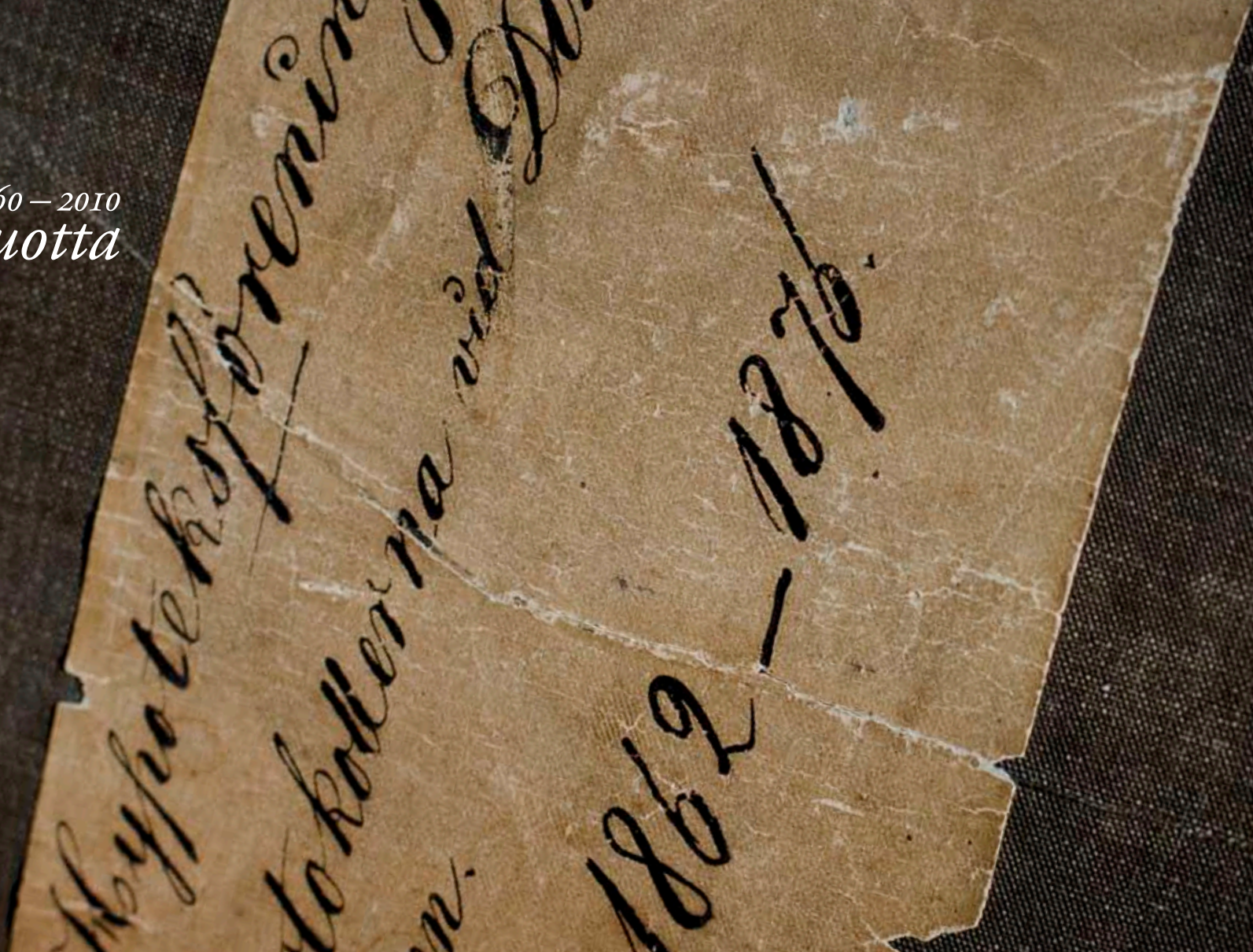




1860 – 2010
150 vuotta



SUOMEN
HYPOTEEKKIYHDISTYS

HYPO

VUOSIKERTOMUS 2010

Monipuolinen Hypo



Hypon toimintamalli monipuolisenä ja innovatiivisena asuntorahoituksen ja asumisen erikoistojimijana osoitti vahvuutensa myös Hypon 150-vuotisjuhlavuoden 2010 haastavassa liiketoimintaympäristössä.

Juhlavuoden aikana tehty markkinatutkimus osoitti, että suomalaiset tuntevat Hypon asuntorahoituksen ja asumisen erikoistojimijana. Hypon erikoistuotteilla oli kysyntää markkinatilanteesta huolimatta. 150-vuotisjuhlavuoden toimintavuonna Hypon vakavaraisuus ja asiakasmäärät kasvoivat edelliseen toimintavuoteen nähden. Toimintavuoden merkittävien

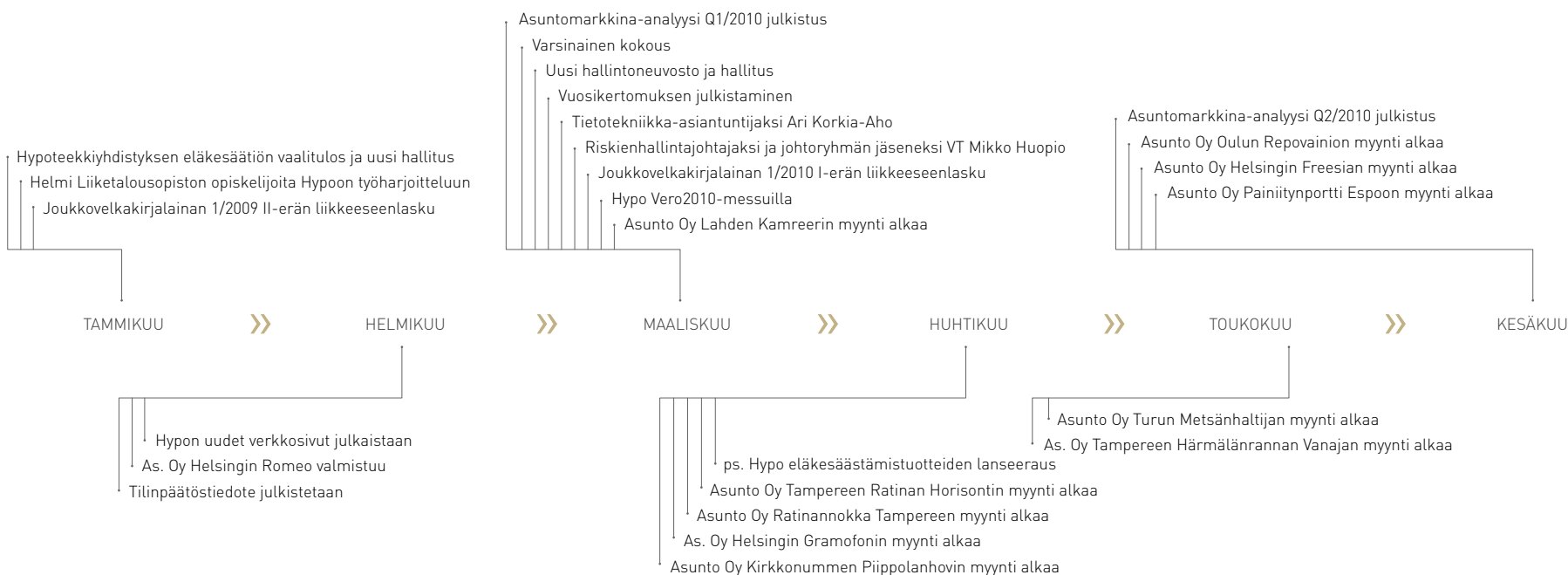
uudistus oli talletuspankin eläkesäästämistoiminnan käynnistäminen. Hypo lähtee vuoteen 2011 monipuolisella asuntorahoituksen ja talletuspankin tuotevalikoimalla, jota kehitetään aktiivisesti ja asiakaslähtöisesti edelleen.

Hypon toiminnan ydin on Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä erikoistalletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Yhdessä nämä yhtiöt muodostavat Hypo-konsernin. Hypo palvelee asiakasjäseniään suojattujen internet- ja puhelinkanavien sekä verkkopankkinsa lisäksi Helsingin ydinkeskustassa sijaitseissa asiakaspalvelutiloissaan 27 vakituisen erikoisasiantuntijan toimesta.

Hypon tavoitteena on luoda jatkuvasti uusia, vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten ratkaisujen rinnalle. Palvelemme asiakasjäseniämme yksilöllisesti ja pyrimme Suomen parhaaseen asuntolaina-asiantuntemukseen. Asiakassuhteitamme rakennamme pitkäjänteisesti, emme kvartaaleittain. Asiakkuus Hypossa ei edellytä palveluiden keskittämistä tai pankkisuhteen vaihtamista, vaan palkkatili, laskunmaksu, rahastot tai vakuutukset voi hoitaa toisessa pankissa.

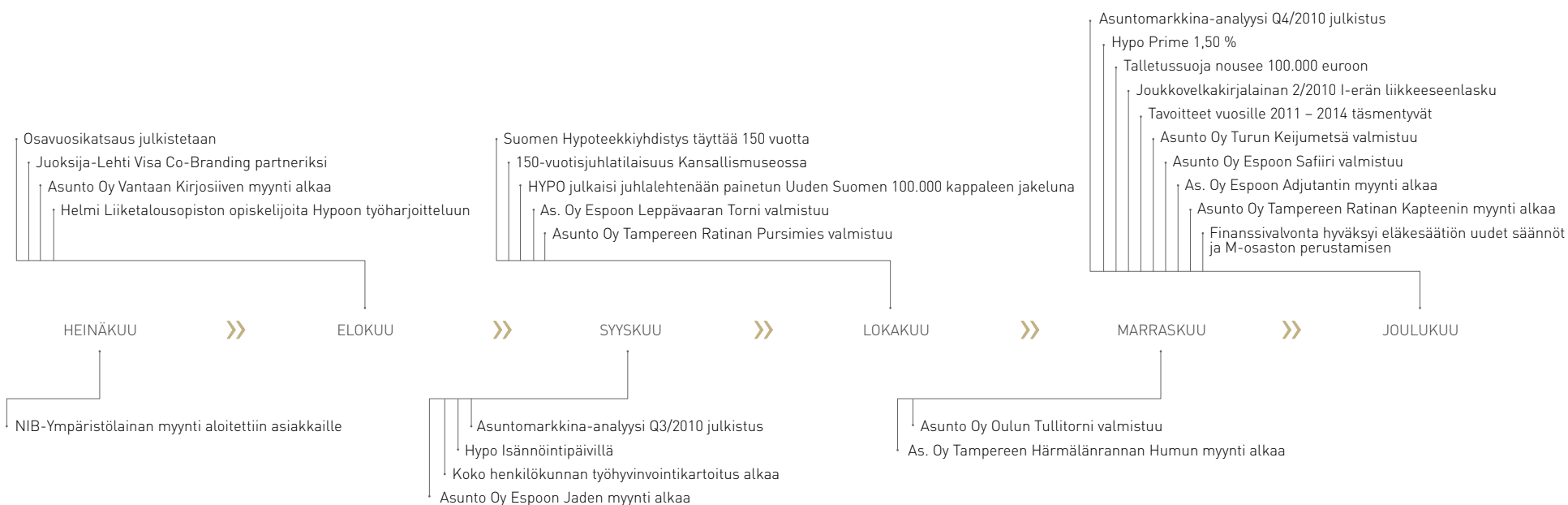
Hypolle vahva vakavaraisuus on toiminnan perustana. Toimintaa asiakasjäsenten hyväksi kehitetään kannattavan liiketoiminnan avulla. Hypon asiakaslupaus "Parempaan Asumiseen Turvallisesti" ohjaa kaikkea toimintaamme.

Hypon vuosi 2010



Sisällys

Monipuolinen Hypo	1	Avainlukuja	14
Hypyn vuosi 2010	1	Toimintakertomus	15
Toimitusjohtajan katsaus	2	Tuloslaskelma	20
Tulostoimintavuosi 2010	4	Tase	21
150-vuotias Hypo	6	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	22
Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut	10	Konsernin rahavirtalaskelma	23
Tilinpäätös	14	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	24
Hypyn hallinnointi	46	Tilinpäätöksen liitetiedot	27
Henkilöstö	50	Konsernin vakavaraisuutta ja riskien hallintaa koskevat liitetiedot	36
Hypyn historia lyhyesti	52	Hallintoneuvoston lausunto	45
		Tilintarkastuskertomus	45







1860 – 2010
150 vuotta

Hypon juhlavuosi, 150 v.

Ei hassumpi vuosi

Yritykselle kuin yritykselle toiminnan 150-vuotisjuhlavuosi on merkityksellinen. Jos sattuu vielä toimimaan finanssitoimialalla, on se sitä vielä enemmän. Siitä on hyvänä opetuksena viime vuosina nähty maailmanlaajuinen finanssikriisi.

Suomen Hypoteekkiyhdistykselle tuli lokakuussa 150 vuotta täyteen samalla nimellä, samassa liiketoiminnassa ja kuitenkin hyvin modernilla liiketoimintakonseptilla.

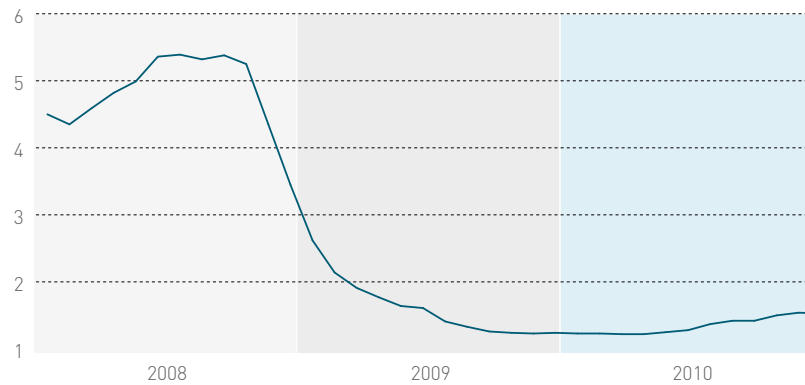
Meillä Hypossa viime vuosien menestyksemme avain on ollut erikoistuminen. Erikoistuminen nimenomaan asuntorahoitukseen. Toista vastaavaa ei löydy. Kilpailijamme kaikki ovat yleispankkeja, finanssitavarataloja, joissa ihmisen elämän tärkein ja suurin finanssioperaatio, asunnon ostaminen + asuntolaina, on vain yksi vakiotuote satojen muiden tuotteiden joukossa. Me taas panostamme kaikkemme juuri siihen, siis asuntorahoitukseen.

HYVIN JUHLAVUOSI MENI, NIINHÄN SEN PITIKIN.

Maailmalla, tällä kertaa erityisesti Euroopassa, oli eri maiden velkakriisien aiheuttamaa jännitystä ja ongelmia. Mekin niitä huolissamme seurassimme ja kuten syytä on, varauduimme myös finanssimarkkinoiden uusiin ongelmiin.

Suomessa asuntomarkkinat toimivat hyvin. Kova kilpailu piti pahimman finanssikriisin jälkeiset asuntolainahinnat erittäin tiukkoina, kuluttajan eduksi ja Euroopan halvimpina. Tiukka hinnoittelu ei kauheasti edesautta hyvän tuloksen tekemiseen, mutta pienistä puroista kerryttämällä pääsimme kuitenkin mielestämme varsin hyvään tulokseen. Liikevoitto 2,2 miljoonaa euroa on Hypon mittapuussa ihan hyvä. Henkilöä kohden hypolaiset muuten tekivät tulosta n. 83 000 €, joka myös on ok ja antaa eväät tavoitella vaikkapa n. 100 000 €:n tasoa tänä vuonna.

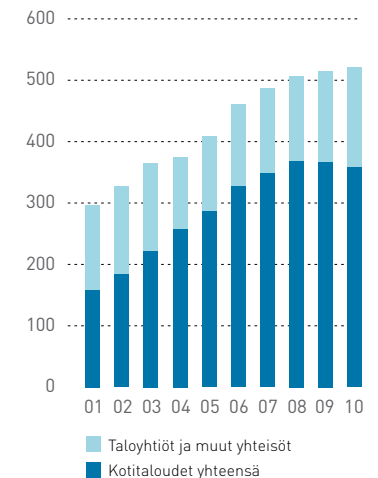
12 kk euriborkorko, päiväkeskiarvo, %



Muut tunnusluvut kehittyivät myös suotuisasti. Vahva vaka-
varaisuutemme vahvistui edelleen. Kokonaisvakavaraisuus
nousi yli yhden prosenttiyksikön, 18,9%:iin.

Ympäristön riskeistä johtuen pidimme likviditeettimme
edelleen varsin korkealla (63 miljoonaa euroa). Erityisen
ilahtuneita olimme luottoriskimittarin eli järjestämättömien
saatavien määrän huimasta laskusta. Edellisenä vuonna
niitä oli 2 miljoonaa euroa, joka sekin on luottokantaan
suhteutettuna pieni määrä. Nyt määrä tippui puoleen, alle
miljoonaan euroon, ja samanaikaisesti kirjatut luottotappiot
jäivät vähäisiksi.

Lainakannan rakenne, milj. €



Asuntolainapankilta kysytään yleensä myös, mikä on sen
asuntolainojen suhde lainojen vakuutena olevien asuntojen
arvoon. Meillä tämä Loan to Value (LTV) arvo oli 57,9% eli
riskitasomme on varsin alhainen.

Huippuvahva taseemme, pienet luottoriskinäkömät, posi-
tiiviset odotukset markkinoista ja hyvä Hypohenki antavat
meille edellytyksiä pärjätä liiketoiminnassamme käynnisty-
neen vuoden asuntomarkkinoilla.

Hyvin sujuneesta juhluvuodestamme kiitokset kuuluvat
asiakkaillemme ja henkilöstöllemme.

Matti Inha
Toimitusjohtaja, rahoitusneuvos





1860 – 2010
150 vuotta

PIENI, TEHOKAS JA KETTERÄ

Hypoteekkiyhdistys on juhlavuonna hyvässä kunnossa. Siihen pääsy edellytti strategian muutoksen ja kaksi uudistusohjelmaa.



Hypon omat varat ovat 72 miljoonaa, luottokanta 520 miljoonaa ja talletuksia on 131 miljoonaa euroa. Taseessa Hypon asunto-omistukset ovat hankintahinnassaan eli piilovallisuutta on reservissä runsaasti. Tulosta yhdistys on tehnyt molempien lamojen aikana joka vuosi. Kunto on siis hyvä.

Yhdistyksen nykykuntoa ei ole saavutettu kuitenkaan helpolla, vaan se vaati suuria muutoksia strategiaan. Professori **Jarmo Leppiniemi** on ollut 2000-luvun alusta lähtien Hypoteekkiyhdistyksen hallituksessa ja vuodesta 2001 sen puheenjohtajana. Ennen hallitusjäsenyyttä hän oli yhdistyksen tilintarkastaja.

Leppiniemen johdolla hallitus – ja operatiivinen henkilökunta toimitusjohtaja Matti Inhan johdolla – ovat toteuttaneet kahdeksan vuotta kestäneen kaksivaiheisen uudistusohjelman.

Aikaisemmin yhdistyksen asiakkaita olivat valtaosin asunto-osakeyhtiöt eli lainaajia oli lukumääräisesti vähän. Siitä muodostui ongelma.

– Kun vanhat lainat olivat erääntymässä ja asiakaskanta laskemassa liian pieneksi, myyntiä piti kasvattaa voimakkaasti. Muutimme painopisteen kotitalouksiin ja keskityimme antamaan niille asuntolainoja, Leppiniemi kertoo lähtötilanteesta 2000-luvun alussa.

Muutoksen myötä asiakaskanta kasvoi ja päästiin toteuttamaan uudistusohjelman toista vaihetta. Sen yksi kulmakivi oli oman pankin, Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n perustaminen. Sen ansiosta voitiin ryhtyä ottamaan vastaan talletuksia.

– Pankkitoiminta vaatii suurta volyymia, silloin riski pienenee. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden varaan ei pankkia voinut jättää.

Hypo muuttui yhden asian liikkeeksi. Se ei ole Leppiniemen sanoin sekatavarakauppa, vaan tiukasti asuntorahoitukseen keskittynyt erikoisliike, jolla on vain yksi konttori Boulevardin ja Yrjönkadun kulmatalossa Helsingissä.

Keskittyminen ydinosaamiseen merkitsi myös sitä, että hallitus päätti myydä yhdistyksen osakesalkun vuonna 2007. Ajoitus oli liki optimaalinen.

PIENI ASiantuntijaORGANISAATIO

Asuntorahoitukseen keskittyminen merkitsee Leppiniemen mukaan sitä, että Hypon on oltava koko ajan kehityksen kärjessä. Sen on tuotava markkinoille uusia ja innovatiivisia, mahdollisimman vaikeasti kopioitavissa olevia tuotteita. Tavoite kirjattiin myös vuonna 2002 toimitusjohtajaksi valitun Matti Inhan tulostorhtiin.

– Palkka riippuu osaksi siitä, tuleeko häneltä uusia ideoita ja menevätkö ne läpi, Leppiniemi kertoo.

– Kun rahalla käydään kauppaa eli ostetaan talletustilille ja myydään lainoja, tavara on kaikilla hyvin samanlaista. Silloin brändiä on hyvin vaikea saada aikaan. Kellään ei ole parempia satsasia kuin toisella. Ala plagioi nopeasti, joten jos et kehitä uutta koko ajan, jäät jalkoihin.

Hypon Suomeen tuomia, vaikeasti monistettavissa olevia tuotteita ovat käänteinen asuntolaina ja käänteinen asuntokauppa. Ne vaativat kovaa asiantuntemusta esimerkiksi arvonmäärityksessä.

– Käänteiset tuotteet ovat käsityötä, niitä ei iso ja kaikilla mahdollisilla sektoreilla toimiva pankki pysty tekemään. Hypolla on vain yksi toimipiste ja hyvin koulutettu henkilökunta, joka pystyy käsittelemään lainat johdonmukaisesti. Jos on sata toimipaikkaa, riittävän asiantuntemuksen levittäminen on vaikeaa.

” Hypon tiloissa henkii historia, mutta liiketoiminnassa ei historia havise: suurin osa asiakkaista käyttää yhdistyksen nettisivuja.

Hypossa 75 prosenttia henkilöstöstä työskentelee asiakaspalvelutehtävissä. Kaikista hypolaisista lähes 50 % on suorittanut LKV-tutkinnon, ja koulutus on säännöllistä.

– Työntekijöittemme on tiedettävä asuntolainoista kaikki, jotta tulisi katetta sille, että sanomme olevamme asuntokaupan erikoistoimijia.

Koulutus ja prosessien tehostaminen on tuonut tulosta. Vuonna 2001 työntekijöitä oli 28, he käsittelivät 1500 lainahakemusta ja lainoja myytiin 80 miljoonalla eurolla. Huippuvuonna 2009 24 työntekijää käsitteli 6000 hakemusta ja lainoja myytiin vaikeasta taantumavuodesta huolimatta 130 miljoonalla.

Hypon tiloissa henkii historia, mutta liiketoiminnassa ei historia havise: suurin osa asiakkaista käyttää yhdistyksen nettisivuja. Se on ollut yksi ratkaiseva tekijä tehokkuuden nousussa.

Todellista havinaa on se, että kun hallituksen puheenjohtaja Leppiniemi kirjoittaa tasekirjaa, se on sama, johon on aikoinaan kirjoittanut myös Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja Johan Vilhelm Snellman.

PUNNITTUA PUHETTA

Hypoteekkiyhdistyksen omistavat asiakkaat eli lainanottajat, joita on noin 10000 konsernin 23000 asiakkaasta. Heille ei makseta osinkoa, sen kieltää laki hypoteekkiyhdistyksistä.

– Omistajille hyvä tulee siitä, että he saavat vakaita ja hyväehtoisia asuntolainoja. Me emme myy filunkipaketteja. Kun omistaja on velallinen, lähdemme siitä, että teemme kaiken niin avoimesti kuin osaamme. Esimerkiksi lyhennyslapussa on usein korkonäkemyksemme, vaikka se sotisikin pankin lyhyen tähtäimen taloudellista etua vastaan.

Hypon jälleenaikaisesta reilu 250 miljoonaa euroa on hankittu joukkovelkakirjoilla ja sijoitustodistuksilla. Ne ovat menneet markkinoilla hyvin kaupaksi.

– Sijoittajien luottamus Hypoon on säilynyt finanssi- ja valtiokriisien keskellä.

Matti Inha on asuntomarkkinoiden ruumiillistuma, usein julkisuudessa esiintyvä alan auktoriteetti. Silti Hypon tunnettuudessa on Leppiniemen mukaan parantamisen varaa.

Yksi kustannustehokas markkinointikeino on Hypon neljästi vuodessa julkaisema asuntomarkkinakatsaus, jota siteerataan säännöllisesti. Katsausta valmistelevat Inha ja hallituksen asiantuntijat.

– Sisältö on punnittua puhetta, vaikka se kirjoitetaan inhamaisen letkeästi. Katsauksessa ei luoda väärää tunnelmaa, vaan jos alamäki on tulossa, se myös kerrotaan, Leppiniemi vakuuttaa.

Kaksi hypolaista kertovat 150-vuotiaasta Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä

Mielekäs työ yli 30 vuoden työuran tae



Vuosien varrella Marja on hoitanut useita eri tehtäviä ja jokaisessa työn sisältö ja mukavat työkaverit ovat olleet tärkeitä. ”Koska olen viihtynyt, olen myös pitänyt työstäni”, hän sanoo. Tällä hetkellä Marja hoitaa asuntojen vuokrausta ja siihen liittyviä asioita, vakuuksia ym. sekä talletuksia ja rs-asioita.

Marja Niemelä aloitti työt Suomen Hypoteekkiyhdistyksessä kesällä vuonna 1976 keskikoulun käyneenä nuorena tyttönä. ”Hypo oli ensimmäinen työpaikkani johon hain itse ja sainkin sen.”

”Työpaikan löytyminen omin avuin oli tärkeätä, kun isoisän kautta tarjottiin työtä myös Kansallis-Osake-Pankissa. Nuorelle oli tärkeää, että sai itse päättää, mitä työpaikkaa haki. Hakiessani töitä muistan pohtineeni, mitä se Hypoteekki oikein merkitsee, onko sillä jotain tekemistä apteekin kanssa”, Marja muistelee.

Hypoteekin oikea merkitys ja kuva selvisivät, kun työt alkoivat talousosastolla. ”Aivan alussa tein tietenkin lähes kaikenlaista työtä, jota minulle muut vanhemmat työtoverit jakoivat. Jo silloin huomasin, kuinka Hypossa tehtiin pitkiä työuria. Sama on jatkunut. Ihmiset lähtevät lähinnä eläkkeelle täältä. Olemme tiivis, pieni työyhteisö, jossa viihdytään.”

”Vaikka aloitin keskikoulupohjalla Hypossa, vuosien varrella olen työn ohella kirjoittanut ylioppilaaksi, valmistunut laskentatoimen merkonomiksi ja suorittanut myös työssäni tärkeän LVV-tutkinnon.” Koulutuksen myötä myös Marjan työtehtävät ovat monipuolistuneet.

”Joskus 1970-luvun lopulla tietotekniikka tuli avuksi.

”Talletuspankki on meidän iso asia muiden monipuolisten tuotteiden rinnalla ja lainatuotteet ovat edelleen meidän ykkösjuuttumme.

Silloin asiakkaiden maksamat lainojen korot ja lyhennykset kirjattiin magneetikortille, joka päivitti ajan tasalle asiakkaan lainasaldot. Ennen kirjausta tiedot tarkistettiin, ja tilisiirtojen mukaiset suoritukset siirrettiin tietokoneen juovakortille, jossa oli kaikki asiakasta koskevat tiedot. Silloin ihmetytti kovasti, miksi tietokone oli niin suurikokoinen. Se vastasi useita nykyisiä pöytämikroja, joista jokainen on monin verroin tehokkaampi.”

Puhelin on ollut koko ajan erittäin tärkeä työväline. ”Alussa ei ollut puhelinvaihdetta vaan jokaisella työntekijällä oli oma suora numero joihin minä vastailin, jos henkilö ei ollut paikalla. 1980-luvulla tuli ensimmäinen keskus, joka sijoitettiin keskelle pankkisalia olevalle työpisteelleni. Siitä oli helppo yhdistää puheluita koska näin heti kuka oli paikalla.”

”Puhelimen tärkeys johtui siitä, että asiakkaat olivat ympäri maata ja Hypo palveli kaikkia asiakkaitaan samasta konttorista Helsingissä ja vasta 2000-luvulla olemme siirtyneet enemmän henkilökohtaisiin asiakastapaamisiin. Monet haluavat tulla mielellään paikan päälle ihastelemaan kaunista konttoriamme, vaikka sähköpostillakin asiat hoituvat. Moni asiakas on sitä mieltä, että kontakti kasvotusten on hyvä asia”, Marja sanoo ja lisää ”Hypo on muutoinkin markkinoilla esillä aiempaa enemmän. Talletuspankki on meidän iso asia muiden monipuolisten tuotteiden rinnalla ja lainatuotteet ovat edelleen meidän ykkösjuuttumme.”

Hypon lakimies torjuu luottotappioita

Pekka Karttila aloitti 1980-luvun alussa Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lakimiehenä, kun hänen edeltäjänsä siirtyi työnantajajärjestön leipiin. Hän on valvonut, ettei antolainaus tuota pankille suuria riskejä, vastannut sisäisestä tarkastuksesta ja palannut jälleen perusbisneksen pariin vuoden 2011 alussa.

”Hypon eräs ominaispiirre on, että lakimies on kautta historian aina tarkistanut kaikkien luottoasiakirjojen muodollisen oikeellisuuden ja vakuuksien riittävyyden ennen luoton maksamista asiakkaalle. Tällä on pyritty turvaamaan Hypon saatavat kaikissa olosuhteissa. Toisaalta laki hypoteekkiyhdistyksistä ja sääntömme määrittelevät melko tarkkaan millaista vakuutta vastaan lainaa voidaan myöntää. Luotonantomme on siten ollut käytännössä hyvin vakuuslähtöistä, ihan parhaiden kiinnitysluottopankkiperinteiden mukaisesti. Muun muassa näistä syistä olemme vuosien saatossa pystyneet pitämään luottotappiot hyvin alhaisina”, Karttila selvittää erästä keskeistä koko työuransa kestänyttä tehtävää. Vaikka tämä tehtävä onkin pysynyt samana, Hypo on muuttunut voimakkaasti Karttilan lähes 30 vuotta kestäneen työuran aikana.

” Hypo on aina mukana kaikissa median asuntolainavertailuissa. Tämä kuvaa hyvin Hypon tunnettuuden lisääntymistä viime vuosina.

”1970-luvun lopulla Hypon keskeinen liiketoiminta, valtion varoista välitettyjen maatalo- ja luontaiselinkeinolainojen myöntäminen alkoi hiipua, Hypon kilpailijoiden, osuus- ja säästöpankkien vallatessa yhä enemmän alaa näillä lainamarkkinoilla. Samoihin aikoihin Suomen Hypoteekkiyhdistyksessä aloitti toimitusjohtajana Osmo Kalliala, joka sai Hypon uuteen nousuun.

Hänen ideansa oli ryhtyä myöntämään omakotirakentajille lainoja, joihin tarvittavat varat oli kerätty useista eri lähteistä. ”Silloisten yhteistoimintapankkien konttoriverkosto välitti lainoja. Niitä myönnettiin kaikkialle Suomeen ja etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. 1980-luvun puolivälissä rahamarkkinoiden ollessa vielä säänneltyjä, tämä oli erittäin toimiva konsepti.”



Silloin omakotitaloon tarvittavat kiinnitykset täytyi hakea oikeudesta. Tähän liittyi Hypon eräs kilpailuvaltti, joka oli historian tuotetta.

”Venäjän keisari oli aikoinaan myöntänyt 1800-luvun lopussa Suomen Hypoteekkiyhdistykselle oikeuden hakea lainojen vakuuksiksi tarvittavia kiinnityksiä postitse. Tämä oli iso etu, koska pystyimme hoitamaan eri puolilla Suomea asuvien asiakkaidemme vakuudet postitse Helsingistä käsin. Kaikki muut pankit joutuivat hoitamaan kiinnitysasiansa paikan päällä oikeudessa. Vain eräillä valtion laitoksilla oli samanlainen oikeus”, Karttila muistelee uuden nousun alkua.

Pekka Karttila kehuu työnantajaansa hyväksi. ”Hypo on pieni, mutta toisaalta kokoaan merkittävämpi toimija. Viimeisten 25 vuoden aikana henkilöstön määrä ei ole juurikaan lisääntynyt, vaikka lainakanta ja tase ovat voimakkaasti kasvaneet. Kun on pieni yhteisö, jokaisen täytyy olla monessa

mukana. Vakavaraisella, asuntoluottotukseen erikoistuneella Hypolla tulee jatkossakin olemaan sijansa suomalaisessa luottolaitoskentässä. Ei ole mitään syytä epäillä, että Hypo ei olisi toiset 150 vuotta vankasti asuntolaino- ja säästötoiminnassa mukana. Suomessa on tulevaisuudessakin toimivat asuntomarkkinat, ja ihmiset haluavat ostaa oman asunnon, jota varten he tarvitsevat lainaa.”

”1985 Hypon lähdeyttä uuteen nousuun, Talouselämä otsikoi juttunsa pankista: ”Virkoava muinaisjäänne”. Tänä päivänä puolestaan joka kerta kun Hypo julkaisee asuntoluottoanalyysinsä neljännesvuosittain, kaikki keskeiset mediat referoivat sen. Samoin Hypo on aina mukana kaikissa median asuntolainavertailuissa. Tämä kuvaa hyvin Hypon tunnettuuden lisääntymistä viime vuosina,” Karttila sanoo.

Turvallisia talletuksia kaikkien pankkien asiakkaille ja Suomen parasta asuntorahoituksen asiantuntijapalvelua

Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.



Osoitteesta www.hypo.fi löytyy selkeitä ohjeita asumisen rahoittamiseen ja asuntolainan hakemiseen sekä ajankohtaiset talletustarjoukset ja edut Hypo Visa -perheen kortinhaltijoille. Testaa myös erityisen suositut ja monipuoliset lainalaskurimme!

Neljännesvuosittain julkaisemme valtakunnallisen Asuntomarkkina-analyysin, josta media kirjoittaa aina sen ilmes-tyessä. Analyysi sisältää omat näkemyksemme kasvukes-kusten asuntomarkkinoiden tilanteesta ja on luettavissa hypo.fi -sivuillamme sekä yhteistyökumppaneittemme portaaleilta. Halutessasi voit tilata sen toimitettavaksi suoraan sähköpostiisi hieman ennen sen virallista julkista-mishetkeä. Riittää, kun ilmoitat asiasta sähköpostiosittee-seen hypo@hypo.fi

TALLETUSTILIT JA ERIKOISTALLETUSTUOTTEET – HYPON KILPAILUKYKYISIÄ PANKKIPALVELUITA

Määräaikaistalletukset saa Hyposta kilpailukykyisin korkoeh-doin. Talletustili Hypossa on turvallinen ja tuloksellinen vaih-toehto säästämiseen.

Hypon tuote- ja palveluvalikoimassa on asuntosäästämisen ja -rahoituksen tuotteita kaikenikäisille vauvasta vaariin.

WANHAN AJAN HYPOTEEKKITALLETUS on asiakkaan tarpeiden mukaan räätälöity pitkä, jopa kymmenen vuoden määräaikaistalletus. Turvallinen vaihtoehto pitkäaikaissäästämiseen.

HYPON CLASSIC YHDISTELMÄTALLETUS turvallinen, tuottoisa ja varteenotettava vaihtoehto rahastosäästämiselle.

HYPON AVISTA TALLETUSTILI on ehdoiltaan joustava talletustili, jossa on kilpailukykyinen korkoehto. Kunnan korko säästöille, jotka ovat kuitenkin milloin tahansa käytettävissä ilman nostorajoituksia tai kuluja. Tarjolla yksityishenkilöille, taloyhtiöille ja muille yrityksille.

ps. HYPON ELÄKESÄÄSTÄMISPALVELUT ovat eläkesäästämistuotteita, jotka ovat pääomaturvattuja ja verovähennysoikeutettuja. Säästämisestä ei peritä kuluja ja säästövarat sijoitetaan talletussuojan alaisille talletustileille eli Hypo PS -talletustilille ja Hypo PS -määräaikaistalletuksille.

HYPON LAINANHOITOTILIRATKAISU on tarkoitettu laina-asiakkaillemme, jotka haluavat säästää lainanhoitokuluissa ja saada samalla vähän parempaa tuottoa asuntolainan lyhennyksiin varaamilleen rahoille.



HYPON ASP -TILI on perinteinen ensiasunnon ostajan säästämistili. Maksamme tilille erittäin kilpailukykyisen lisäkoron säästötavoitteen täytyttyä ja unelmien ensiasunnon löydyttyä.

HYPON BABY, HYPON STIPENDI JA HYPON AVIOLIITTO ovat erinomainen lahja nuorille asuntosäästäjien alueille. Ahkerille säästäjille maksamme kilpailukykyisen talletuskoron lisäksi lisäkorkoa tiliehtojen mukaisesti.

HYPON VISA JA HYPON VISA COB -KORTIT – KASVAVA KORTTIPERHE JATKUVASTI LISÄÄNTYVILLÄ EDUILLA
HYPON VISA CLASSIC – KORTTI on vuosimaksuton ja luottokoroltaan markkinoiden edullisin ja monipuolisin Visa Classic -maksuaikakortti luottolimiitillä. Kortti mahdollistaa jopa

20 000 euron käyttörajan ja erillisen, enintään 20 000 euron luottolimitin ilman luotonvarausprovisiota. Pääkortin rinnalle voi hakea kahta maksutonta rinnakkaiskorttia samassa taloudessa asuville 16 vuotta täyttäneille perheenjäsenille.

HYPON VIP VISA -KORTTI on yrityskäyttöön sovitettu työntekijän henkilökohtainen Visa Classic -maksuaikakortti luottolimiitillä.

HYPON VISA CO-BRANDING – yhteistyö mahdollistaa hyvälle yhteistyökumppaniyrityksillemme täysin oman näköisen Visa -kortin lanseeraamisen esimerkiksi omien asiakkaiden ja työntekijöiden käyttöön. Hypo Visan monipuolisten ja edullisten ominaisuuksien lisäksi kaikilla korteilla käytössään myös jatkuvasti kasvava joukko eri palveluntarjoajien etuja.



ASUNTORAHOITUKSEN ERIKOISRATKAISUT

HYPON ASUNTOLAINA. Yksilöllinen asuntolaina räätälöidään aina asiakkaan tilanteeseen sopivaksi. Asiakkaan tilipankkina säilyy vanha tuttu pankki. Hypo Asuntolainaan on liitettävissä joustavasti vapaakuukausia ja jopa -vuosia asiakasjäsenen elämäntilanteen edellyttämällä tavalla.

HYPON OSAOMISTUSKONSEPTI on suosittu tapa asumisunelmien toteuttamiseen silloin, kun asiakas ei vielä ole ihan varma oman asunnon hankinnasta. Asiakas etsii unelmiensa asunnon, johon haluaa muuttaa. Toiveasunto ostetaan yhdessä ja asiakas asuu siinä osaomistajana. Asiakkaalla on oikeus lunastaa koko asunto omakseen neljän vuoden kuluessa.

HYPOTEEKKITAKAUS on yhteistyökumppanimme kanssa tarjottava lisävakuus, jonka avulla järjestyy lisävakuuksia asuntokauppatilanteessa. Hypoteekkitakaus on liitettävissä oman tai sijoitusasunnon hankkimiseen otettuun asuntolainaan.

HYPON KÄÄNTEINEN ASUNTOKAUPPA JA – LAINA on suosittu tapa vapauttaa hallitusti omaa asuntovarallisuutta arkielämän tarpeisiin eläkkeellä ollessa tai eläkkeelle siirtymisen kynnyksellä.

Hypon perinteikkäässä pankkisalissa on palveltu asiakkaita jo 80 vuotta.

HYPON ASUNTOVAKUUELLINEN KULUTUSLUOTTO on edullinen ja joustava tapa rahoittaa luotolla vaikkapa auton, veneen tai kesämökin hankinta.

ASP-LAINA ja siihen liittyvä **ASP-TILI** ovat hyvä ja perinteinen keino asuntosäästämiseen. Hypoteekkitakauksen hyödyntäminen ASP-lainan yhteydessä mahdollistaa ensimmäisen oman asunnon oston joustavalla tavalla.

HYPON OPINTOLAINA on valtion takaama opintolaina opintojen rahoittamiseen. Tarjoamme opintolainaa asiakasjäsenillemme, heidän lapsilleen ja lapsenlapsilleen erityisehdoin.

ASUNTOVAKUUKSIEN SÄILYTYSPALVELU on asiakasjäsenille tarjoamamme ilmainen vakuuksien säilytyspalvelu. Vakuusasiat kirjot ovat turvallisessa paikassa säilytyksessämme, mikä mahdollistaa myös nopeat ja joustavat luottopäätökset uutta lainaa tarvittaessa.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAINA JA KEVYEN PÄÄOMAVASTIKKEEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAINA. Hypon asunto-osakeyhtiöille tarjoamat markkinoiden monipuolisimmat rahoitusvaihtoehdot ottavat huomioon osakkaiden yksilölliset rahoitustarpeet.

www.hypo.fi – asumisen, asuntorahoituksen, talletusten ja Visa -asioiden asiantuntijasivusto www.hypopankki.fi – verkkopankki asioinnin helpottamiseksi!

HYPON RAHOITUSLIMIITTI on taloyhtiöasiakkaan tarpeisiin sovitettu rahoitusratkaisu. Rahoituslimiitti sopii esim. peruskorjaushankkeen toteutuksen aikaiseen rahoitukseen. Limiitti on muutettavissa pitkäaikaiseksi luotoksi esim. korjaushankkeen päätyttyä, kun taloyhtiön lopullinen lainatarve on tiedossa.

ASIOINTIPALVELUT

HYPON VERKKOPANKKI tarjoaa asiakkaillemme mahdollisuuden seurata lainojen, talletusten ja Visa -korttiososten tietoja verkkopankissa sekä turvallisen ja suojatun asiointikanavan. Tee verkkopankkisopimus maksuliikennepankkisi pankkitun-nisteita käyttäen osoitteessa www.hypo.fi ja saat verkkopank-
kitunnukset kotiin toimitettuina.

HYPON VUOKRA-ASUNNOT JA INNOVATIIVISET IDEAT UUDISASUNTOJEN RAHOITUKSEEN

Hypon omistamia vuokra-asuntoja on hyvillä paikoilla eri puolilla pääkaupunkiseutua. Hypon vuokra-asunto on hyvä vaihtoehto asumistilanteen ratkaisemiseksi eri elämäntilan-teissa.

ASUNNONVAIHTOASUNTO on hyvä vaihtoehto asunnonvaihtajalle ja omakotitalorakentajalle kahden asunnon loukun välttä-miseksi.

AVAINHENKILÖASUNTO on yksilöllinen asumisratkaisu Hypon yhteistyökumppaneiden avainhenkilöille.

VAIHTOASUNTOKONSEPTI on yhdessä pitkäaikaisten rakennus-liikemyhteistyökumppaniemme kanssa kehittämämme paket-tiratkaisu asiakkaalle, joka ostaa uudistuotantoa olevan uuden kodin ja haluaa varmistaa välttyvänsä kahden asunnon loukulta.

TONTTIKONSEPTI on ratkaisu asunto-osakeyhtiön tonttikus-tannuksista aiheutuvien osakaskohtaisten rasiotusten jaksot-tamiseen tuleville vuosille. Osakas valitsee itse, maksaako asuntoonsa kohdistuvan tonttiosuuden kerralla vaiko eril-lisenä tontinvuokravastikkeena kuukausittain. Konsepti on käytössä yhteistyökumppaniemme kanssa toteutettavissa asuntorakentamiskohteissa Suomen suurimmissa kasvu-keskuksissa.

RS-PANKKIPALVELUMME ovat yhteistyökumppaniemme käytettä-vissä. RS-kohteistamme on lisätietoja internet-sivuillamme.

SIJOITTAJILLE

HYPON SIJOITUSTODISTUS- JA JOUKKOVELKAKIRJAHOJELMAT ovat suosittuja korkosijoittajien keskuudessa, jossa arvostetaan Hypon taseen läpinäkyvyyttä. Hypon varainhankinnan järjes-tämisessä olennaiset elementit ovat sijoittajien arvostamat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kiinnitysluot-topankkien tapaan täysin asunto- ja asuinkiinteistövuodel-linen luottokanta.

HYPON SIJOITUSTODISTUKSET ovat tarjolla sijoittajille, joiden sijoi-tustarve on vähintään 100.000 euroa ja sijoitusaika enintään vuoden.

HYPON JOUKKOVELKAKIRJALAINAT toteutetaan 400 miljoonan euron kokoisella joukkovelkakirjaohjelmalla. Ohjelman alla toteutetaan erillisiä, ehdoiltaan sijoittajalähtöisiä liikkeesel-laskuja.

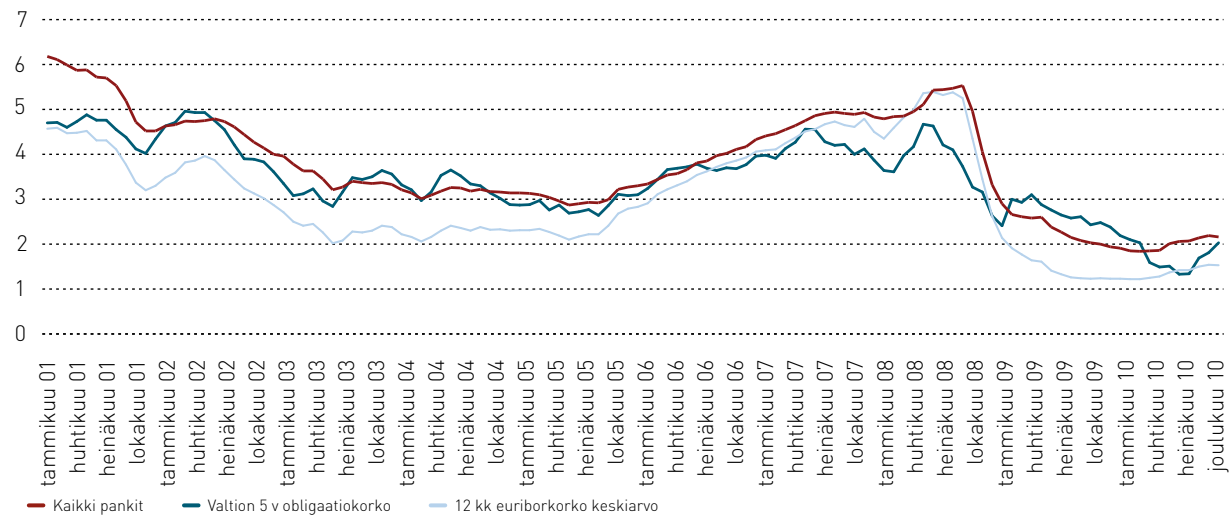
PITKÄT MÄÄRÄAIKAISTALLETUKSET vuodeksi ja sitä pidemmiksi jaksoiksi ovat turvallinen lisä sijoitussalkkuun.

Avainlukuja 2010

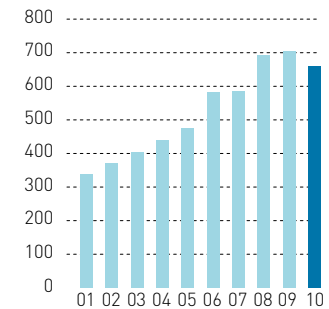
Taloudelliset tunnusluvut vuosilta 2006–2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Liikevaihto, milj. €	23,4	34,9	33,4	30,8	23,1
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	4,8	9,5	1,5	3,0	2,2
% liikevaihdosta	20,6	27,3	4,4	9,8	9,7
Oman pääoman tuotto % (ROE)	6,8	10,2	1,4	3,1	2,3
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,8	1,2	0,2	0,3	0,2
Omvavaraisuusaste, %	11,8	12,5	9,8	9,9	11,1
Vakavaraisuus, %	18,2	20,4	18,5	17,5	18,9
Omat varat, milj. €	64,0	66,9	67,5	69,5	71,6
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	28,2	26,2	29,3	31,4	30,3
Kulu-tuotto-suhde, %	45,0	31,6	75,6	60,4	71,0
Henkilöstömäärä keskimäärin	29	30	28	24	27
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,3	1,9	1,6	1,7	1,5
Taseen loppusumma, milj. €	582,9	586,5	692,6	703,4	660,8

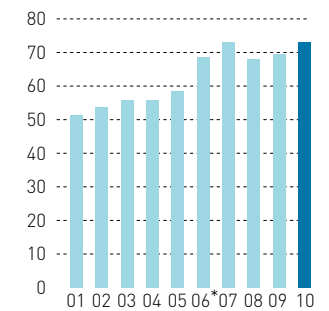
Kotitalouksien uudet asuntoluotot pankeista, keskimäärin 2001–2010, %



Taseen loppusumma, milj. €

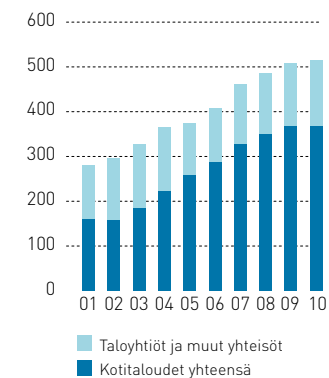


Oma pääoma, milj. €



¹ Vuodesta 2006 alkaen oma pääoma on esitetty IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisena.

Lainakannan rakenne, milj. €



Toimintakertomus

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoituksen ja asumiseen keskittynyt erikoistumija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki ja toiminta-alueena koko Suomi. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitoslupan mukaista vähittäispankki-toimintaa.

Hypo-konsernin konsernitalinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 61,9 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankki tarjoaa asiakkailleen turvallisista talletustuotteista, Visa-kortteja ja tonttintariaattipalveluja. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletussuojarahastoon. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Konsernin tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa lainakannan ja asiakkuuksien kasvua riskit halliten. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyisten tuotteiden kehittämiseen asiakkaiden eduksi. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 150. toimintavuonna asuntojen hintojen sekä vuokrien nousu edellisvuoden tasoista lisäsivät kotitalouksien asumiseen sitoutuvia varoja sekä asumisen kuluja. Sekä euribor-korot että pitkät korot lähtivät nousuun vuoden 2010 jälkimmäisellä puoliskolla.

Vuoden 2010 aikana vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 8,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 11,4 prosenttia ja muualla Suomessa 6,6 prosenttia. Vapaa-rahotteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 1,6 prosenttia. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euribor-korko nousi 0,4 prosenttiyksikköä edellisvuoden vaihteeseen verrattuna. (Lähdetiedot: Asuntojen hinnat ja Vuokratilasto, 4. neljännes 2010, Tilastokeskus ja Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus 2.2011, Suomen Pankki)

Uusista asuntoluotoista edelleen yli 80 prosenttia otettiin euriborkorkoihin sidottuna. Kotitalouksien tekemät uudet asuntolainasopimukset sekä sopimukset, jotka syntyivät olemassa olevien lainojen uudelleen neuvottelun tuloksena, lisääntyivät euromäärin tarkasteltuna 6,8 prosenttia vertailuuteen nähden (lisäys 6,4 % vuonna 2009). (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2011, Suomen Pankki)

Kotitalouksien talletuskanta jatkoi vuonna 2010 Suomessa kasvuaan. Talletuskannan vuosikasvu oli 5,2 prosenttia (0,5 % vuonna 2009) ja kannan keskikoron nousu 0,06 prosenttiyksikköä. Hypon avistatalletusten viitekorkona käytettävää Hypo Prime –korkoa nostettiin joulukuussa 2010 tasolta 1,25 % tasolle 1,50 %. (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2011, Suomen Pankki)

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Arvostettu ja tunnettu analyysi kertoo pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville. Analyysi rakentuu asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavien tekijöiden, kuten asuntojen kysyntä/tarjonta -tilanteen, korkotason ja asuntojen hintatason yhdistelmänä.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, osin maksuvalmiussijoituksiin sekä asuntoihin ja asuntotontteihin. Varainhankinta on markkinaehtoista ja noudattelee korko- ja muilta ehdoiltaan antolainaustoiminnan ehtoja riskiaseman neutraloimiseksi.

Luotonanto

Hypo-konsernin antolainauksen pääpainopistealue on kotitalouksille myönnettävät asuntolainat ja siihen läheisesti liittyvät muut rahoituspalvelut asuinkiinteistövakuutta vastaan. Lainakannan kasvuun, joka oli 1,1 prosenttia (1,6 % vuonna 2009), vaikuttivat kasvutavoitteita painotetummin luottokannan kannattavuus- ja luottoriskinäkökulmien huomiointi. Uusia lainoja, sisältäen uudelleen neuvotellut lainat, nostettiin konsernissa kuitenkin yhteensä 117,2 miljoonaa euroa (130,4 milj. €). Myönnetty, vuoden 2010 päättyessä vielä nostamattomat luotot kasvoivat 54,0 miljoonalla eurolla edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna.

Konsernin luottokanta muodostuu valtaosaltaan uusi-maalaisille kotitalouksille myönnettystä, vakituiseen asunnon ostoon otetuista kiinteistövakuudellisista lainoista. Luottokannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli tilikauden päättyessä 57,9 %.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen hyvin alhaisena ja oli 998 tuhatta euroa, mikä on 0,19 prosenttia lainakannasta. Edellisvuoden lopussa järjestämättömien saamisten määrä oli 2,1 miljoonaa euroa.

Hypon kotitalousasiakkaiden asuntolainoista kiinteäkorkoisten lainojen osuus on 40 prosenttia. Muissa pankeissa kiinteäkorkoisten lainojen osuus on huomattavasti alhaisempi, vain 6 prosenttia. Hypon asiakkaat ovat siis keskimääräistä paremmin ja ilman lisäkuluja suojautuneet korkotason nousulta ja varmistaneet lainanhoidomenojensa enimmäistason. Hypo on omassa varainhankinnassaan vastaavasti suojautunut korkojen nousulta.

Vuoden 2010 lopussa luottokanta muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

Luotonannon keskittyneisyys	2010	%	2009	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin, t€				
Kotitaloudet	357 381,4	69 %	367 082,8	71 %
Asuntoyhteisöt	118 802,9	23 %	103 900,8	20 %
Yksityiset yritykset	40 090,5	8 %	41 728,4	8 %
Muut	4 173,8	1 %	2 304,1	0 %
Yhteensä	520 448,7	100 %	515 016,1	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan, t€				
Vakituinen asunto	457 964,3	88 %	443 708,1	86 %
Kulutusluotto	24 844,1	5 %	24 069,1	5 %
Vapaa-ajan asunto	6 593,6	1 %	6 930,0	1 %
Muu	31 046,8	6 %	40 309,0	8 %
Yhteensä	520 448,7	100 %	515 016,1	100 %
Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja asuntotonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.				
Luotonanto maakunnittain, t€				
Uusimaa	421 662,3	81 %	428 334,3	83 %
Muu Suomi	98 786,4	19 %	86 681,9	17 %
Yhteensä	520 448,7	100 %	515 016,1	100 %

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella edelleen vahvana. Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisätynä shekki-tili- ja muilla sitovilla rahoituslimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 116,1 miljoonaa euroa (157,8 milj. €). Rahavaroista 42,7 miljoonaa euroa koostui maturiteetiltaan 1-3 kuukauden mittaisista, laajasti eri vastapuoliin hajautetuista sijoituksista yritys-, kunta- ja pankkivastapuolien lyhytaikaisiin, pääosin vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin. Rahavarojen ja sitovien rahoituslimiittien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

Muut saamisrat

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsivat hajaautusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokrattuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista. Konserni vähensi asunto- ja asuntotonttiomistuksiaan 61,3 miljoo-

naan (67,2 milj. €) eli 8,8 prosentilla myymällä sekä asuntoja että tonttien murto-osuuksia uusien kohteiden hankintaa enemmän. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 13,6 miljoonaa euroa (12,9 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 9,9 prosenttia (9,7%), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja veloitteiden ylijäämä 7,7 miljoonaa euroa (8,6 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan. Aktuaarilaskelmiin perustuen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osaston varat (IAS 19) lisääntyivät 326 000 euroa. Konsernitasolla tarkasteltuna A-osaston nettovarot kuitenkin pienentyivät tilikauden aikana 0,9 miljoonaa euroa, mikä johtui ylikatepalautuksen 870 000 ja eläkesäätiön uudelle, joulukuussa 2010 perustetulle M-osastolle tehdyn 130 000 euron siirron huomioimisesta konsernin muissa varoissa edellisen IAS 19 -erän lisäksi.

Johdannaispimukset

Taseen korkoriskin suojaamiseksi tehdyt koronvaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja rahavirtojen suojausmallin mukaisesti esitetty taseen johdannaispimuksissa ja oman pääoman käyvän arvon rahastossa. Osakeindeksi- ja valuuttasidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaispimuksissa. Johdannaispimuksista kirjatut saatavat 31.12.2010 olivat tase-arvoltaan 0,6 milj. € (0,1 milj. €) ja velat 5,1 milj. € (7,6 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin varainhankinnan järjestämisessä olennaiset elementit ovat sijoittajien arvostamat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kiinnitysluottopankkien tapaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellisen luottokanta. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana. Talletuskanta kasvoi vuoden 2010 aikana maltillista hinnoittelua noudattaenkin 12,7 prosenttia. Talletuskanta oli tilikauden päättyessä 130,5 miljoonaa euroa (115,8 milj. €), mikä muodosti 23,1 prosenttia (19,1 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Hypoteekkiyhdistyksen 400 miljoonaa euron joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 27.12.2010 emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kolme joukkovelkakirjalainaemissiota nimellis pääomaltaan yhteensä 73 miljoonaa euroa. Emissioilla jälle-rahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2010 oli 256,1 miljoonaa euroa (283,8 milj. €), mikä vastasi 45,1 % (46,9 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Vuoden 2010 aikana käytettiin rahavaroja suunnitellusti velkaerien poismaksuihin noin 40 miljoonaa euroa. Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 564,6 miljoonaa euroa (605,0 milj. €).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 73,2 miljoonaa euroa (69,4 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2010 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. – 31.12.2010".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 12,8 miljoonaa euroa (12,5 milj. €) on konsernitilin päätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISSUUS

Konserni saavutti tilikaudella 1.1. – 31.12.2010 liikevoiton 2,2 miljoonaa euroa (3,0 milj. €).

Lainojen arvonalentumiset pysyivät edelleen maltillisina ja olivat 41 tuhatta euroa (0,4 milj. €), mikä vastaa 0,01 prosenttia luotonannon kokonaismäärästä.

Asiakasmäärä lisääntyi tilikaudella 4,5 prosenttia. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tunnettuus kotimaisena, vakavaraisena toimijana sekä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n panostukset talletus- ja Visa-korttiasiakkuuksiin kasvattivat konsernin asiakasmäärän yli 23.000 asiakkaaseen.

Konsernin toimintaa kuvaa ja sitä seurataan konsernin ylimmän johdon seuraamalla tulostittarilla, joka on korkokatteen, myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuottojen sekä myyntivoitoilla puhdistettu sijoituskiinteistöjen nettotuottojen yhteissumma 4,0 milj. € (4,2 milj. €). Sekä korkokate että vuokratuotot kehittyivät myönteisesti vertailuvuoteen nähden. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot vähenivät, koska korkorahastosijoituksista luovuttiin valtaosin jo vuonna 2009.

Palkkiotuotot 1,8 miljoonaa euroa (1,6 milj. €) kertyivät antolainauspalveluista, notariaattipalveluista sekä Visa-korttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot säilyivät edellisvuoden tasolla ja olivat 5,6 miljoonaa euroa. Nettotuottoihin sisältyi myyntivoitoja 2,1 miljoonaa euroa (2,7 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 5,1 miljoonaa euroa (4,6 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut kasvoivat vertailuvuoteen nähden 0,2 miljoonalla eurolla ja muodostivat 45,6 prosenttia (46 %) kokonaishallintokuluista. Konsernin eläkekuluja vähensi IAS 19 –mukaisen kirjauksen ja M-osastoon tehdyn siirron nettosumma 0,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

Eläkesäätiön A-osastosta palautettiin tilikaudella ylikatetta työnantajayhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistykseen yhteensä 0,9 miljoonaa euroa, palautus pienensi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erillistilin päätöksessä sen eläkekuluja. Ylikatpalautuksella ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen.

Taloudelliset tunnusluvut vuosilta 2006–2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Liikevaihto, milj. €	23,4	34,9	33,4	30,8	23,1
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	4,8	9,5	1,5	3,0	2,2
% liikevaihdosta	20,6	27,3	4,4	9,8	9,7
Oman pääoman tuotto % (ROE)	6,8	10,2	1,4	3,1	2,3
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,8	1,2	0,2	0,3	0,2
Omavaraisuusaste, %	11,8	12,5	9,8	9,9	11,1
Vakavaraisuus, %	18,2	20,4	18,5	17,5	18,9
Omat varat, milj. €	64,0	66,9	67,5	69,5	71,6
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	28,2	26,2	29,3	31,4	30,3
Kulu-tuotto-suhde, %	45,0	31,6	75,6	60,4	71,0
Henkilöstömäärä keskimäärin	29	30	28	24	27
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,3	1,9	1,6	1,7	1,5
Taseen loppusumma, milj. €	582,9	586,5	692,6	703,4	660,8

Vakavaraisuustiedot ovat Basel II –laskennan mukaiset vuodesta 2007 alkaen.

Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}}$	x 100
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{omat varat}}{\text{omien varojen vähimmäisvaatimus}}$	x 8
Kulu-tuotto -suhde	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$	x 100

Muut hallintokulut olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,5 milj. €). Lisäys aiheutui markkinointitoimien kasvattamisesta mm. Hypon 150-vuotisjuhlavuoteen ja yleisnäkyvyyden lisäämiseen liittyen.

Poistot 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään ja Visa-toimintoihin liittyvistä eristä. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,4 milj. €).

Kulu-tuottosuhte oli 71,0 prosenttia (60,4%).

Konsernin tilikauden voitto oli 1,6 miljoonaa euroa (2,1 milj. €). Konsernin laaja tulos 3,9 miljoonaa euroa (1,3 milj. €) sisältää tilikauden voiton lisäksi omaan pääomaan sisältyvän käyvän arvon rahaston muutoksen. Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonnmuutokset.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2010 tilikauden päättymisen jälkeen.

Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut merkittävä vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Alkanut asuntomarkkinavuosi näyttää Hypon liiketoimintamahdollisuuksien osalta positiiviselta ja uskomme sekä asiakasmäärän että liikevoiton kasvamisen viimevuodesta olevan mahdollista. Varauksena arvioituu hyvään tuloskehitykseen on kuitenkin syytä mainita ongelmat, joita voi syntyä mm. Euroopan valtioiden velkakriisien kärjistyisestä tai muista vastaavista markkinaongelmista.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 21 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahaan vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus -%) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus -% on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahaan on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta.

Hallituksen esitys Hypoteekkiyhdistyksen voittovarojen käytämisestä on:

Voittovarot

Vuoden 2010 voitto	1 863 813,85
Edellisten vuosien käyttämätön voitto	586,58
Voittovarot yhteensä	1 864 400,43

Voiton käyttöehdotus

Siirretään vararahaan	100 000,00
Siirretään käyttörahaan	1 750 000,00
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	0,00
Jätetään käyttämättä	14 400,43
Yhteensä	1 864 400,43

VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA

Hypo-konsernin vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tavoitteet ja menetelmät sekä tietoja riskipositioista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa, joihin on sisällytetty myös tiedot omien varojen vähimmäismäärästä, laadusta ja niiden ylijäämistä. Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositarkastuksessa.

Konserni arvioi sen omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös luottolaitostoiminnalle asetettujen vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, on sillä julkisen kaupankäynnin kohteena olevien joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä ja Hypoteekkiyhdistys noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia tietyin poikkeuksin. Selvitys Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä ja selvitys taloudellisen raportointiprosessin yhteydessä käytettävistä sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan järjestelmistä on julkaistu tämän toimintakertomuksen julkaisemisen yhteydessä Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla osoitteesta www.hypo.fi/hypo.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 25 (24), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 25 (23). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 2 (0), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli niin ikään 2 (0). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia. Tilikauden aikana palkattiin kaksi uutta henkilöä vakituisen työsuhteeseen. Kauden aikana ei päättynyt yhtään vakituista työsuhdetta. Konserni teki yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä noin 75 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja noin 25 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 47,8 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 30-vuotias ja vanhin 61-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 11,9 vuotta. Henkilöstöstä 35 prosenttia oli miehiä ja 65 prosenttia naisia. Johtoryhmän kuudesta jäsenestä kaksi on naisia ja neljä miehiä. Henkilöstöstä 31 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 69 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 18 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 82 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 56 prosenttia ja 44 prosenttia.

Koko vakinainen henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja palkitsemisjärjestelmän piiriin. Palkitsemisjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, osastojen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta on mahdollista ansaita enintään 16 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen palkkio. Palkkion maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keskijohdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa. Palkkioiden maksamisessa noudatetaan jo vuonna 2004 käyttöön otettua menetelyä maksaa palkkiot varovaisuussyistä viiveellä. Vuodelle 2010 tulospalkkiojärjestelmässä otettiin huomioon Finanssivalvonnan vuoden 2010 alussa antaman palkitsemiskannanoton sisältö erityisesti johdon palkkioita koskien. Vuoden 2010 lopussa perustettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön uusi M-osasto tulee vaikuttamaan kannustin- ja palkitsemisjärjestelmään tuomalla palkkioiden maksamiseen jatkossa sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustavan uuden mahdollisuuden kartuttua tulospalkkioilla henkilöstön eläketurvaa. Uusi M-osasto tullaan huomioimaan hallituksen vahvistaessa järjestelmän sisältöä ja perusteita vuodelle 2011.

Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan kehittäminen on keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu. Määrää arvioitaessa on huomioitava organisaation pieni koko ja ylimmän johdon sekä toimihenkilöiden lähiesimiesten jatkuva osallistuminen päivittäisjohtamiseen. Tilikauden aikana uusittiin edellisen kerran kaksi vuotta aiemmin suoritettu työhyvinvointikartoitus yhdessä työterveyshuollon järjestävän Mehiläinen Oy:n kanssa. Saatujen tulosten perustella henkilöstö on asiantuntijaorganisaatiosta muodostuneeseen vertailuryhmään verrattuna tyytyväisiä työoloihinsa. Etenkin käytössä oleva palkitsemisjärjestelmä koetaan kannustavaksi. Tulosten perusteella kävi myös ilmi, että suurella osalla henkilöstöstä töiden ajoittainen kasaantuminen ja ruuhkautuminen lisäävät kiireen kokemusta.

Henkilöstön koulutukseen ja kouluttautumiseen on panostettu paljon viime vuosina. Kaikki myynnissä ja asiakaspalvelussa työskentelevät ovat suorittaneet LKV-tutkinnon. Tilikauden aikana panostettiin erityisesti sisäisen ohjeistuksen

kehittämiseen ja parantamiseen sekä yhteisten menettelytapojen parantamiseen entisestään, mikä edellytti henkilöstöltä jatkuvaa oma-aloitteista opiskelua ja kertausta. Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen on luonut vahvan pohjan sille, että töiden organisoinnissa on voitu aloittaa tuotelähtöinen erikoistuminen varmistamalla jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen asiakastyössä.

Tilikauden aikana henkilöstö on työskennellyt määrätietoisesti ja ahkerasti asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi hyödyntäen ansiokkaasti tietojaan ja taitojaan.

Koko henkilöstölle, työsuhteen laadusta riippumatta, on tarjolla lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä on tehtävästä ja työsuhteen laadusta riippumatta liikuntasetelit ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajaausta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 8 henkilöä toimitusjohtaja mukaan luettuna.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2011

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2010–31.12.2010

1 000 €	Liitetieto	2010	2009
Korkotuotot	1	14 849,4	20 454,6
Korkokulut	1	-14 351,8	-20 899,8
KORKOKATE		497,6	-445,3
Palkkiotuotot	2	1 770,4	1 612,6
Palkkiokulut	2	-8,1	-14,7
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	3	-27,4	1 689,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4	5 620,7	5 649,0
Liiketoiminnan muut tuotot	5	26,7	29,9
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 076,0	-2 134,0
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-164,1	267,6
Muut henkilösivukulut		-48,7	-87,9
Muut hallintokulut		-2 794,1	-2 511,8
Hallintokulut yhteensä		-5 082,9	-4 466,0
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	7	-268,7	-247,9
Liiketoiminnan muut kulut	6	-241,0	-363,2
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	8	-41,5	-433,6
LIIVEVOITTO		2 245,7	3 009,7
Tuloverot	9	-630,7	-911,3
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		1 615,0	2 098,4
TILIKAUDEN VOITTO		1 615,0	2 098,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.2010–31.12.2010

1 000 €	Liitetieto	2010	2009
Tilikauden voitto		1 615,0	2 098,4
Muut laajan tuloksen erät			
Voittovarojen varaaminen yleishyödyllisiin tarkoituksiin ja muut oikaisut		-0,5	
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset		2 230,7	-941,1
Myytävissä olevat rahoitusvarat		7,6	150,4
		2 238,3	-790,6
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		2 237,9	-790,6
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		3 852,9	1 307,8

KONSERNIN TASE 31.12.2010

1 000 €	Liitetieto	2010	2009
VASTAAVAA			
Käteiset varat	11, 12, 30	29,6	54,2
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut		14 597,9	7 644,5
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	12, 13, 28, 30	4 707,3	3 508,6
Muut	12, 13, 28, 30	21 515,1	2 600,2
		26 222,3	6 108,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	14, 28, 30	520 448,7	515 016,1
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	15, 28, 30	3 999,5	
Muilta	15, 28, 30	17 955,1	83 404,8
		21 954,6	83 404,8
Osakkeet ja osuudet	16, 30	112,8	7 062,1
Johdannaissopimukset	17, 30	627,0	1 001,9
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	18, 20	658,0	826,9
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	19, 20, 44	61 255,2	67 187,5
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		875,2	881,4
Muut aineelliset hyödykkeet	19, 20, 44	333,5	340,2
		62 463,9	68 409,0
Muut varat	21, 33	10 867,4	10 139,4
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	22	1 656,6	1 709,6
Laskennalliset verosaamiset	23	1 196,5	2 025,2
VASTAAVAA YHTEENSÄ		660 835,2	703 402,5

1 000 €	Liitetieto	2010	2009
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	28, 30	99 030,2	103 516,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	28, 30	102 524,3	89 482,0
Muut	28, 30	27 997,0	26 320,4
		130 521,3	115 802,4
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	28, 30	78 947,2	101 808,8
		209 468,6	217 611,2
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	24, 28, 30	215 838,3	242 767,4
Muut	24, 28, 30	38 936,3	39 358,6
		254 774,6	282 126,1
Johdannaissopimukset	30	5 145,0	8 534,3
Muut velat			
Muut velat	25	5 559,4	6 303,5
Siirtovelat ja saadut ennakot	26	4 070,4	5 710,1
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	27, 28, 30	1 360,0	1 700,0
Laskennalliset verovelat	23	8 192,6	8 519,1
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	32, 44	5 000,0	5 000,0
Uudelleenarvostusrahasto	44	4 698,2	5 137,8
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	44	22 689,8	22 589,8
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	44	-3 343,3	-5 574,0
Käypään arvoon arvostamisesta	44	57,0	49,4
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	44	21 173,5	18 923,5
Edellisten tilikausien voitto	44	21 344,1	21 156,6
Tilikauden voitto	44	1 615,0	2 098,4
		73 234,4	69 381,5
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		660 835,2	703 402,5

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1.2010–31.12.2010

1 000 €	Peruspääoma	Uudelleen- arvostusrahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2009	5 000,0	5 810,4	22 566,3	-4 734,0	18 900,0	20 531,0	68 073,7
Tilikauden voitto						2 098,4	2 098,4
Muut laajan tuloksen erät							
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			23,5		23,5	-47,0	0,0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-6 190,5			-6 190,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				4 918,8			4 918,8
Laskennallisten verojen muutos				330,6			330,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				1 892,2			1 892,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-1 689,0			-1 689,0
Laskennallisten verojen muutos				-52,9			-52,9
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto							
Edellisen tilikauden voittovarioihin siirretty määrä		-908,9				908,9	0,0
Laskennallisten verojen muutos		236,3				-236,3	0,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		-672,6	23,5	-790,6	23,5	625,6	-790,6
Oma pääoma 31.12.2009	5 000,0	5 137,8	22 589,8	-5 524,6	18 923,5	23 255,0	69 381,5

1 000 €	Peruspääoma	Uudelleen- arvostusrahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2010	5 000,0	5 137,8	22 589,8	-5 524,6	18 923,5	23 255,0	69 381,5
Tilikauden voitto						1 615,0	1 615,0
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovarioihin tehty oikaisu						-0,5	-0,5
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			100,0		2 250,0	-2 350,0	0,0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-3 021,3			-3 021,3
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				6 035,8			6 035,8
Laskennallisten verojen muutos				-783,8			-783,8
Myytavissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				-17,1			-17,1
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				27,4			27,4
Laskennallisten verojen muutos				-2,7			-2,7
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto							
Edellisen tilikauden voittovarioihin siirretty määrä		-594,0				594,0	0,0
Laskennallisten verojen muutos		154,4				-154,4	0,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		-439,5	100,0	2 238,3	2 250,0	-1 910,9	2 237,9
Oma pääoma 31.12.2010	5 000,0	4 698,2	22 689,8	-3 286,3	21 173,5	22 959,1	73 234,4

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1.2010–31.12.2010

1 000 €	2010	2009
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	15 063,7	21 778,8
Maksetut korot	-15 774,6	-25 318,6
Palkkiotuotot	1 721,2	1 581,2
Palkkiokulut	-8,1	-14,7
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	-27,4	1 689,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5 549,8	5 420,6
Liiketoiminnan muut tuotot	26,7	29,9
Hallintokulut	-6 678,3	-4 808,5
Liiketoiminnan muut kulut	-241,0	-363,2
Luotto- ja takaustappiot	-41,5	-433,6
Tuloverot	-766,6	-457,7
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	-1 176,1	-897,0
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-5 617,2	-7 666,0
Sijoituskiinteistöt	6 090,2	-9 904,2
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	473,1	-17 570,2
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	14 719,0	11 903,5
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	14 719,0	11 903,5
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	14 016,0	-6 563,7
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden lisäys	-86,9	-434,1
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)		-1,3
Saadut osingot		
Osakesijoitusten nettotuotot		
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-86,9	-435,3

1 000 €	2010	2009
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	39 227,0	
Pankkilainat, takaisinmaksut	-43 713,5	-39 601,6
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-23 108,3	18 976,6
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	75 162,9	49 982,2
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-102 092,1	
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	73 779,6	75 985,7
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-74 201,9	-100 517,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-340,0	
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-55 286,2	4 825,6
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-41 357,2	-2 173,4
Rahavarat tilikauden alussa	104 161,5	106 334,9
Rahavarat tilikauden lopussa	62 804,3	104 161,5
RAHAVAROJEN MUUTOS	-41 357,2	-2 173,4

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

YLEISTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoituksen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainanottajat. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja Visa-korttien lisäksi myös erilaisia vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja. Konsernin liiketoiminta on kokonaisuudessaan euromääräistä. Finanssivalvonta valvoo viranomaisena konsernin toimintaa.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jäljempänä Hypo-konserni) tilinpäätös laaditaan kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien ja SIC- ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla viitataan niihin standardeihin ja tulkintoihin, jotka on hyväksytty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1606/2002 mukaisesti.

Konsernitiilinpäätös sisältää konsernin ja emon tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin laajan tuloksen, rahavirtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty Finanssivalvonnan standardin 4.5 mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Vuonna 2010 voimaan astuneilla uusilla tai muuttuneilla IFRS-standardeilla tai SIC- ja IFRIC-tulkinnoin ei ollut vaikutusta tilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin.

Seuraavilla, mahdollisesti vuonna 2013 voimaan astuvilla standardeilla tai standardiluonnoksilla saattaa olla vaikutusta Hypo-konsernin tuleviin tilinpäätöksiin: IFRS 9 Financial Assets: classification and measurement, ED Financial Instruments: Amortized cost and Impairment, ED Financial Instruments: Hedge Accounting, ED Leases sekä ED of proposed amendments to IAS 19 Employee Benefits.

KONSERNI

Konsernitiilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 61,9 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käytäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 100%) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon tulevasta kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista.

Saamistodistukset sekä osake- ja rahastosijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet) on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat ja ne on arvostettu käypään arvoonsa. Realisoiutumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko

olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenuon on luonteeltaan merkittävä tai pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

Rahavarat

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, saamisista luottolaitoksilta, saamistodistuksista sekä osakkeiden ja osuuksien ryhmässä esitetyistä korko-rahasto-osuuksista.

Rahoitusvelat

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan efektiivisen korkokannan menetelmällä lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä.

Hypon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajille on sidottu tiettyjen osakeindeksien ja valuuttojen arvon kehitykseen, sisältävät ns. kytkettyjä johdannaisia (asetettuja osakeindeksi- ja valuuttaoptiota). Vastavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaissopimuksilla, mikä johtaa siihen, että järjestely kokonaisuudessaan vastaa tavallista vaihtuvakorkoista tai kiinteäkorkoista velkaa. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaiset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvaikutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaissopimukset.

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

Rahoitusjohdannaiset

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Hypon soveltama suojauslaskentamalli on rahavirtojen suojaus. Suojausinstrumentit ovat korkojohdannaisia, joilla muutetaan suojauskohteen vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kaksivaiheisesti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan tai samankaltaisten velkojen ryhmän ja suojausinstrumentin tai samankaltaisten suojausinstrumenttien ryhmän pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään vähintään kaksi kertaa vuodessa, todennetaan suojaussuhteessa olevien suojausinstrumenttien tai niiden ryhmän ja suojattavien velkojen tai niiden samankaltaisen ryhmän tehokkuuden tuloksen olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Suojausinstrumentin tai niiden ryhmän voiton tai tappion tehoton osuus kirjataan tulosvaikutteisesti. Mikäli suojaus osoittautuu esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi tehottomaksi, lopetetaan kyseisen suojaussuhteen suojauslaskenta.

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät laskennallisella verolla oikaistuna oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomat käyvän arvon muutokset näkyvät laajassa tuloslaskelmassa. Koronvaihtosopimusten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin ja siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja -velkoihin.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

Osakesijoitusten käypä arvo perustuu tarkasteluhetken Helsingin Arvopaperipörssin julkiseen ostonoteeraukseen. Rahastosijoitusten käypä arvo perustuu rahastoyhtiön vahvistamaan arvoon.

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syötötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatilitetit) perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan sopimusvastapuolena olevilta pankeilta.

Vaihtuvakorkoisten ja lyhytaikaisten (maturiteetti alle vuosi) tase-erien kirjanpitoarvon katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa.

AINEETOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista ja yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä visakorttien perustamiskuluista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenoon. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan seitsemän vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käyttöönotettavaksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Kiinteistösjoiutukset

Kiinteistösjoiutukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, sekä sijoituksista rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöstä.

Yhteistyöhankkeeseen liittyvä uudisrakennuskohde tuloutetaan vasta sen valmistuttua IFRIC 15 mukaisesti.

Sekä sijoituskiinteistöt että muut kiinteistöt käsitellään hankintamenomallin mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden omistukset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen rivi riviltä suhteellisen omistussuuden mukaisesti. Rakennuksista tehdään 25 vuoden tasapoistot. Maa-alueista ei tehdä poistoja lainkaan.

Joihinkin kiinteistösjoiutuksiin on aikaisemmissa FAS-tilinpäätöksissä tehty arvokorotuksia. IFRS-siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenona käytettiin FAS-tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla. Näin ollen konsernitilinpäätöksen uudelleenarvotusrahasto vastaa FAS- periaatteen laadittujen erillisyyhtiöiden arvokorotusrahastoja.

Kiinteistösjoiutusten mahdollista arvonalentumistarvetta arvioidaan vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuuserä on merkitty taseeseen sen kerryttävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, kirjataan siitä arvonalentumistappio.

Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, vastike- ja muut kulut sekä poistot ja myyntivoitot esitetään sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut ja poistot liiketoiminnan muissa kuluissa.

Tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus lunastaa kunkin huoneiston tonttiosuus kerran vuodessa omaksi. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisätyn elinkustannusten nousulla.

Osa huoneistokaupoista on toteutettu Hypon ns. osaomistuskonseptin mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Hypo ja Hypon asiakas (yksityishenkilö) omistavat asunnon yhdessä. Asiakas maksaa Hypon omistamalle osuudelle vuokraa. Osakassopimuksen mukaisesti asiakkaalla on oikeus neljän vuoden päästä joko lunastaa asunto kokonaan itselleen tai myydä oma osuutensa Hypolle. Lunastushinta on yleensä alkuperäinen hankintahinta vähennettynä asunnon kulumisen perusteella laskettavalla korvauksella. Liitetiedoissa esitetään summa, joka kuvastaa Hypon lunastusten toteuttamiseen käytettävää rahamäärää, mikäli jokainen osaomistaja haluaisi myydä oman osuutensa Hypolle. Mikäli sopimus täyttää ns. tappiollisen sopimuksen ehdot eli mikäli on todennäköistä että Hypo joutuu ostamaan osakkeet ja näistä syntyy tappiota, sopimuksesta kirjataan IAS 37:n mukainen varaus.

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, mikä vastaa niiden lunastushintaa.

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenoimallin mukaisesti. Koneet ja kalusto kirjataan systemaattisesti kuluksi hyödykkeen taloudellisena vaikutusaikana ja poistomenetelmänä käytetään menojäännöspoistoa. Käytetyt poistoprosentit ovat joko 25 tai 10. Taideteoksista ei tehdä systemaattisesti poistoja.

VAPAAEHTOISET ELÄKE-ETUUDET

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). A-osaston eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuusperusteiseksi. Eläkesäätiön A-osaston varat on konsernitilinpäätöksessä arvostettu käypään arvoon ja veloitteet nykyarvoon tarkasteluhetken laskentaolettamien perusteella. IFRS -siirtymähetkellä 1.1.2006 kaikki kertyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjattiin siirtymähetken taseeseen IFRS 1.20 sallimalla tavalla ja siirtymähetken varojen ja veloitteiden erotus esitettiin ”Muissa varoissa” ja edellisten tilikausien voittovaroissa vähennettynä laskennallisella verovelalla. Tämän jälkeiset eläkesäätiön aktuaarilaskelmiin perustuvat vaikutukset esitetään oikaisemalla tuloslaskelman erää ”Eläkekulut” ja vastaavasti taseen ”Muita varoja”. Eläkesäätiön työnantajayhtiöille mahdollisesti palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vakavaraisuutta.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin uusi M-osasto, joka avaa uuden mahdollisuuden kartuttaa tulospalkkioilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä. Eläkesäätiön A-osastolta M-osastolle tehtävät siirrot kasvattavat konsernin eläkekuluja.

VEROT

Tilivuoden verot

Tilivuoden verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut. Lisäksi veroihin sisältyvät tulosvaikutteisesti kirjattavat laskennalliset verot.

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Emon FAS-tilinpäätöksessä esitetty luottotappiovaraus, eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto sekä kiinteistösijoitusten FAS-tilinpäätöksessä tehdyistä arvonkorotuksista syntynyt uudelleenarvostusrahasto on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin. Myös FAS-tilinpäätöksessä tehdyn luottotappiovarauksen laskennallinen vero esitetään konsernitilinpäätöksen laskennallisissa verovelvoissa.

TULOUTUSPERIAATTEET

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne on tuloutettu kertaluonteisesti. Palkkiotuottojen ryhmässä tuloutetaan myös vuoden aikana saadut liittymismaksut. Sellaiset olennaiset palkkiotuotot ja -kulut, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusinstrumentin efektiivistä korkoa, jaksotetaan korkotuottoihin tai kuluihin osana instrumentin efektiivisestä korkoa.

SEGMENTTIRAPORTOINTI

Hypon hallitus on kattavan tarkastelun perusteella päättänyt ratkaisuun, että Hypolla on ainoastaan yksi segmentti – vähittäispankkitoiminta. Hypossa ”ylin operatiivinen päätöksentekijä” (CODM) on hallitus.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1.2010–31.12.2010 LIITETIEDOT

1 000 euroa, ellei toisin mainita.

1 KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY
TASE-ERITTÄIN

	2010	2009
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	56,7	97,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	13 616,9	18 487,5
Yhteensä	13 673,6	18 584,8
Saamistodistukset	1 107,3	1 728,4
Muut korkotuotot	68,5	141,4
Korkotuotot yhteensä	14 849,4	20 454,6
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-1 803,7	-4 625,3
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-2 668,9	-5 950,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-3 818,2	-5 345,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-24,9	-58,8
Yhteensä	-8 315,6	-15 980,4
Johdannaissopimukset	-6 035,8	-4 918,8
Muut korkokulut	-0,4	-0,7
Korkokulut yhteensä	-14 351,8	-20 899,8

2 PALKKIOTUOTOT JA -KULUT

	2010	2009
Luotonannosta ja ottolainauksesta	827,9	837,6
Lainopillisista tehtävistä	87,5	83,8
Tonttintariaattipalveluista	460,7	435,8
Muusta toiminnasta	394,3	255,5
Palkkiotuotot yhteensä	1 770,4	1 612,6
Muut palkkiokulut	-8,1	-14,7
Palkkiokulut yhteensä	-8,1	-14,7

3 MYYTÄVISSÄ OLEVIEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT

	2010	2009
Saamistodistusten myyntivoitot	-0,1	70,7
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot	-27,3	1 618,2
	-27,4	1 689,0

4 SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT

	2010	2009
Vuokratuotot	4 214,1	3 963,5
Myyntivoitot [-tappiot]	2 096,5	2 654,9
Muut tuotot	214,4	219,2
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-818,2	-1 076,4
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät kerryttäneet vuokratuottoa kaudella		-25,3
Muut kulut	-14,2	-13,6
Arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-71,9	-73,4
Yhteensä	5 620,7	5 649,0

5 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Muut tuotot	26,8	29,9
-------------	------	------

6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Vuokrakulut	-9,1	-43,0
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-38,4	-78,2
Muut kulut	-193,5	-242,0
Yhteensä	-241,0	-363,2

7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

Suunnitelman mukaiset poistot	-268,7	-247,9
-------------------------------	--------	--------

8 ARVONALENTUMISTAPPIOT LUOTOISTA JA MUISTA SITOUMUKSISTA SEKÄ MUISTA
RAHOITUSVAROISTA

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-306,9	-487,7
Vähennykset	265,4	54,1
Yhteensä	-41,5	-433,6

9 TULOVEROT

	2010	2009
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-760,6	-852,2
Laskennallisten verojen muutos	129,8	-60,6
Edellisten tilikausien verot	0,1	1,5
Verot tuloslaskelmassa	-630,7	-911,3
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	2 245,7	3 009,7
Verovapaat tulot	-305,0	-335,9
Vähennyskelvottomat kulut	45,5	302,2
Yhteensä	1 986,2	2 976,0
Verot laskettuna 26%:n verokannalla	-516,4	-773,8
Edellisten tilikausien verot	0,1	1,5
Muut erät	-114,4	-139,0
Verot tuloslaskelmassa	-630,7	-911,3

10 TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ
MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta. Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin anto- ja ottolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista. Anto- ja ottolainauksen, sisältäen asumisen muut tuotteet ja palvelut, katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttintotariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi. Tonttintotariaattipalvelu kattaa mm. tonttikauppoihin ja niiden vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi. Muu toiminta koostuu lähinnä Osuuskunta Luottokunnan liikkeeseenlaskemien ja myöntämien Visa-maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

2010	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	7 499,9	2 090,0	660 680,6	587 600,8	27
Muu toiminta	388,1	155,8	154,6		
	7 888,0	2 245,7	660 835,2	587 600,8	27

2009	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	8 299,0	3 003,1	703 215,5	634 021,0	23
Muu toiminta	236,2	6,6	187,0		
	8 535,2	3 009,7	703 402,5	634 021,0	23

11 KÄTEISET VARAT

	2010	2009
Kassa	29,6	54,2

12 RAHAVIRTALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT

	2010	2009
Käteiset varat	29,6	54,2
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	14 597,9	7 644,5
Saamiset luottolaitoksilta	26 222,3	6 108,8
Saamistodistukset	21 954,6	83 404,8
Osakkeet ja osuudet, korkorahasto-osuudet		6 949,2
	62 804,3	104 161,5

13 SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2010			2009		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		2 515,1	2 515,1		2 600,2	2 600,2
Kotimaisilta luottolaitoksilta	4 678,9	19 000,0	23 678,9	3 445,2		3 445,2
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	28,4		28,4	63,5		63,5
Yhteensä	4 707,3	21 515,1	26 222,3	3 508,6	2 600,2	6 108,8

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista.

Saaminen keskuspankilta on varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen vähimmäisvarantotalletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

14 SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2010	2009
Yritykset ja asuntoyhteisöt	158 893,5	145 629,2
Kotitaloudet	357 381,4	367 082,8
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3 275,8	1 912,7
Ulkomaat	898,0	391,4
Yhteensä	520 448,7	515 016,1
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	753,8	1 077,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	576,7	119,2
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	306,9	487,7
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-436,8	-30,2
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	446,8	576,7

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

15 SAAMISTODISTUKSET (MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

	2010			2009		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkiyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytäviissä olevat						
Kuntatodistukset		3 999,5	3 999,5			
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytäviissä olevat						
Sijoitustodistukset					14 995,6	14 995,6
Yritystodistukset		15 974,1	15 974,1		49 688,5	49 688,5
Joukkovelkakirjat	16 578,9		16 578,9	26 365,2		26 365,2
Saamistodistukset yhteensä	16 578,9	19 973,6	36 552,4	26 365,2	64 684,1	91 049,3
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla						8 198,8
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			14 597,9			7 644,5

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 3 kk:n-4 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

16 OSAKKEET JA OSUUDET (MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

	2010			2009		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		112,83	112,83		7 062,06	7 062,06
Joista hankintamenoon		112,83	112,83		112,83	112,83
Joista luottolaitoksissa		108,50	108,50		108,50	108,50

17 JOHDANNAISSOPIMUKSET

	2010		2009	
	Vastaavaa	Kirjanpitoarvo Vastattavaa	Vastaavaa	Kirjanpitoarvo Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo	76,8	4 594,7	48,6	7 581,0
Koronvaihtosopimukset, indeksidonnaiset, käypä arvo	550,2		953,3	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo		550,2		953,3
	627,0	5 145,0	1 001,9	8 534,3
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko	5,0	1 270,6	24,2	1 609,7
Yhteensä	632,0	6 415,6	1 026,1	10 144,0

2010

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	156 612,3	149 720,0	16 000,0	322 332,3
Käypä arvo, vastaavaa	14,1	612,9		627,0
Käypä arvo, vastattavaa	2 077,5	1 350,3	1 717,1	5 145,0

2009

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	61 000,0	253 920,0	17 000,0	331 920,0
Käypä arvo, vastaavaa		1 001,9		1 001,9
Käypä arvo, vastattavaa	221,3	6 858,3	1 454,7	8 534,3

18 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2010	2009
IT-ohjelmat ja -hankkeet	611,9	748,5
Muut aineettomat hyödykkeet	46,1	78,4
	658,0	826,9
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	69,0	69,9

19 AINEELLISET HYÖDYKKEET

	2010	2009
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	36 425,5	40 089,4
Rakennukset	675,3	711,0
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	24 111,2	26 379,1
Rakenteilla olevat kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	43,1	7,9
Tasearvo, yhteensä	61 255,2	67 187,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	73 432,4	78 667,7
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	6 354,7	8 220,3

Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset

Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa	0,00	1 620 803,64
--------------------------------------	------	--------------

Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat veloitteet

Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 869,3	9 742,8
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 898,9	2 898,9
Yhteensä	5 768,3	12 641,7

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat veloitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 36.

Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.

Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo

Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	758,6	758,6
Rakennukset	116,7	122,8

Tasearvo, yhteensä **875,2** **881,4**

Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä 2 291 032,62 2 261 084,58

Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät veloitteet

Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	66,8	0,0
--	------	-----

20 AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö-osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö-osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2010	1 138,2	61 155,1	312,2	1 976,1	63 443,4
Lisäykset, uudet hankinnat		3 051,0		125,9	3 176,9
Vähennykset		-8 317,5		-39,0	-8 356,5
Hankintameno 31.12.2010	1 138,2	55 888,6	312,2	2 063,0	58 263,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2010	311,2	310,2	31,4	1 636,0	1 977,6
Tilikauden poisto	169,0	71,9	6,2	93,6	171,6
Tilikauden arvonalennukset					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2010	480,2	382,1	37,6	1 729,6	2 149,3
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2010		6 342,7	600,6		6 943,3
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-594,0			-594,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2010	658,0	61 255,2	875,2	333,5	62 463,9
Hankintameno 1.1.2009	703,0	54 793,3	312,2	1 977,3	57 082,7
Lisäykset, uudet hankinnat	435,2	16 157,2		60,5	16 217,7
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit					
Vähennykset		-9 795,4		-61,6	-9 857,1
Siirrot erien välillä					
Hankintameno 31.12.2009	1 138,2	61 155,1	312,2	1 976,1	63 443,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2009	148,9	236,9	25,3	1 556,6	1 818,7
Tilikauden poisto	162,4	73,4	6,2	79,4	158,9
Tilikauden arvonalennukset					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2009	311,2	310,2	31,4	1 636,0	1 977,6
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2009		7 251,6	600,6		7 852,2
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-908,9			-908,9
Kirjanpitoarvo 31.12.2009	826,9	67 187,5	881,4	340,2	68 409,0

21 MUUT VARAT

	2010	2009
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	7 674,5	8 552,0
Muut saamiset	3 192,9	1 587,4
Yhteensä	10 867,4	10 139,4

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 34.

22 SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2010	2009
Korkosaamiset	1 381,8	1 596,1
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	66,8	32,6
Muut siirtosaamiset	208,0	80,9
Yhteensä	1 656,6	1 709,6

23 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

	Verosaaminen 2010		Verovelka 2010	
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 995,4
Kiinteistösiij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 651,1	1 651,1
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 196,5	1 196,5	41,9	41,9
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			4 504,3	4 504,3
Yhteensä	1 196,5	1 196,5	6 197,2	8 192,6

	Verosaaminen 2009		Verovelka 2009	
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				2 223,5
Kiinteistösiij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 805,5	1 805,5
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	2025,2	2 025,2	84,1	84,1
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			4 405,9	4 405,9
Yhteensä	2 025,2	2 025,2	6 295,6	8 519,1

24 YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

	2010		2009	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	215 838,3	215 870,0	242 767,4	242 870,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	38 936,3	39 100,0	39 358,6	39 500,0
Yhteensä	254 774,6	254 970,0	282 126,1	282 370,0

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, pääosin vaihtuvakorkoisia, enintään viiden vuoden mittaisia vakuudettomia velkasitoumuksia.

Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

25 MUUT VELAT

	2010	2009
Muut velat	5 559,4	6 303,5

26 SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT

	2010	2009
Korkovelat	3 089,0	4 423,4
Saadut ennakkomaksut	44,3	71,7
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	298,8	400,5
Muut siirtovelat	638,3	814,6
Yhteensä	4 070,4	5 710,1

27 VELAT, JOILLA ON HUONOMPI ETUOIKEUS KUIN MUILLA VELOILLA

	2010		2009	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	1 360,0	1 360,0	1 700,0	1 700,0

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20%.

Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 27.12.2010 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

28 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

2010	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	26 222,3					26 222,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	10 903,0	38 136,0	137 413,0	129 475,0	204 521,7	520 448,7
Saamistodistukset	16 486,0	3 487,6	16 578,9			36 552,4
Yhteensä	53 611,3	41 623,6	153 991,9	129 475,0	204 521,7	583 223,5
Velat luottolaitoksille	2 373,6	58 220,0	23 136,7	15 300,0		99 030,2
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 368,2	17 604,9	63 980,5	19 514,9		209 468,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 976,7	92 945,2	140 852,7			254 774,6
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 360,0			1 360,0
Yhteensä	131 718,5	168 770,1	229 329,8	34 814,9	0,0	564 633,4

2009	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	6 108,8					6 108,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	11 600,0	28 064,0	127 569,0	130 504,0	217 279,1	515 016,1
Saamistodistukset	43 472,3	39 932,5	7 644,5			91 049,3
Yhteensä	61 181,1	67 996,5	135 213,5	130 504,0	217 279,1	612 174,2
Velat luottolaitoksille	13 487,9	3 192,6	73 693,2	13 143,0		103 516,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 035,5	25 047,8	57 853,3	26 298,0	376,6	217 611,2
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	27 455,9	111 800,2	142 870,0			282 126,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 360,0	340,0		1 700,0
Yhteensä	148 979,3	140 040,6	275 776,5	39 781,0	376,6	604 954,0

29 TASE-ERIEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

30 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	2010		2009	
		Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	29,6	29,6	54,2	54,2
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	26 222,3	26 222,3	6 108,8	6 108,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	520 448,7	524 628,4	515 016,1	520 465,0
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	36 552,4	36 552,4	91 049,3	91 049,3
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	112,8	112,8	7 062,1	7 062,1
Johdannaissopimukset		627,0	627,0	1 001,9	1 001,9
Yhteensä		583 992,8	588 172,6	620 292,3	625 741,2
Velat luottolaitoksille	Muut velat	99 030,2	99 030,2	103 516,7	103 516,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	209 468,6	209 543,8	217 611,2	217 602,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	254 774,6	254 763,1	282 126,1	282 114,6
Johdannaissopimukset		5 145,0	5 145,0	8 534,3	8 534,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	1 360,0	1 360,0	1 700,0	1 700,0
Yhteensä		569 778 377	569 842 167	613 488 302	613 468 263

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa.

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitussopimuksista.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

31 KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN SISÄLTYVÄT ELIMINOIMATTOMAT ERÄT, JOIDEN VASTAPUOLENA ON SAMAAN KONSERNIIN KUULUVA TYTÄR- TAI OSAKKUUSYHTIÖ

	2010	2009
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	3 408,5	3 004,9
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	2 317,1	759,4
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	88,9	73,7
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-109,5	-111,7

32 PERUSPÄÄOMA

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa.

Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

33 ELÄKEVELVOITTEET

Työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään IFRS-laskentakäytännön mukaisesti maksuperusteisena järjestelmänä.

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuus pohjaisena järjestelmänä. A-osaston varallisuus ylittää vastuiden määrän.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin uusi M -osasto, joka avaa uuden mahdollisuuden kartuttaa tulospalkkioilla henkilöstön eläketurvaa.

M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

	2010	2009
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa		
Työsuorituksen perustuvat menot	21,6	16,6
Korkomenot	284,9	283,5
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-643,9	-875,1
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-)		-35,3
Hoitokulut	10,7	11,2
Siirto M-osastolle	130,0	
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-196,7	-599,1
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa		
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	5 777,7	5 830,8
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-14 924,1	-14 463,1
Ylikate (-)/alicate (+)	-9 146,4	-8 632,3
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	870,0	
Kirjaamattomat vakuutusmat.voitot ja tappiot	601,9	80,3
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-7 674,5	-8 552,0

	2010	2009
Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-8 552,0	-8 117,0
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-196,7	-599,1
Eläkesäätiön emoyhtiölle maksamat hoitokulut	204,2	164,0
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	870,0	
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-7 674,5	-8 552,0

Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit

Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	2 907,5	263,9
---------------------------------------	---------	-------

Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %

Diskonttauskorko	4,75	5,00
Varojen tuotto-odotus	4,50	4,50
Tuleva palkankorotusolettamus	3,50	3,50
Inflaatio	2,00	2,00

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUKUSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

34 ANNETUT VAKUUEDET

Omasta velasta tai konserniyhtiön puolesta annettuja pantteja, kiinnityksiä tai muita vakuuksia ei ole.

35 LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT

	2010	2009
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa		11,0
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa		
Yhteensä	0,00	11,0

36 TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

	2010	2009
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Takaukset	8 241,9	8 241,9
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	69 459,4	15 496,5
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	2 869,3	9 742,8
Yhteensä	80 570,6	33 481,2

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

37 TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2010	2009
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	47,4	40,2
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	0,5	2,0
Muista palveluista	5,2	7,9
Yhteensä	53,1	50,1

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

38 HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ

	2010		2009	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	25	25	24	23
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	2	2		
Yhteensä	29	29	26	25

39 JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

	2010	2009
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	436,5	414,3

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 10 kk:n palkka ja varatoimitusjohtajalle 6 kk:n palkka.

Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä, eläkevastuu on täysin katettu. Hallituksen jäsenillä on oikeus työeläkelain mukaiseen peruseläketurvaan.

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta toimitusjohtajalla on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon ja varatoimitusjohtajalla enintään 17 viikon palkka. Maksettuihin palkkoihin sisältyi toimitusjohtajalle 18 viikon ja varatoimitusjohtajalle 15 viikon palkka ohjaus- ja kannustinjärjestelmään liittyen.

Hallitus	2010	2009
Pj:n vuosipalkkio	10,8	9,6
Varapj:n vuosipalkkio	9,2	8,2
Kokouspalkkiot	25,0	23,2
Jäsenten vuosipalkkiot	36,8	31,5
Yhteensä	81,8	72,5

Hallintoneuvosto	2010	2009
Pj:n vuosipalkkio	4,1	4,0
Varapj:n vuosipalkkio	2,0	2,0
Muut, vuosipalkkio	22,7	19,2
Kokouspalkkiot/Tarkastajat	2,8	2,6
Yhteensä	31,6	27,7

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot paljolti olivat käyväksi ilmi vuoden 2010 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkaistu Hypon kotisivuilla www.hypo.fi/hypo/johtaminen ja hallintoa.

40 JOHDOLLE JA MUULLE LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT

	2010	2009	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	403,3	415,0	-11,7
Hallitus	851,0	905,4	-54,4
Hallintoneuvosto	4 995,3	3 467,5	1 527,8
Yhteensä	6 249,6	4 787,9	1 461,7

41 JOHDON JA MUUN LÄHIPIIRIN TALLETUKSET

	2010	2009	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	115,1	271,6	-156,6
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	2 907,5	263,9	2 643,7
Yhteensä	3 022,6	535,5	2 487,1

Johdolle myönnetty lainat ja johdon tekemät talletukset on tehty henkilökuntaetuisina.

42 TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖILLE MYÖNNETYT LUOTOT

	2010	2009
Bostadsaktiebolaget Taos	1 644,5	1 788,9
As Oy Vanhaväylä 17	647,3	683,2
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	18,9	27,8
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	2,2	2,9
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	5 505,0	5 084,5

Lainat on myönnetty markkinaehtoin.

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

43 TIETOJA TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖISTÄT

2010	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	61,9					
Tytäritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	100,0	827,2	6,8	1 513,1	685,9	26,4
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	43,0	322,6	56,2	877,6	520,0	77,4
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	158,4	-3,5	161,6	3,2	29,9
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	574,4	1,5	574,6	0,1	7,5
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	Helsinki	50,0	5 088,8	0,0	20 540,6	15 451,7	0,0

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B on rakenteilla oleva yhtiö, jonka huoneistot on myyty ja hallinnan luovutus tapahtuu valmistumisen yhteydessä helmikuussa 2011.

2009	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	57,3					
Tytäritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,7	794,5	-39,1	1 518,7	724,2	26,4
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	43,0	250,6	-45,5	899,8	649,1	69,9
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	161,9	-1,1	162,5	0,6	83,5
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	27,1	833,8	3,6	836,4	2,6	3,6
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	573,0	-0,7	573,0	0,0	6,0
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	20,0	111,3	-0,5	117,7	6,4	49,6
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,7	1 744,6	16,6	2 230,7	486,1	104,4
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	Helsinki	50,0	5 081,4	0,0	11 976,2	6 894,9	50,5

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen. Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

KONSERNIN VAKAVARAIUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Hypo-konsernin vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tavoitteet ja menetelmät, tietoja suojauslaskennasta sekä riskipositioista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa, joihin on sisällytetty myös tiedot omien varojen vähimmäismäärästä, laadusta ja niiden ylijäämistä. Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositarkastuksessa.

Konserni arvioi sen omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

Finanssivalvonta myönsi vuonna 2009 Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallintaa koskevia vaatimuksia konsolidointiryhmäänsä kuuluvaan luottolaitokseen eli Suomen AsuntoHypoPankki Oy:öön. Vakavaraisuuden hallinta sekä riskinkantokyvyn arviointi toteutetaan siten konsernitason noudattaen konsernissa sovittuja periaatteita.

RISKINKANTOKYKY

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jälj. Hypo-konserni tai konserni) tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto sekä sisäinen valvonta, vakavaraisuuden hallinta sekä riskien hallinta.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tehtävänä on edesauttaa Hypo-konsernin häiriötöntä ja vakaata toimintaa ja estää sellaisten riskien ja menetysten syntyminen, jotka voisivat olennaisesti vaarantaa konserniyhtiöiden vakavaraisuuden tai aiheuttaa konsernin maineen ja arvostuksen heikkenemisen.

Konsernin vakavaraisuuden ja riskien hallinnassa noudetaan ylimmän johdon hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää.

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja varainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa. Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan järjestämisessä on huomioitu konserni- ja organisaatorakenne sekä liiketoimintojen laajuus. Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmät noudattavat luottolaitostoinnasta annettua lakia ja asetusta sekä niitä tarkentavia Finanssivalvonnan standardeja sekä erityislakia hypoteekkiyhdistyksistä (936/1978).

Mainittujen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmien lisäksi sekä hallitus että muu ylin johto ovat aktiivisesti mukana liiketoiminnan toteuttamisessa ja seurannassa toteuttaen siten omalta osaltaan riskien hallintaa ja sisäistä valvontaa.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositarkastuksessa.

VAKAVARAIUUDEN HALLINTA

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konserniyhtiöiden riskinkantokyky ylläpitämällä kasvuhaikuisen liiketoiminnan kannattavuutta riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, jotka käytetään edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti konsernin riskinkantokyvyn sisällyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja. Konsernin kokonaisvakavaraisuudelle on asetettu pitkän aikavälin tavoite.

Konserniyhtiöt ovat soveltaneet luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä. Vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille, joista keskeisimmät Hypo-konsernissa ovat taseen saatava- ja velkaerien maturiteettien eroavaisuuksista aiheutuva jälleenrahoitusriski ja viitekorkojen eroavaisuuksista sekä eriaikaisista korontarkistuspäivistä johtuva korkoriski sekä myytävissä oleviin rahoitusvaroihin liittyvä hinnanalentumisen riski. Konserniyhtiöiden toiminnan laatu ja laajuus rajaavat toiminnan ulkopuolelle sellaiset liiketoimet, joihin sisältyisi valuutta- ja hyödykeriskiä tai joita varten konsernilla olisi kaupankäyntivarasto ja niihin liittyviä riskejä. Konserniyhtiöt eivät tarjoa asiakkailleen omaisuudenhoitopalveluita, sijoituspalveluita tai maksujenvälitystä.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriiin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2010 oli 18,9 prosenttia (17,5%), ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 17,3 prosenttia (15,8%). Konserni arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

RISKIENHALLINTA

Riskinotto liittyy olennaisesti luotonantoon ja muuhun rahoitustoimintaan. Hypo-konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa ja estää riskien ja menetysten syntyminen, joilla olisi kielteinen vaikutus kannattavuuteen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja

tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan roolia on kasvatettu toimintojen uudelleenorganisoinnilla ja riskienhallinnasta vastaavan uuden henkilön rekrytoinnilla. Riskienhallintajohtaja vastaa riskienhallinnan järjestämisestä ja kehittämisestä sekä osallistuu aktiivisesti riskienhallintaan kaikilla liiketoiminnan osa-alueilla. Säännönmukainen riskienhallinnan toteutuksen seuranta on vakiintunut osaksi konsernin sisäisen valvonnan tehtäviä.

Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja henkilökunta toteuttavat riskien hallintaa hallituksen valtuutusten, sisäisen valvonnan järjestämisestä annetun viranomaisohjeen ja niistä laaditun henkilökunnan ohjeistuksen avulla.

LUOTTORISKI

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan veloitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina.

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä.

Luotonanto

Konsernin keskeisin liiketoiminta-alue on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luotokelpoisuuteen, riittävään lainanhoidotokyykyyn ja turvaavaan vakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat normaaleista luotonmyöntökriteereistä arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

44 OMAT VARAT JA VAKAVARAISUUS

	2010	2009
Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	73 234,4	69 381,5
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 679,1	-6 328,5
Aineettomat hyödykkeet	-658,0	-866,0
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	3 343,3	5 574,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 360,0	1 700,0
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	71 600,6	69 461,0
josta ensisijaiset omat varat		
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Vararahasto	22 689,8	22 589,8
Käyttörahassto	21 173,5	18 923,5
Edellisten tilikausien voitto	21 344,1	21 156,6
Tilikauden voitto	1 615,0	2 098,4
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 679,1	-6 328,5
Aineettomat hyödykkeet	-658,0	-866,0
Ensisijaiset omat varat yhteensä	65 485,3	62 573,9
josta toissijaiset omat varat		
Uudelleenarvostusrahasto	4 698,2	-386,9
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	57,0	5 574,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 360,0	1 700,0
Toissijaiset omat varat yhteensä	6 115,2	6 887,1
Omien varojen vähimmäisvaatimus		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	29 154,0	30 591,2
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 190,0	1 174,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	30 344,0	31 765,2
Omien varojen ylijäämä	41 256,6	37 695,8
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	364 428,0	382 390,0
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	17,3	15,8
Vakavaraisuus %	18,9	17,5

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyyppistä riippuen 50–70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon antolainautominnassa työskentelevästä henkilöstöstä lähes kaikki ovat suorittaneet kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, minkä yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa. Asuinkiinteistövuokausien osalta luotonantajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa vakuuden tulee sijaita Suomessa.

Luotonantoon liittyvät luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypo-konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeituksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalikko on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonantajana on kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin Uudellemaalle ja kasvukeskuksiin. Hypo ei toimi haja-asutusalueilla eikä muuttotappiopaikkakunnilla. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntyminen ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

45 LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

	Kirjanpitoarvo	2010 Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo	2009 Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana
Luotonanto				
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	458 999,9	449 921,5	440 843,1	437 385,8
Erääntyneet 1-3 kk	60 450,9	66 277,8	72 104,7	71 535,4
Järjestämättömät, erääntyneet > 3 kk	997,9	1 533,1	2 068,3	2 005,4
Luotonanto yhteensä	520 448,7	517 732,4	515 016,1	510 926,7
Muut				
Saamiset luottolaitoksilta				
Erääntymättömät	26 222,3	16 165,6	6 108,8	7 038,6
Saamistodistukset				
Erääntymättömät	36 552,4	63 800,9	91 049,3	58 024,1
Osakkeet ja osuudet	112,8	3 587,4	7 062,1	38 849,4
Johdannaissopimukset				
Erääntymättömät	627,0	814,4	1 001,9	1 289,4
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	11 184,7	8 263,9	5 343,0	2 671,5
Muut yhteensä	74 699,3	92 632,2	110 565,0	107 873,0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,19%		0,40%	

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 446.790,20 euroa (576.677,45). Liitetiedossa 14 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

	2010	2009
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	1,0 %	1,1 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	0,8 %	0,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	79,6 %	80,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	7,5 %	8,6 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	11,1 %	9,1 %
	100,0 %	100,0 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisiin luottolaitos- ja yritysvastapuoliin. Vastapuolilimitit vahvistaa hallitus.

Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten, että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

46 LUOTONANNON KESKITTYYNEISYYS

	2010	%	2009	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	357 381,4	69%	367 082,8	71%
Asuntoyhteisöt	118 802,9	23%	103 900,8	20%
Yksityiset yritykset	40 090,5	8%	41 728,4	8%
Muut	4 173,8	1%	2 304,1	0%
Yhteensä	520 448,7	100%	515 016,1	100%
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	457 964,3	88%	443 708,1	86%
Kulutusluotto	24 844,1	5%	24 069,1	5%
Vapaa-ajan asunto	6 593,6	1%	6 930,0	1%
Muu	31 046,8	6%	40 309,0	8%
Yhteensä	520 448,7	100%	515 016,1	100%
Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja asuntotonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.				
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	421 662,3	81%	428 334,3	83%
Muu Suomi	98 786,4	19%	86 681,9	17%
Yhteensä	520 448,7	100%	515 016,1	100%

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina. Tarvittaessa suurten asiakaskokonaisuuksien riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttävistä luottoriskin vähentämistekniikoista takauksia ja rahoitusvakuuksia.

Luottoriskiä mitataan jatkuvasti sekä luottoriskiä ennakoiden että luottokannan laatua ja jakaamaa kuvaavilla tekijöillä. Hypon omalla laskentamallilla todettu lainasaldojen suhdetta lainojen vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value -arvojen (LTV) keskiarvo tilikauden päättyessä oli koko antolainasalkun osalta 57,9 prosenttia. Kyseinen luku on erilaiset lainamäärät ja vakuuksien käyvät arvot huomioiva ns. painotettu keskiarvo. LTV-arvojen painottamaton keskiarvo oli 48,2 prosenttia. LTV-

arvojen laskennassa on huomioitu reaali- ja osakehuoneistot, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, osakehuoneistoja ja vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille, kuten esimerkiksi takauksille, ei ole annettu merkitystä. Varauksia edellyttävät seikat on laskentamallissa eliminoitu.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritys- vastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina.

Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista Hypo-konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot tarkistetaan ja asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisen velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

Siltä osin kuin Hypo-konserni aloittaa uuden toimittajasuhteen keskeisessä palvelussa uuden toimittajakumppanin kanssa, toimittajan luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetelmällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä. Omaisuuserien vastuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luottoluokituslaitosten antamia luokituksia.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä pieneeni edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden 1,1 miljoonalla eurolla ja oli 998 tuhatta euroa, mikä on 0,19 prosenttia lainakannasta.

Arvon alentumistappiot pysyivät edelleen maltillisina, ne olivat 41 tuhatta euroa (0,4 milj. €). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin maltillinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa Hypon omiin varoihin.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaissäämisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritys vasta- puolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin.

OPERATIIVISET RISKIT

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa tekijöissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit.

Hypo-konsernin liiketoiminnallisesta kokonaisuudesta aiheutuvia operatiivisia riskejä kartoitetaan ja mitataan kokonaisvaltaisella, sisäisen tarkastuksen ja konsernin kokoon sovitulla tavalla liiketoiminnasta riippumattoman riskienhallinnan yhteistyönä toteutettavalla ja Hypo-konsernille sovitulla riskienhallintakehikolla ja siihen perustuvalla raportoinnilla, joissa on otettu kantaa sekä esiintyviin riskityyppeihin että riskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin. Riskejä arvioidaan ja mitataan ennalta laaditun tarkastus- ja raportointisuunnitelman mukaisesti sekä johtoryhmän että ylimmän johdon toimesta. Johtuen operatiivisten riskien luonteesta laaja-alaisena riskialueena, Hypo-konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, jossa näiden riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

Pienenä toimijana konsernin operatiivisista riskeistä korostuvat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Yhden toimipaikan toimintamallista johtuen liiketoimintaprosesseissa korostuvat etäasioinnille tyypilliset operatiiviset riskit, jotka liittyvät esim. asiakkaan tunnistamiseen ja asiakassuhteen aloittamiseen sekä asioinnin tietoturvan varmistamiseen.

Henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipainostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta tarkoituksenmukaisuustekijät huomioiden useille eri henkilöille organisaatiossa.

Hypo-konsernissa on vuoden 2010 aikana lisätty riskienhallinnan resursseja perustamalla uusi riskienhallintajohtajan toimi, johon kuuluu konsernin riskienhallinnan kokonaisuus ja sen varmistaminen, että riskienhallinnan näkökulma huomioidaan konsernin kaikessa liiketoiminnassa. Riskienhallintajohtaja kuuluu Hypo-konsernin johtoryhmään kuitenkin siten, että hänen riippumattomuutensa liiketoiminnasta on konsernin mittasuhteet huomioiden varmistettu.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Keskeiset tietojärjestelmät on myös kahdennettu ja ne on sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuus suunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan koko henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista erityisesti tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. kahdennettujen tietotekniikkapalvelujen avulla ja toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Hypo-konserni pitää myös yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökelvottomuustilanteiden varalta.

Eryteisesti uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyvä oikeudellisia riskejä. Näitä riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös operatiivisten riskien näkökulmasta etukäteen. Keskeisten liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään erityishuomiota etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypo-konsernissa Finanssivalvonnan hyväksymällä ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä todettu riittäviksi.

LIKVIDITEETIRISKIT

Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen. Näitä riskejä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta suhteutettuna talletus- ja vakuudetomaan markkinaehtoiseen varainhankintaan. Toteutussaan riski vaarantaa kasvuhakuisen luotonmyönnön jatkumisen ja aiheuttaa haasteita nettorahoitusaseman ylläpidolle. Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi

ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen nähden. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatetaan strategian mukaisesti. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Hypo on saanut luvan toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena mutta kyseinen toiminta ei vuoden 2010 lopussa ole vielä operatiivisessa käytössä.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.10 oli yli 70 prosenttia.

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten nettokassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa epäonnistumisen konsernia sitovien maksuvelvoitteiden täyttämässä sekä tyrehdyttää hetkellisesti mahdollisuudet luotonmyöntöön.

Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja toimintaympäristöstä aiheutuviin epävarmuustekijöihin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti. Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen avistalletusten talletuspako, jolloin vaadittaessa takaisinmaksuttavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuojarajan ylittävä osuus. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaa eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.10 yhteensä 116,1 miljoonaa euroa (157,8 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 2,5 kuukaudelta (6 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja

varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

Konsernin tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat olivat:

47 MAKSUVALMIUSRISKI

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2010	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	3 086,9	60 359,8	34 548,9	15 300,0		113 295,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 937,5	19 312,6	73 087,8	19 514,9		220 852,8
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22 813,6	98 456,0	170 243,5	0,0		291 513,1
Johdannaissopimukset	298,2	3 959,9	4 069,6	1 212,9		9 540,5
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		99,3	1 384,8			1 484,2
Velat Yhteensä	135 136,1	182 187,6	283 334,6	36 027,8	0,0	636 686,1

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2009	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	14 215,1	5 374,2	85 328,5	13 143,0		118 060,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 750,7	27 193,4	69 296,6	26 298,0	376,6	231 915,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	28 943,9	115 696,4	151 409,9			296 050,3
Johdannaissopimukset	422,8	6 529,5	8 353,2	2 297,6		17 603,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		99,3	1 384,8	340,0		1 824,2
Velat Yhteensä	152 332,5	154 892,9	315 773,1	42 078,6	376,6	665 453,8

Jälleenrahoitusriski

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jälleenrahoitusriski aiheuttaa riskin jälleenrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi. Talletuskannan vaikutusta varainhankinnan keskimaturiteettiin ja -korkoon seurataan säännönmukaisesti.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny lainkaan. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennen aikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Velkasopimuksiin pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.10 oli noin 2,5 vuotta, kun se edellisen tilikauden päättyessä oli kolme vuotta.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä likviditeettiriskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu sisäisessä analyysissä riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

MARKKINARISKIT

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista (liikevoitto, laaja tulos) tappion mahdollisuutta.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne pitkällä aikavälillä vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin laajaan tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti.

Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos

Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtuneet epäsuotuisat markkina-arvon muutokset pienentävät niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja. Saamistodistuksiin liittyvää markkina-arvojen muutosriskiä hallitaan tekemällä maksuvalmiussijoituksia ainoastaan määrä, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon antamien vastapuolilimiittien mukaisesti.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa

ainoastaan suojaamistarkoituksessa eli konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Korkojohdannaisten epäsuotuisat markkina-arvon muutokset näkyvät juoksuaikana omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti.

Taseen korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (taloudellinen riski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluaikajohdilta luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään hallituksen hyväksymän markkinariskistrategian mukaisesti mahdollisimman neutraalina luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelyistä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorro on Hypo Prime –viitekorro, jonka hinnoittelu seuraa Hypo-konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli Hypon taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus Hypo-konsernin taloudelliseen arvoon ei saa ylittää Finanssivalvonnan asettamaa 20 prosentin enimmäisrajaa suhteutettuna konsernin omiin varoihin.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä markkinariskeille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

ASUNTOJEN JA ASUNTOTONTTIEN OMISTAMISEEN LIITTYVÄT RISKIT

Hypo-konsernin omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuu arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.

Lakiin perustuva enimmäismäärä Hypo-konsernin kiinteistöomistuksille ja niihin rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypo-konsernin asunto- ja asuntotonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana.

Hypo-konsernin taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2010 oli 9,9 prosenttia (9,7 %) taseen loppusummasta.

48 KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Uudelleenhinnoittelujankoha 2010 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	345,7	518,9				864,6
Velat	141,0	640,7	11,4			793,0
Netto	204,7	-121,8	-11,4	0,0	0,0	71,5
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	3,0	22,2	106,9	13,9	0,3	146,3
Velat	0,7	124,7	64,2	16,1		205,7
Netto	2,3	-102,5	42,6	-2,1	0,3	-59,4
Muut						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy erä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 1,6 miljoonaa (pienentyisi 1,6 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 4,1 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,3 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoittelujankoha 2009 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	353,3	423,1				776,4
Velat	276,6	410,2				686,9
Netto	76,6	12,8	-0,0	0,0	0,0	89,5
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	4,9	17,6	101,2	17,2	2,9	143,8
Velat	2,4	20,9	184,1	17,0		224,3
Netto	2,5	-3,3	-82,9	0,2	2,9	-80,6
Muut						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy erä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 0,7 miljoonaa (pienentyisi 0,7 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 5,2 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 30 tuhatta euroa.

Arvonalentumisriski

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asuntotonttien tai asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvonalentumisriskin hallitsemiseksi Hypo-konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina. Konsernin asunto- ja asuntotonttiosuomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttiosuomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Omaisuusryhmän, poislukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2010 noin 83 % (85 %) arvioiduista käyvästä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypo-konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokrasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti. Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste oli vuoden 2010 päättyessä 95,3 prosenttia.

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottoarvoite vaihtelee kohteen mukaan 5–7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla lasketuna vuonna 2010 oli 5,5 prosenttia (4,6 %). Neliövuokra 31.12.10 oli keskimäärin 15,92 euroa/m²/kk.

Keskittyneisyysriski

Hypo-konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittymistä yksittäisiin kohteisiin ei ole. Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvän liiketoiminnan vastapuolten keskittyneisyysriskiä hallitaan huolehtimalla vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelystä asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit on huomioitu omana riskialueenaan.

STRATEGINEN RISKI

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana ylimmän johdon strategiatyökentelyä sekä myös Hypon avainhenkilöiden kesken osana riskienhallinnan seuranta- ja raportointijärjestelmää. Viranomaisriski, toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista. Hypo-konsernin suojaus- ja varainhankinnan riskien osalta on valitun toimintastrategian tarkentaminen uusien olosuhteiden mahdollistamalla tavalla. Myös Hypon tunnettuuden varmistaminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskien osalta.

Viranomaisriski ilmenee luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyehkölläkin aikavälillä toteutuvina muutoksina. Ennakoimattomien muutosten toteutuminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia ja siten heikentää toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä. Resurssien käytettävyydestä riippuen tällaiset muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut, aiheuttavat riskin siitä, ettei luotonannon kasvutavoitteita saavuteta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien kiinteistöjen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten.

Pääomamarkkinoilla epätavanomaisilla kriiseillä on epäsuotuisia vaikutuksia jälleenrahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Tällaisessa tilanteessa konsernin maksuvelvoitteista huolehditaan ennakoivasti sopeuttamalla liiketoimintaa likviditeetin turvaamiseksi.

Luottolaitosten välinen kova kilpailu aiheuttaa sekä uhkia että mahdollisuuksia Hypon kannattavuudelle. Kokonaisasiakkuuksista kilpaileminen asuntolainamarginaalia epäterveesti alentamalla voi johtaa Hypon kannattavuuden kasvun hidastumiseen lyhyellä aikavälillä. Hypon tavoitteena on kuitenkin omien erikoistuotteidensa ja asuntorahoituksen erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvää kilpailuasemansa markkinoilla.

Hypo-konsernin tunnettuuden heikkenemiseen liittyvää riskiä on vähennetty pitkäjänteisellä uudistusohjelmalla, jonka myötä Hypo-konsernin tunnettuus on parantunut selvästi. Tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti hallitusti verkottamalla, näkyvyyttä tasapainoisesti eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti yksittäisten asiakaskontaktien aktiivisen hoidon avulla. Toimitusjohtajan medianäkyvyyden rinnalla lisätään hallitusti myös muiden Hypon avainhenkilöiden näkyvyyttä toimivaan johtoon liittyvän henkilökunnan vähentämiseksi. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintatimareina ovat tehdyt kontaktit ja saadut talletus- ja lainahakemukset, joiden määrää seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Strategiset riskit on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelystä huomioitu omana riskialueenaan.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VASTUU

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita.

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnitellaan ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallintoneuvoston tai hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syöllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet luottolaitostoiminnasta tai hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain säännöksiä tai yhdistyksen sääntöjä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisällyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

LAUSUNTO KONSERNITILINPÄÄTÖKSESTÄ

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

LAUSUNTO TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA TOIMINTAKERTOMUKSESTA

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 1. päivänä maaliskuuta 2011

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos
KHT

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Vahvistettuamme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2010 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmä hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovoorossa ovat Markku Koskela, Helena Jaatinen, Tauno Jalonen ja Markus Heino.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2011

Markku Koskela
hallintoneuvoston puheenjohtaja
Väinö Teperi
hallintoneuvoston varapuheenjohtaja

Antti Arjanne
Elina Bergroth
Mikael Englund
Markus Heino
Harri Hiltunen
Helena Jaatinen

Kari Joutsa
Markku Koskinen
Kallepekka Osara
Jukka Räihä
Hannu Tarkkonen
Veikko M. Vuorinen

TILINPÄÄTÖKSEN JULKISTAMINEN

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus ja hallintoneuvosto hyväksyvät tilinpäätöksen ja siihen liitetyn toimintakertomuksen julkistettavaksi niiden hyväksymis- ja varmentamispäivänä helmikuun 28. päivänä 2011. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet kokoontuvat varsinaiseen kokoukseen huhtikuun loppuun mennessä, jossa tilinpäätös vahvistetaan ja toimielimille myönnetään vastuuvapaus.

Hallinnointi

Joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana Suomen Hypoteekkiyhdistys on vuodesta 2004 lukien noudattanut hallinnossaan suosituksia listayhtiöiden hallinnoinnista. Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi on nähtävissä osoitteessa www.cgfinland.fi. Selvitys hallinnointikoodin noudattamisesta ja noudattamiseen tehdyistä poik-

keuksista sekä hallinnointikoodin mukainen selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernissa tilikaudelta 2010 on julkaistu osoitteessa www.hypo.fi/hypo. Seuraavassa kuvataan vain pääpiirteissään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintojärjestelmä, toiminimet ja niiden tehtävät.

Hallintoneuvosto



Vasemmalta: Väinö Teperi, Hannu Tarkkonen, Markus Heino, Helena Jaatinen, Kallepekka Osara, Harri Hiltunen, Markku Koskela, Markku Koskinen, Elina Bergroth, Jukka Rähä, Antti Arjanne, Kari Joutsa, Veikko M. Vuorinen, Mikael Englund.

HALLINTONEUVOSTO

Hallintoneuvoston tehtävänä on valvoa, että Hypoteekkiyhdistystä hoidetaan varovaisesti ja huolellisesti lain ja sääntöjen mukaisesti sekä varsinaisen kokouksen ja hallintoneuvoston päätöksiä noudattaen.

Hallintoneuvosto ja sen tarkastajat seuraavat taloudellista raportointiprosessia, sisäistä tarkastusta, riskienhallintaa ja tilintarkastusta sekä arvioivat tilintarkastajan riippumattomuuden ja tilintarkastuksen oheispalvelut. Tarkastajat suorittavat kaksi kertaa vuodessa Hypoteekkiyhdistyksen kassan, kirjanpidon, arvopapereiden ja sitoumusten sekä laina- ja vakuusasiakirjojen sekä maksuvalmiuden hoidon ja hallinnon tarkastuksen.

Hallintoneuvostossa on oltava vähintään 15 ja enintään 18 jäsentä. Jäsenet nimittää Hypoteekkiyhdistyksen varsinaisen kokous korkeintaan kolmen vuoden pituiseksi toimikaudeksi. Hallintoneuvoston jäsenten on oltava Hypoteekkiyhdistyksen äänivaltaisia jäseniä.

HALLINTONEUVOSTON JÄSENET 2010

Markku Koskela, puheenjohtaja,
kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja,
oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Antti Arjanne, oikeustieteen kandidaatti,
toimitusjohtaja

Elina Bergroth, filosofian maisteri, lehtori

Kyösti Ekdahl, oikeustieteen lisensiaatti, ekonomi,
varatuomari, toimitusjohtaja

Mikael Englund, diplomi-insinööri,
MBA, toimitusjohtaja

Markus Heino, oikeustieteen kandidaatti,
varatuomari, johtaja

Harri Hiltunen, kauppatieteiden maisteri,
toimitusjohtaja

Helena Jaatinen, oikeustieteen kandidaatti,
toimitusjohtaja

Tauno Jalonen, toimitusjohtaja

Kari Joutsa, oikeustieteen kandidaatti,
varatuomari, toimitusjohtaja

Markku Koskinen, talonrakennusinsinööri,
kiinteistöjohtaja

Kallepekka Osara, agrologi,
maanviljelijä

Jukka Räihä, oikeustieteen kandidaatti,
varatuomari

Hannu Tarkkonen,
toimitusjohtaja

Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri,
projektipäällikkö

Veikko M. Vuorinen, toimitusjohtaja

HALLINTONEUVOSTON TARKASTAJAT 2010

Markku Koskela, puheenjohtaja,
kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja,
oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Harri Hiltunen, kauppatieteiden maisteri,
toimitusjohtaja

Kari Joutsa, oikeustieteen kandidaatti,
varatuomari, toimitusjohtaja

TARKASTAJIEN VARAJÄSENET 2010

Helena Jaatinen, oikeustieteen kandidaatti,
toimitusjohtaja

Tauno Jalonen, toimitusjohtaja

HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN VALIOKUNNAT

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunta valmistelee varsinaisen kokouksen päätettäväksi esityksen hallintoneuvoston jäseniksi sekä hallintoneuvoston päätettäväksi esityksen hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan ja tämän varamiehen nimittämiseksi. Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokuntaan kuuluvat hallintoneuvoston puheenjohtaja, hallintoneuvoston varapuheenjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen varapuheenjohtaja. Lisäksi nimitysvaliokunnan kokouksiin osallistuu toimitusjohtaja tai hänen varamiehenään toimiva johtaja asioiden valmistelijana ja esittelijänä. Hallintoneuvosto vahvistaa nimitysvaliokunnan työjärjestyksen.

NIMITYSVALIOKUNNAN JÄSENET 2010

Markku Koskela, puheenjohtaja,
kauppatieteiden tohtori, professori

Jarmo Leppiniemi, varapuheenjohtaja,
kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, oikeustieteen kandidaatti,
asianajaja

Sixten Korkman, valtiotieteiden tohtori,
toimitusjohtaja

PALKKIOVALIOKUNTA

Palkkiovaliokunta valmistelee varsinaisen kokouksen määrättäväksi esitykset hallintoneuvoston jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja hallintoneuvoston määrättäväksi esityksen hallituksen jäsenten palkkaeduista. Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokuntaan kuuluvat hallintoneuvoston puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä hallintoneuvoston tarkastajat. Palkkiovaliokunnan työjärjestyksen vahvistaa hallintoneuvosto.

PALKKIOVALIOKUNNAN JÄSENET 2010

Markku Koskela, puheenjohtaja,
kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja,
oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Harri Hiltunen, kauppatieteiden maisteri,
toimitusjohtaja

Kari Joutsa, oikeustieteen kandidaatti,
varatuomari, toimitusjohtaja

Hallitus



Istumassa Hypon hallituksen puheenjohtaja ja sihteeri Elli Reunanen. Heidän takanaan vasemmalta Tuija Virtanen, Jari Eklund, Olli Salakka, Matti Inha, Sixten Korkman, Hannu Kuusela, Ari Pauna ja Teemu Lehtinen.

HALLITUS

Hallituksen tehtävänä on Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan johtaminen lain ja sääntöjen sekä varsinaisen kokouksen ja hallintoneuvoston päätösten ja ohjeiden mukaisesti. Yksityiskohtainen luettelo hallituksen tehtävistä on Hypoteekkiyhdistyksen säännöissä.

Hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain mukaan Hypoteekkiyhdistyksen hallituksessa on oltava vähintään viisi jäsentä, jotka valitsee hallintoneuvosto. Lisäksi hallitukseen kuuluvat

hypoteekkiyhdistyksiä koskevan erityislainsäädännön mukaan Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja ja muu johtaja, käytännössä toimitusjohtajan varamies. Toimitusjohtaja ja tämän varamies toimivat hallituksen kokouksessa asioiden valmistelijoina ja esittelijöinä. Muut hallituksen jäsenet ovat hallituksen arvion mukaan listayhtiöiden hallinnointikoodin tarkoittamalla tavalla riippumattomia suhteessa yhtiöön.

HALLITUKSEN JÄSENET 2010

Jarmo Leppiniemi, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori, hallituksessa vuodesta 2000

Sixten Korkman, varapuheenjohtaja, valtiotieteiden tohtori, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2006

Jari Eklund, kauppatieteiden maisteri, sijoitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2001

Matti Inha, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja, rahoitusneuvos, hallituksessa vuodesta 2002

Hannu Kuusela, kauppatieteiden tohtori, professori, hallituksessa vuodesta 2001

Teemu Lehtinen, valtiotieteiden tohtori, diplomi-insinööri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2005

Ari Pauna, oikeustieteen kandidaatti, varatoimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2006

Olli Salakka, diplomi-insinööri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2005

Tuija Virtanen, kauppatieteiden tohtori, yliassistentti, hallituksessa vuodesta 2009

Hallituksen sihteerinä toimii pankinjohtaja **Elli Reunanen**, sihteeri vuodesta 2009.

TOIMITUSJOHTAJA

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että Hypoteekkiyhdistyksen juokseva hallinto tapahtuu voimassa olevien lakien, viranomaisohjeiden ja -määräysten sekä Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston ja hallituksen ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa hallituksen päätösten täytäntöönpanosta.

Toimitusjohtajan nimittää Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvosto nimitysvaliokunnan esityksestä. Oikeustieteen kandidaatti Matti Inha (s. 1949) aloitti toimitusjohtajana vuonna 2002. Toimitusjohtajasopimus on voimassa toistaiseksi.

Johtoryhmä



Hypon johtoryhmä vasemmalta: Matti Inha, Aija Kontinen, Mikko Huopio, Ari Pauna, Elli Reunanen ja Jouni Lehtinen

JOHTORYHMÄ

Johtoryhmä toimii toimitusjohtajan vastuulla ja apuna. Johtoryhmän tehtävänä on valmistella Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen kokouksiin strategisia kysymyksiä, merkittäviä ja periaatteellisia operatiivisia asioita sekä suunnitella, toimeenpanna ja valvoa konsernin jatkuvaa toimintaa.

Johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja, toimitusjohtajan varamies, pankinjohtajat, talusjohtaja sekä riskienhallintajohtaja. Johtoryhmän jäseniä ovat:

Matti Inha, toimitusjohtaja (s. 1949), puheenjohtaja oikeustieteen kandidaatti, rahoitusneuvos jäsen vuodesta 2002

Ari Pauna, varatoimitusjohtaja (s. 1967), varapuheenjohtaja oikeustieteen kandidaatti jäsen vuodesta 2002

Jouni Lehtinen, pankinjohtaja (s. 1961) yo-merkonomi jäsen vuodesta 2002

Aija Kontinen, talusjohtaja (s. 1963) kauppatieteiden maisteri jäsen vuodesta 2004

Elli Reunanen, pankinjohtaja (s. 1974) oikeustieteen kandidaatti, varatuomari jäsen vuodesta 2006

Mikko Huopio riskienhallintajohtaja (s.1968) oikeustieteen kandidaatti, varatuomari jäsen vuodesta 2010

VARSINAINEN KOKOUS

Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittainen kokous vahvistaa tilinpäätöksen, päättää vuosivoiton käyttämisestä, valitsee hallituneuvoston jäsenet ja tilintarkastajat ja määrää näiden palkkiot sekä myöntää vastuuvapauden hallitukselle ja muille tilivelvollisille. Myös Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen muuttaminen on hyväksyttävä varsinaisella kokouksella.

Varsinainen kokous on pidettävä vuosittain huhtikuun loppuun mennessä.

TARKASTAJAT

Tilintarkastus

Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, KHT -yhteisö vastuunalaisena tilintarkastajana

Juha Wahlroos, kauppatieteiden maisteri, KHT

Jukka Mynttinen, kauppatieteiden maisteri, KHT, varamies

SISÄINEN TARKASTUS

Pekka Karttila, sisäinen tarkastaja 31.12.2010 saakka.

Henkilöstö



Kuvassa Hypon Henkilöstö

Toimitusjohtaja **Matti Inha**
Varatoimitusjohtaja **Ari Pauna**

Talousjohtaja **Aija Kontinen**
Riskienhallintajohtaja **Mikko Huopio**

**YLEISPANKKITOIMINNOT - HENKILÖ-
JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖASIAKKAAN
PALVELU**

Pankinjohtaja **Elli Reunanen**
Luottopäällikkö, lakimies **Pekka Karttila**

Lainat ja talletukset

Asuntorahoituspäällikkö **Päivi Salo**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Päivi Hietamies**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anja Kymäläinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anu Maliranta**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Muhli**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Hannele Nyström**, LKV

Asiointipalvelut ja sopimusmuutokset

Reskontrapäällikkö **Irma Könönen**
Asuntolaina-asiantuntija **Pirjo Dahlbom**, KED
Asuntolaina-asiantuntija **Seija-Sisko Kinaret**, KED

Sisäinen ja ulkoinen laskenta, raportointi

Laskentapäällikkö **Erja Lammi**

Markkinointi ja korttiliiketoiminta, Visa-asiat

Markkinointipäällikkö **Pauli Lange**, LKV

Tietotekniikka

Tietotekniikka-asiantuntija **Ari Korkia-Aho**

Trainee

Rahoitustrainee **Ahti Aalto**

**YKSITYISPANKKITOIMINNOT - ERITYISRAHOITUSTUOTTEET,
RS -TOIMINTA JA HUONEISTOJEN VUOKRAUS**

Pankinjohtaja **Jouni Lehtinen**, LKV
Luottopäällikkö, kiinteistölakimies **Juho Pajari**

Suurasiakkaat, lainat ja talletukset

Rahoituspäällikkö **Piia Konttinen**, LKV

Käänteiset rahoitusratkaisut, seniorituotteet

Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Valkeajärvi**, LKV

Osaomistusasuminen

Asuntorahoituspäällikkö **Eija Nevala**, LKV

Asunto-osakeyhtiörahoitus, ympäristölainat

Asuntorahoituspäällikkö **Jari Häkkinen**, LKV

Säästämistuotteet, ps -säästäminen

Asuntorahoituspäällikkö **Kristiina Aitala**, LKV

Asuinhuoneistojen vuokraus, rs-asiat

Kiinteistöasiantuntija **Marja Niemelä**, LKV, KED

Trainee

Rahoitustrainee **Teemu Venäläinen**



1860 – 2010
150 vuotta



1860 – 2010
150 vuotta

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 150 vuotta

Keisarillisesta julistuksesta yli 520 miljoonan euron lainakantaan vuonna 2010.

Talletuskanta 131 miljoonaa euroa. Aktiivisia asiakkaita yli 23 000.

21.12.1858	Senaatin päätös annettavasta julistuksesta Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.	1869–1881	Senaattori J.V. Snellman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajana muuttumattomalla 8.000 markan vuosipalkalla.
25.5.1859	Keisarillisen Majesteetin Armollinen julistus Suomen Maan hypoteekkiyhdistysten ehdoista ja yleisistä perusteista.	1881–1884	Toimitusjohtajana senaattori Gustav Robert Alfred Charpentier.
15.9.1859	Ensimmäinen yleinen kokous Helsingissä hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.	1865–1914	Vapaustaistelija, luutnantti ja Dannebrogin ritari Herman Liikanen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa kirjanpitäjänä lähes 50 vuotta.
4.–6.7.1860	Päätös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta Haminassa yleisen maanviljelyskokouksen yhteydessä.	1884–1905	Toimitusjohtajana senaattori Pehr Kasten Samuel Antell.
24.10.1860	Senaatti vahvisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt. Ensimmäisenä toimitusjohtajana konsuli Otto Reinhold Frenckell vuosina 1860–1867.	1890–luku	Taloudellinen kasvu. Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta v.1890 oli 22 000 000 markkaa ja v. 1913 puolestaan 73 000 000 markkaa.
II/1862	Antolainastoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.	1906–1920	Toimitusjohtajana lakitieteen kandidaatti Ernst Emil Schybergson.
1.2.1862	Suomen 1. yksityinen obligaatiolaina.	1914–1918	I Maailmansota. Suuriruhtinaskunnan, Suomen Valtion takauksen perusteella Suomen Tasavalta maksoi 1920-luvulla ennen sotaa otetut obligaatiolainat, kun velkojat vaativat maksun neljävaluuttaisista lainoista inflaatiosta vähiten kärsineessä valuutassa, Ruotsin kruunussa.
XII/1864	Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Söhnen pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria/19 % pääoma-alennuksen jälkeen 8.998.300 markkaa.	1913–1917	Hypoteekkiyhdistys rahoittaa AB Brändö Villastadia, Kulosaaren "huvilakaupunkia".
21.1.1865	Hypoteekkiyhdistyksen Suomen Pankkiin tallettaman 8.000.000 markan valuuttareservin turvin otettiin markka hopeaan sidottuna käyttöön.	1920–1928	Toimitusjohtajana senaattori August Ramsay.
1868–1869	Toimitusjohtajana senaattori Aleksander August Brunou.	1927–1979	Suomen Asuntophoteekkipankki. Kaupunkikiinteistöille myönnetystä lainoista 1920-luvun lopulla 18 %:n osuus. Luotoista Helsinkiin vajaan 70 %. Pankin toiminta tyrehtyi valuuttakurssitappioihin.



- 1929–1942** Toimitusjohtajana varatuomari Auli Markkula.
- 1929** Pulakausi alkoi.
- 1937** Pääkonttori, jossa nyt liikenne- ja viestintäministeriö, valtion haltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnetyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.
- 1939–1945** Sotavuodet.
- 1942–1967** Toimitusjohtajana lakitieteen tohtori Ilmo Ollinen.
- 1945–1959** Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli asuntokiinnityspankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.
- 1960–1980** Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.
- 1967–1976** Pääjohtajana varatuomari Pentti Huhnanntti.
- 1977–1978** Toimitusjohtajana varatuomari Pentti Huhnanntti.
- 1979–1987** Toimitusjohtajana varatuomari Osmo Kalliala. Luotonanto laajentuu omakotitalorakentamiseen ja osakehuoneistojen oston lisäksi asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaan ja uustuotantoon.
- 1987–2001** Toimitusjohtajana varatuomari Risto Piepponen. Luotonanto keskittyy yhä enemmän asunto-osakeyhtiöihin ja vuokrayhteisöihin yksityishenkilöiden sijasta. Saavutetaan voitolliset tilinpäätökset pankkikriisinkin vuosina. Siirrytään euron käyttöön. Luodaan vuosi 2000 valmiudet. Lainakanta 280 miljoonaa euroa. Henkilöstömäärä keskimäärin 30.
- 2002–** Toimitusjohtajana oikeustieteen kandidaatti, rahoitusneuvos Matti Inha
- 2002–2005** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen uudistamisohjelman ensimmäinen vaihe: lainakanta kasvaa yli 400 miljoonaan euroon. Kasvu keskittyy yksityishenkilöihin. Konsernissa toimii luottolaitoksen rinnalle vakiintunut talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Tuotevalikoima rakentuu asuntorahoituksen ja asumisen saralla laajimmaksi Suomessa. Henkilöstön osaaminen kehittyi voimakkaasti ja toiminta tehostuu merkittävästi.
- 2006–2009** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen uudistamisohjelman toinen vaihe. Asiakaslähtöiset tavoitteet tarkentuvat ja voimistuvat teemalla Parempaan Asumiseen Turvallisesti. Lainakanta on 515 miljoonaa euroa ja talletuskanta 115 miljoonaa euroa. Visa-kortteja yli 10 000. Asiakkaita on yli 23.000. Asuinkiinteistörahaston sijoituskanta on 100 miljoonaa euroa. Kaikki merkittävät Suomessa toimivat asuntorakentajat Hypon yhteistyökumppaneina. Visa Co-Branding kumppaneita on n. 30. Henkilöstö keskimäärin 24.
- 2010** 150-vuotias Hypo on tunnustettu asuntorahoituksen erikoistoimija Suomessa. Syksyllä 2010 toteutetun tutkimuksen mukaan keskimäärin 60 prosenttia suomalaisista tunnistaa asuntorahoitukseen erikoistuneen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja sen tytäryhtiön Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n. Henkilöstö keskimäärin 27.
- 2011–2015** Hypo jatkaa määrätietoista ja kannattavaa kasvua riskit halliten.



Henrik Borgström vaikutti keskeisesti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseen

Henrik Borgström nuorempi toimi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen johtokunnan jäsenenä vuosina 1861–65. Hänellä oli kaupallisen tuntemuksensa lisäksi suurta vaikutusvaltaa myös poliittisella suunnalla.

Borgström vaikutti piireissä, jotka työstivät Suomen kehitystä vapaimmille urille. Borgströmin kuoleman jälkeen, samana vuonna toteutui J.V. Snellmanin johdolla Suomen oma markka, jonka aikaansaamisessa Borgström oli toiminut keskeisenä hahmona alusta lähtien.

Henrik Borgström oli Helsingissä vuonna 1830 syntynyt kansantalous- ja pankkimies. Hän valmistui 1857 lakitieteiden kandidaatiksi, minkä jälkeen hän suoritti jatko-opintoja ulkomailla. Suomeen palattuaan vuonna 1858 hän julkaisi kirjansen ”Om Hypoteks-Föreningar”, jossa ensimmäistä kertaa selostettiin ulkomailla perustettujen hypoteekkiyhdistysten toimintaa sekä esitettiin luonnos perustettavan hypoteekkiyhdistyksen säännöiksi.

Tilanomistajien keskuudessa – ja erityisesti Henrik Borgströmin aloitteesta – kehittyi ajatus perustaa saksalaisen ja skandinaavisen esikuvan mukaan Suomeen oma luottolaitos. Pitkällisen taloudellisen taantumun jälkeen annettiin vuonna 1859 ”armollinen julistus Suomen Hypoteekkiyhdistysten ehdoista ja yleisistä perusteista”. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamispäätös tehtiin Haminan yleisessä maanviljelyskokouksessa heinäkuun 4.–6.päivänä 1860. Senaatti vahvisti säännöt 24.10.1860.

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
SUOMEN ASUNTOHYPOPANKKI OY

Käyntiosoite Yrjönkatu 9 A, Helsinki
Postiosoite PL 509, 00101 Helsinki
Puhelin (09) 228 361
Faksi (09) 647 443
www.hypo.fi