



SUOMEN  
HYPOTEEKKIYHDISTYS



VUOSIKERTOMUS 2011



# Mikä on Hypo?

Toimintamme ydin on Suomen vanhin, 152-vuotias, valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos Suomen Hypoteekkiyhdistys ja sen kokonaan omistama 10 -vuotias erikoistalletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Yhdessä nämä yhtiöt muodostavat asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypoteekkiyhdistys –konsernin nimellä Hypo.

Palvelemme asiakkaitamme n. 30 asiantuntijan voimin satavuotiaassa Hypo –talossa Yrjönkadun ja Bulevardin kulmassa Helsingin ydinkeskustassa. Lisäksi asiakkaittamme ovat käytössä helppokäyttöiset, turvalliset ja ajantasaiset internet-, puhelinpankki- ja verkkopankkipalvelut. Maksuliikennepalveluja emme kuitenkaan tarjoa.

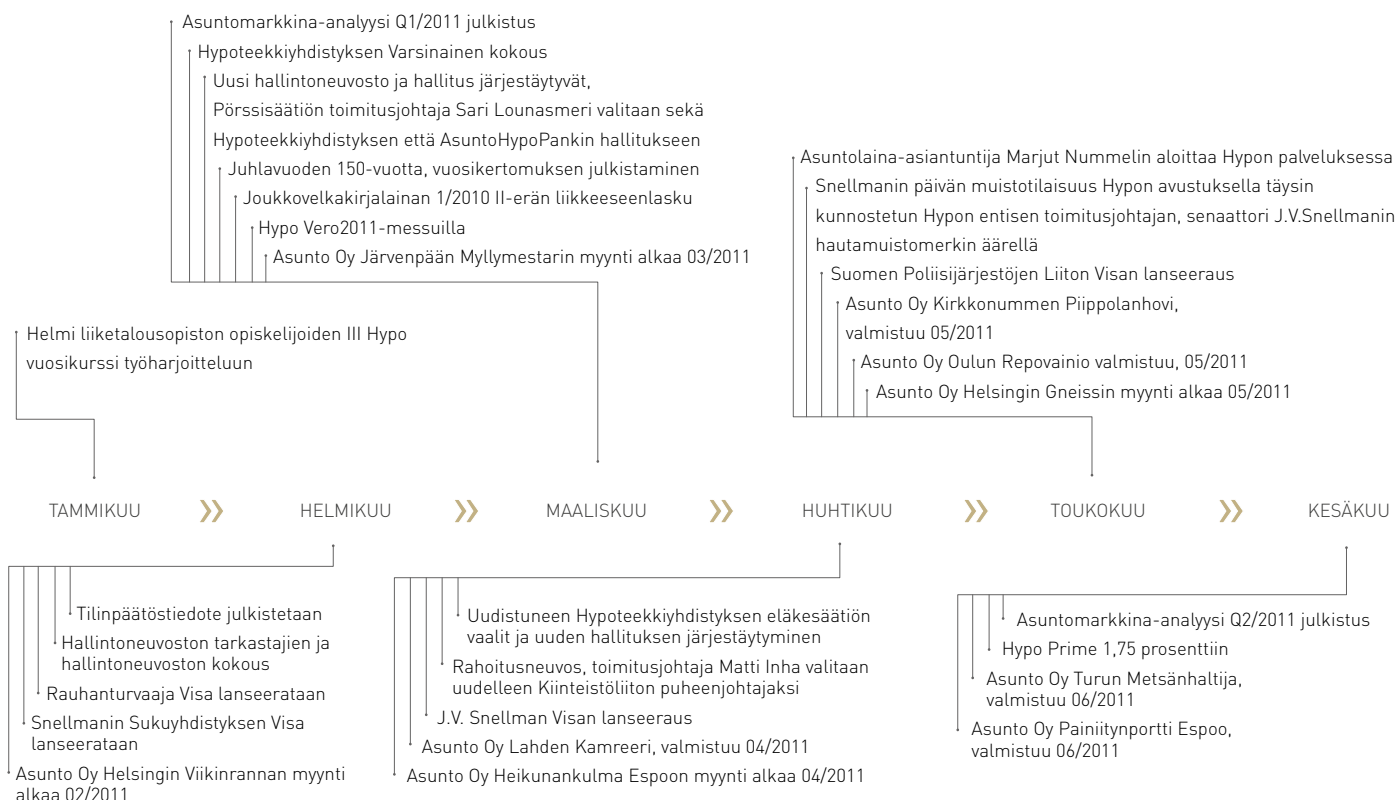
Tavoitteenamme on luoda jatkuvasti uusia, vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten ratkaisujen rinnalle. Palvelemme asiakkaitamme yksilöllisesti ja pyrkien Suomen parhaaseen asuntolaina-asiantuntemukseen. Rakennamme asiakassuhteitamme pitkäjänteisesti, emme pörssikvartaaleittain. Asiakkaamme välttyvät kaiken finanssiasiointinsa keskittämislähteen ja vaihtamiselta, sillä emme edellytä palkkatileihin, laskunmaksuun, rahastoihin tai vakuutuksiin liittyvien asioiden siirtoa Hypoon asuntolainapäätöksen ehtona.

Vahva vakavaraisuus on kaiken toimintamme perusta. Kannattava kasvu riskit halliten vahvistaa Hypon vakavaraisuutta ja mahdollistaa asiakaspalvelun kehittämisen. Asiakas lupauksemme ”Parempaan Asumiseen Turvallisesti” ohjaa kaikkea toimintaamme. Tähän asiakaslupaukseen on tarttunut jo lähes 25 000 asiakasta.

Hypon tase oli vuoden 2011 lopussa yli 818 miljoonaa euroa, lainakanta yli 615 miljoonaa euroa ja talletukset yli 228 miljoonaa euroa. Hypon omat varat olivat yli 75 miljoonaa euroa, vakavaraisuus 16,7 prosenttia ja järjestämättömät lainat 0,20 prosenttia. Luottotappioita Hypolla ei ollut lainkaan.

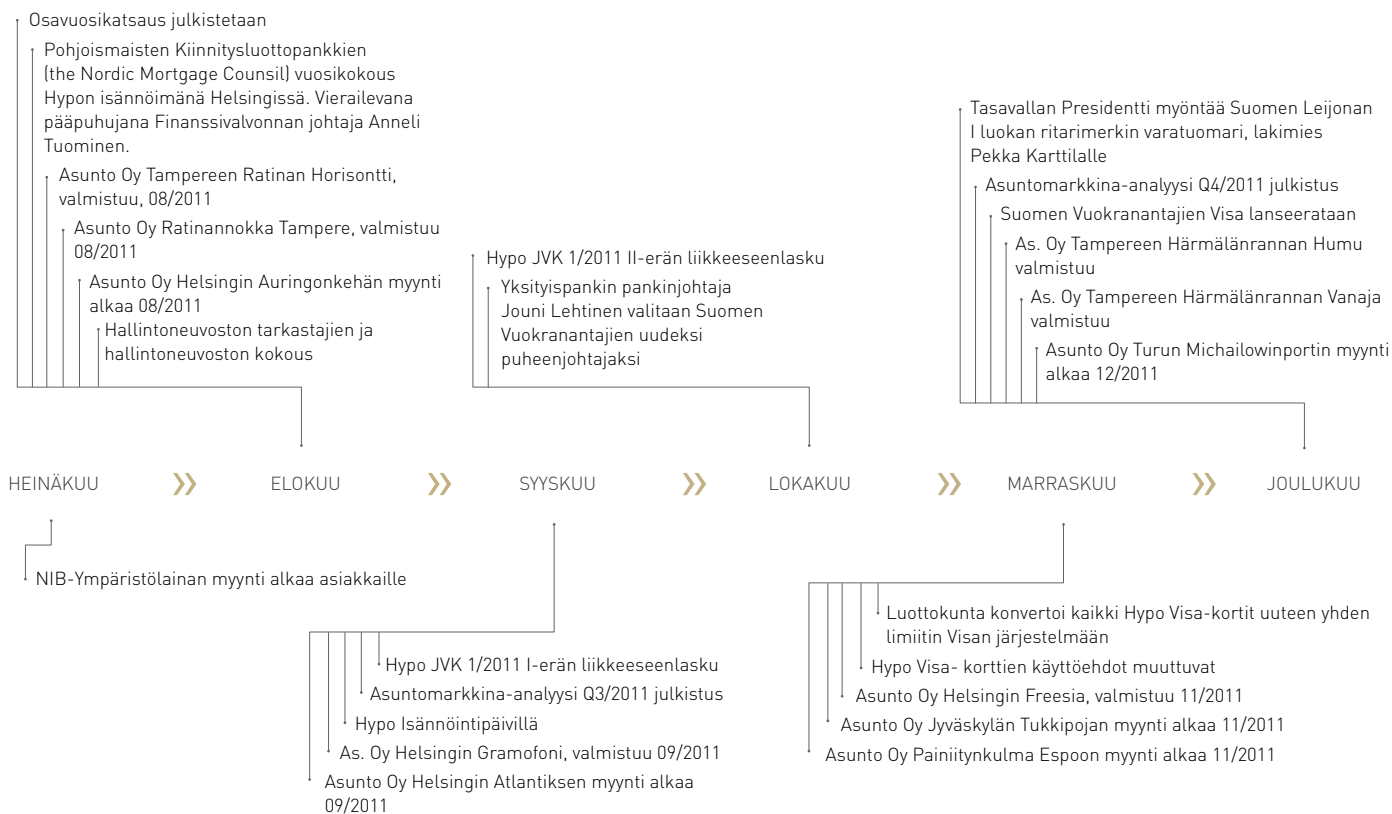
Hypon toimintaan liittyy lisäksi vuonna 1898 toimintansa käytännössä aloittanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö, jossa on 57 -vuotta vanha etuusperusteinen ja toimintapiiriltään jo suljettu A-osasto ja Suomen ensimmäinen, vuoden vanha maksuperusteinen koko henkilöstölle avoin M-osasto. Toimintapiiriläisiä eläkesäätiöllä on n. 50.

## Vuosi 2011



# Sisällys

Mikä on Hypo?	2	Konsernin rahavirtalaskelma	22
Hypon vuosi 2011	2	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	23
Toimitusjohtajan katsaus	4	Tilinpäätöksen liitetiedot	24
Hypon missio	6	Konsernin vakavaraisuutta ja riskien hallintaa koskevat liitetiedot	35
Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut	10	Hallintoneuvoston lausunto	42
Avainlukuja	13	Tilintarkastuskertomus	43
Toimintakertomus	14	Hypon hallinnointi	44
Tuloslaskelma	19	Henkilöstö	46
Tase	20	Hypon historia lyhyesti	47
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	21		



” Hyvästä Hypovuodesta 2011 on syytä kiittää koko ajan kasvanutta asiakaskuntaamme ja henkilöstömme hyvää suoriutumista.



# Toimitusjohtajan katsaus

## Euroopan talouskurimuksen vuosi 2011. Hypolla vuosi oli menestyksen vuosi.

Päättynyt vuosi jää historiaan Euroopan talouskurimuksen vuotena. Alkuvuonna finanssi- ja talouskriisi näytti jo hetken toipumisen merkkejä, loppuvuotena talousympäristössä sukellettiin sitten jo reippaasti. Taas kerran voidaan sanoa, että Suomelle ja meidän talouselämällemme kriisi tuli ulkoa, pyytämättä ja vaikeusasteeltaan kuitenkin yllättävän pahana.

Asuntomarkkinoillamme alku- ja loppuvuoden kahtiajakoisuus näkyi siinä, että asuntojen hintahuippu osui tarkalleen kesäkuuhun 2011, niin kuin itse asiassa silloin kerroimme asuntomarkkina-analysissämme (Q2 /6.6.2011). Siitä lähtien Euroopan talous- ja finanssimarkkinakriisi on päivä päivältä kärjistynyt ja heikentänyt taloustilannetta vakavasti myös Suomessa. Asuntojen hinnat ovat olleet loppuvuoden joka kuukausi hiukan edelliskuukautta alempana.

Huolimatta ympäristön vaikeutumisesta, tai sitten juuri siksi, Hypon asuntomarkkinaliiketoiminta menestyi varsin hyvin. Vaikeassa ympäristössä korostuvat vahva vakavaraisuutemme, hyvä likviditeettimme, kustannustehokkuutemme sekä panostuksemme asuntorahoituksen erikoisosaamiseen ja henkilöstömme ammattitaitoon.

Asuntoluottokantamme kasvoi 615 miljoonaan euroon. Kasvua edellisvuoteen oli 18,2% , eli selvästi asuntolainamarkkinoiden 5,2%:n kasvua suurempi. Talletusvarainhankintamme kasvoi asettamamme reippaan kasvutavoitteemme yllittäen, 228 miljoonaan euroon. Kasvua 75%, kun talletusmarkkinoiden kasvu oli 6%.

Kannattava kasvu, jota aina tavoitellaan, harvemmin saavutetaan, onnistui nyt Hypon osalta hyvin. Liikevoittonamme nousi 4 miljoonaan euroon (2,2 m€) ja kun samalla kaikki keskeiset tunnusluvut ovat hyvällä tasolla, voidaan vuotta Hypon osalta luonnehtia menestyksen vuodeksi.

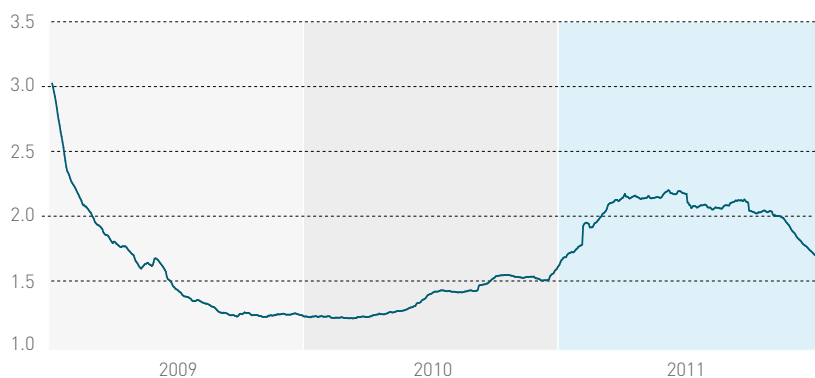
Niin ne muut tärkeät tunnusluvut: liikevoitto henkilöä kohden 160.000 € (83.000 €), järjestämättömät lainat, 1,2 m€ (1,0 m€), järjestämättömien osuus luottokannasta oli vain 0,20% (0,19%), Loan to Value 57,8% (57,9%), vakavaraisuus 16,7% ja vakavaraisuus ensisijaisista omista varoista 15,4% eli voidaan sanoa että kasvu onnistui riskit halliten.

Alkanut vuosi tuo mukanaan uusia haasteita. Vahvalla taseella ja hyvällä likviditeetillä on erinomaisen hyvät edellytykset jatkaa asuntomarkkinoiden erikoisluottolaitoksen jo vakiintunutta strategiaa asuntomarkkinatoimijana. Vaikka talouskriisit ympärillä koettelevat on muistettava, ettei pahimmassakaan talouskriisissä asumisen tarpeet häviä minnekään. Asumiseen erikoistuneen luottolaitoksen ja pankkikonsernin eri asumistuotteille on aina kysyntää.

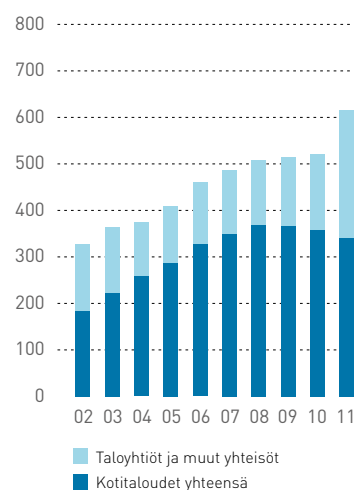
Hyvästä Hypovuodesta 2011 on syytä kiittää koko ajan kasvannutta asiakaskuntaamme ja henkilöstömme hyvää suoriutumista.

**Matti Inha**, toimitusjohtaja, rahoitusneuvos

12 kk euriborkorko, päiväkeskiarvo, %



Lainakannan rakenne, milj. €





”

Sijoittaja nauttii siis samalla kertaa sijoituksensa vähäriskisyydestä ja sijoituksensa takaisinmaksulähteiden monipuolisuudesta sekä piirun verran paremmasta tuotosta.



# Hypo – missio asiakkaiden, sijoittajien ja asuntorahoituksen ammattilaisten hyväksi

## HYPOTEEKKIYHDISTYS SUOMEN VANHIN JA NIIN AJANKOHTAINEN

Suomen Hypoteekkiyhdistys perustettiin vuonna 1860. Aikana jolloin hypoteekkiyhdistys oli tavanomainen pankkitoiminnan yhtiömuoto. Tämä nytemmin harvinaiseksi muodostunut yhtiömuoto palveli jo silloin hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoitusta, joka on voimissaan vielä tänäkin päivänä; ”*Sen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan.*” Tämä Hypoteekkiyhdistyksistä annetun erityislain 1 §:n lause on ollut esikuvana nuoremmille kiinnitysluottopankkilaeille ja niissä kehitellyille toimintamalleille. Nyt viimeisimpänä hyvänä esimerkkinä Laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta, jossa on pohjoismaisittain vertailtuna modernein säännöstö katetuista joukkolainoista (lent. vakuudellinen joukkovelkakirjalaina in english Covered Bond), joka on monelle eurooppalaiselle pankille se ainoa toimiva pitkäaikaisen tukkuvarainhankinnan lähde tällä hetkellä.

## SIOITTAJA VAKUUDENHALTIJAN ASEMASSA HYPON MONIPUOLISEN TASEEN KAUTTA

Hypon joukkovelkakirjalainan merkittäjä on käytännössä vakuudenhaltijan asemassa Hypon taseen kautta. Oma erityislakimme pitää huolen siitä, että käytännössä kaikki Hypoteekkiyhdistyksen tuottovirrat ovat vakuudellisia ja ettei vakuudetonta luotonantoa harjoiteta lainkaan. Laki antaa näin suojaa Hypoteekkiyhdistykseen sijoittavalle taholle ja luo tälle käytännössä aseman, jota voi verrata katetun joukkolainan merkittäjän asemaan kiinnitysluottopankin konkurssin varalta. Sijoittajan nauttima lisäetua tulee siitä, että oma erityislakimme sallii Hypoteekkiyhdistykselle myös sen ydintoimintaan läheisesti liittyvät palvelut kuten asuntoihin ja asuntotontteihin sijoittamisen ja niiden vuokraamisen. Sijoittaja nauttii samalla sijoituksensa vähäriskisyydestä, takaisinmaksulähteiden monipuolisuudesta sekä piirun verran paremmasta tuotosta.

## LIKVIDI 1000 MILJOONAN VAKUUSSALKKU

Tällä hetkellä hieman yli 600 miljoonan euron lainakantaamme turvaa likvidi yli 1000 miljoonan euron vakuuskanta. Luototusasteemme (LTV) on 57,8 prosenttia, mikä on varsin vertailukelpoinen taso kiinnitysluottopankkienkin keskuudessa vähittäispankkitoiminnasta puhumattakaan.

Hypo toimii valtakunnallisesti, mutta laina- ja vakuussalkkumme painottuu maantieteellisesti yli 80 prosenttisesti Uudellemaalle. Suurin asiakassegmenttimme on kotitaloudet, johon luemme kuuluviksi niin oman vakituisen asuntonsa avullamme ostaneet kuin omiin asuntoihin sijoittaneet yksityishenkilöt. Seuraavaksi suurin asiakassegmentti ovat asunto-osakeyhtiöt, johon luemme kuuluvaksi niin rakennusvaiheessa olevat (RS-toiminta) kuin asukkaiden hallinnassa jo olevat asuntoyhteisöt. RS-toimintaa harjoitamme vain alan tunnettujen ja tunnustettujen toimijoiden kanssa, ja perinteinen asunto-

osakeyhtiöiden rahoittaminen on ollut Hypon ydintoimintaa jo Hypoteekkiyhdistykseen aikanaan fuusioituneen Suomen Asuntohypoteekkipankin alkuajoista 1930-luvulta lukien. Hypo on tunnettu taloyhtiörahoittaja ja toimii yhteistyössä eri intressitahojen kanssa alan kehittämiseksi ja suomalaisten kansallisvaivallisuuden kasvattamiseksi.

## YLI 150 – VUOTIAS JA NYKYAIKAINEN HALLINNOINTI (CORPORATE GOVERNANCE)

Hypon hallinnointi on pyritty pitämään kaikilta osiltaan ajantasaisena ja silti omanlaisena. Yhdistämme oman erityislakimme edellyttämät ja aikojen kuluessa käytännössä hyväksi havaitut erityisasetat tämän päivän moderneihin hallinnointivaatimuksiin. Näin hypoteekkiyhdistys säilyy yhtiömuodoltaan elinvoimaisena ja toiminta vahvasti hypoteekkiyhdistyksen perustarkoituksen mukaisena. Erittäin merkittävä vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen toimintaan on ollut tarkkaan harkituilla ja onnistuneilla toimielinjäsenvalinnoilla (hallintoneuvosto, hallintoneuvoston tarkastajat, nimitysvaliokunta, palkkiovaliokunta ja hallitus), vakiintuneilla ja perinteikkäillä päätöksentekotavoilla sekä näiden pohjalta yhtiön johdolle annetuilla varsin yksityiskohtaisillakin toiminta-ohjeilla. Tämä tarkkaan harkittu ja valvottu kokonaisuus varmistaa omalta osaltaan perustarkoituksen toteuttamisen, liiketoimintaa kannattavasti kasvattaen ja riskit halliten.

” **Analysoinnin lopputulos on selvä. Hypossa toimitaan juuri siten kuin sanotaan ja luvataan. Se on harvinaista tämän päivän pankkitoiminnassa ja pidämme siitä kiinni myös jatkossa.**

## ASUNTORAHOITUKSEEN KESKITTYNYT VÄHITTÄISPANKKITOIMINTA

Hypon ulkoinen ja sisäinen raportointi on Hypon kokoon ja toiminnan laajuuteen nähden erittäin kattavalla tasolla ja samankokoisiin kilpailijoihin nähden paremmalla tasolla. Hypo laatii IFRS-tilinpäätöksen ja tuottaa sen mukaisen raportoinnin ylimmälle johdolle ja muille intressitahoille. Hypolla on vain yksi liiketoimintasegmentti, asuntorahoitukseen keskittynyt vähittäispankkitoiminta, jota harjoitetaan oman erityislain puitteissa. Jokaisen intressitahon on huomattavan helppo analysoida Hypon taloudellinen tilanne, riskienhallinnan taso ja hallinnoinnin toimivuus. Analysoinnin lopputulos on selvä. Hypossa toimitaan juuri siten kuin sanotaan ja luvataan. Se on harvinaista tämän päivän pankkitoiminnassa ja pidämme siitä kiinni myös jatkossa.

INSTRUMENTTIEN VERTAILUELEMENTIT	VAKUURETON PANKKI JVK (FIN)	HYPOTEEEKKIYHDISTYKSEN JVK (FIN)	KATETTU (COVERED BOND) JVK (KIINNITYSLUOTTO PANKKI /FIN)
Instrumentin ikä	Yli 160 vuotta	162 vuotta	12 vuotta
Lakiperusteinen	Ei	kyllä (toiminut esikuvana katetulle JVK:lle)	Kyllä
Valvonta	FIVA	FIVA	FIVA
Velkojan asema konkurssitilanteessa	Vakuudenhaltijoiden jälkeen	Hypon taseen kautta käytännössä vakuudenhaltija	Vakuudenhaltija
Toiminnan rajoitukset ja riskitaso	Normaali	Toiminta rajoitettua, mutta mahdollistaa useita tuottolähteitä/alhainen riskitaso	Toiminta erittäin rajoitettua/ alhainen riskitaso
Corporate Governance	Täyttää pörssivaatimukset	Uudistettu 2004 / täyttää pörssivaatimukset	Täyttää pörssivaatimukset
Yhteisömuoto / omistuksen jatkuvuus	Useimmiten Oy / vallattavissa	Oma/käytännössä ei vallattavissa=jatkuvuus	Useimmiten Oy / vallattavissa
Luotonannon vakuudellisuus/ LTV-aste	Ei rajoitusta	Aina vakuudellista/ enintään 70% / käytännössä alle 60%	Aina vakuudellista/ enintään 60%–70%
Lainasalkun maantieteellinen jakautuminen	Suomi	Pääkaupunkiseutu/Uusimaa	Suomi
Raportoinnin läpinäkyvyys	Monimutkainen	Erittäin läpinäkyvä	Läpinäkyvä, mutta kytkentä emoyhtiöön
IFRS / IRBA (=alempaan po-vaateen menetelmä)	Kyllä / Yleensä kyllä	Kyllä / Ei (käytössä, vain perusmenetelmä = suurempi po-vaade)	Kyllä / Yleensä kyllä

Taulukkoon merkityt tiedot ja johtopäätökset ovat vertailtuja instrumentteja ja niiden liikkeeseenlaskijatyyppejä koskevia Hypon yleisluonteisia kannanotoja ja mielipiteitä, joihin ja joiden perusteena oleviin taulukon tietoihin saattaa sisältyä yksinkertaistuksia. Tarkat johtopäätökset eri instrumenttien ja/tai erilaisten liikkeeseenlaskijoiden välisistä eroista voi tehdä vain arvioimalla ja vertailemalla yksittäistapauksessa liikkeeseen laskettujen instrumenttien yksilöllisiä ehtoja sekä instrumentteihin ja liikkeeseenlaskijaan kulloinkin sovellettavaa lainsäädäntöä.”

#### KONSERVATIIVINEN JA SILTI INNOVATIIVINEN TOIMINTAMME ON SÄÄNNÖLLISEN LÄPIVALAISUN ALLA KAIKILTA OSILTAAN

Hypo on Finanssivalvonnan valvonnan alainen niin luottolaitoksen, talletuspankin kuin eläkesäätiönsäkin kautta. Monet Finanssivalvonnan esille nostamat asuntorahoitukseen liittyvät näkökulmat ovat täysin linjassa Hypon oman näkemyksen ja toimintaperiaatteiden kanssa. Näitä ovat mm. riittävän omarahoitusosuuden vaatiminen, riittävästä ltv-asteesta huolehtiminen täystakausten käyttöä rajoittamalla, lainojen korkeasta jatkuvasta lyhennysasteesta huolehtiminen, asiakkaan takaisinmaksuun arviointi monipuolisilla stressitesteillä ja korkoriskin hallitseminen kaikissa oloissa erityisesti korkeiden lainanhoitomerkien kohdalla sekä ylipitkien laina-aikojen käytön rajoittaminen.

Finanssivalvonnan lisäksi Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston valitsevat omat tarkastajat toteuttavat sääntöjen edellyttämää säännöllistä ja kattavaa tarkastustoimintaa Hypossa. Tämän lisäksi palkkasimme Hypoon vuonna 2010 oman riskienhallintajohtajan vastaamaan itsenäisesti ja riippumattomasti koko konsernin riskienhallinnasta, sisäisestä tarkastuksesta ja compliance toiminnasta. Riskienhallintajohtaja raportoi toiminnastaan suoraan hallitukselle ja toimii yhteistyössä sekä hallintoneuvoston tarkastajien että Finanssivalvonnan kanssa.

#### YLIVOIMAINEN VAKAVARAISSUUS KAIKILLA MITTAREILLA MITATTUNA

Hypon vakavaraisuuden hallintaprosessi arvioidaan vuosittain riippumattoman ulkopuolisen tarkastajan ja Finanssivalvonnan toimesta. Eri pankkien vakavaraisuusasemaa vertailtaessa on varsinkin näinä aikoina hyvä ensin ottaa selvälle, käyttääkö pankki vakavaraisuuslaskennassaan omaa sisäistä luottoluokitusten menetelmää (IRBA) vai standardimenetelmää. Käytetyllä menetelmällä on nimittäin merkittävä vaikutus laskennan lopputulokseen. Hypo käyttää omassa toiminnassaan vain standardimenetelmää eli kohdentaa luottoriskeihin maksimaalisen määrän omia varojaan. Menettelytapa alkaa kohta olla harvinaista Suomessa, sillä valtaosa pankeista on erityisesti viime aikoina hakenut ja myös saanut Finanssivalvonnalta luvan ryhtyä soveltamaan toiminnassaan omaa sisäistä luottoluokituksen menetelmää. Tämä merkitsee käytännössä sitä, että nämä pankit kohdentavat luottoriskeihinsä noin puolet vähemmän omia varojaan kuin mitä standardimenetelmä edellyttäisi. Tämä laskentatavan vaihto on parantanut näiden pankkien vakavaraisuustasoa merkittävästi. Kilpailijoiden tapaan toimien ja kaikki vakavaraisuuslähteemme huomioiden (Pro Forma) Hypon kokonaisvakavaraisuus ja erityisesti sen Tier 1 eli paljon puhuttu ydinvakavaraisuus nousi helposti lähelle 25 prosenttia omien varojen lähennellessä absoluuttisestikin jo 100 miljoonaa euroa. Hypo on siis erittäin vakavarainen asuntolainapankki kaikilla mittareilla laskettuna.



## TULOSKORTTITOIMINTA VUONNA 2011

Hypo on noudattanut toiminnassaan jo 10 vuotta tasapainoitettua tulokorttitoiminnan mukaisia periaatteita. Vuosi 2011 oli tulokorttitoiminnan näkökulmasta kaikilta osiltaan vahva ja toimintamme kasvoi kannattavasti riskit halliten kaikilla osa-alueilla. Tavoitteet saavutettiin yhtäläillä kovien kuin pehmeiden mittareiden näkökulmasta. Yhtään heikkoa kohtaa ei tällä kertaa löydy ja siitä kiitos jokaiselle hypolaiselle asuntorahoituksen ammattilaiselle, toimielintemme jäsenille sekä erityisesti asiakkaillemme.

**Pankinjohtaja Jouni Lehtisen** johtama yksityispankkitoiminto asuntorahoituksen ammattilaisineen vahvisti Hypon pioneeria-semaa monilla toiminta-alueilla.

Käänteiset asuntolainat ovat selvä kasvualue nyt kun kaikki muutkin toimijat ovat vahvasti tulossa markkinoille omilla ratkaisuillaan. Hypolla tulee olemaan vahva erikoistoimijan rooli myös jatkossa tällä itse synnytyllä toiminta-alueella. Toteutamme sellaisia yksityishenkilöille räätälöityjä ratkaisuja, joihin isojen kilpailijoiden on vaikea vastata.

RS-toimintamme kasvoi yhteistyössä vakiintuneiden rakennusyhtiökumppaneiden kanssa merkittävästi. Vuoden aikana aloitettiin ja saatettiin loppuun useita RS-kohteita erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa.

Vuoden 2011 aikana nähtiin selvästi kuinka suomalaiset kiinnostuivat varallisuutensa kasvattamisesta asuntosijoitusten kautta. Tämä trendi tulee varmasti jatkumaan erityisesti pääkaupunkiseudulla, jos vain työllisyystilanne pysyy vakaana ja asuntomarkkinat ennakoitavana. Moni kotitalous miettii jo nyt koulukäisten lastensa tulevia asumisratkaisuja. Yhä useammin oman kodin rinnalle ostetaan vuokrattavaksi pieni yksiö tai kaksio nuoremman sukupolven tulevaisuutta silmällä pitäen.

Asunto-osakeyhtiöiden korjausvelkatilanne ja tiukentuvat energiategokkuusmääräykset pitivät huolen siitä, että Hypon lähemmäs 100-vuotias ydintoiminta-alue eli asunto-osakeyhtiöiden rahoittaminen kasvoi vahvasti, erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa Hypon kevyen pääomavastikkeen rahoitusratkaisut ja pitkät laina-ajat alentavat kynnystä saada kaikki osakkaat tukemaan yhteisiä korjaushankkeita. Näiden hankkeiden yhteydessä hyödynnettiin myös yhä useammin Hypon ja Pohjoismaisen Investointipankin (NIB) ympäristölainaojelmia. Tästä hyvänä esimerkkinä RAKE:n ekotalohanke Helsingin ydinkeskustassa Bulevardilla.

Antolainauttoiminnan rinnalla yksityispankkitoiminto onnistui herättämään useiden yhteisöjen kiinnostuksen myös Hypon talletustuotteita kohtaan. Talletus Hypoon on ollut monelle yhteisönsä varojen tallettamisesta ja sijoittamisesta vastaavalle taholle vähäriskinen ja tuottoisa turvasatamaratkaisu.

**Pankinjohtaja Elli Reunasen** yleispankkitoiminto asuntorahoituksen ammattilaisineen piti puolestaan vahvasti pintansa ehkäpä maailman kovimmassa pankkilpailussa. Suomessa asuntolainat ovat Euroopan halvimmat ja täällä pääkaupunki-

seudulla puolestaan Suomen halvimmat. Kasvava joukko pankkiasioistaan itsenäisesti päättäviä suomalaisia ottaa asuntolainansa ja asuntovakuudellisen kulutusluottonsa juuri Hyposta jättäen muun pankkiasioinnin palkkatilipankkinsa hoitoon. Hypo pystyy tarjoamaan kaikkien kotitalouksien tilanteeseen räätälöityjä asuntorahoitusratkaisuja kilpailukykyiseen hintaan. Emme ole halvin, muttemme kalleinkaan. Alan ainoana erikoistoimijana pystymme tarjoamaan parasta asuntolainapalvelua ja tämän päälle monipuolisen asiointipaketin (tuottoisa lainanhoitotili, vuosimaksuton ja markkinoiden edullisin Visa sekä maksuton Verkkopankki). Hypon asiakaslupaus "Parempaan Asumiseen. Turvallisesti." ohjaa kaikkea toimintaamme. Pienelle keskinäiselle erikoispankille yksi asiakas on 100 kertaa tärkeämpi kuin isolle pörssinoteeratulle kansainvälisesti toimivalle liikepankille. Olemme aidosti samassa veneessä asiakkaamme kanssa ja teemme päätökset joustavasti made in Finland, Helsingissä.

**Talletus Hypoon on ollut monelle yhteisönsä varojen tallettamisesta ja sijoittamisesta vastaavalle taholle vähäriskinen ja tuottoisa turvasatamaratkaisu.**

Talouden, hallinnon ja kehittämisen toiminta-alue tehostui ja monipuolistui entisestään kuluneen vuoden aikana. **Talousjohtaja Aija Kontinen** ja **riskienhallintajohtaja Mikko Huopio** vastasivat omalta osaltaan hyvin keskeisellä tavalla koko konsernin kasvusta kannattavasti ja riskit halliten. Tämän lisäksi he varmistivat, että Hypo vastasi jatkuvasti lisääntyvään, monipuolistuvaan ja vaatimustasoltaan kovenevaan sääntelyyn sen edellyttämällä tavalla sisällöltään ja ajoitukseltaan oikein.

Tase 818 miljoonaa euroa, liikevoitto 4,0 miljoonaa euroa, vakavaraisuus 16,7 prosenttia, kulutuottosuhte 61,9 prosenttia ja järjestämättömät 0,20 prosenttia. Asiakkaita 24.500, lainakanta 615 miljoonaa euroa ja talletukset 224 miljoonaa euroa. Nämä luvut ovat erinomainen saavutus pankilta, jossa henkilökuntaa on alle 30. Kiitän omalta osaltani kaikkia hypolaisia tulostoitavuudesta 2011, joka Hypon omalla sisäisellä asteikolla oli kuitenkin vasta 65 prosenttinen suoriutuminen. Tämä siksi, että meille hypolaisille ei tavanomainen riitä. Tavoitteellisuus ja jatkuva parantaminen on meillä verissä. Tätä kirjoittaessa voi jo todeta, että vuosi 2012 on alkanut lupaavasti.

**Ari Pauna**, varatoimitusjohtaja

# Hypon tuotteet ja palvelut

Turvallisia talletuksia kaikkien pankkien asiakkaille ja Suomen parasta asuntorahoituksen asiantuntijapalvelua Hypon yksityis- ja yleispankeista.

## Hypon verkko-, puhelin- ja konttoripalvelut

Osoitteesta [WWW.HYPO.FI](http://WWW.HYPO.FI) löytyy selkeitä ohjeita asumisen ja asun-  
tosijoittamisen rahoittamiseen ja lainan hakemiseen sekä ajan-  
kohtaiset talletustarjoukset ja edut Hypo Visa-korttiperheen  
kortinhaltijoille. Testaa erityisen suosittu ja monipuoliset lainalas-  
kurimme!

Neljännesvuosittain julkaisemamme valtakunnallinen **ASUN-  
TOMARKKINA-ANALYYSI** ylittää ilmestytessään uutiskynnyksen eri  
medioissa. Analyysi sisältää omat näkemyksemme kasvukes-  
kusten asuntomarkkinoiden tilanteesta ja on erillisellä sopimuk-  
sella yhteistyökumppaniemme hyödynnettävissä. Analyysi on  
luettavissa [hypo.fi](http://hypo.fi) -sivuillamme ja yhteistyökumppaneittemme  
portaaleilta. Halutessasi voit tilata sen toimitettavaksi suoraan  
sähköpostiisi hieman ennen sen virallista julkistamishetkeä.  
Ilmoitus tästä sähköpostiosoitteeseen [hypo@hypo.fi](mailto:hypo@hypo.fi) riittää.

Hypon verkkopankki tarjoaa asiakkaillemme mahdollisuuden  
seurata lainojen, talletusten ja Visa -korttiososten tietoja verk-  
kopankissa sekä turvallisen ja suojatun asiointikanavan interne-  
tissä. Tee verkkopankkisopimus maksuliikennepankkisi pankki-  
tunnisteita käyttäen osoitteessa [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) ja saat verkkopank-  
kitunnukset kotiin toimitettuina!

Konttorin ja puhelinpalvelun aukioloajat ovat ma-pe klo 9.00-  
16.00, muina aikoina joustavasti sopimuksen mukaan. Käynti-  
osoite 100 – vuotias Hypo Talo osoitteessa Yrjönkatu 9 A (2.krs.),  
00120 Helsinki. Puhelinpalvelu (09) 228 361.



Hypon verkkopalvelut ovat toimivat ja helppolukuiset.  
Parhaat asuntorahoituksen nettisivut.

[www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) – asuntorahoituksen, talletusten ja Visa -asioiden asiantuntijasivusto  
ja [www.hypopankki.fi](http://www.hypopankki.fi) – verkkopankki asiointiin helpottamiseksi!

## Yleispankin palvelut ja tuotteet

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

**HYPON ASUNTOVAKUUDELLINEN KULUTUSLUOTTO** on edullinen ja jous-  
tava asuntovakuudellinen kulutusluotto. Asiakasjäsenillämme  
on mahdollisuus 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.

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

**ASUNTOVAKUUKSIEN SÄILYTYSPALVELU** on asiakasjäsenille tarjo-  
amamme ilmainen vakuuksien säilytyspalvelu. Vakuusasiakirjat  
ovat turvallisessa paikassa säilytyksessämme, mikä mahdol-  
listaa myös nopeat ja joustavat luottopäätökset uutta lainaa  
tarvittaessa.

**HYPOTEEKKITAKAUS** on yhteistyökumppanimme kanssa tarjottava  
lisävakuus, jonka avulla järjestyy lisävakuuksia asuntokauppa-  
tilanteessa. Hypoteekkitakaus on liitettävissä oman asunnon  
hankkimiseen otettuun asuntolainaan.



Yleispankki: kuvassa etvasemmalta lukien, Maarit Muhli, Anne Hiltunen, Irma Könönen, Päivi Salo, Seija-Sisko Kinaret, Anu Maliranta, takaa oikealta lukien Ari Pauna, Pirjo Dahlbom, Marjut Nummelin, Hanna Lax (trainee), Ahti Aalto (trainee), Ari Korkia-Aho ja Pekka Karttila. Kuvasta puuttuvat pankinjohtaja Elli Reunanen, Päivi Hietamies, Anja Kymäläinen ja Pauli Lange.

#### TALLETUSTILI – HYPON KILPAILUKYKYISIÄ PERUSPANKKIPALVELUITA

**MÄÄRÄAIKAISTALLETUKSET** saa Hyposta kilpailukykyisin korkoehdoin. Talletustili Hypossa on turvallinen ja tuloksellinen vaihtoehto säästämiseen.

**WANHAN AJAN HYPOTEEKKITALLETUS** on asiakkaan tarpeiden mukaan räätälöity pitkä, jopa kymmenen vuoden määräaikais-talletus. Turvallinen vaihtoehto pitkäaikaissäästämiseen!

**HYPON CLASSIC YHDISTELMÄTALLETUS** turvallinen, tuottoisa ja varteenotettava vaihtoehto rahastosäästämislle.

**HYPON AVISTA TALLETUSTILI** markkinoiden joustavin talletustili, jossa kilpailukykyinen korkoehto. Kunnan korko säästöille, jotka kuitenkin milloin tahansa käytettävissä ilman nostorajoituksia.

**PS.HYPON – ELÄKESÄÄSTÄMISPALVELUT** ovat eläkesäästämistuotteita, jotka ovat pääomaturvattuja ja verovähennysoikeutettuja. Säästämistä 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 erinomaisen 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 Visa Classic–maksuaikakortti luottolimiitillä. Kortti mahdollistaa jopa 20 000 euron luottolimiitin ilman luotonvarausprovisiota. Pääkortin rinnalle voi hakea kahta maksutonta rinnakkaiskorttia samassa taloudessa asuville 16 vuotta täyttäneille perheenjäsenille.

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

# Yksityispankista erityisratkaisut



Yksityispankki: kuvassa vasemmalta, pankinjohtaja Jouni Lehtinen, Eija Nevala, Hannele Nyström, Kristiina Aitala, Maarit Valkeajärvi, Marja Niemelä. Takana oikealta lukien Juho Pajari ja Jari Häkkinen. Kuvasta puuttuu Piia Konttinen.

## ASUNTORAHOITUKSEN JA TALLETTAMISEN ERITYISRATKAISUT

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

**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 osamistajana. Asiakkaalla on optio lunastaa koko asunto omakseen neljän vuoden kuluessa.

**KEYYEN PÄÄOMAVASTIKKEEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAINA.** Hypon asunto-osaakeyhtiöille tarjoamat markkinoiden monipuolisimmat rahoitusvaihtoehdot ottavat huomioon osakkaiden yksilölliset rahoitustarpeet.

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

## HYPON VUOKRA-ASUNNOT JA INNOVATIIVISET IDEAT UUDISASUNTOJEN RAHOITUKSEEN

Hypon omistamia vuokra-asuntoja on lähes kaksi sataa hyvillä paikoilla eri puolilla pääkaupunkiseutua. Hypon vuokra-asunto on hyvä vaihtoehto asumistilanteen ratkaisemiseksi eri elämäntilanteissa.

**ASUNNONVAIHTOASUNTO** on hyvä vaihtoehto asunnonvaihtajalle ja omakotitalorakentajalle kahden asunnon loukun välttämiseksi.

**AVAINHENKILÖASUNTO** on yksilöllinen asumisratkaisu Hypon yhteistyökumppaneiden avainhenkilöille.

**VAIHTOASUNTOKONSEPTI** on yhdessä pitkäaikaisten rakennusliikemyhätöyrykumppaniemme kanssa kehittämämme pakettiratkaisu asiakkaalle, joka ostaa uudistuotantoa olevan uuden kodin ja haluaa varmistaa välttävnsä kahden asunnon loukulta.

**TONTTIKONSEPTI** on ratkaisu asunto-osaakeyhtiön tonttikustannuksista aiheutuvien osakaskohtaisten rasiitusten jaksottamiseen tuleville vuosille. Osakas valitsee itse maksaako asuntoonsa kohdistuvan tonttiosuuden kerralla vaiko erillisenä tontinvuokravastikkeena kuukausittain. Ratkaisu on käytössä yhteistyökumppaniemme kanssa toteutettavissa asuntorakentamiskohteissa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa.

**RS-PANKKIPALVELUMME** ovat yhteistyökumppaniemme käytävissä. RS-kohteistamme on lisätietoja internet-sivuillamme.

## SUJOTTAJILLE RÄÄTÄLÖITYJÄ HYPOTEEKKI -RATKAISUJA

**HYPON SUJOTTUSTODISTUS-** ja **JOUKKOVELKAKIRJAHOJELMAT** ovat suosittuja korkosujottajien keskuudessa, jossa arvostetaan Hypon taseen läpinäkyvyyttä. Hypon varainhankinnan järjestämisessä olennaiset elementit ovat sujottajien arvostamat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kiinnitysuottopankkien tapaan asunto- ja asuinkiinteistöväkuudellinen luottokanta.

**HYPON SUJOTTUSTODISTUKSET** ovat tarjolla sujottajille, joiden sujottustarve on vähintään 100.000 euroa ja sujottusaika enintään vuoden. 200 miljoonan euron sujottustodistusohjelman liikkeeeseenlaskun järjestäjiä ovat Nordea Pankki Oyj, Pohjola Pankki Oyj, Sampo Pankki Oyj, Skandinaviska Enskilda Banken Suomen sivukonttori sekä Swedbank Suomen sivuliike.

**HYPON JOUKKOVELKAKIRJALAINAT** toteutetaan 400 miljoonan euron kokoisella joukkovelkakirjaohjelmalla, jonka järjestäjä on Sampo Pankki Oyj. Ohjelman alla toteutetaan erillisiä, ehdoiltaan sujottajalähtöisiä liikkeeeseenlaskuja.

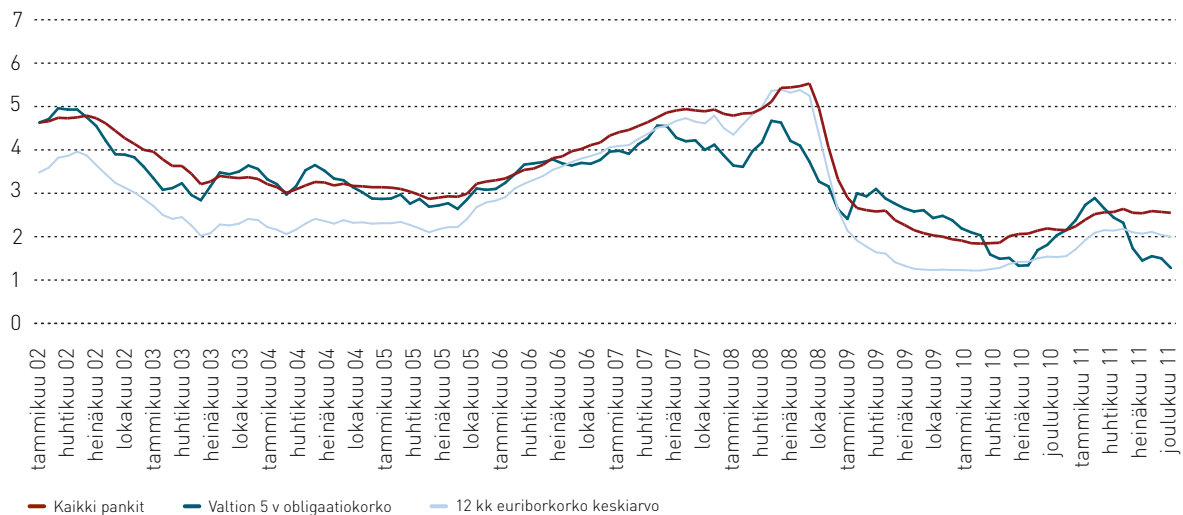
**PITKÄT MÄÄRÄAIKAISTALLETUKSET** vuodeksi ja sitä pidemmiksi jaksoiksi ovat turvallinen lisä sujottussalkkuun.

# Avainlukuja 2011

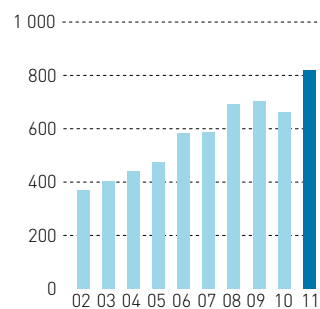
## Taloudelliset tunnusluvut vuosilta 2007–2011

Milj. €	2007	2008	2009	2010	2011
Liikevaihto	34,9	33,4	30,8	23,1	26,8
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	9,5	1,5	3,0	2,2	4,0
Liikevoitto / liikevaihto, %	27,3	4,4	9,8	9,7	14,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)	10,2	1,4	3,1	2,3	4,1
Koko pääoman tuotto % (ROA)	1,2	0,2	0,3	0,2	0,4
Omavaraisuusaste, %	12,5	9,8	9,9	11,1	9,2
Vakavaraisuus, %	20,4	18,5	17,5	18,9	16,7
Omat varat	66,9	67,5	69,5	71,6	75,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus	26,2	29,3	31,4	30,3	36,0
Kulu-tuotto-suhde, %	31,6	75,6	60,4	71,0	61,9
Henkilöstömäärä keskimäärin	30	28	24	27	29
Palkat ja palkkiot	1,9	1,6	1,7	1,5	2,1
Taseen loppusumma	586,5	692,6	703,4	660,8	818,0

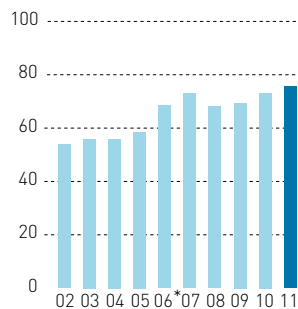
## Kotitalouksien uudet asuntoluotot pankeista, keskiporkko 2002–2011, %



## Taseen loppusumma, milj. €

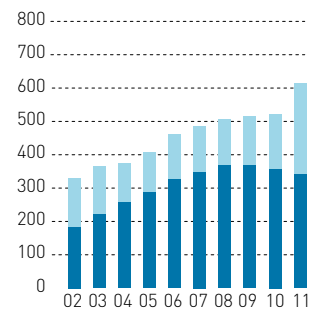


## Oma pääoma, milj. €



<sup>1</sup>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 asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija 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 luottolaitosluvan mukaista vähittäispankkitoimintaa.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös 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 on talletuspankki, jonka tehtävänä on tarjota asiakkailleen turvallisia talletustuotteita, RS- ja notariaattipalveluja sekä Osuuskunta Luottokunnan Visa-kortteja. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletusvarahastoon. 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 kilpailukyisten tuotteiden kehittämiseen asiakkaiden eduksi. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 151. toimintavuonna asuntojen hintojen nousu jatkui alkuvuoden 2011, mutta vuoden puolivälissä hinnat taittuivat laskuun. Vuokrien nousu jatkui edelleen. Euribor-korkojen lähes koko vuoden jatkunut nousu taittui loppuvuodesta 2011.

Vuoden 2011 aikana vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,4 prosenttia, pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan ja muualla Suomessa hinnat nousivat 0,7 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 3,1 prosenttia. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkorko nousi 0,28 prosenttiyksikköä edellisvuoden vaihteeseen verrattuna. (Lähdetiedot: Asuntojen hinnat ja Vuokratilasto, 4. neljännes 2011, Tilastokeskus ja Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus 2.2012, Suomen Pankki)

Uusista asuntoluotoista edelleen yli 80 prosenttia otettiin euribor-korkoihin sidottuna. Kotitalouksien tekemät uudet asuntolainasopimukset sekä sopimukset, jotka syntyivät olemassa olevien lainojen uudelleen neuvottelun tuloksena, lisääntyivät euromäärin tarkasteltuna 5,2 prosenttia vertailuvuoteen nähden

(lisäys 6,8 % vuonna 2010). (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2011, Suomen Pankki)

Kotitalouksien talletuskannan vuosikasvu Suomessa oli 6,2 prosenttia (5,2 % vuonna 2010). Talletuskannan keskikorko joulukuun 2011 lopussa oli 1,05 %, kun se edellisvuoden vastaavana ajankohtana oli 0,86 %. Hypon avistatalletusten viitekorkona käytettävää Hypo Prime -korkoa nostettiin 20.6.2011 1,50 prosentista 1,75 prosenttiin. (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2012, 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 antolainauttoiminnan ehtoja riskiaseman neutraloimiseksi.

## Luotonanto

Kuten kiinnitysluottopankeilla, myös Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Lainakannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 57,8 % (57,9 % 31.12.2010). Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 615,0 milj. € (520,4 milj.€). Myönnetty, vuoden 2011 päättyessä vielä nostamattomat luotot kasvoivat 16,0 miljoonalla eurolla edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna.

Luottokannan laatua kuvaava järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena 1,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. €), mikä on ainoastaan 0,20 prosenttia kokonaislainakannasta.

Hypon kotitalousasiakkaiden asuntolainoista kiinteäkorkoisten lainojen osuus on 22 prosenttia. Muissa pankeissa kiinteäkorkoisten lainojen osuus on huomattavasti alhaisempi, noin 6 prosenttia. Hypon asiakkaat ovat siis keskimääräistä paremmiin ja ilman lisäkuluja suojautuneet korkotason nousulta ja varmistaneet lainanhoitomenojensa enimmäistason. Hypo on omissa varainhankinnassaan vastaavasti suojautunut korkojen nousulta.

## Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella edelleen vahvana. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoitusliimit olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 145,5 miljoonaa euroa (116,1 milj. €). Rahavaroista yli 70 prosenttia oli sijoitettuna vähintään AA-luokiteltuihin, laajasti eri vastapuoliin hajautuneisiin tilivaroihin sekä jälkimarkkinakelpoisiin saamistodistuksiin. Kokonaismaksuvalmiudesta 105,3 miljoonaa oli rajoituksitta likviditeetin hoidon käytettävissä.

Vuoden 2011 lopussa lainakanta muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

### Luotonannon keskittyneisyys

	2011	%	2010	%
<b>Luotonanto luotonsaajaryhmittäin</b>				
Kotitaloudet	340 637,8	55 %	357 381,4	69 %
Asuntoyhteisöt	188 743,8	31 %	118 802,9	23 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	79 811,5	13 %	40 090,5	8 %
Muut	5 798,2	1 %	4 173,8	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>614 991,3</b>	<b>100 %</b>	<b>520 448,7</b>	<b>100 %</b>
<b>Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan</b>				
Vakituinen asunto	574 302,1	93 %	489 011,0	94 %
Kulutusluotto	32 353,2	5 %	24 844,1	5 %
Vapaa-ajan asunto	8 336,0	1 %	6 593,6	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>614 991,3</b>	<b>100 %</b>	<b>520 448,7</b>	<b>100 %</b>
<b>Luotonanto maakunnittain, t€</b>				
Uusimaa	500 274,6	81 %	421 662,3	81 %
Muu Suomi	114 716,7	19 %	98 786,3	19 %
<b>Yhteensä</b>	<b>614 991,3</b>	<b>100 %</b>	<b>520 448,7</b>	<b>100 %</b>

Rahavarojen ja sitovien rahoituslimiittien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

### Muut saamiserät

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista. Konserni lisäsi asunto- ja asuntotonttiomistuksiaan 65,0 miljoonaan (61,3 milj. €). Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 15,6 miljoonaa euroa (13,6 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna omaisuusryhmän sijoitukset olivat 8,0 prosenttia (9,4 %), 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 velvoitteiden ylijäämä 7,7 miljoonaa euroa (7,7 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

### Johdannaissopimukset

Tase-erien korko- ja valuuttariskin suojaamiseksi tehdyt koronja/taivaluuttavaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja vastakirjaukset suojauslaskentamallista riippuen joko oman pääoman käyvän arvon rahastoon (korkoriskiltä suojautuminen) tai tulosvaikutteisesti (valuuttariskiltä suojautuminen). Osakeindeksi- ja valuuttasidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaissopimuksissa. Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2011 olivat tase-arvoltaan 0,4 milj. € (0,6 milj. €) ja velat 5,5 milj. € (5,1 milj. €).

### Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin varainhankinnan järjestämisessä olennaiset elementit ovat sijoittajien arvostamat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuval-

muis sekä kuten kiinnitysluottopankeilla, asunto- ja asuinkeinoistövakuudellinen luottokanta. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankinnan osuutta kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletuskanta kasvoi 75 % ja oli 228,3 miljoonaa euroa (130,5 milj. €) rahalaitosten talletukset mukaan lukien. Talletukset muodostivat 31,7 prosenttia (23,1 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Hypoteekkiyhdistyksen 400 miljoonaan euron joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 24.5.2011 sekä täydennettiin 7.9.2011 emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kolme joukkovelkakirjalainaemissiota nimellispääomaltaan yhteensä 62 miljoonaa euroa. Emissioilla jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten eräntymisiä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2011 oli 276,2 miljoonaa euroa (256,1 milj. €), mikä vastasi 38,4 % (45,1 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 719,3 miljoonaa euroa (564,6 milj. €).

### OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 75,5 miljoonaa euroa (73,2 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2011 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. – 31.12.2011".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 15,1 miljoonaa euroa (12,8 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

### KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISSUUS

Konserni saavutti tilikaudella 1.1. – 31.12.2011 liikevoiton 4,0 miljoonaa euroa (2,2 milj. € tilikaudella 1.1. – 31.12.2010).

Arvonalentumisten palautukset olivat tilikaudella tehtyjä arvonalentumiskirjauksia suuremmat, joten arvonalentumistappiota ei nettomääräisesti ollut. Arvonalentumiset yhteensä olivat tulosta parantava 0,2 miljoonaa euroa (tulosta heikentävä 0,04 milj. €).





## Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan 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	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$	x 100

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 osavuositiedotauksessa.

Konserni arvioi sen omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti erinomaisella 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](http://www.hypo.fi/Hypo).

### HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakavaruuden määrän oli vuoden aikana keskimäärin 25 (25), tilikauden lopussa vakavaruuden määrän oli 25 (25). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 3 (2), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön

määrä oli niin ikään 3 (2). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana palkattiin yksi uusi henkilö ja lisäksi konserni jatkoi yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä noin 75 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja noin 25 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 48,7 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 32 -vuotias ja vanhin 62 -vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 12,4 vuotta. Henkilöstöstä 33 prosenttia oli miehiä ja 67 prosenttia naisia. Johtoryhmän kuudesta jäsenestä kaksi on naisia ja neljä miehiä. Henkilöstöstä 30 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 70 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 17 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 83 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 56 prosenttia ja 44 prosenttia.

Koko vakavaruuden henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuun alueen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoritus. Järjestelmän kautta on mahdollista ansaita enintään 16 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen kannustinpalkkio. Kannustimen maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keski johdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa. Kannustimien maksamisessa noudatetaan jo vuonna 2004 käyttöön otettua menettelyä maksaa kannustimet varovaisuussyistä viiveellä. Lisäksi vuodesta 2010 lukien kannustinjärjestelmässä otettiin huomioon Finanssivalvonnan vuoden 2010 alussa antaman palkitsemiskannanoton sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien. Vuoden 2010 lopussa perustetun Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön uusi M-osasto on vaikuttanut kannustin- ja sitouttamisjärjestelmään siten, että se toi kannustimien maksamiseen



## KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2011-31.12.2011

1 000 €	Liitetieto	2011	2010
Korkotuotot	1	17 507,9	14 849,4
Korkokulut	1	-15 749,9	-14 351,8
<b>KORKOKATE</b>		<b>1 758,1</b>	497,6
Palkkiotuotot	2	2 041,4	1 770,4
Palkkiokulut	2	-10,0	-8,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3	1,1	0,0
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	4,0	-27,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	6 276,5	5 620,7
Liiketoiminnan muut tuotot	6	38,2	26,7
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 703,1	-2 076,0
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-408,3	-164,1
Muut henkilösivukulut		-86,7	-48,7
Muut hallintokulut		-2 514,6	-2 794,1
Hallintokulut yhteensä		-5 712,8	-5 082,9
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	8	-231,5	-268,7
Liiketoiminnan muut kulut	7	-313,8	-241,0
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	9	154,8	-41,5
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>4 005,9</b>	2 245,7
Tuloverot	10	-645,7	-630,7
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>3 360,3</b>	1 615,0
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>3 360,3</b>	1 615,0

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.2011-31.12.2011

1 000 €	Liitetieto	2011	2010
Tilikauden voitto		3 360,3	1 615,0
Muut laajan tuloksen erät			
Voittovarojen varaaminen yleishyödyllisiin tarkoituksiin ja muut oikaisut		0,0	-0,5
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset		-1 319,9	2 230,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-6,6	7,6
Yhteisöverokannan muutos			
Edellisen tilikauden voittovarot		565,2	0,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		-1 060,5	2 237,9
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>		<b>2 299,8</b>	3 852,9

Konsernin IFRS:n mukaiseen laajaan tuloslaskelmaan sisältyvät katsauskauden voiton lisäksi käyvän arvon rahastoon kirjatut realisoimattomat arvomuutokset myytävissä olevista rahoitusvaroista sekä koronvaihtosopimuksista.

# KONSERNIN TASE 31.12.2011

1 000 €	Liitetieto	2011	2010
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	12, 13, 31	24,1	29,6
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			0,0
Muut		84 164,8	14 597,9
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	13, 14, 29, 31	6 457,9	4 707,3
Muut	13, 14, 29, 31	4 677,5	21 515,1
		11 135,4	26 222,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	15, 29, 30, 31	614 991,3	520 448,7
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	15, 29, 30, 31	1 999,1	3 999,5
Muilta	15, 29, 30, 31	24 697,8	17 955,1
		26 696,8	21 954,6
Osakkeet ja osuudet	17, 30, 31	112,8	112,8
Johdannaissopimukset	18, 30, 31	414,8	627,0
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	19, 21	476,8	658,0
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	20, 21	64 964,6	61 255,2
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		869,0	875,2
Muut aineelliset hyödykkeet	20, 21	277,7	333,5
		66 111,3	62 463,9
Muut varat	22	8 440,5	10 867,4
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	23	3 842,9	1 656,6
Laskennalliset verosaamiset	24	1 544,5	1 196,5
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>817 956,1</b>	<b>660 835,2</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		40 000,0	0,0
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat		8 686,6	0,0
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29, 30, 31	130 502,3	99 030,2
		179 188,9	99 030,2
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	29, 30, 31	109 986,4	102 524,3
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29, 30, 31	88 657,5	27 997,0
		198 644,0	130 521,3
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29, 30, 31	65 323,0	78 947,2
		263 967,0	209 468,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	24, 29, 30, 31	202 798,7	215 838,3
Muut	24, 29, 30, 31	72 375,1	38 936,3
		275 173,8	254 774,6
Johdannaissopimukset	30, 31	5 452,7	5 145,0
Muut velat			
Muut velat	26	4 061,6	5 559,4
Siirtovelat ja saadut ennakot	27	5 333,1	4 070,4
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	28, 29, 30, 31	1 020,0	1 360,0
Laskennalliset verovelat	24	8 224,8	8 192,6
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	33, 45	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	45	22 789,8	22 689,8
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	45	-4 663,2	-3 343,3
Käypään arvoon arvostamisesta	45	50,4	57,0
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	45	22 923,5	21 173,5
Edellisten tilikausien voitto	45	26 073,3	26 042,3
Tilikauden voitto	45	3 360,3	1 615,0
		75 534,1	73 234,4
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>817 956,1</b>	<b>660 835,2</b>

# LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1.2011-31.12.2011

1 000 €	Perus- pääoma	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2010</b>	5 000,0	5 137,8	22 589,8	-5 524,6	18 923,5	23 255,0	69 381,5
Aikaisempia kausia koskevan virheen oikaisu *)		-5 137,8				5 137,8	0,0
Tilikauden voitto						1 615,0	1 615,0
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovaroihin 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 voittovaroihin siirretty määrä							
Laskennallisten verojen muutos							
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	100,0	2 238,3	2 250,0	-2,4	2,2
<b>Oma pääoma 31.12.2010</b>	<b>5 000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>22 689,8</b>	<b>-3 286,3</b>	<b>21 173,5</b>	<b>27,7</b>	<b>73,2</b>

\*) Joihinkin kiinteistösijoituksiin on aikaisemmissa FAS-tilinpäätöksissä tehty arvonorotuksia. IFRS-siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenona käytettiin FAS-tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla ja vanha FAS-tilinpäätöksen mukainen arvonorotusrahasto muutettiin IFRS-siirtymähetkellä uudelleenarvostusrahastoksi. Vuonna 2011 tehdyn uudelleenarvioinnin perusteella kuitenkin todettiin, että oikeampi tapa olisi esittää tätä vanhaa arvonorotusrahastoa vastaava erä edellisen tilikauden voittovaroissa. Näin ollen korjaus tehtiin vertailukauden aloittavaan taseeseen IAS 8.42 ja IAS 8.49 mukaisesti. Korjauksella ei ollut vaikutusta oman pääoman kokonaismäärään, tulokseen tai konsernin vakavaraisuuteen.

1 000 €	Perus- pääoma	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2011</b>	5 000,0	0,0	22 689,8	-3 286,3	21 173,5	27 657,3	73 234,4
Tilikauden voitto						3 360,3	3 360,3
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien							
laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus						266,0	266,0
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			100,0		1 750,0	-1 850,0	0,0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-5 174,0			-5 174,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				3 515,5			3 515,5
Laskennallisten verojen muutos				338,6			338,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				-6,2			-6,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-4,0			-4,0
Laskennallisten verojen muutos				3,7			3,7
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto							
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä							
Laskennallisten verojen muutos							
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	100,0	-1 326,5	1 750,0	-1 584,0	-1 060,5
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	<b>5 000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>22 789,8</b>	<b>-4 612,8</b>	<b>22 923,5</b>	<b>29 433,6</b>	<b>75 534,1</b>

# KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1.2011- 31.12.2011

1000 €	2011	2010
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	15 967,5	15 063,7
Maksetut korot	-14 285,8	-15 774,6
Palkkiotuotot	2 105,9	1 721,2
Palkkiokulut	-10,0	-8,1
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1,1	0,0
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4,0	-27,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6 322,5	5 549,8
Liiketoiminnan muut tuotot	38,2	26,7
Hallintokulut	-3 262,2	-6 678,3
Liiketoiminnan muut kulut	-355,0	-241,0
Luotto- ja takaustappiot	154,8	-41,5
Tuloverot	-1 945,5	-766,6
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>4 735,4</b>	<b>-1 176,1</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-94 074,5	-5 617,2
Sijoituskiinteistöt	-5 173,8	6 090,2
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-99 248,3</b>	<b>473,1</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	68 122,7	14 719,0
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>68 122,7</b>	<b>14 719,0</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-26 390,2</b>	<b>14 016,0</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuuden lisäys	11,7	-86,9
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	0,0
Saadut osingot	0,0	0,0
Osakesijoitusten nettotuotot	0,0	0,0
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>11,7</b>	<b>-86,9</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Pankkilainat, uudet nostot	154 335,7	39 227,0
Pankkilainat, takaisinmaksut	-74 177,0	-43 713,5
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-13 484,0	-23 108,3
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	64 390,5	75 162,9
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-78 568,6	-102 092,1
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	139 159,9	73 779,6
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-105 721,1	-74 201,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-340,0	-340,0
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>85 595,4</b>	<b>-55 286,2</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>59 216,9</b>	<b>-41 357,2</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>62 804,3</b>	<b>104 161,5</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>122 021,2</b>	<b>62 804,3</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>59 216,9</b>	<b>-41 357,2</b>

# TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

## YLEISTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainantajat. 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 vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja. Finanssi- ja valvonta 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 2011 voimaan astuneilla uusilla tai muuttuneilla IFRS-standardeilla tai SIC- ja IFRIC-tulkintoilla ei ollut vaikutusta tilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin.

Seuraavilla vuonna 2013 tai sen jälkeen voimaan astuvilla standardimuutoksilla tai uusilla standardeilla on todennäköisesti vaikutusta Hypo-konsernin tuleviin tilinpäätöksiin: muutettu IAS19 Työsuhde-etuudet standardi sekä uusi IFRS 9 Rahoitusinstrumentit-standardi. Valmisteilla olevat suojauslaskentaa koskevat muutokset saattavat myös vaikuttaa tuleviin tilinpäätöksiin.

## 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 käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Asunto Oy Eiran Helmi (konsernin omistus 100%) ja Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 80,4%) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistö-sijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden

yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistö-sijoitusten 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 hankintamenuun. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvion tulevista 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. Realisoitumattomat 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 hankintamenuun. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenon 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 korkorahasto-osuuksista.

### Rahoitusvelat

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. 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







# KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1.2011 - 31.12.2011 LIITETIEDOT

1 000 €

## 1 KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN

	2011	2010
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	147,1	56,7
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	15 806,2	13 616,9
Yhteensä	15 953,3	13 673,6
Saamistodistukset	1 520,4	1 107,3
Muut korkotuotot	34,2	68,5
Korkotuotot yhteensä	17 507,9	14 849,4
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-2 758,1	-1 803,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-4 263,0	-2 668,9
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 189,4	-3 818,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-23,8	-24,9
Yhteensä	-12 234,4	-8 315,6
Johdannaissopimukset	-3 515,5	-6 035,8
Muut korkokulut	0,0	-0,4
Korkokulut yhteensä	-15 749,9	-14 351,8

## 2 PALKKIOTUOTOT JA -KULUT

	2011	2010
Luotonannosta ja ottolainauksesta	883,0	827,9
Lainopillisista tehtävistä	82,3	87,5
Tonttintotariaattipalveluista	506,6	460,7
Muusta toiminnasta	569,5	394,3
Palkkiotuotot yhteensä	2 041,4	1 770,4
Muut palkkiokulut	-10,0	-8,1
Palkkiokulut yhteensä	-10,0	-8,1

## 3 ARVOPAPERIKAUPAN JA VALUUTTATOIMINNAN NETTOTUOTOT

	2011	2010
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1,1	

## 4 MYYTÄVISSÄ OLEVIEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT

	2011	2010
Saamistodistusten myyntivoitot	4,0	-0,1
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot		-27,3
Yhteensä	4,0	-27,4

## 5 SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT

	2011	2010
Vuokratuotot	4 170,7	4 214,1
Myyntivoitot (-tappiot)	2 864,3	2 096,5
Muut tuotot	207,1	214,4
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-803,9	-818,2
Muut kulut	-91,3	-14,2
Suunnitelman mukaiset poistot	-70,4	-71,9
Yhteensä	6 276,5	5 620,7

## 6 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2011	2010
Muut tuotot	38,2	26,7



# KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2011

1 000 euroa, ellei toisin mainita.

## 12 KÄTEISET VARAT

	2011	2010
Kassa	24,1	29,6

## 13 RAHAVIRTUALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT

	2011 tasearvo	2010 tasearvo
Käteiset varat	24,1	29,6
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	84 164,8	14 597,9
Saamiset luottolaitoksilta	11 135,4	26 222,3
Saamistodistukset	26 696,8	21 954,6
	<b>122 021,2</b>	62 804,3

## 14 SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2011			2010		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		4 677,5	4 677,5		2 515,1	2 515,1
Kotimaisilta luottolaitoksilta	6 409,7		6 409,7	4 678,9	19 000,0	23 678,9
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	48,2		48,2	28,4		28,4
Yhteensä	6 457,9	4 677,5	11 135,4	4 707,3	21 515,1	26 222,3

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista. Muut kuin vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta ovat lyhytaikaisia, jäljellä olevalta maturiteetiltaan enintään 3 kk:n mittaisia määräaikaistalletuksia.

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

## 15 SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2011	2010
Yritykset ja asuntoyhteisöt	268 555,3	158 893,5
Kotitaloudet	340 637,8	357 381,4
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 962,2	3 275,8
Ulkomaat	2 836,0	898,0
Yhteensä	614 991,3	520 448,7
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	743,6	753,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.		

Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot

Arvonalentumistappiot vuoden alussa	446,8	576,7
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	40,9	306,9
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-192,0	-436,8
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	295,7	446,8

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

## 16 SAAMISTODISTUKSET (MYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

	2011			2010		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävisä olevat						
Kuntatodistukset		1 999,1	1 999,1		3 999,5	3 999,5
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävisä olevat						
Sijoitustodistukset		4 978,8	4 978,8			
Yritystodistukset		11 710,8	11 710,8		15 974,1	15 974,1
Joukkovelkakirjat	92 173,0		92 173,0	16 578,9		16 578,9
Saamistodistukset yhteensä	92 173,0	18 688,6	110 861,7	16 578,9	19 973,6	36 552,4
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla						
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			84 164,8			14 597,9

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

## 17 OSAKKEET JA OSUUDET (MYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

	2011			2010		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		112,8	112,8		112,8	112,8
Joista hankintameno		112,8	112,8		112,8	112,8
Joista luottolaitoksissa		108,5	108,5		108,5	108,5

## 18 JOHDANNAISSOPIMUKSET

	Vastaavaa	2011 Kirjanpitoarvo Vastattavaa	Vastaavaa	2010 Kirjanpitoarvo Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo		3 899,4	76,8	4 594,7
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käyvän arvon suojauslaskentamalli, käypä arvo		1 138,5		
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo	414,8		550,2	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo		414,8		550,2
	414,8	5 452,7	627,0	5 145,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko	17,2	1 117,0	5,0	1 270,6
<b>Yhteensä</b>	<b>431,9</b>	<b>6 569,7</b>	<b>632,0</b>	<b>6 415,6</b>

### 2011

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	34 980,0	148 179,0	15 000,0	198 159,0
Käypä arvo, vastaavaa	0,0	414,6		414,8
Käypä arvo, vastattavaa	155,4	2 969,1	2 328,2	5 452,7

### 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

## 19 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2011	2010
IT-ohjelmat ja -hankkeet	475,3	611,9
Muut aineettomat hyödykkeet	1,6	46,1
	476,8	658,0
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	34,3	69,0

## 20 AINEELLISET HYÖDYKKEET

	2011	2010
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	33 303,9	36 425,5
Rakennukset	639,6	675,3
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	31 021,1	24 154,4
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>64 964,6</b>	<b>61 255,2</b>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	78 564,0	73 432,4
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	7 694,2	6 354,7
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa	1 548,4	1 741,2
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	2 141,5	2 869,3
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181,9	2 898,9
<b>Yhteensä</b>	<b>4 323,4</b>	<b>5 768,3</b>
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat veloitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 37.		
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.		
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	758,6	758,6
Rakennukset	110,5	116,7
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>869,0</b>	<b>875,2</b>
<b>Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä</b>	<b>2 893,3</b>	<b>2 291,0</b>
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät veloitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	0,0	66,8

## 21 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
<b>Hankintameno 1.1.2011</b>	<b>1 138,2</b>	<b>61 637,3</b>	<b>912,8</b>	<b>2 063,0</b>	<b>64 285,2</b>
Lisäykset, uudet hankinnat		10 302,3			10 302,3
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit		0,0			
Vähennykset	-11,7	-6 522,5			-6 522,5
<b>Hankintameno 31.12.2011</b>	<b>1 126,5</b>	<b>65 417,1</b>	<b>912,8</b>	<b>2 063,0</b>	<b>68 393,0</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2011	480,2	382,1	37,6	1 729,6	2 149,3
Tilikauden poisto	169,5	70,4	6,2	55,8	132,4
Tilikauden arvonalennukset					
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2011</b>	<b>649,7</b>	<b>452,5</b>	<b>43,8</b>	<b>1 785,4</b>	<b>2 281,7</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2011					
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut					
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2011</b>	<b>476,8</b>	<b>64 964,6</b>	<b>869,0</b>	<b>277,7</b>	<b>66 111,3</b>
<b>Hankintameno 1.1.2010</b>	<b>1 138,2</b>	<b>66 903,7</b>	<b>912,8</b>	<b>1 976,1</b>	<b>69 792,7</b>
Lisäykset, uudet hankinnat		3 051,0		125,9	3 176,9
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit					
Vähennykset		-8 317,5		-39,0	-8 356,5
<b>Hankintameno 31.12.2010</b>	<b>1 138,2</b>	<b>61 637,3</b>	<b>912,8</b>	<b>2 063,0</b>	<b>64 613,1</b>
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					
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2010</b>	<b>480,2</b>	<b>382,1</b>	<b>37,6</b>	<b>1 729,6</b>	<b>2 149,3</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2010					
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut					
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2010</b>	<b>658,0</b>	<b>61 255,2</b>	<b>875,2</b>	<b>333,5</b>	<b>62 463,9</b>

## 22 MUUT VARAT

	2011	2010
Etuus pohjaiset eläkejärjestely/eläkesäätiön ylikate	7 655,2	7 674,5
Muut saamiset	785,2	3 192,9
<b>Yhteensä</b>	<b>8 440,5</b>	<b>10 867,4</b>

Tarkempia tietoja etuus pohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 34.

## 23 SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2011	2010
Korkosaamiset	2 922,2	1 381,8
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	825,0	66,8
Muut siirtosaamiset	95,6	208,0
<b>Yhteensä</b>	<b>3 842,9</b>	<b>1 656,6</b>

## 24 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

	Verosaaminen 2011		Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Verovelka 2011 Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä			
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 875,5	1 875,5
Kiinteistösj. vanhan arvonorotusrahaston lask. vero			1 470,0	-55,4	1 414,6
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 544,5	1 544,5	47,6		47,6
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			4 887,0		4 887,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 544,5</b>	<b>1 544,5</b>	<b>6 404,6</b>	<b>1 820,1</b>	<b>8 224,8</b>

	Verosaaminen 2010		Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Verovelka 2010 Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä			
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 995,4	1 995,4
Kiinteistösj. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 645,3	5,8	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
<b>Yhteensä</b>	<b>1 196,5</b>	<b>1 196,5</b>	<b>6 191,5</b>	<b>2 001,1</b>	<b>8 192,6</b>

## 25 YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

	2011		Kirjanpitoarvo	2010 Nimellisarvo
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	202 798,7	202 870,0	215 838,3	215 870,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	72 375,1	73 300,0	38 936,3	39 100,0
<b>Yhteensä</b>	<b>275 173,8</b>	<b>276 170,0</b>	<b>254 774,6</b>	<b>254 970,0</b>

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.

## 26 MUUT VELAT

	2011	2010
Muut velat	4 061,6	5 559,4

## 27 SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT

	2011	2010
Korkovelat	4 446,4	3 089,0
Saadut ennakkomaksut	59,1	44,3
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	56,3	298,8
Muut siirtovelat	771,3	638,3
<b>Yhteensä</b>	<b>5 333,1</b>	<b>4 070,4</b>

## 28 VELAT, JOILLA ON HUONOMPI ETUOIKEUS KUIN MUILLA VELOILLA

	2011		2010	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	1 020,0	1 020,0	1 360,0	1 360,0

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 ennakaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

## 29 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

2011	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	11 135,4					11 135,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	23 945,1	32 165,0	165 070,0	149 225,6	244 585,6	614 991,3
Saamistodistukset	10 417,8	33 780,9	66 663,0			110 861,7
<b>Yhteensä</b>	<b>45 498,2</b>	<b>65 945,9</b>	<b>231 733,0</b>	<b>149 225,6</b>	<b>244 585,6</b>	<b>736 988,3</b>

Velat luottolaitoksille	50 798,7	23 351,7	96 105,2	8 933,3		179 188,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	126 474,7	58 651,6	63 288,2	15 476,3	76,2	263 967,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	18 550,2	126 733,7	129 890,0			275 173,8
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 020,0			1 020,0
<b>Yhteensä</b>	<b>195 823,5</b>	<b>208 736,9</b>	<b>290 303,4</b>	<b>24 409,6</b>	<b>76,2</b>	<b>719 349,7</b>

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
<b>Yhteensä</b>	<b>53 611,3</b>	<b>41 623,6</b>	<b>153 991,9</b>	<b>129 475,0</b>	<b>204 521,7</b>	<b>583 223,5</b>

Velat luottolaitoksille	2 373,6	58 220,0	23 136,7	15 300,0		99,0
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
<b>Yhteensä</b>	<b>131 718,5</b>	<b>168 770,1</b>	<b>229 329,8</b>	<b>34 814,9</b>	<b>0,0</b>	<b>564 633,4</b>

## 30 TASE-ERIEEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

	2011			2010		
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	11 135,4		11 135,4	26 222,3		26 222,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	614 991,3		614 991,3	520 448,7		520 448,7
Saamistodistukset	110 861,7		110 861,7	36 552,4		36 552,4
Johdannaissopimukset	414,8		414,8	627,0		627,0
Muu omaisuus	80 553,0		80 553,0	76 984,7		76 984,7
<b>Yhteensä</b>	<b>817 956,1</b>	<b>0,0</b>	<b>817 956,1</b>	<b>660 835,2</b>	<b>0,0</b>	<b>660 835,2</b>

Velat luottolaitoksille	108 113,7	71 075,2	179 188,9	99 030,2		99 030,2
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	263 967,0		263 967,0	209 468,6		209 468,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	275 173,8		275 173,8	254 774,6		254 774,6
Johdannaissopimukset ja käyntitaroituksessa pid. velat	4 314,2	1 138,5	5 452,7	5 145,0		5 145,0
Muut velat	18 639,5		18 639,5	19 182,4		19 182,4
Oma pääoma	75 534,1		75 534,1	73 234,4		73 234,4
<b>Yhteensä</b>	<b>745 742,4</b>	<b>72 213,7</b>	<b>817 956,1</b>	<b>660 835,2</b>	<b>0,0</b>	<b>660 835,2</b>

Valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuutat ja nimellismäärät vastaavat valuuttamäärien velkojen valuuttoja ja nimellismääriä, joten konsernin valuuttakurssiriski on suojattu.









## KONSERNIN VAKAVARAIJUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 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, tehokas vakavaraisuuden hallinta sekä toimiva sisäinen valvonta.

### LUOTETTAVA HALLINTO

Luotettava hallinto tarkoittaa konsernin toimintojen järjestämistä siten, että konsernia johdetaan terveiden ja varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti siten, että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen (jälj. Hypo) ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen Asuntopankki Oy:n (jälj. pankki) toiminnot. Konsernin hallinnon lisätiedot löytyvät konsernin tilinpäätöksen liitetiedoista sekä Hypon verkkosivuilta osoitteesta [www.hypo.fi/Johtaminen](http://www.hypo.fi/Johtaminen) ja hallinnointi.

### VAKAVARAIJUUDEN HALLINTA

Vakavaraisuuden hallinnan päätehtävänä on varmistaa, että konsernin omien varojen määrä, laatu ja kohdentuminen riittävät jatkuvasti kattamaan konsernin toimintaan kohdistuvat olennaiset riskit.

Finanssivalvonta on vuonna 2009 myöntänyt Hypolle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia erikseen pankkiin itsenäisenä yhtiönä. Tästä johtuen pankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on integroitu osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Sisäisessä omien varojen riittävyuden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset

suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että pankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konsernin kannattavuus riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, joita käytetään konsernissa edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti konsernin riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja. Kokonaisvakavaraisuudelle on asetettu pitkän aikavälin tavoite.

Konsernissa sovelletaan luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista merkityksellimmät ovat korolliseen taseeseen kohdistuva korkoriski sekä asuntojen omistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2011 oli 16,7 prosenttia, ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 15,4 prosenttia.

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

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyttä testataan

### 45 OMAT VARAT JA VAKAVARAIJUUS

	2011	2010
<b>Oma pääoma, kirjanpidon mukainen</b>	<b>75 534,1</b>	73 234,4
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 779,7	-5 679,1
Aineettomat hyödykkeet	-476,8	-658,0
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	4 663,2	3 343,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 020,0	1 360,0
<b>Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,</b>	<b>74 960,8</b>	71 600,6
josta ensisijaiset omat varat		
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Vararahasto	22 789,8	22 689,8
Käyttörahassto	22 923,5	21 173,5
Edellisten tilikausien voitto	26 073,3	26 042,3
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	-4 606,7	-4 698,2
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 779,7	-5 679,1
Tilikauden voitto	3 360,3	1 615,0
Aineettomat hyödykkeet	-476,8	-658,0
Ensisijaiset omat varat yhteensä	69 283,7	65 485,3
josta toissijaiset omat varat		
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	4 606,7	4 698,2
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	50,4	57,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 020,0	1 360,0
Toissijaiset omat varat yhteensä	5 677,1	6 115,2
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus</b>		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	34 609,0	29 154,0
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 402,0	1 190,0
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä</b>	<b>36 011,0</b>	30 344,0
<b>Omien varojen ylijäämä</b>	<b>38 949,8</b>	41 256,6
<b>Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset</b>	<b>432 610,0</b>	364 428,0
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,4	17,3
<b>Vakavaraisuus %</b>	<b>16,7</b>	18,9



johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hyossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Hypo ei toimi haja-asutusalueilla eikä muuttotapiopaikkakunnilla. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

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

Luottoriskiä mitataan jatkuvasti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaamaa kuvaavilla tekijöillä.

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainojen saldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo tilikauden päättyessä oli koko antolainasalkun osalta 57,8 prosenttia (57,9 %). LTV-arvojen painottamaton keskiarvo oli 46,2 prosenttia (48,2 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, osake-

huoneistoja ja vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä. Varauksia edellyttävät seikat on laskentamallissa eliminoitu.

#### Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina.

#### Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten veloitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

Pankin harjoittamassa Visa-korttiliiketoiminnassa luottoriskin kantaa kokonaisuudessaan Hypo-konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö, Osuuskunta Luottokunta.

Siltä osin kuin konserniyhtiöt suorittavat liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.

#### Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetel-

### 47 LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

	Kirjanpitoarvo	2011 Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo	2010 Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana
<b>Luotonanto</b>				
Erääntymättömät	592 980,2	525 990,0	458 999,9	449 921,5
Erääntyneet 1-3 kk	20 809,5	40 630,2	60 450,9	66 277,8
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 201,5	1 099,7	997,9	1 533,1
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>614 991,3</b>	<b>567 720,0</b>	520 448,7	517 732,4
<b>Muut</b>				
Saamiset luottolaitoksilta				
Erääntymättömät	11 135,4	18 678,9	26 222,3	16 165,6
Saamistodistukset				
Erääntymättömät	110 861,7	73 707,1	36 552,4	63 800,9
Osakkeet ja osuudet	112,8	112,8	112,8	3 587,4
Johdannaissopimukset				
Erääntymättömät	414,8	520,9	627,0	814,4
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	5 696,2	8 440,5	11 184,7	8 263,9
<b>Muut yhteensä</b>	<b>128 220,9</b>	<b>101 460,1</b>	74 699,3	92 632,2
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,20 %		0,19 %	

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 295.732,32 euroa (446.790,20). Liitetiedossa 15 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

#### Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

	2011	2010
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	4,0 %	1,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	1,6 %	0,8 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	70,0 %	79,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	1,0 %	0,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	5,0 %	7,5 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	18,4 %	11,1 %
	<b>100,0 %</b>	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.

mällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä. Omaisuus-erien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luottolukituslaitosten antamia luokituksia.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä nousi maltillisesti edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden olleen vuodenvaihteessa 1,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. €), mikä on 0,20 prosenttia lainakannasta.

Arvonalentumistappioita palautui tehtyjä kirjauksia enemmän, kirjausten nettomäärä oli 0,2 miljoonaa euroa (-0,04 milj. €). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin maltillinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa konsernin omiin varoihin.

Ottaan huomioon edellä selostetut luottoriskin hallintakeinot sekä toteutuneiden luottoriskien vähäinen määrä, on perusteltua todeta, että luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma riittää hyvin kattamaan luottoriskin pääomatarpeen.

## OPERATIIVISET RISKIT

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa teki-öissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit, jatkuvuus-suunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin.

Konsernin liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistaetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan konsernille sovitettuun riskienhallintakehikkoon perustuvilla riskikatsauksilla, joissa on otettu kantaa eri riskialueisiin sekä riskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin. Riskejä arvioidaan myös johtoryhmä ja ylimmän johdon toimesta osana operatiivista toimintaa. Johtuen operatiivisten riskien luonteesta laaja-alaisena riskialueena, Hypo-konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, joissa operatiivisten 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, asiakassuhteen aloittamiseen sekä asioinnin tietoturvan varmistamiseen. Muilta osin liiketoimintaprosesseihin liittyvät keskeiset riskit liittyvät rahoitus- alalle tyypilliseen tapaan valtuushallintaan ja rikosuhkien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötyöllä toteutetuissa prosessin osissa.

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnuksellu- tileille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuo- lelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuus- suunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan henki- löstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista useiden eri osa-alueiden, kuten tietotur- vallisuu- den, asiakkaan tunnistamis- ja tietomisyjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Liiketoimintaprosesseissa vält- tämättömien tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuden tasoa on arvi- oitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluk- sessa. Hypon henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoit- teista johdetuilla henkilökohtaisilla tulokorteilla, säännöllis- sellä kaikki henkilöstöryh- mät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta tarkoituk- senmukaisuustekijät huomioiden useille eri henkilöille organi- saatiossa.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. toimipaikan oman palo-, vesi- ja murto- vahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää myös konsernin liiketoimintaa koskevaa ajantasais- ta vakuutus- turvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdol- listen toimitilojen käyttökelvottomuu- tilanteiden varalta. Toimi- paikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakio- ehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnet- tujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös operatiivisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.

Konsernissa on käytössä operatiivisten riskien tapahtumara- portointi toimivalle ja ylimmälle johdolle.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konser- nissa Finanssivalvonnan hyväksymällä ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenet- telyssä todettu riittäviksi.

## LIKVIDITEETIRISKIT

Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisäl- täen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaamaa.

## Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liit- tyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävar- muutta. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyön- nön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Konsernin varain- hankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallin- takeinona on varmistaa luotonannon jatkuminen pitkällä aika- väli- llä. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimi- naympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen nähden. Talletus- varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvate- taan strategian mukaisesti. Konsernin emoyhtiöllä Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.11 oli 62 prosenttia (yli 70 prosenttia).

## Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhyt- aikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksu-

## 48 MAKSUVALMIUSRISKI

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2011	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	51 866,7	26 555,6	113 192,6	8 933,3		200 548,2
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	128 048,0	63 371,3	88 460,1	15 476,3	76,2	295 431,9
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 729,0	132 161,0	157 428,6			310 318,5
Johdannaissopimukset	-372,3	1 109,1	2 885,7			3 622,5
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0,00	24,3	1 117,3			1 141,6
Velat yhteensä	200 271,3	223 221,2	363 084,3	24 409,6	76,2	811 062,6

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	0,0	99,3	1 384,8	0,0		1 484,2
Velat yhteensä	135 136,1	182 187,6	283 334,6	36 027,8	0,0	636 686,1

velvoitteistaan. 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 avista-talletusten talletuspako, jolloin pankin vaadittaessa takaisinmaksettavista 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 tuloslaskelman ja taseen avulla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkikiili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.11 yhteensä 105,3 miljoonaa euroa (116,1 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta kahdelta kuukaudelta (2,5 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 on esitetty liitetiedossa 48.

### Jälleenrahoitusriski

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jälleenrahoitusriski aiheuttaa riskin jälleenrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle 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 alkuuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden enenaikaisesti lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitason ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Velkasopimuksiin pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.11 oli noin 2,5 vuotta eli vastaava kuin edellisenä vuonna.

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

### MARKKINARISKI

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 nettokorkeus sellaisilla tasoilla, etteivät ne pitkällä aikavälillä vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten 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 määrää, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien vastapuolilimiittien mukaisesti.

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







toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodostua myös emoyhtiö Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Viranomaisriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, Compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin yleinen tunnettuus on kasvanut merkittävästi viimeisten 10 vuoden aikana. Kasvu on perustunut siihen, että Hypo-konserni on toiminut aktiivisesti julkisuudessa asunto-markkinoiden ja rahoituksen asiantuntijana. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää kuluneiden 10 vuoden aikana. Tunnettuuden vahvistamista jatketaan edelleen kannattavasti ja riskit halliten. Tunnettuuden keskeisenä liiketoimintamittarina ovat asiakaskontaktien määrä ja -palautteiden sisältö, joita seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

# Hallintoneuvoston lausunto

Vahvistettuumme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2011 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Antti Arjanne, Elina Bergroth, Kyösti Ekdahl, Harri Hiltunen, Helena Jaatinen, Kari Joutsa, Markku Koskinen, Kallepekka Osara ja Hannu Tarkkonen.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2012

**Markku Koskela**

hallintoneuvoston puheenjohtaja

**Väinö Teperi**

hallintoneuvoston varapuheenjohtaja

**Mikael Englund**

**Harri Hiltunen**

**Helena Jaatinen**

**Tauno Jalonen**

**Kari Joutsa**

**Markku Koskinen**

**Kallepekka Osara**

**Jukka Räihä**

**Hannu Tarkkonen**

**Riitta Vahela-Kohonen**

**Veikko M. Vuorinen**

# Tilintarkastuskertomus

## SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN JÄSENILLE

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2011. 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 suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallintoneuvoston tai hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllyneet 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 olen-

naisen virheellisyuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioi-  
dessaan 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 2012

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos  
KHT

## Tilinpäätöksen julkistaminen

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus ja hallintoneuvosto hyväksyvät tilinpäätöksen ja siihen liitetyn toimintakertomuksen julkistettavaksi niiden hyväksymis- ja varmentamispäivänä helmikuun 28. päivänä 2012. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet kokoontuvat varsinaiseen kokoukseen huhtikuun loppuun mennessä, jossa tilinpäätös vahvistetaan ja toimielimille myönnetään vastuuvapaus.

# Hypon hallinnointi



Hallituksen jäsenet. Kuvassa etuvasemmalta lukien Sixten Korkman, Jarmo Leppiniemi ja Sari Lounasmeri. Takana oikealta lukien Matti Inha, Hannu Kuusela, Tuija Virtanen, Jari Eklund, Teemu Lehtinen ja Ari Pauna. Kuvasta puuttuu hallituksen sihteeri, pankinjohtaja Elli Reunanen.

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](http://www.cgfinland.fi). Selvitys hallinnointikoodin noudattamisesta ja noudattamiseen tehdyistä poikkeuksista sekä hallinnointikoodin mukainen selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernissa tilikaudelta 2011 on julkaistu osoitteessa [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi). Seuraavassa kuvataan vain pääpiirteissään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintojärjestelmä, toimielimet ja niiden tehtävät.

## 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 arvioi 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 varsinainen kokous korkeintaan kolmen vuoden pituiseksi toimikaudeksi. Hallintoneuvoston jäsenten on oltava Hypoteekkiyhdistyksen äänivaltaisia jäseniä.

## Hallintoneuvoston jäsenet 2011

**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  
**Markku Koskinen**, talonrakennusinsinööri, kiinteistöjohtaja  
**Kallepekka Osara**, agrobiologi, maanviljelijä  
**Jukka Rähä**, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari  
**Hannu Tarkkonen**, toimitusjohtaja  
**Riitta Vahela-Kohonen**, filosofian maisteri, projektipäällikkö  
**Veikko M. Vuorinen**, toimitusjohtaja

## Hallintoneuvoston tarkastajat 2011

**Markku Koskela**, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori  
**Väinö Teperi**, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja  
**Helena Jaatinen**, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja  
**Tauno Jalonen**, toimitusjohtaja

## Tarkastajien varajäsenet 2011

**Kallepekka Osara**, agrobiologi, maanviljelijä  
**Jukka Rähä**, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

## 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 2011

**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 pakkaeduista. Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokuntaan kuuluvat hallintoneuvoston puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä hallintoneuvoston tarkastajat. Palkkiovaliokunnan työjärjestyksen vahvistaa hallintoneuvosto.

### Palkkiovaliokunnan jäsenet 2011

**Markku Koskela**, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori  
**Väinö Teperi**, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja  
**Helena Jaatinen**, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja  
**Tauno Jalonen**, toimitusjohtaja

## 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 sijainen. Toimitusjohtaja ja tämän sijainen toimivat hallituksen kokouksessa asioiden esittelijöinä. Muut hallituksen jäsenet ovat hallituksen arvion mukaan listayhtiöiden hallinnointikoodin tarkoittamalla tavalla riippumattomia suhteessa yhtiöön.

### HALLITUKSEN JÄSENET 2011

**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, hallituksessa vuodesta 2002  
**Hannu Kuusela**, kauppatieteiden tohtori, professori, hallituksessa vuodesta 2001

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

**Sari Lounasmeri**, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2011

**Ari Pauna**, oikeustieteen kandidaatti, varatoimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2006

**Tuija Virtanen**, kauppatieteiden tohtori, yliassistentti, hallituksessa vuodesta 2009

Hallituksen sihteerinä toimii pankinjohtaja **Elli Reunanen**, sihteeri vuodesta 2009, äitiys- ja vanhempainvapaalla 6.1.2012 lukien. Reunasen sijasta hallituksen sihteerinä toimii varatoimitusjohtaja Ari Pauna.

### 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

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 sijainen, pankinjohtajat, talousjohtaja 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**, talousjohtaja (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 hallintoneuvoston jäsenet ja tilintarkastajat ja määrää näiden palkkiot sekä myöntää vastuuvapauden hallitukselle ja muille tilivelvollisille. Myös Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen muuttaminen on hyväksyttävä varsinaisella kokouksella.

Varsinainen kokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä.

## TARKASTAJAT

### Tilintarkastus

Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, KHT –yhteisö vastuunalaisena tilintarkastajana

**Juha Wahlroos**, kauppatieteiden maisteri, KHT

**Jukka Mynttinen**, kauppatieteiden maisteri, KHT, varamies

### Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastaja **Mikko Huopio**

## VAKITUINEN HENKILÖSTÖ 31.3.2012

Toimitusjohtaja, rahoitusneuvos **Matti Inha**  
Varatoimitusjohtaja **Ari Pauna**

Talousjohtaja **Aija Kontinen**  
Kirjanpito-päällikkö **Piia Valtokari**  
Riskienhallintajohtaja **Mikko Huopio**

### Tietotekniikka

ICT-päällikkö **Ari Korkia-Aho**

### YLEISPANKKI

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

### Lainat, talletukset, Visa ja Verkkopankki

Asuntorahoituspäällikkö **Päivi Salo**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Anja Kymäläinen**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Pauli Lange**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Anu Maliranta**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Muhli**, LKV  
Asuntolaina-asiantuntija **Marjut Nummelin**, KED

### Asiointipalvelut ja sopimusmuutokset

Reskontrapäällikkö **Irma Könönen**  
Asuntorahoituspäällikkö **Päivi Hietamies**, LKV  
Asuntolaina-asiantuntija **Anne Hiltunen**  
Asuntolaina-asiantuntija **Pirjo Dahlbom**, KED  
Asuntolaina-asiantuntija **Seija-Sisko Kinaret**, KED

### YKSITYISPANKKI

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

### Suurasia- ja lainat ja talletukset

Rahoituspäällikkö **Piia Kontinen**, LKV

### Käänteiset rahoitusratkaisut, seniorituotteet ja osaomistus

Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Valkeajärvi**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Eija Nevala**, LKV

### Asunto-osakeyhtiörahoitus, ympäristölainat

Asuntorahoituspäällikkö **Jari Häkkinen**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Hannele Nyström**, LKV

### Säästämistuotteet, ps -säästäminen

Asuntorahoituspäällikkö **Kristiina Aitala**, LKV

### Asuinhuoneistojen vuokraus, rs-asiat

Kiinteistöasiantuntija **Marja Niemelä**, LVV, KED

\*äitiys- ja vanhempainvapaalla 6.1.2012 lukien

# Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 151 vuotta

Keisarillisesta julistuksesta yli 615 miljoonan euron lainakantaan vuonna 2011.  
Talletuskanta 228 miljoonaa euroa. Aktiivisia asiakkaita yli 24.500.

- 21.12.1858** Senaatin päätös annettavasta julistuksesta Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 25.5.1859** Keisarillisen Majesteetin Armollinen julistus Suomen Maan hypoteekkiyhdistysten ehoista ja yleisistä perusteista.
- 15.9.1859** Ensimmäinen yleinen kokous Helsingissä hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 4.–6.7.1860** Päätös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta Haminassa yleisen maanviljelyskokouksen yhteydessä.
- 24.10.1860** Senaatti vahvisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt. Ensimmäisenä toimitusjohtajanajana konsuli **Otto Reinhold Frenckell** vuosina 1860–1867.
- II/1862** Antolainastoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.
- 1.2.1862** Suomen 1. yksityinen obligaatiolaina.
- 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.
- 21.1.1865** Hypoteekkiyhdistyksen Suomen Pankkiin tallettaman 8.000.000 markan valuuttareseerin turvin otettiin markka hopeaan sidottuna käyttöön.
- 1868–1869** Toimitusjohtajana senaattori **Aleksander August Brunou**.
- 1869–1881** Senaattori **J.V. Snellman** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajana muuttumattomalla 8.000 markan vuosipalkalla.
- 1881–1884** Toimitusjohtajana senaattori **Gustav Robert Alfred Charpentier**.
- 1865–1914** Vapaustaistelija, luutnantti ja Dannebrogin ritari Herman Liikanen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa kirjanpitäjänä lähes 50 vuotta.
- 1884–1905** Toimitusjohtajana senaattori **Pehr Kasten Samuel Antell**.
- 1890–luku** Taloudellinen kasvu. Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta v.1890 oli 22.000.000 markkaa ja v. 1913 puolestaan 73.000.000 markkaa.
- 1906–1920** Toimitusjohtajana lakitieteen kandidaatti **Ernst Emil Schybergson**.
- 1914–1918** I Maailemansota. 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.
- 1913–1917** Hypoteekkiyhdistys rahoittaa AB Brändö Villastadia, Kulosaaren ”huvilakaupunkia”.
- 1920–1928** Toimitusjohtajana senaattori **August Ramsay**.
- 1927–1979** Suomen Asuntohypoteekkipankki. Kaupunkikiinteistöille myönnettyistä 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 myönnetty 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 asuntokiinnitys pankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.

**1960–1980** Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.

**1967–1976** Pääjohtajana varatuomari **Pentti Huhanantti**.

**1977–1978** Vt. toimitusjohtajana Pentti Linkomo.

**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.

**2010–2011** Yli 150-vuotias Hypo on tunnustettu asuntorahoituksen toimija Suomessa. Tase yli 818 miljoonaa euroa, luottokanta yli 615 miljoonaa euroa, talletukset yli 228 miljoonaa euroa, vakavaraisuus yli 16,7%, järjestämättömät 0,20% , kulutuotosuhde 61,9% ja asiakkaita yli 24.500. Henkilöstöä n. 30.

**2012–2013** Hypo jatkaa määrätietoista ja hallittua kasvua. Tavoitteena saavuttaa 1 miljardin euron lainakanta kannattavasti riskit halliten.





## Sigurd Frosterus

100 vuotta täyttävän Hypo Talon arkkitehti Sigurd Frosterus syntyi vuonna 1876 Asikkalassa ja kuoli 1956 Helsingissä. Hän valmistui arkkitehdiksi Polyteknillisestä opistosta vuonna 1902.

Vuonna 1912 valmistuneen Hypo Talon lisäksi Frosterus suunnitteli useita muita asuinkerrostaloja Helsinkiin. Hänen käsialaansa ovat mm. Meritullintori 6, Liisankatu 14, Kasarminkatu 34, Tähtitorninkatu 8, Neitsytpolku 1 ja Vuorimiehenkatu 7 osoitteissa sijaitsevat asuinkerrostalot. Muita Frosteruksen tunnettuja töitä ovat mm. Tamminiemi ja Suomen Yhdyspankin pääkonttori Helsingissä, jotka hän suunnitteli yhdessä silloisten arkkitehtikumppaniensa kanssa. Frosteruksen päätyönä pidetään Stockmannin tavarataloa Helsingissä.

Frosteruksen sanotaan olleen aikansa johtavia suomalaisia taiteen kriitikoita ja innokas taidekeräilijä. Hänen kokoelmaansa voi tutustua Amos Andersonin taidemuseossa Helsingissä. Arkkitehtuurin ja taiteen lisäksi Frosterus oli intohimoinen kansainvälisen tason kilpapurjehtija.

Lähde: Frosterusta käsittelevät internetartikkelit

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](http://www.hypo.fi)



Yhteystiedot