkbox"/>
10 % tai enemmän liikevaihdosta tulee öljypolttoaineiden etsinnästä, tuotannosta, jakelusta tai jalostuksesta.	<input type="checkbox"/>
50 % tai enemmän liikevaihdosta tulee kaasumaisten polttoaineiden etsinnästä, tuotannosta, valmistuksesta tai jakelusta.	<input type="checkbox"/>
50 % tai enemmän liikevaihdosta tulee sähköntuotannosta, jonka kasvihuonekaasu-intensiteetti ylittää 100 g CO <sub>2</sub> e/kWh.	<input type="checkbox"/>
<b>Ei mikään ylläolevista</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Onko yhteisö suljettu pois jostakin Pariisin sopimuksen mukaisesta EU-vertailuarvosta	Ei

C9 – Sukupuolijakauma hallintoelimessä 31.12.2025	
Onko yrityksellä nimetty hallintoelin tai johtoa valvova toimielin?	<input checked="" type="checkbox"/>
Naisten lukumäärä hallituksessa raportointijakson lopussa	3,00
Miesten lukumäärä hallituksessa raportointijakson lopussa	2,00
Hallintoelimen sukupuolijakauma	1,50

### Muiden hallintoa koskevien ja/tai yrityskohtaisesti määriteltyjen hallintotapaa koskevat tiedonannot ajalla 1.1.2025–31.12.2025

Konsernin yhtiöillä on omat hallituksensa. Raportoitu hallituksen sukupuolijakauma koskee Sivakka-yhtymä Oytä ja Oulun Tervatalot Oytä. Liikevaihdoltaan suurimmassa tytäryhtiössä Oulun Sivakka Oy hallituksen sukupuolijakauma on seuraava: naisten määrä 5 ja miesten määrä 3.