

Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.

■ HYPO



Sisällys

Mikä on Hypo?	1	Konsernin kehitys neljännesvuosittain	25
Hypyn vuosi 2013	1	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	26
Toimitusjohtajan katsaus	2	Konsernin tuloslaskelman liitetiedot	30
Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut	5	Konsernin taseen liitetiedot	32
Avainlukuja	15	Konsernin vakavaraisuutta ja riskien hallintaa koskevat liitetiedot	40
Toimintakertomus	16	Hallintoneuvoston lausunto	49
Tuloslaskelma	21	Tilintarkastuskertomus	50
Tase	22	Hypyn hallinnointi	51
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	23	Vakituinen henkilöstö	55
Konsernin rahavirtalaskelma	24	Hypyn historia lyhyesti	56

Vuosi 2013

- Asuntomarkkina-analyysi Q1/2013 julkistus
- Hypyn Varsinainen kokous
- Uusi hallintoneuvosto ja hallitus järjestäytyvät. Uutena jäsenenä hallintoneuvostossa aloitti KTM, VT Timo Hietanen.
- Hypo julkaisee vuoden 2012 tilinpäätöksen.
- Hypo on mukana Vero 2013 -messuilla.
- Hypo laskee liikkeelle vuoden 2013 ensimmäisen joukkovelkakirjalainan.
- Hypo laskee liikkeelle vuoden 2013 toisen joukkovelkakirjalainan.
- Hypoteekkiobligatio 3/2013 merkintä alkaa.
- RS-kohde As. Oy Vantaan Saunapolun myynti alkaa.
- RS-kohde Asunto Oy Vantaan Ilolanpihan myynti alkaa.
- RS-kohde Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 1 myynti alkaa.
- RS-kohde Asunto Oy Helsingin Kaanaanranta valmistuu.

- RS-kohde Asunto Oy Helsingin Kapteenskanmäen myynti alkaa.

- Hypo palaa kansainvälisille JVK-markkinoille lähes 100 vuoden tauon jälkeen ja laskee liikkeeseen SEK määräisen joukkovelkakirjalainan. Samalla laskettiin liikkeeseen vuoden 2013 neljäs kotimainen joukkovelkakirjalaina.
- KTM Mikke Pietilä aloittaa myyntipäällikkönä yleispankissa.
- Joanna Bremer aloittaa johdon assistenttina.
- RS-kohde Asunto Oy Lahden Tammiheikin myynti alkaa.
- RS-kohde Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 2 myynti alkaa.
- RS-kohde Asunto Oy Vantaan Kornein myynti alkaa.
- RS-kohde Asunto Oy Painiitynkulma Espoo valmistuu.

TAMMIKUU

HELMIKUU

MAALISKUU

HUHTIKUU

TOUKOKUU

KESÄKUU

- Hallintoneuvoston tarkastajien ja hallintoneuvoston kokous
- Hypo järjestää Credit Update -tilaisuuden.
- Hypo ottaa käyttöön arvo-osuusjärjestelmän.
- RS-kohde Asunto Oy Helsingin Muinaisrannantie 3, 1-vaiheen myynti alkaa.
- RS-kohde Asunto Oy Jyväskylän Tukkipoika valmistuu.

- Hypyn entinen toimitusjohtaja rahoitusneuvos Matti Inha jää eläkkeelle 11 palveluvuoden jälkeen. Matti Inhan muutokuvapajastetaan Hypyn Snellman -salissa.
- Hypyn tase ylittää miljardin euron rajan.
- Hypyn eläkesäätiön vaalit ja uuden hallituksen järjestäytyminen
- Netta Sundberg aloittaa kirjanpitäjänä Talous ja hallinto -yksikössä.
- KTM Aki Lakkisto aloittaa rahoitusasiantuntijana yleispankissa
- Hypo tapaa pohjoismaisia sijoittajia Tukholmassa.
- Hanna Moilanen ja Kati Ryhänen aloittavat asuntorahoituspäällikköinä yleispankissa.
- RS-kohde Asunto Oy Nummelan Kotiniitty, Vihdin myynti alkaa.
- RS-kohde Asunto Oy Turun Michailowinportti valmistuu.
- RS-kohde As. Oy Espoon Adjutantti valmistuu.

- Hypyn tuotevalikoima laajenee MasterCardin luottokorteilla.
- Asuntomarkkina-analyysi Q2/2013 julkistus
- Hypo OnLinen Puhelinpankki käynnistyy.
- Hypoteekkiobligatio 6/2013 myynti alkaa.
- RS-kohde Asunto Oy Kauniaisten Kokan myynti alkaa.
- RS-kohde Asunto Oy Helsingin Atlantis valmistuu.

Mikä Hypo on?

Hypo on ainoa asumiseen erikoistunut luottolaitos Suomessa. Tarjoamme asiakkaittemme tarpeeseen mitoitettuja asunto- ja kulutusluottoja. Niitä käytetään kodin perustamiseen, asunnon vaihtamiseen ja remontointiin. Säästämisestä ja sijoittamisesta kiinnostuneille asiakkaille tarjoamme turvallisia talletustilejä ja tuottavia joukkovelkakirjalainoja. Välitämme myös luottokortteja.

Asiakkaitamme palvelee 50 asuntorahoituksen asiantuntijaa yli satavuotiaassa Hypo-talossa Yrjönkadun ja Bulevardin kulmassa Helsingin ydinkeskustassa. Lisäksi asiakkaillamme ovat käytössä helppokäyttöiset, turvalliset ja ajantasaiset verkko- ja puhelinpankkipalvelut.

Yksilöllinen palvelu ja pitkäaikaiset asiakassuhteet ovat toimintamme kulmakivi, joka perustuu vankkaan osaamiseen ja tietoon asuntolaina- ja asuntomarkkinoilla. Etumme on myös se, ettei asiakkaan tarvitse siirtää muita pankkiasioita meille asuntolainan ehtona.

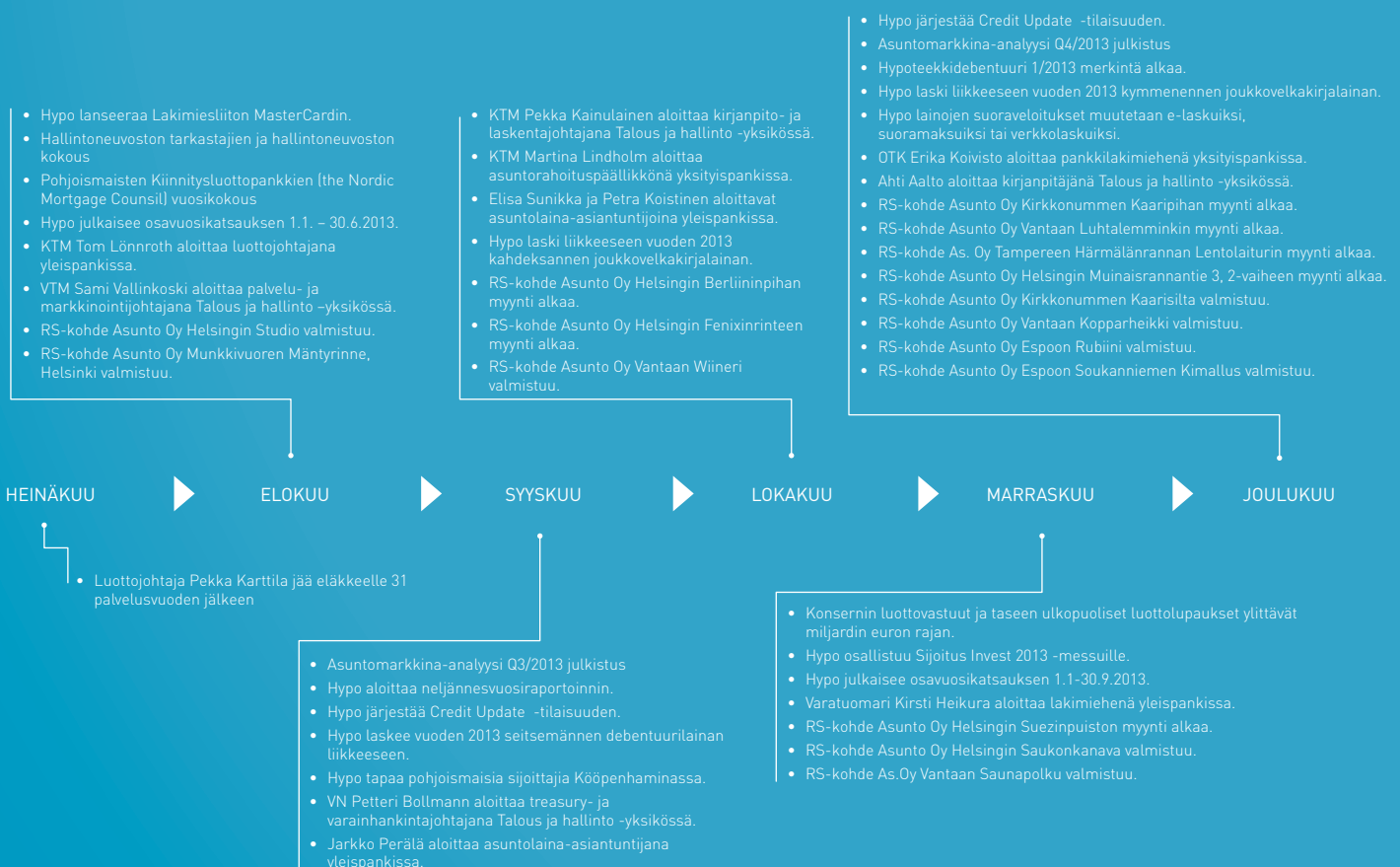
Hypyn tavoite on luoda asumiseen ja asumisen rahoittamiseen uusia tapoja, jotka palvelevat entistä paremmin asiakkaittamme. Uudistamalla ja osallistamalla aktiivisesti asumisesta käytävään keskusteluun Hypo pyrkii edistämään suomalaisten asuntovarallisuuden kasvamista ja kohtuuhintaista asumista.

Vahva vakavaraisuus on kaiken perusta. Riskit hallitseva kannattava kasvu vahvistaa vakavaraisuutta ja mahdollistaa palvelun jatkuvan kehittämisen. "Parempaan Asumiseen. Turvallisesti." on asiakaslupaus, joka ohjaa kaikkea toimintaamme. Jo lähes 25 000 pääosin kasvukeskuksissa asuvaa asiakasta on tarttunut tähän lupaukseen.

Hypyn tase oli vuoden 2013 lopussa yli 1.2 miljardia euroa, lainakanta 978 miljoonaa euroa ja talletukset 360 miljoonaa euroa. Hypyn omat varat olivat 105 miljoonaa euroa, standardimenetelmällä laskettu vakavaraisuus 18 prosenttia ja järjestämättömät lainat 0,10 prosenttia. Luottotappioita Hypolla ei ollut lainkaan.

Hypo on konserni. Sen ytimenä toimii Suomen Hypoteekkiyhdistys. Se on Suomen vanhin 1860 perustettu yksityinen, valtakunnallinen luottolaitos. Konserniin kuuluu myös 12 vuotta täyttävä talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Hypo on Finanssialan keskusliiton jäsen ja Pohjoismaisten kiinnitysluottopankkien neuvoston, Nordiska Realkredit Samrådetin perustajajäsen. Lisäksi Hypo on International Housing Finance ja Mortgage Banker's Association -nimisissä järjestöissä kansainvälisenä jäsenenä.

Finanssivalvonta valvoo Hypyn koko toimintaa.





Toimitusjohtajan katsaus

Hypon matka on jatkunut suotuisasti – lainakanta miljardissa eurossa

Vuosi sitten kääntyi lehti Hypon historiassa. Rahoitusneuvos Matti Inhan 11-vuotinen toimitusjohtajakausi päättyi, ja asetimme uudet tavoitteet matkalle kohti Hypon 160-vuotisjuhlaa 24.10.2020.

Yksi uusista haasteista on ylittää yhden miljardin euron raja lainakannassa. Nyt voin tyytyväisenä kertoa, että rajapyykki on lähellä, sillä luottokantamme nousi vuodenvaihteessa 978 miljoonaan euroon. Lainakanta kasvoi 253 miljoonaa euroa vuonna 2013, mutta järjestämättömät lainat pysyivät hyvin alhaisella 0,10 prosentin tasolla.

Muiltakin osin vuoden 2013 tulosta voi luonnehtia hyväksi. Korkokate parani selvästi ja ylsi 5,2 miljoonaan euroon. Kulu-tuottosuhte säilyi hyvällä 57 prosentin ja vakavaraisuus vahvalla 18 prosentin tasolla. Liikevoitto parani edellisvuodesta 15 prosenttia päätyen tavoitteen mukaisesti 6,0 miljoonaan euroon.

Vahvistimme organisaatiotamme suunnitelmallisesti pitkin vuotta. Haluamme palvella laadukkaasti nykyisiä ja myös kasvavaa määrää uusia asiakkaitamme. Tavoitteenamme on parantaa kannattavuutta samalla, kun vastaamme merkittävästi lisääntyviin sääntelypaineisiin. Hypossa on nyt 50 vakituisessa työsuhteessa olevaa asuntorahoituksen ammattilaista.

Vuosi 2013 oli asuntomarkkinoiden osalta markkinoiden vahvan eriytymisen eli Isojaon aikaa. Suomi kaupungistuu kovaa vauhtia, ja asumisen kasvavat haasteet koskettavat kaikkia suomalaisia. Kasvukeskuksissa asuntovaurastutaan, mutta samalla velkamäärä kasvaa vahvasti. Asuntojen hinnat ovat nousseet ostokyvyn rajoille, koska tarjonta ei vastaa kysyntään. Taantuvilla paikkakunnilla taas asuntoköyhdytään, koska asuntojen arvo haihtuu hiljalleen palvelujen ja työpaikkojen katoamisen vuoksi. Asuntoja ja kokonaisia kerrostaloja jää yksitellen tyhjäksi.

Kuluva vuosi osoittaa, miten kaupungistuminen vaikuttaa myös asuntolainamarkkinoihin. Alan toimijat arvioivat omia markkina-asemiaan ja strategioitaan hyvin kriittisesti. Näemme liittoutumisia, fuusioita ja erikoistumista, kun rakenteet murtuvat ja kilpailu lisääntyy. Murrosta vauhdittavat lisääntynyt sääntely ja pankkeihin kohdistuvat kannattavuusvaatimukset.

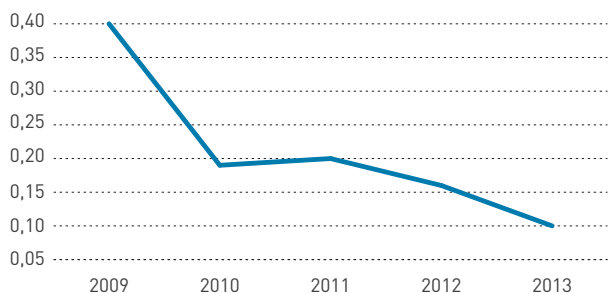
Asunnonostajille kaupungistuminen, asumisen haasteet ja pankkialan murros merkitsevät epävarmuutta ja epätietoisuutta. Asuntokauppa on satojen tuhansien eurojen hanke. Asiakkaat kaipaavat näkemystä ja turvaa pankiltaan. Hypo on aito vaihtoehto asuntolainapankiksi, koska me vastaamme haasteisiin turvallisesti ja riskit halliten ilman kaiken finanssiasioinnin keskittämispakkoa. Stadin hienoin pankkikonttori, selkokieliset nettisivut, tuttu puhelinnumero ja maan

parhaat asuntolainaamisen asiantuntijat. Ei ihme, että yhä useamman mielestä Hypo on IN, kun asuntokauppa on solmittu 101-vuotiaan Hypo Talon J. V. Snellman -salissa. Tästä on hyvä jatkaa matkaa vuonna 2014.

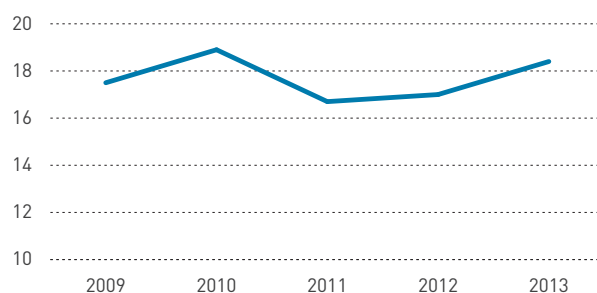
Kiitän koko henkilöstöä erinomaisesta suoriutumisesta sekä venymisestä kasvun ja organisoitumisen keskellä. Lisäksi haluan kiittää pitkäaikaista lakimiestämme, Suomen Leijonan ritaria Pekka Karttilaa yli 30 vuotta kestäneestä työskentelystä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja asiakasjäsenten hyväksi. Toivotan hänelle leppoisia *stadilaisen* eläkepäiviä.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2014
Ari Pauna, toimitusjohtaja

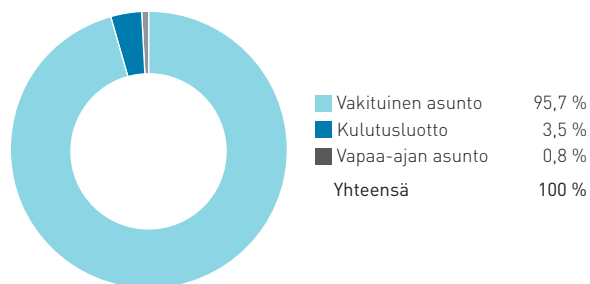
JÄRJESTÄMÄTTÖMÄT LAINAT, %



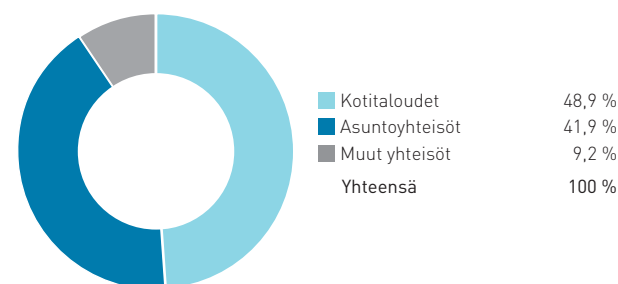
VAKAVARAISUUS, %



LAINAKANTA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISESTI, %



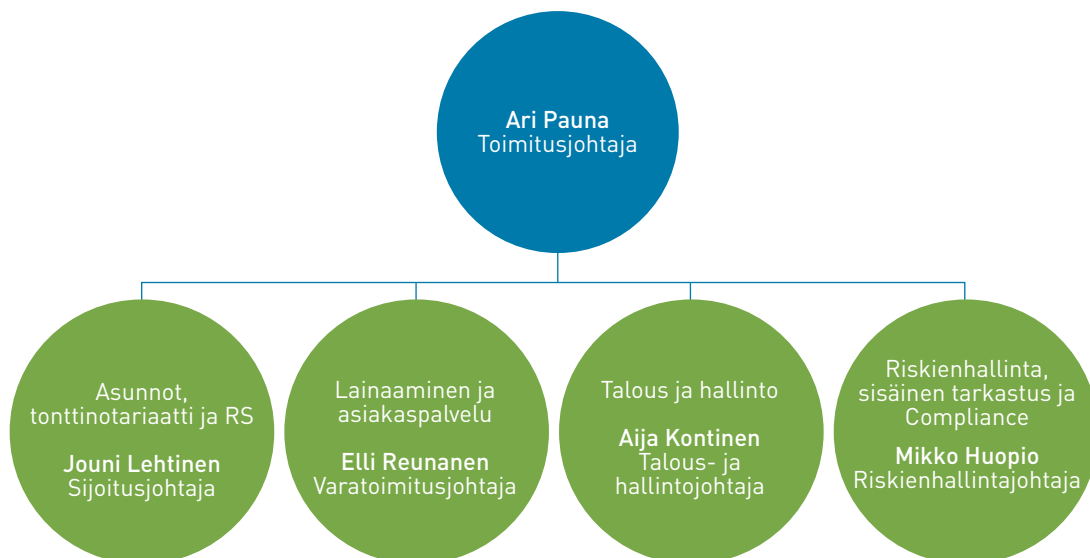
LAINAKANNAN RAKENNE, %




INSTRUMENTTIEN VERTAILUELEMENTIT	VAKUUDETON PANKKI JVK (FIN)	HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JVK (FIN)	KATETTU (COVERED BOND) JVK (KIINNITYSLUOTTO-PANKKI /FIN)
Instrumentin ikä	Yli 160 vuotta	153 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 kytkeä emoyhtiöön
IFRS / IRBA (=alempaan po-vaateen menetelmä)	Kyllä / Yleensä kyllä	Kyllä / Ei (käytössä, standardimenetelmä = suurempi po-vaade)	Kyllä / Yleensä kyllä

Taulukkoon merkityt tiedot ja johtopäätökset ovat vertailtuja instrumentteja ja niiden liikkeeseenlaskijatyyppejä koskevia Hypon yleisluonteisia kannanottoja 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.

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JA SUOMEN ASUNTOHYPOPANKKI OY:N ORGANISAATIO





Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut Lainaaminen ja asiakaspalvelu



Hypo tarjoaa kaikki asumisen rahoittamiseen tarvittavat lainapalvelut. Rahoitusvaihtoehdoissa voimme huomioida niin henkilö- ja taloyhtiöasiakkaiden kuin taloyhtiöiden osakkaidenkin yksilölliset tarpeet.

Asuntorahoituksen asiantuntijamme tarjoavat asiakkaillemme positiivisen ja sujuvan asiointikokemuksen. Heidän ammattitaitonsa hyödyttää jokaista asiakastamme.

Elli Reunanen
Varatoimitusjohtaja

Hypo tähtää omistusasujan, asuntosijoittajan ja taloyhtiön suosikkirahoittajaksi pääkaupunkiseudulla

Hypo rahoittaa sekä omistusasunnon hankintaa että taloyhtiöiden kunnossapitoa ja remonteja. Tarjoamme ensiasunnon ostajalle, asunnonvaihettajalle ja asuntosijoittajalle kilpailukykyistä asuntolainaa ja asuntovakuudellista kulutusluottoa. Hypon käänteiset asuntolainat ja -kaupat ovat vakiintuneet osaksi suomalaista asuntolainamarkkinaa. Olemme näiden tuotealueiden erityisosaaja Suomessa.

Asuntorahoituksen asiantuntijoillamme on pitkä rahoitusalan kokemus. He auttavat asiakkaitamme parempaan asumiseen. Turvallisesti. Luotonannon vastuullisuus on keskeinen toimintaamme ohjaava tekijä. Lainaneuvotteluissa ennakoimme yhdessä asiakkaidemme kanssa lainanhakijan oman talouden sekä korkomarkkinoiden mahdollisia muutoksia. Huomioimme myös hankittavan asunnon tulevista kunnossapitohankkeista odotettavissa olevia kustannuksia.

LAINAAMINEN JA ASIAKASPALVELU VUONNA 2013

Onnistuimme vuoden 2013 aikana kasvattamaan asuntoluottokantaamme markkinakasvua nopeammin ja hankkimaan paljon uusia asiakkaita. Kasvun rinnalla vahvistimme asiakaspalveluamme uusilla asuntorahoituksen ammattilaisilla. Keskitimme myös puhelinasioinnin uuteen puhelinpankkiimme Hypo OnLineen. OnLinen asuntorahoitusasiantuntijat palvelevat asiakkaitamme nyt kaikissa asiakkuuteen liittyvissä asioissa numerossa 09 228 361. Uudella palvelulla varmistamme, että asiakkaiden yhteydenottoihin vastataan aina ripeästi ja asiakkaamme saavat Hypossa ensiluokkaista ja henkilökohtaista puhelinpalvelua.

Toimme markkinoille uudet Hypo MasterCard -kortit. Henkilöasiakaskorttien lisäksi tarjoamme Hypo MasterCard -kortteja myös yhteistyökumppaneillemme heidän oman brändinsä mukaisina Co-branding -kortteina.

LAINAAMINEN JA ASIAKASPALVELU VUONNA 2014

Kuluvana vuonna kasvatamme edelleen markkinaosuuttamme pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan asunnon vaihtajien ja ensiasunnon ostajien rahoituksen tarjoajina. Ykkösluokan asuntorahoituksen asiantuntijoidemme ammattitaidosta on iso hyöty niin ensi kertaa asuntomarkkinoille tuleville asunnon ostajille kuin myös asunnon vaihtamiseen ryhtyville konkareillekin.

Vuoden 2014 tavoitteemme on myös lisätä taloyhtiöasiakkuuksia. Olemme vahvistaneet taloyhtiöosaamistamme ja tulemme lisäämään yhteistyötä pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan isännöitsijätoimistojen kanssa.

Ympäristö- ja energiatehokkuusasiat ovat meille tärkeitä. Haluamme omalla toiminnallamme olla tukemassa ympäristön kannalta toivottavia korjausrakentamishankkeita tarjoamalla

erityisehtoista rahoitusta esim. maalämpö- tai ikkunaremonttien rahoittamiseksi. Myös kulutusluottopuolella tarjoamme asuntovakuudellisen kulutusluoton erityisehdoin, jos luotto käytetään sähkö- tai hybridauton hankintaan.

Asuntovakuudelliset kulutusluottomme ovat tarjolla asuntolaina-asiakkaillemme ja muillekin, joilla on vapaata asuntovakuutta hyödynnettäväksi kulutuksen rahoituksen vakuutena.

Pyrimme edelleen parantamaan asiakkaidemme asiointikokemuksia, jotta jokainen asiakkaamme voisi muistaa miellyttävän, asiantuntevan ja ihmisläheisen palvelun. Tavoitteenamme on, että jokainen asiakkaamme voisi kokemuksensa perusteella suositella meitä myös muille asuntorahoituksen tarvitsijoille.

HYPON LUOTOT – AINA ASIAKKAAN TARPEISIIN RÄÄTÄLÖITYÄ PALVELUA

HYPÖ ASUNTOLAINA on ensiasunnon hankintaan tai asunnonvaihtoon otettu asuntolaina, joka mitoitetaan aina asiakkaan tarpeiden ja maksukykyyn mukaiseksi. Asiakkaan tilipankkina säilyy aina vanha tuttu pankki.

HYPÖ YMPÄRISTÖLAINA on tarkoitettu energiatehokkuutta tai ympäristöystävällisyyttä lisäävien peruskorjaus- ja kunnossapitohankkeiden rahoittamiseen. Ympäristölaina soveltuu omistusasunnon, sijoitusasunnon tai vapaa-ajan asunnon remonttiin. Nyt ympäristölainamme on käytettävissä myös sähkö- tai hybridauton hankinnan rahoittamiseen.

ASP-TILI ovat hyvä ja perinteinen keino asuntosäästämiseen ja erityisen kannatettava keino nyt, kun ennakkosäästäminen on taas palannut asuntolainan saannin edellytykseksi muutamien vuosien tauon jälkeen. ASP-säästäjä palkitaan asuntosäästöpalkkiolla ja ASP-lainalla asunnon ostaja saa hyödykseen maksuttoman korkosuojan koron nousun varalta ja valtion takauksen lainalleen.

HYPÖ ASUNTOVAKUUDELLINEN KULUTUSLUOTTO on joustava tapa rahoittaa vaikkapa auton, veneen tai kesämökin hankinta.

Hypön kaikissa lainoissa **VAKUUTENA ON AINA ASUNTO TAI ASUINKIINTEISTÖ**. Asuntolainoissa lisävakuutena voi käyttää **VALTION-TAKAUSTA**, tietyissä tilanteissa yhdessä yhteistyökumppanimme kanssa tarjoamaa **HYPOTEEEKKITAKAUSTA** tai muuta asunto- tai asuinkiinteistövakuutta, jonka esim. vanhemmat voivat antaa lastensa lainan vakuudeksi.



Lainaaminen ja asiakaspalvelun johtoryhmässä työskentelevät vasemmalta Sami Aarnio, Kirsti Heikura, Eerika Koivisto, Tom Lönnroth, Sanna Schoultz ja Elli Reunanen.

HYPO OPINTOLAINA on valtion takaama opintolaina opintojen rahoittamiseen. Tarjoamme opintolainaa asuntolaina-asiakkaillemme, heidän lapsilleen ja lapsenlapsilleen erityisehdoin.

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

ASUNTOSIJOITTAMINEN on matalan riskin pitkäaikaissijoittamista. Tarjoamme erilaisia rahoitusvaihtoehtoja asuntosijoittajille.

TALOYHTIÖLAINAT ILMAN PANKIN VAIHTOA Hyporahoitus onnistuu joustavasti ilman maksuliikennepankin vaihtoa – merkittävä etu rahoituspäätöstä tekeville taloyhtiöille.

Hypon asunto-osakeyhtiöille 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.

ASUNTOVAKUUKSIEN SÄILYTYSPALVELU on asuntolaina-asiakkaillemme tarjoamamme ilmainen vakuuksien säilytyspalvelu. Vakuusasiakirjat ovat turvallisessa paikassa säilytyksessämme, mikä mahdollistaa myös nopeat ja joustavat luottopäätökset uutta lainaa tarvittaessa.

HYPO TYÖNANTAJAPALVELUT tarjoaa työnantajille mahdollisuuden sitouttaa työntekijöitään Hypon kautta myönnettävillä henkilökuntalainoilla ja henkilökuntakorteilla. Hypo on tarjonnut suomalaisille työnantajille henkilökuntalainoja jo usean vuosikymmenen ajan.

” Tavoitteenamme on, että jokainen asiakkaamme voisi kokemuksensa perusteella suositella meitä myös muille asuntorahoituksen tarvitsijoille.

KORTIT – HYPON KASVAVA KORTTIPERHE JATKUVASTI LISÄÄNTYVILLÄ EDUILLA

HYPO MASTERCARD on vuosimaksuton ja luottokoroltaan edullinen MasterCard -luottokortti, joka on tarjolla asuntolaina-asiakkaillemme erityisehdoin. Hypo MasterCard -kortti on saatavana myös muille kuin Hypon laina-asiakkaille, ilman pankkiasioiden keskittämispakkoa.

HYPO MASTERCARD CO-BRANDING -YHTEISTYÖ mahdollistaa yhteistyökumppaneillemme oman brändin mukaisen MasterCard -kortin lanseeraamisen. Jokainen Co-branding -korttiohjelma rakennetaan täysin yhteistyökumppanin ja sen asiakkaiden, jäsenten ja työntekijöiden tarpeiden mukaan. Kortti toteutetaan kumppanin omalla logolla ja ilmeellä. Kortti voi toimia myös henkilökuntakorttina.

Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut Asunnot, tonttinentariaatti ja RS

Hypön Asunnot, tonttinentariaatti ja RS -yksikkö kehittää ja markkinoi uusia innovatiivisia asuntotuotannon rahoitusmuotoja ja vastaa Hypön oman asuntovarallisuuden hoitamisesta. Erikoistoimijan ammattitaito ja tiivis yhteistyö merkittävien rakennusliikkeiden kanssa takaavat kannattavan kasvun.

Tontteihin liittyvät erikoispalvelumme, Tonttinentariaattipalvelu ja Tonttikonsepti muodostavat merkittävän osan liiketoimintamme kasvusta.

Jouni Lehtinen
Sijoitusjohtaja



Yksikkö jatkaa tuloksentekoa myös 2014

Asunnot, tonttinentariaatti ja RS -yksikön toiminta keskittyy asuntotuotannon rahoittamiseen ja tontteihin liittyviin erikoispalveluihin. Hypon Tonttikonsepti mahdollistaa asunto-osakeyhtiön tonttikustannusten osakaskohtaisen jaksottamisen tuleville vuosille. Hypon Tonttinentariaattipalvelu hoitaa sekä asuntotontteihin sijoittavien asuntotonttirahastoja että niiden omistamien asuntotonttien hallinnointia ja hoitoa. Lisäksi yksikkö huolehtii Hypon omasta asuntovarallisuudesta ja vuokrausliiketoiminnasta.

YKSIKÖN VUOSI 2013

Jatkoimme vuonna 2013 BokKlok konseptin toteuttamista yhdessä Skanskan ja Ikean kanssa. Tällä konseptilla tuotamme kaivattuja kohtuuhintaisia uusia asuntoja asuntomarkkinoille. Toimimme vuoden lopulla asuntomarkkinoille NCC:n kanssa "Varma asuntokauppa" -asunnonvaihtokonseptin, joka mahdollistaa turvallisen asuntokaupan ilman pelkoa kahden asunnon loukusta.

Hypon Tonttikonseptilla toteutettiin vuoden 2013 aikana uusia asunto-osakeyhtiöitä kymmenien miljoonien eurojen arvosta pääkaupunkiseudulla, Lahdessa, Tampereella ja Jyväskylässä. Esimerkiksi Helsingissä uusi yhteistyökumppanimme Helsingin seurakuntayhtymä rakennuttaa Hypon Tonttikonseptin piirissä uusia kohteita sekä Viikissä että Arabianrannassa.

YKSIKÖ VUONNA 2014

Tavoitteemme on luoda merkittävää kasvua tonttikonseptituotteilla, joilla mahdollistamme uusien asuntojen rakentamista kasvukeskuksiin.

Tarjoamme Hypon Tonttikonseptilla helpotusta kuntien maanvuokrasopimusten päivityksiin ja hallintaan. Hypon tonttinentariaattitoimintaa tullaan vuoden 2014 aikana harjoittamaan osittain uuden Hypo-konserniin kuuluvan tytäryhtiön kautta, jolle tultaneen hakemaan toimilupaa Finanssivalvonnalta kesän 2014 aikana.

HYPON INNOVATIIVISET PALVELUT UUDISRAKENTAMISEEN

HYPON TONTTIKONSEPTI on ratkaisu asunto-osakeyhtiön tonttikustannuksista aiheutuvien osakaskohtaisten raskaiden jaksottamiseen tuleville vuosille. Osakas valitsee itse maksaako asuntoonsa kohdistuvan tonttiosuuden kerralla vaiko tontinvuokravastikkeena kuukausittain. Konsepti on käytössä yhteistyökumppanimme kanssa toteutettavissa asuntorakentamiskohteissa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa.

HYPON TONTTINOTARIAATTIPALVELUT tarjoavat lisäarvoratkaisuja yhteistyökumppaneina toimiville rakennusliikkeille, eläkeyhteisöille ja niiden omistamille asuntotonttirahastoille ja rakennusliikkeiden rakentamille taloyhtiöille sekä taloyhtiöiden asukkaille.

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

RS-PANKKIPALVELUMME ovat yhteistyökumppanimme käytettävissä. RS-kohteistamme on lisätietoja hypo.fi-sivuillamme.

VUOKRA-ASUNTOPALVELUT

Hypon omistamia **VUOKRA-ASUNTOJA** on toista sataa hyvillä paikoilla eri puolilla pääkaupunkiseutua. Hypon vuokra-asunto on hyvä vaihtoehto asumisratkaisuksi eri elämäntilanteissa.

ASUNNONVAIHTOASUNTO on hyvä vaihtoehto asunnonvaihtajalle kahden asunnon loukun välttämiseksi.

AVAINHENKILÖASUNTO on yksilöllinen asumisratkaisu Hypon yhteistyökumppaneiden avainhenkilöille



Asunnot, tonttinentariaatti ja RS:n johtoryhmässä työskentelevät Juho Pajari, Heidi Ketolainen ja Jouni Lehtinen.

Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut

Talous ja hallinto



Talous ja hallinto -yksikkö huolehtii kannattavasti konsernin varainhankinnasta. Sisäinen ja ulkoinen laskenta ja raportointi ovat toimintamme keskiössä. Myös IT- ja toimistopalvelut, markkinointi sekä jakelukanavien kehittäminen ovat yksikkömme tärkeitä tehtäviä.

Aija Kontinen
Talous- ja hallintojohtaja

Varainhankinta on talouden ja hallinnon keskeisiä tehtäviä

TALOUS JA HALLINTO -YKSIKÖN VUOSI 2013

Talous ja hallinto -yksikön keskeisiä saavutuksia vuonna 2013 olivat siirtyminen neljännesvuosiraportointiin ja henkilöasiakille suunnattujen joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskun aloittaminen. Huomionarvoista on lisäksi se, että palasimme vuonna 2013 kansainvälisille JVK-markkinoille lähes 100 vuoden tauon jälkeen.

Tietoteknisistä projekteista otimme käyttöön sekä Hypoteekkiobligatioiden merkintäjärjestelmän että konttorin toimintaa helpottavan Sähköisen työpöydän. Toteutimme vuoden 2013 aikana myös suoraveloitustulosten konvertoinnin e-laskuiksi, suoramaksuiksi ja verkkolaskuiksi.

Talous ja hallinto -yksikkö vahvisti vuoden 2013 aikana organisaatiotaan merkittävästi. Yksikön toiminta jaettiin kolmeen itsenäiseen toimintoon ja kullekin toiminnolle rekrytoitiin vuoden aikana kokeneet vastuhenkilöt. Uudet toiminnot ovat Sisäinen ja ulkoinen laskenta, Palvelut ja markkinointi sekä Treasury ja varainhankinta.

TALOUS JA HALLINTO -YKSIKÖ VUONNA 2014

Sisäinen ja ulkoinen laskenta

Julkistamme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin taloudellista informaatiota neljännesvuosittain. Sijoittajamme ja yhteistyökumppanimme saavat tulostiedotteiden lisäksi käyttöönsä vuosittain vuosikertomuksen sekä perinteisenä painotuotteena että sähköisinä kieliversioina.

Talouhallinnon ammattilaisemme seuraavat jatkuvasti talous- ja pankkialan sääntely- ja lainsäädäntömuutoksia ja toteuttavat niiden edellyttämät taloudellisen informaation ja viranomaisraportoinnin uudistukset. Myös liiketoiminnan monipuolistumisen ja kasvun mukanaan tuomat prosessikehitystehtävät rikastuttavat henkilöstömme osaamista ja sen jatkuvaa ylläpitoa.

Palvelut ja markkinointi

Palvelut ja markkinointi vastaa Hypo-konsernin tietotekniikka- ja toimistopalveluista, markkinoinnista sekä liiketoiminnan kehittämisestä ja kustannushallinnasta.

Tietotekniikka- ja toimistopalveluilla varmistetaan liiketoiminnan jatkuvuus ja häiriötön toiminta sekä tuetaan Hypo-konsernin liiketoiminnan kehittämistä. Panostamme tietotekniikassa erityisesti tietoturvallisuuteen ja pankkipalveluiden luotettavuuteen. Asiakkaidemme palvelukokemuksen vahvistamiseksi tulemme vuonna 2014 kehittämään Hypon verkkopalveluita. Uusimme kotisivut ja verkkopankin entistä selkeämmiksi ja helppokäyttöisemmiksi. Laajaa tietoteknistä kehitystä tehdään lisäksi sekä treasury- että raportointijärjestelmien parissa.

Hypo-konsernin markkinoinnin tehtävänä on tuoda Hypo tutuksi uusille potentiaalisille asiakkaille ja lisätä myyntiä. Markkinointia tehdään vuonna 2014 sekä yleisen medianäkyvyyden että verkkonäkyvyyden vahvistamisen keinoin. Viime vuosien tavoin olemme asuntomarkkinoiden asiantuntijana säännöllisesti esillä eri medioissa. Tuomme Hypon Asuntoneuvola-blogissa yleiseen keskusteluun säännöllisesti uusia ja mielenkiintoisia näkökulmia asuntorahoitukseen ja asuntomarkkinoihin. Hypon Asuntoneuvola-blogi löytyy osoitteesta asuntoneuvola.yritysblogi.fi.

Treasury ja varainhankinta

Keskeinen tehtävämme on vastata konsernin talletus- ja joukkovelkakirjalaina-tuotteiden myynnistä sekä jäsenillemme että uusille sijoittaja-asiakkaille. Vuonna 2014 meillä on tarjota henkilöasiakkaille talletustuotteiden lisäksi säännöllisesti turvallisia ja tuottoisia Hypoteekkiobligatioita.

Huolehdimme, että konsernin maksuvalmius on sijoitettu turvaavasti ja annettujen kriteerien mukaisesti. Konsernin varainhankinnan järjestäminen yhteistyökumppaneilta ja pääomamarkkinoilta lukeutuvat niin ikään tehtäviimme.

Treasury ja varainhankinta tukee konsernin johdon työtä tuottamalla jatkuvasti liiketoiminnan ohjaukseen tarvittavaa taloudellista seurantatietoa ja osallistumalla taloussuunnitteluun sekä vakavaraisuuden hallinnan prosesseihin.



Talous- ja hallinnon johtoryhmässä työskentelevät vasemmalta Sami Vallinkoski, Aija Kontinen, Petteri Bollmann ja Pekka Kainulainen.

VARAINHANKINNAN TUOTTEET

Talletustilit – 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 määräaikaistalletus. Turvallinen vaihtoehto pitkäaikaissäästämiseen!

HYPON CLASSIC YHDISTELMÄTALLETUS on turvallinen, tuottoisa ja varteenotettava vaihtoehto rahastosäästämiseen.

HYPON AVISTA TALLETUSTILI on markkinoiden joustavin talletustili, jossa kilpailukykyinen korkoehto. Kunnon korko säästöille, jotka ovat kuitenkin milloin tahansa käytettävissä ilman nostorajoituksia. Tarjolla sekä yksityishenkilöille että taloyhtiöille.

HYPON LAINANHOITOTILI 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 on ainutlaatuinen pienten lasten vanhemmille ja lähisukulaisille tehty pitkän tähtäimen asuntosäästötuote, jonka varat lapsi voi nostaa vasta täytettyään 18 vuotta.

HYPON TEINI on erinomainen lahja nuorille asuntosäästäjille. Tilinomistaja voi muuttaa Hypo Teinin ASP-tiliksi täytettyään 18 vuotta.

” Markkinoinnin tehtävänä on tuoda Hypo tutuksi uusille potentiaalisille asiakkaille ja lisätä myyntiä. Markkinointia tehdään vuonna 2014 vahvistamalla media- ja verkkonäkyvyyttä.

Joukkovelkakirjalainat – nyt myös yksityishenkilöasiakkaille

HYPOTEEKKIOLIGAATIO on Hypon uusi säästämis- ja sijoitustuote. Se sopii kaikille, jotka etsivät varmaa ja vakaata sijoituskohdetta.

HYPON SIOITUSTODISTUS- JA JOUKKOVELKAKIRJAEMISSIOT ovat suosittuja korkosijoittajien keskuudessa, jossa arvostetaan Hypon taseen läpinäkyvyyttä. Hypon varainhankinnan järjestämisessä olennaiset elementit ovat sijoittajien arvostamat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kuten kiinnitysluotto-pankeilla, asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta.

HYPON SIOITUSTODISTUKSET ovat tarjolla sijoittajille, joiden sijoitustarve on vähintään 100 000 euroa ja sijoitusaika enintään vuoden.

HYPON JOUKKOVELKAKIRJALAINAT toteutetaan 600 miljoonan euron kokoisella joukkovelkakirjaohjelmalla. Ohjelman alla toteutetaan erillisiä, ehdoiltaan sijoittajalähtöisiä liikkeeseenlaskuja institutionaalisille sijoittajille ja yksityishenkilöille.

Itsenäisyys ja riippumattomuus varmistavat riskienhallinnan



Hypossa riskienhallinnan tehtävänä on varmistaa, että liiketoiminnan riskit tunnistetaan, arvioidaan ja ennakoidaan ja että niitä hallitaan tehokkaasti osana liiketoimintayksiköiden omaa arkista tekemistä.

Mikko Huopio
Riskienhallintajohtaja

Hypon liiketoiminta on keskeisiltä osiltaan erilaisten riskien ottamista. Luotonmyönnessä arvioidaan, pystyykö asiakas hoitamaan lainansa esim. seuraavan 20 vuoden ajan. Talletustarjousta tehtäessä on varmistettava, että asiakkaalle kilpailukykyinen korko on linjassa Hypon omien varainhankintatarpeiden kanssa. Hypon omien varojen sijoittamisessa ja taseen hallinnassa on otettava huomioon maailmanlaajuisen rahamarkkinoiden ennakoitu kehitys ja analysoitava sen mahdollisia kielteisiä vaikutuksia sijoituksen järjestyksen ja Hypon liiketoiminnan yleisiin toimintaedellytyksiin.

Hypossa riskienhallinnan tehtävänä on varmistaa, että edellä mainitut ja muut liiketoiminnan riskit tunnistetaan, niitä arvioidaan ja ennakoidaan ja että niitä hallitaan tehokkaasti osana liiketoimintayksiköiden omaa arkista tekemistä. Tämän niin sanotun riskinoton arviointitehtävän hoitaminen edellyttää riskienhallinnalta itsenäisyyttä ja riippumattomuutta. Itsenäisyydellä tarkoitetaan sitä, että riskienhallinnasta vastaava toiminto suunnittelee ja suuntaa toimintansa riskiperusteisen arvioinnin eikä niinkään päivittäisten liiketoimintatavoitteiden näkökulmasta. Riippumattomuus tarkoittaa sitä, että riskienhallinnasta vastaava henkilö ei itse tee riskinottoa koskevia päätöksiä. Riskienhallinta arvioi liiketoimintojen riskinottoa, kehittää riskienhallinnan menetelmiä yhdessä liiketoimintojen kanssa ja raportoi riskienhallinnan tasosta ja lopputuloksista Hypon ylimmälle johdolle.

Itsenäisyys ja riippumattomuus on vaatimuksena myös arvioidessa sitä, täyttääkö Hypon liiketoiminta voimassa olevien lakien ja viranomaismääräysten vaatimukset. Pankkitoiminnan

sääntely on viime aikoina merkittävästi lisääntynyt ja kiristynyt. Tästä on seurannut suuri määrä uusia, osin ylikansallisia säännöksiä ja niitä koskevia tulkintoja. Niiden hallinta edellyttää vahvaa panostusta säädösympäristön muutosten hallintaan. Säännösten noudattamisen valvonnassa keskeisiä työkaluja ovatkin liiketoiminnoille annettavat raportit tulevista säännöksistä sekä sen varmistaminen, että liiketoiminnot huomioivat sekä voimassa olevat säännökset että tulevat muutokset omassa toiminnassaan.

Kolmantena itsenäisenä ja riippumattomana toimintona Hypossa on sisäinen tarkastus. Sen perustehtävä on tuottaa toimivalle ja ylimmälle johdolle puolueetonta tietoa mm. siitä, miten hyvin liiketoiminnassa suoritetaan sisäistä valvontaa, perustuuko liiketoiminnan ohjaus luotettaviin tietoihin ja noudatetaanko liiketoiminnoissa Hypon omia sisäisiä ohjeita ja toimintaperiaatteita. Sisäinen tarkastus suorittaa tehtävänsä ennalta päätetyn tarkastussuunnitelman mukaisesti mutta tekee myös erilaisia erillisitarkastuksia. Sisäinen tarkastus raportoi havaintonsa hallitukselle.

Edellä kuvatut kolme osa-aluetta kuuluvat Hypossa riskienhallintajohtajan vastuulle. Vastuualueen hoitaminen edellyttää ajantasaista tietoa liiketoiminnan tilanteesta ja toimintaympäristöön kohdistuvista muutoksista. Siihen on mahdollista päästä vain jatkuvalla kanssakäymisellä liiketoiminnan ja johdon kanssa sekä selkeällä viestinnällä. Myös itsenäisyys ja riippumattomuus edellyttää yhteistyötä.

Tilinpäätös 2013

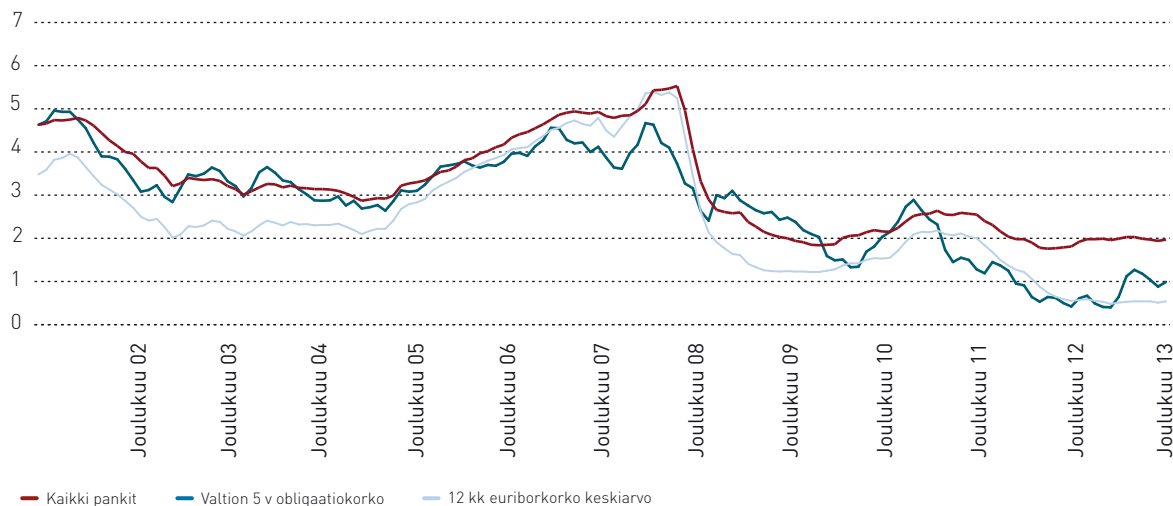
Avainlukuja.....	15
Toimintakertomus.....	16
Tuloslaskelma.....	21
Tase.....	22
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista.....	23
Konsernin rahavirtalaskelma.....	24
Konsernin kehitys neljännesvuosittain.....	25
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	26
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot.....	30
Konsernin taseen liitetiedot.....	32
Konsernin vakavaraisuutta ja riskien hallintaa koskevat liitetiedot.....	40
Hallintoneuvoston lausunto.....	49
Tilintarkastuskertomus.....	50

Avainlukuja 2013

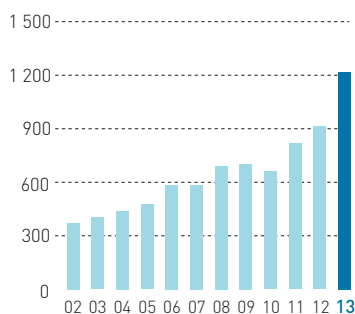
TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2012–2013

Milj. €	2013	2012
Liikevaihto	27,1	28,3
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	6,0	5,2
Liikevoitto/liikevaihto, %	22,2	18,4
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,8	5,2
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,5	0,5
Omavaraisuusaste, %	7,2	8,8
Vakavaraisuus, %	18,4	17,0
Omat varat	105,4	79,2
Omien varojen vähimmäisvaatimus	45,8	37,3
Kulu-tuotto-suhde, %	57,4	55,0
Henkilöstömäärä keskimäärin	36,0	28,0
Palkat ja palkkiot	2,9	2,0
Taseen loppusumma	1 219,6	911,2

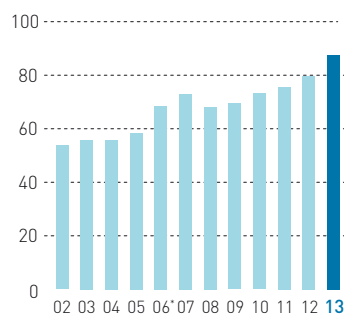
KOTITALOUKSIEN UUDET ASUNTOLUOTOT PANKEISTA, KESKIKORKO 2002–2013, %



TASEEN LOPPUSUMMA, MILJ. €

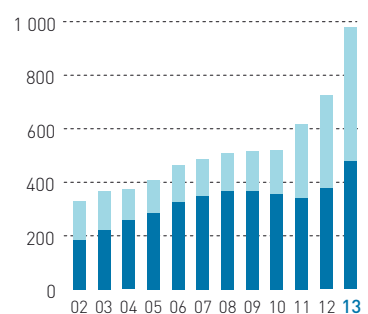


OMA PÄÄOMA, MILJ. €



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

LAINAKANNAN RAKENNE, MILJ. €



Toimintakertomus

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on asuntorahoitukseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Toiminta-alueena on koko Suomi, toiminnan painottuessa kuitenkin pääkaupunkiseudulle ja Uudellemaalle. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 59,4 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiöstä Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankki on talletuspankki, jonka tehtävänä on tarjota asiakkailleen turvallisia talletustuotteita, RS- ja notariaattipalveluja sekä luottokortteja. AsuntoHypoPankki aloitti sijoituspalveluiden tarjoamisen vuonna 2013. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletussuojarahastoon ja sijoittajien korvausrahastoon. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 153. toimintavuonna sekä asuntojen hinnat että vuokrat nousivat. Euribor-korot nousivat hieman vuoden aikana.

Vuoden 2013 aikana vanhojen kerrastaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,7 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 2,3 prosenttia ja muualla Suomessa laskivat 0,5 prosenttia. Vapaa-rahointeisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 3,7 prosenttia. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkorko pysyi samalla tasolla nousten vain 0,01 prosenttiyksikköä edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna. (Lähdetiedot: Osakeasuntojen hinnat 28.1.2014 ja Asuntojen vuokrat, 7.2.2014, Tilastokeskus. Korkotilastot 2013, Suomen Pankki)

Uusista asuntoluotoista yli 70 prosenttia otettiin euribor-korkoihin sidottuna. Asuntolainakannan vuosikasvu on hidastunut yli vuoden verran yhtäjaksoisesti ja oli joulukuussa 2,3 % (5,6 % vuonna 2012). (Lähdetiedot: Rahalaistosten tase ja korot 31.1.2014, Suomen Pankki.)

Kotitalouksien talletuskannan vuosimuutos (tammikuu 2013 - joulukuu 2013) Suomessa oli -0,6 prosenttia (-0,3 % tammijoulukuussa vuonna 2012). Talletuskannan keskikorko joulukuun 2013 lopussa oli Suomessa 0,47 %, kun se edellisvuoden vastaavana ajankohtana oli 0,72 %. Hypo Avista -talletusten viitekorkona käytettävä Hypo Prime -korko pysyi muuttumattomana vuoden 2013 aikana, 0,80 prosentissa.

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

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

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

Luotonanto

Kuten kiinnitysluottopankeilla, myös Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövuokudellista. Lainakannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 49,98 % (51,03 % 31.12.2012). Luottokannan laatua kuvaava järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena 1,0 miljoonaa euroa (1,1 milj. €), mikä on ainoastaan 0,10 prosenttia kokonaislainakannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 977,9 miljoonaa euroa (725,0 milj.€). Myönnetty, vuoden 2013 päättyessä vielä nostamattomat luotot kasvoivat 19,5 miljoonalla eurolla edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö.

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella edelleen vahvana. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoituslimitit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 205,6 miljoonaa euroa (141,9 milj. €). Rahavaroista hieman yli 52 prosenttia oli sijoitettuna vähintään AA -luokiteltuihin, laajasti eri vastapuoliin hajautettuihin tilvaroihin sekä jälkemarkkinakelpoisiin saamistodistuksiin. Kokonaismaksuvalmiudesta 161,1 miljoonaa oli rajoituksitta käytettävissä.

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 hajautusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista. Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset vähenivät tehtyjen myyntien vuoksi 46,1 miljoonaan (54,6 milj. €). Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 13,2 miljoonaa euroa (13,3 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna sijoitukset olivat 3,8 prosenttia (6,1 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja veloitteiden ylijäämä 6,2 miljoonaa euroa (7,1 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

Johdannaissopimukset

Tase-erien korko- ja valuuttariskin suojaamiseksi tehdyt korona- ja/tai valuuttavaihtosopimukset 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 31.12.2013 olivat tase-arvoltaan 0,0 milj. € (0,1 milj. €) ja velat 3,0 milj. € (1,5 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kuten kiinnitysluottopankeilla, asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletus- ja obligaatiovarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletus- ja obligaatiokanta (ml. rahalaitosten talletukset) kasvoi 21,4 % ja oli 374,7 miljoonaa euroa (308,6 milj. €), mikä muodosti 33,8 prosenttia (38,1 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 600 miljoonaan euroon 13.5.2013 sekä täydennettiin tämän jälkeen kahdesti emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana yhdeksän joukkovelkakirjalainaemissiota nimellispääomaltaan yhteensä 353,2

miljoonaa euroa. Emissioilla jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2013 oli 534,3 miljoonaa euroa (298,9 milj. €), mikä vastasi 48,1 % (36,9 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 1 109,6 miljoonaa euroa (810,4 milj. €).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 87,5 miljoonaa euroa (79,8 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2013 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. – 31.12.2013".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 22,5 miljoonaa euroa (18,0 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISSUUS

Konserni saavutti tilikaudella 1.1. – 31.12.2013 liikevoiton 6,0 miljoonaa euroa (5,2 milj. € tilikaudella 1.1. – 31.12.2012).

Arvon alentumisten palautukset olivat tilikaudella tehtyjä arvonalentumiskirjauksia suuremmat, joten arvonalentumistappioita ei nettomääräisesti ollut. Arvon alentumiset yhteensä olivat tulosta parantava 0,02 miljoonaa euroa (tulosta heikentävä 0,03 milj. €).

Kotimaisena, vakavaraisena luottolaitos- ja talletuspankitoimijana tunnetun konsernin asiakasmäärä 31.12.2013 oli noin 24 500.

Palkkiotuotot 2,7 miljoonaa euroa (2,3 milj. €) kertyivät antolainaus- ja notariaattipalveluista sekä korttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 5,8 miljoonaa euroa (6,1 milj. €). Nettotuotoihin sisältyi myyntivoittoja 2,8 miljoonaa euroa (3,0 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 7,3 miljoonaa euroa (6,1 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut nousivat vertailuvuoteen nähden 0,9 miljoonalla eurolla ja muodostivat 58,2 prosenttia (55,4 %) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut olivat 3,1 miljoonaa euroa (2,7 milj. €).

Poistot 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään liittyvistä eristä. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. €).

Kulu-tuotosuhde oli 57,4 prosenttia (55,0 %).

Konsernin tilikauden voitto oli 4,9 miljoonaa euroa (4,1 milj. €). Konsernin laaja tulos 7,7 miljoonaa euroa (4,2 milj. €) sisältää tilikauden voiton lisäksi omaan pääomaan sisältyvän käyvän arvon rahaston muutoksen. Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonmuutokset.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2009–2013

Konserni	IFRS 2009	IFRS 2010	IFRS 2011	IFRS 2012	IFRS 2013
Liikevaihto, milj. €	30,8	23,1	26,8	28,3	27,1
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	3,0	2,2	4,0	5,2	6,0
Liikevoitto / liikevaihto, %	9,8	9,7	14,9	18,4	22,2
Oman pääoman tuotto % (ROE)	3,1	2,3	4,5	5,2	5,8
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,3	0,2	0,4	0,5	0,5
Omavaraisuusaste, %	9,9	11,1	9,2	8,8	7,2
Vakavaraisuus, %	17,5	18,9	16,7	17,0	18,4
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,8	17,3	15,4	15,9	14,0
Omat varat, milj. €	69,5	71,6	75,0	79,2	105,4
Ensisijaiset omat varat	62,6	65,5	69,3	73,8	80,4
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	31,4	30,3	36,0	37,2	45,8
Kulu-tuotto-suhde, %	60,4	71,0	61,9	55,0	57,4
Henkilöstömäärä keskimäärin *	24	27	29	28	36
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,7	1,5	2,1	2,0	2,9
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,40	0,19	0,20	0,16	0,10
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	-	57,9	57,8	51,0	50,0
Talletukset / Luotot, %	22,5	25,1	37,1	42,6	36,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	515,0	520,4	615,0	725,0	977,9
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	115,8	130,5	228,3	308,6	359,7
Taseen loppusumma, milj. €	703,4	660,8	818,0	911,2	1219,6

* Sisältää vakituiset ja määräaikaiset, mutta poislukien toimitusjohtaja ja tämän varamies.

Vakavaraisuustiedot ovat Basel II -laskennan mukaiset.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2013 tilikauden päättymisen jälkeen.

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

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yleisessä taloustilanteessa on nähtävissä varovaista toiveikkuutta, mutta talouskasvun odotetaan olevan edelleen hidasta vuonna 2014. Suhdanteiden ja korkotason ei odoteta tuovan olennaista muutosta asuntomarkkinatilanteeseen. Olemme hyvin luottavaisia, että Hypolla, asuntorahoituksen erikoistoimijana, on hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua riskit halliten myös vuonna 2014. Arvioimme vuoden 2014 tuloksen paranevan vuodesta 2013.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

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

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2013 tuloksesta 6 778,94 euroa siirretään vararahastoon 3 389,47 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

RISKIENHALLINNAN STRATEGIAT JA KÄYTÄNNÖT

Konsernin riskienhallinta tapahtuu vahvistettujen riskienhallintaperiaatteiden ja -käytäntöjen mukaisesti, kattaen koko konsernin.

Konsernin riskienhallinnan periaatteisiin ja toteutukseen vaikuttavat konsernin liiketoiminnan erityispiirteet. Keskeisimmät liiketoiminta-alueet ovat asuntovakuudellinen luotonanto, talletusten vastaanotto yleisöltä, asuntojen ja asuntotonttien vuokraaminen, notariaattipalvelujen tuottaminen valikoituissa palveluissa sekä valikoidut sijoituspalvelut. Konserni ei tarjoa maksuliikepalveluita.

Konsernin riskienhallintaa koskevat tiedot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

TUNNUSLUKUJEN JA VAKAVARAIKUUDEN 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

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, sillä on julkisen kaupankäynnin kohteena olevien joukkovelkakirjojen liikkeenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä. 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 http://www.hypo.fi/johtaminen_ja_hallinnointi.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 35 (27), tilikauden lopussa vakituisten henkilöstön määrä oli 44 (30). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 1 (1), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli 3 (1). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana palkattiin kuusitoista uutta henkilöä ja kolme työsuhdetta päättyi. Konserni jatkoi yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä 71 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 29 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 43,6 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 24 -vuotias ja vanhin 61 -vuotias. Keskimääräinen työsäoloaika on 6 vuotta. Henkilöstöstä 44 prosenttia oli miehiä ja 56 prosenttia naisia. Johtoryhmän viidestä jäsenestä kaksi on naisia ja kolme on miehiä. Henkilöstöstä 36 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 64 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 24 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 76 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 50 prosenttia ja 50 prosenttia.

Koko vakinainen henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastualueen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. 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. Järjestelmässä on huomioitu valtionvarainministeriön antaman asetuksen sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien.

Kannustimet maksetaan osin rahana ja osin vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön maksuprusteiseen M-osastoon, mikä on sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustava ja erityislaatuinen mahdollisuus kartuttaa henkilöstön eläketurvaa. Rahana maksettava osuus kannustimista suoritetaan varovaisuussyistä viiveellä.

Henkilöstön määrä kasvoi tilikauden aikana tehtyjen rekrytointien myötä usealla oman alansa asiantuntijalla ja erityisosaajalla. Rekrytoinneilla vastattiin kasvavan liiketoiminnan ja toimintaympäristön muutoksista aiheutuviin tarpeisiin. Henkilöstöpolitiikkansa mukaisesti Hypo on oppiva, tehokas ja tuottoisa organisaatio ja henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan jatkuva kehittäminen on keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu. Määrää arvioitaessa on huomioitava ylimmän johdon sekä toimihenkilöiden lähiesimiesten jatkuva osallistuminen päivittäisjohtamiseen.

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan paitsi liiketoiminnan kasvulle myös sille, että töiden organisoinnissa on voitu jatkaa tuotelähtöistä erikoistumista. Näin on voitu varmistaa jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen asiakastyössä. Koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita ja kaikki tilikauden aikana aloittaneet uudet työntekijät ovat hekin valmentautumassa seuraavaan mahdolliseen LKV-kokeeseen.

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

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostä otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 4 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 66 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2014

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2013–31.12.2013, IFRS

1 000 €	Liitetieto	1.1.–31.12.2013	Oikaistu 1.1.–1.12.2012
Korkotuotot	1	17 663,2	19 245,8
Korkokulut	1	-12 373,0	-15 793,8
KORKOKATE		5 290,2	3 452,0
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista			
Muista yrityksistä		98,0	65,5
Palkkiotuotot	3	2 747,6	2 266,9
Palkkiokulut	3	-24,2	-19,5
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Valuuttatoiminnan nettotuotot	4	-1,7	1,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	5	103,6	16,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	5 825,4	6 123,5
Liiketoiminnan muut tuotot	7	8,5	40,2
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-3 329,2	-2 587,1
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-824,9	-680,7
Muut henkilösivukulut		-99,7	-125,7
Muut hallintokulut		-3 060,9	-2 734,3
Hallintokulut yhteensä		-7 314,7	-6 127,7
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-261,4	-207,9
Liiketoiminnan muut kulut	8	-484,3	-359,6
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	10	19,1	-29,7
LIIKEVOITTO		6 006,1	5 221,2
Tuloverot	11	-1 116,5	-1 129,1
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		4 889,7	4 092,1
TILIKAUDEN VOITTO		4 889,7	4 092,1

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.2013–31.12.2013, IFRS

1 000 €	Liitetieto	1.1.–31.12.2013	Oikaistu 1.1.–1.12.2012
Tilikauden voitto		4 889,7	4 092,1
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi			
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset		700,0	999,1
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-110,3	164,2
		589,7	1 163,3
Yhteisöverokannan muutos			
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		1 074,7	0,0
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		409,7	0,0
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero		275,1	0,0
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus		0,0	-237,7
		1 759,5	-237,7
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan			
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus		488,0	-776,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		2 837,2	149,4
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		7 726,9	4 241,5

KONSERNIN TASE 31.12.2013, IFRS

1 000 €	Liitetieto	1.1.–31.12.2013	Oikaistu 1.1.–1.12.2012	
VASTAAVAA				
Käteiset varat		13,14,32	560,0	0,0
Keskuspankkirahoituksen oikeuttavat saamistodistukset				
Valtion velkasitoumukset	14, 15, 30, 31, 31		10 029,5	0,00
Muut	14, 15, 30, 31, 32		109 193,2	106 385,1
			119 222,7	106 385,1
Saamiset luottolaitoksilta				
Vaadittaessa maksettavat	14, 15, 30, 31, 32		16 932,4	7 689,4
Muut	14, 15, 30, 31, 32		43 915,0	3 019,0
			60 847,4	10 708,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16, 30, 31, 32		977 893,5	725 046,2
Saamistodistukset				
Julkisyhteisöiltä	17, 30, 31, 32		0,0	0,0
Muilta	17, 30, 31, 32		1 999,4	1 300,0
			1 999,4	1 300,0
Osakkeet ja osuudet	18, 31, 32		113,4	113,4
Johdannaissopimukset	19, 31, 32		0,0	90,5
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	20,22		739,1	338,6
Aineelliset hyödykkeet				
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	21,22		46 068,6	54 616,9
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet			828,3	834,2
Muut aineelliset hyödykkeet	21,22		298,8	256,4
			47 195,7	55 707,5
Muut varat	23		7 518,0	7 534,6
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	24		2 740,6	2 768,3
Laskennalliset verosaamiset	25		765,4	1 210,3
VASTAAVAA YHTEENSÄ			1 219 595,1	911 203,0
VASTATTAVAA				
VIERAS PÄÄOMA				
Velat luottolaitoksille				
Keskuspankeille			40 000,0	40 000,0
Luottolaitoksille				
Vaadittaessa maksettavat			27 749,5	19 034,2
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32		123 347,0	128 255,5
			191 096,5	187 289,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille				
Talletukset				
Vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32		182 996,3	148 547,6
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32		132 226,4	119 980,0
			315 222,7	268 527,6
Muut velat				
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32		47 241,4	54 989,1
			362 464,1	323 516,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat				
Joukkovelkakirjat	25, 30, 31, 32		417 847,3	198 087,9
Muut	25, 30, 31, 32		116 404,0	100 782,7
			534 251,3	298 870,7
Johdannaissopimukset	31, 32, 33		3 035,5	1 533,9
Muut velat				
Muut velat	27		7 184,9	5 725,7
Siirtovelat ja saadut ennakot	28		4 490,9	4 953,6
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla				
Muut	29, 30,31, 32		21 834,7	680,0
Laskennalliset verovelat	25		7 744,3	8 866,6
OMA PÄÄOMA				
Peruspääoma	35		5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot				
Vararahasto			22 790,4	22 789,4
Käyvän arvon rahasto				
Rahavirran suojauksesta			-2 964,1	-3 664,1
Käypään arvoon arvostamisesta			104,3	214,6
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt				
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			488,0	0,0
Vapaat rahastot				
Muut rahastot			22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto			34 261,1	28 410,5
Tilikauden voitto			4 889,7	4 092,1
			87 492,9	79 766,0
VASTATTAVAA YHTEENSÄ			1 219 595,1	911 203,0

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1.2013–31.12.2013

1 000 €	Perus- pääoma	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2012	5 000,0	0,0	22 789,8	-4 612,8	22 923,5	29 433,6	75 534,1
Tilinpäätösperiaatteen muutoksen aiheuttama oikaisu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-776,1	-776,1
Oikaistu oma pääoma 1.1.2012	5 000,0	0,0	22 789,8	-4 612,8	22 923,5	29 433,6	74 758,0
Tilikauden voitto						4 082,4	4 082,4
Muut laajan tuloksen erät							
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus			-0,4			-176,4	-176,9
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus						-60,9	-60,9
Voittovarojen käyttö							
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-518,5			-518,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 841,8			1 841,8
Laskennallisten verojen muutos				-324,2			-324,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				233,9			233,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-16,4			-16,4
Laskennallisten verojen muutos				-53,3			-53,3
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto							
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä							
Laskennallisten verojen muutos							
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	-0,4	1 163,3	0,0	-237,3	925,6
Oma pääoma 31.12.2012	5 000,0	0,0	22 789,4	-3 449,5	22 923,5	33 278,7	79 766,0

1 000 €	Perus- pääoma	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	5 000,0	0,0	22 789,4	-3 449,5	22 923,5	32 502,6	79 766,0
Tilikauden voitto						4 889,7	4 889,7
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus						1 759,5	1 759,5
Voittovarojen käyttö			1,0			-1,0	0,0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				1,0			1,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 147,0			1 147,0
Laskennallisten verojen muutos				-448,0			-448,0
Myytävissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				-50,3			-50,3
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-103,6			-103,6
Laskennallisten verojen muutos				43,6			43,6
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt							
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot				610,0			610,0
Laskennallisten verojen muutos				-122,0			-122,0
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto							
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä		0,0				0,0	0,0
Laskennallisten verojen muutos		0,0				0,0	0,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	1,0	1 077,7	0,0	1 758,5	2 837,2
Oma pääoma 31.12.2013	5 000,0	0,0	22 790,4	-2 371,8	22 923,5	39 926,9	87 492,9

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1.2013–31.12.2013

1000 €	1.1.–31.12.2013	1.1.–31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	17 051,7	19 922,8
Maksetut korot	-13 146,9	-16 195,2
Palkkiotuotot	2 712,4	2 251,5
Palkkiokulut	-24,2	-19,5
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-1,7	1,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	103,6	16,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5 666,4	6 346,1
Liiketoiminnan muut tuotot	8,5	40,2
Hallintokulut	-6 925,4	-6 635,6
Liiketoiminnan muut kulut	-583,5	-447,9
Luotto- ja takaustappiot	19,1	-29,7
Tuloverot	-145,9	-1 115,5
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	4 734,1	4 134,7
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-250 828,1	-108 776,2
Sijoituskiinteistöt	8 966,6	12 144,5
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-241 861,4	-96 631,7
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	46 695,1	69 883,6
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	46 695,1	69 883,6
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	-190 432,3	-22 613,4
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutos	-698,3	-13,6
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	-0,6
Saadut osingot	98,0	65,5
Osakesijoitusten nettotuotot	0,0	0,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	-600,3	51,2
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	164 031,7	160 302,1
Pankkilainat, takaisinmaksut	-160 224,9	-152 201,3
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-7 813,6	-10 252,0
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	358 465,8	91 497,3
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-135 966,4	-98 479,3
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	255 952,2	194 016,5
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-240 330,9	-165 608,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	21 501,1	0,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-346,5	-340,0
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	255 268,6	18 934,5
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	64 236,1	-3 627,7
Rahavarat tilikauden alussa	118 393,5	122 021,2
Rahavarat tilikauden lopussa	182 629,5	118 393,5
RAHAVAROJEN MUUTOS	64 236,1	-3 627,7

KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

1000 €	10-12/2013	7-9/2013	4-6/2013	1-3/2013	10-12/2012
Korkotuotot	5 163,0	4 314,4	4 277,2	3 908,6	4 259,5
Korkokulut	-3 189,5	-3 124,1	-2 960,4	-3 099,0	-3 254,2
KORKOKATE	1 973,5	1 190,3	1 316,7	809,6	1 005,3
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista					
Muista yrityksistä	28,0	0,0	70,0	0,0	65,5
Palkkiotuotot	698,6	690,5	768,8	589,6	654,5
Palkkiokulut	-4,1	-9,8	-6,7	-3,7	-7,2
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-0,6	0,3	-1,3	-0,1	-1,2
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	90,0	-3,3	16,9	0,0	9,1
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 645,2	1 624,7	1 915,5	640,0	3046,2
Liiketoiminnan muut tuotot	-15,8	4,2	14,7	5,4	-7,6
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 152,2	-714,2	-702,8	-759,9	-861,8
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-438,4	-123,4	-140,5	-122,6	-269,9
Muut henkilösivukulut	-38,7	-19,6	-19,6	-21,8	-21,1
Muut hallintokulut	-878,0	-755,4	-870,9	-556,6	-1065,9
Hallintokulut yhteensä	-2 507,4	-1 612,6	-1 733,8	-1 460,9	-2 218,7
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja					
aineettomista hyödykkeistä	-77,3	-66,4	-62,7	-55,0	-65,8
Liiketoiminnan muut kulut	-130,7	-93,2	-195,1	-65,3	-139,7
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-9,2	-1,7	17,9	12,2	-33,1
LIIVEVOITTO	1 690,3	1 723,1	2 121,0	471,8	2 307,1
Tuloverot	-220,6	-358,7	-454,9	-82,3	-468,0
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 469,7	1 364,4	1 666,1	389,4	1 839,1
TILIKAUDEN VOITTO	1 469,7	1 364,4	1 666,1	389,4	1 839,1

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1000 €	10-12/2013	7-9/2013	4-6/2013	1-3/2013	10-12/2012
Kauden voitto	1 469,7	1 364,4	1 666,1	389,4	1 839,1
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Voittovarojen varaaminen yleishyödyllisiin tarkoituksiin ja muut oikaisut					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	-237,0	756,6	8,6	171,8	876,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-149,0	96,2	-25,0	-32,6	-59,6
	-385,9	852,8	-16,4	139,2	816,7
Yhteisöverokannan muutos					
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero	1 074,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero	409,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero	275,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	0,0	0,0	0,0	0,0	-237,7
	1 759,5	0,0	0,0	0,0	-237,7
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	589,9	-101,9	0,0	0,0	-350,3
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 963,5	750,9	-16,4	139,2	228,7
KAUDEN LAAJA TULOS	3 433,2	2 115,3	1 649,7	528,6	2 067,8

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

YLEISTÄ

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

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

Konsernitilinpäätös 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

Uudistettu IAS 19 "Työsuhde-etuudet" -standardi tuli sovellettavaksi 1.1.2013 alkaen. Standardin muutos merkitsee että vakuutusmatemaattisia voittoja ja tappioita ei voida enää jaksottaa osana "putkea" tai kirjata välittömästi tulosvaikutteisesti vaan ne on kirjattava välittömästi muihin laajan tuloksen eriin. Sijoitusvarojen tuoton ja eläkevelvoitteen diskonttauskoron on jatkossa oltava sama. Laatimisperiaatteen muutoksen vaikutus vertailulukuihin on esitetty alla olevassa taulukossa.

Muutos standardissa IAS 1 "Tilinpäätöksen esittäminen" koskee muiden laajan tuloksen erien esittämistapaa. Myöhemmin tulosvaikutteisiksi siirrettävät erät on esitettävä erillään niistä eristä, joita ei koskaan voida siirtää tulosvaikutteisiksi. Muutos ei muuta muiden laajan tuloksen erien tosiasiallista sisältöä.

Varojen ja velkojen netottamista koskeva muutos standardiin IFRS 7 "Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot" sisältää uusia liitetietovaatimuksia koskien rahoitusvarojen ja -velkojen netottamista, minkä seurauksena konserni on lisännyt liitetiedon 33.

Uudet standardit ja tulkinnat joita ei ole vielä otettu käyttöön mutta joilla on mahdollisesti vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin:

- IFRS 9 "Rahoitusinstrumentit"
- IFRS 10 "Konsernitilinpäätös"
- IFRS 12 "Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä"
- IAS 32 "Rahoitusinstrumentit; esittämistapa"
- IAS 39 "Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen"

KONSERNI

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 59,4 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 80,4 %) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

IAS 19 -standardin vaikutus	Uusi tilinpäätöksen laatimisperiaate	Aikaisempi tilinpäätöksen laatimisperiaate	Muutos
Tase 1.1.2012			
Varat (-) / velat (+) jotka kirjataan taseeseen	-6 903	-7 655	-752
Laskennalliset verovelat	1 381	1 531	150
Edellisten tilikausien tulos	-5 523	-6 124	-602
Tase 31.12.2012			
Varat (-) / velat (+) jotka kirjataan taseeseen	-6 118	-7 146	-1 028
Laskennalliset verovelat	1 224	1 429	205
Edellisten tilikausien tulos	-4 894	-5 717	-823
Tuloslaskelma 2012			
Henkilöstökulut, netto	-258	-246	13
Verokulut	52	49	-3
Tuloksen muutos	-207	-196	10

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon 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), jotka on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoonsa. Realisointumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Eräpäivään asti pidettävät saamistodistukset on arvostettu jaksotettuun hankintamenuon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenuon on luonteeltaan merkittävä tai pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

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

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

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

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

Valuuttamääräiset velat muutetaan euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin. Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

Rahoitusjohdannaiset

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissojimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosojimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut. Näihin suojaussuhteisiin sovelletaan rahavirtojen suojauslaskentamallia.

Suojausinstrumentteina käytetään myös valuutan- ja koronvaihtosojimuksia, joilla muutetaan suojattavan valuuttamääräisen vaihtuvakorkoisen lainan kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi sekä eliminoidaan valuuttamääräisestä lainasta aiheutuva valuuttakurssiriski. Näihin suojaussuhteisiin sovelletaan korkoriskin suojauksen osalta rahavirtojen suojauslaskentamallia ja valuuttariskin osalta käyvän arvon suojauslaskentamallia.

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

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät kirjataan laskennallisella verolla oikaistuina oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomat käyvän arvon muutokset näkyvät laajassa tuloslaskelmassa. Poikkeuksen muodostavat valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuuttakurssien muutoksesta johtuvat käyvän arvon muutokset, jotka kirjataan tulosvaikutteisesti. Suojattavien valuuttamääräisten velkojen ja niitä suojaavien johdannaisten valuuttakurssierot nettottavat toisensa tuloslaskelmassa, koska valuuttamääräiset velat on täysin suojattu valuuttakurssiriskiltä.

Korkojohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin ja siirtävät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja -velkoihin.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saata-vaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap -korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Valuutan- ja koronvaihtosopimuksia arvostettaessa on lisäksi huomioitu arvostushetken valuuttakurssi. Optiosopimusten markkina-arvotuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatiliiteetit) perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan sopimusvastapuolena olevilta pankeilta.

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

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Sijoituskiinteistöt

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, sekä sijoituksista rakenteilla oleviin

asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet ja osuudet käsittävät omissa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä.

Mahdollisiin yhteistyöhankkeisiin liittyvät uudisrakennuskohdeet tuloutetaan vasta sen valmistuttua IFRIC 15 mukaisesti.

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

Joihinkin sijoituksiin on aikaisemmissa FAS -tilinpäätöksissä tehty arvonorotuksia. IFRS -siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenoa käytettiin FAS -tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla.

Sijoituskiinteistöjen mahdollista arvonalentumistarvetta arvioidaan vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuus on merkitty taseeseen sen kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, kirjataan siitä arvonalentumistappio.

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

Omistetuista tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus kerran vuodessa lunastaa tonttiosuuksia asiakkaiden niin halutessa. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisätyn elinkustannusindeksin nousulla.

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

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

Muut aineelliset hyödykkeet

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

VAPAAEHTOISET ELÄKE-ETUUDET

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). A-osaston eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuuspohjaiseksi. 1.1.2013 voimaan tulleen uuden IAS 19 -standardin mukaisesti vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin sillä kaudella jonka aikana ne syntyvät. Eläkesäätiön työnantajayhtiöille mahdollisesti palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vaka-
varaisuutta.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa tulospalkkioilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä. Eläkesäätiön A-osastolta M-osastolle tehtävät siirrot vaikuttavat konsernin eläkekulujen lopulliseen tasoon eläkesäätiön vakuusteknisestä tuloksesta riippuen.

VEROT

Tilivuoden verot

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

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Emon FAS -tilinpäätöksessä esitetty luottotappiovaraus, eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto sekä FAS -tilinpäätöksiin sisältyvät kiinteistöjen arvonkorotuksista syntyneet arvonkorotusrahastot, on käsitelty konsernin taseessa laskennallisilla veroilla oikaistu in arvo in ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

TULOUTUSPERIAATTEET

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

SEGMENTTIRAPORTOINTI

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

KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1.2013–31.12.2013 LIITETIEDOT

1000 €

1 KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN

	2013	2012
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	24,0	31,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	16 162,6	16 889,8
Yhteensä	16 186,6	16 921,6
Saamistodistukset	1 254,2	1 956,3
Muut korkotuotot	222,4	367,9
Korkotuotot yhteensä	17 663,2	19 245,8
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-2 203,6	-2 838,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-3 302,7	-5 102,5
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 494,3	-5 987,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-225,4	-22,5
Yhteensä	-11 226,0	-13 951,5
Johdannaissopimukset	-1 147,0	-1 841,8
Muut korkokulut	0,0	-0,5
Korkokulut yhteensä	-12 373,0	-15 793,8

2 TUOTOT OMAN PÄÄOMAN EHTOISISTA SIOITUKSISTA

	2013	2012
Myytävissä olevista rahoitusvaroista	98,0	65,5

3 PALKKIOTUOTOT JA -KULUT

	2013	2012
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 435,8	917,5
Lainopillisista tehtävistä	132,5	142,2
Tonttintariaattipalveluista	673,5	641,5
Muusta toiminnasta	505,9	565,9
Palkkiotuotot yhteensä	2 747,6	2 266,9
Muut palkkiokulut	-24,2	-19,5
Palkkiokulut yhteensä	-24,2	-19,5

4 ARVOPAPERIKAUPAN JA VALUUTTATOIMINNAN NETTOTUOTOT

	2013	2012
Arvopaperikaupan nettotuotot	0,0	0,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-1,7	1,1
Yhteensä	-1,7	1,1

5 MYYTÄVISSÄ OLEVIEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTTO

	2013	2012
Saamistodistusten myyntivoitot	103,6	16,4
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot	0,0	0,0
Yhteensä	103,6	16,4

6 SIOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT

	2013	2012
Vuokratuotot	3 338,3	3 770,0
Myyntivoitot (-tappiot)	2 816,9	2 973,7
Muut tuotot	407,5	302,3
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-654,5	-820,2
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	0,0	-12,5
Muut kulut	-48,6	-38,9
Arvon alentumiset	0,0	0,0
Suunnitelman mukaiset poistot	-34,3	-50,9
Yhteensä	5 825,4	6 123,5

7 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2013	2012
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	0,0	0,0
Muut tuotot	8,5	40,2
Yhteensä	8,5	40,2

8 LIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2013	2012
Vuokrakulut	-56,9	-58,7
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-57,9	-38,9
Muut kulut	-369,5	-262,0
Yhteensä	-484,3	-359,6

9 POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

	2013	2012
Suunnitelman mukaiset poistot	-261,4	-207,9

10 ARVONALENTUMISTAPPIOT LUOTOISTA JA MUISTA SITOUMUKSISTA SEKÄ MUISTA RAHOITUSVAROISTA

	2013	2012
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-39,8	-67,2
Vähennykset	59,0	37,5
Yhteensä	19,1	-29,7

11 TULOVEROT

	2013	2012
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-563,0	-338,8
Laskennallisten verojen muutos	-555,7	-792,7
Edellisten tilikausien verot	2,2	2,4
Verot tuloslaskelmassa	-1 116,5	-1 129,1

Verojen täsmäytyslaskelma

Tulos ennen veroja	6 006,1	5 221,2
Verovapaat tulot	-937,9	-436,5
Vähennyskelvottomat kulut	27,9	27,2
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-19,9	-12,3
Yhteensä	5 076,2	4 799,6
Verot laskettuna 24,5 %:n verokannalla	-1 243,7	-1 175,9
Edellisten tilikausien verot	2,2	2,4
Muut erät	125,0	44,4
Verot tuloslaskelmassa	-1 116,5	-1 129,1

12 TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

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

2013	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	13 364,8	5 742,4	1 219 486,6	1 132 102,2	38
Muu toiminta	608,8	263,7	108,5	0,0	0
	13 973,6	6 006,1	1 219 595,1	1 132 102,2	38
2012	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	10 992,1	5 005,0	911 094,5	831 688,8	30
Muu toiminta	664,7	216,3	108,5	0,0	0
	11 656,8	5 221,2	911 203,0	831 688,8	30

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2013

1000 €

13 KÄTEISET VARAT

	2013	2012
Kassa	560,0	0,0

14 RAHAVIRTUALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT

	2013 tasearvo	2012 tasearvo
Käteiset varat	560,0	0,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	119 222,7	106 385,1
Saamiset luottolaitoksilta	60 847,4	10 708,4
Saamistodistukset	1 999,4	1 300,0
	182 629,5	118 393,5

15 SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2013			2012		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta	0,0	43 915,0	43 915,0	0,0	3 019,0	3 019,0
Kotimaisilta luottolaitoksilta	16 244,8	0,0	16 244,8	7 449,4	0,0	7 449,4
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	687,6	0,0	687,6	239,9	0,0	239,9
Yhteensä	16 932,4	43 915,0	60 847,4	7 689,4	3 019,0	10 708,4

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.

16 SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2013	2012
Yritykset ja asuntoyhteisöt	497 296,9	340 680,3
Kotitaloudet	474 681,5	378 604,9
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 917,6	2 328,5
Ulkomaat	3 997,4	3 432,5
Yhteensä	977 893,5	725 046,2

Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	721,5	725,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.		

Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	333,8	295,7
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	39,8	67,2
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-57,8	-29,1
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	315,9	333,8

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

17 SAAMISTODISTUKSET

	2013			2012		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Valtion velkasitoumukset	10 029,5	0,0	10 029,5	0,0	0,0	0,0
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Eräpäivään asti pidettävät						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	10 916,4	0,0	10 916,4	0,0	0,0	0,0
Myytävissä olevat						
Sijoitustodistukset	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	98 276,8		98 276,8	106 385,1		106 385,1
Muut saamistodistukset	1 999,4		1 999,4	1 300,0		1 300,0
Saamistodistukset yhteensä	121 222,1	0,0	121 222,1	107 685,1	0,0	107 685,1
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,0			0,0
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			119 222,7			106 385,1

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

18 OSAKKEET JA OSUUDET (MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

	2013			2012		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat	113,4		113,4	113,4		113,4
Joista hankintamenoon	0,1		0,1	0,1		0,1
Joista luottolaitoksissa	108,5		108,5	108,5		108,5

19 JOHDANNAISSOPIMUKSET

	Vastaavaa	2013		Vastaavaa	2012	
		Kirjanpitoarvo Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastattavaa		Kirjanpitoarvo Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo		3 266,7				-1 966,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käyvän arvon suojauslaskentamalli, käypä arvo		-231,2				3 409,7
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo				90,5		
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojausten kohde), käypä arvo						90,5
	0,0	3 035,5		90,5		1 533,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko		635,8				1 072,0
Yhteensä	0,0	3 671,3		90,5		2 606,0

2013

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	55 402,0	109 935,0		165 337,0
Käypä arvo, vastaavaa				0,0
Käypä arvo, vastattavaa	-956,0	3 991,5		3 035,5

2012

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	46 566,7	117 850,0	5 000,0	169 416,7
Käypä arvo, vastaavaa	90,5			90,5
Käypä arvo, vastattavaa	284,6	153,3	1 005,5	1 443,4

20 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2013	2012
IT-ohjelmat ja -hankkeet	739,1	338,6
Muut aineettomat hyödykkeet	0,0	0,0
	739,1	338,6
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	100,0	448,4

21 AINEELLISET HYÖDYKKEET

	2013	2012
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	22 145,5	28 286,1
Rakennukset	545,2	579,5
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	23 377,8	25 751,3
Tasearvo, yhteensä	46 068,6	54 616,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	59 288,6	67 887,4
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	6 596,8	6 596,8
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa	956,7	1 312,0
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiusuoksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat veloitteet		
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	761,6	1 318,2
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181,9	2 181,9
Yhteensä	2 943,5	3 500,2
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	734,1	734,1
Rakennukset	94,2	100,1
Tasearvo, yhteensä	828,3	834,2
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	2 883,0	2 888,9
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät veloitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	822,5	52,6

22 AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

	Aineettomat hyödykkeet	Sij,kiint, ja sij,kiinteistö- osakkeet	Muut kiint, ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2013	1 126,5	55 120,3	878,0	2 073,8	58 072,2
Lisäykset, uudet hankinnat	586,9	1 148,3	0,0	159,2	1 307,5
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	
Vähennykset	0,0	-9 696,6	0,0	-47,7	-9 744,3
Hankintameno 31.12.2013	1 713,4	46 572,0	878,0	2 185,3	49 635,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2013	787,9	503,5	43,8	1 817,4	2 364,7
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilikauden poisto	186,5	0,0	5,9	69,1	75,0
Tilikauden arvonalennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2013	974,4	503,5	49,7	1 886,5	2 439,7
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2013	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	739,1	46 068,6	828,3	298,8	47 195,7
Hankintameno 1.1.2012	1 126,5	65 417,1	912,8	2 063,0	68 393,0
Lisäykset, uudet hankinnat	0,0	4 309,2		52,5	4 361,7
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	
Vähennykset	0,0	-14 606,0	-34,8	-41,7	-14 682,5
Hankintameno 31.12.2012	1 126,5	55 120,3	878,0	2 073,8	58 072,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2012	649,7	452,5	43,8	1 785,4	2 281,7
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0	-31,7	-31,7
Tilikauden poisto	138,2	50,9	0,0	63,8	114,7
Tilikauden arvonalennukset	0,0	0,0	0,0	0,0	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2012	787,9	503,5	43,8	1 817,4	2 364,7
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2012	0,0	0,0	0,0		
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut	0,0	0,0			
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	338,6	54 616,9	834,2	256,4	55 707,5

23 MUUT VARAT

	2013	2012
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	6 172,7	7 141,7
Muut saamiset	1 345,3	1 421,0
Yhteensä	7 518,0	8 562,7

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelystä esitetään liitetiedossa 34.

24 SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2013	2012
Korkosaamiset	2 548,0	1 936,5
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	0,0	758,3
Muut siirtosaamiset	192,6	73,6
Yhteensä	2 740,6	2 768,3

25 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

	Verosaaminen 2013		Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Verovelka 2013	
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä		Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 234,5	1 234,5
Kiinteistösi. vanhan arvonorotusrahaston lask. vero			1 019,3	-176,1	843,1
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	765,4	765,4	50,4		50,4
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			5 616,2		5 616,2
Yhteensä	765,4	765,4	6 685,9	1 058,4	7 744,3

	Verosaaminen 2012		Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Verovelka 2012	
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä		Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 497,9	1 497,9
Kiinteistösi. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 461,6	-34,9	1 426,7
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 210,3	1 210,3	90,9		90,9
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			5 851,2		5 851,2
Yhteensä	1 210,3	1 210,3	7 403,7	1 462,9	8 866,6

26 YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

	2013		Kirjanpitoarvo	2012 Nimellisarvo
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	417 847,3	418 729,6	198 087,9	198 590,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	116 404,0	116 700,0	100 782,7	101 300,0
Yhteensä	534 251,3	535 429,6	298 870,7	299 890,0

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

27 MUUT VELAT

	2013	2012
Muut velat	7 184,9	5 725,7

28 SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT

	2013	2012
Korkovelat	3 398,9	4 079,7
Saadut ennakkomaksut	58,4	85,1
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	212,3	0,0
Muut siirtovelat	821,4	788,8
Yhteensä	4 490,9	4 953,6

29 VELAT, JOILLA ON HUONOMPI ETUOIKEUS KUIN MUILLA VELOILLA

	2013		2012	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	21 834,7	21 841,0	680,0	680,0

Kirjanpitoarvoltaan 20 miljoonan euron laina on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurilaina 7/2013. Laina on euromääräinen ja sen korko on kiinteä 3,750%. Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 18.9.2014 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

30 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

2013	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	60 847,4					60 847,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	13 788,0	54 820,0	260 817,5	238 262,0	410 206,0	977 893,5
Saamistodistukset	23 538,3	4 023,6	85 682,4	7 977,8		121 222,1
Yhteensä	98 173,7	58 843,6	346 499,8	246 239,8	410 206,0	1 159 963,0
Velat luottolaitoksille	39 944,5	42 762,3	104 483,3	3 906,4		191 096,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	204 224,3	92 663,8	55 108,0	10 467,9		362 464,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	38 405,6	113 240,9	382 604,8			534 251,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 300,2	17 534,5			21 834,7
Yhteensä	282 574,5	252 967,2	559 730,6	14 374,3	0,0	1 109 646,6

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät eria, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2013 lopussa 64 113 572 euroa.

2012	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	10 708,4					10 708,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	9 767,0	40 531,0	207 153,5	184 419,8	283 174,8	725 046,2
Saamistodistukset	29 091,5	39 363,0	39 230,6			107 685,1
Yhteensä	49 566,9	79 894,0	246 384,1	184 419,8	283 174,8	843 439,6
Velat luottolaitoksille	21 134,2	23 266,7	140 222,2	2 666,7		187 289,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	165 809,4	83 423,2	51 116,1	23 168,0		323 516,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	57 164,5	130 917,1	110 789,1			298 870,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680,0			680,0
Yhteensä	244 108,1	237 607,0	302 807,4	25 834,6	0,0	810 357,0

31 TASE-ERIEEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

	2013			2012		Yhteensä
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	
Saamiset luottolaitoksilta	60 847,4		60 847,4	10 708,4		10 708,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	977 893,5		977 893,5	725 046,2		725 046,2
Saamistodistukset	121 222,1		121 222,1	107 685,1		107 685,1
Johdannaissopimukset	0,0		0,0	90,5		90,5
Muu omaisuus	59 632,1		59 632,1	67 672,8		67 672,8
Yhteensä	1 219 595,1	0,0	1 219 595,1	911 203,0	0,0	911 203,0
Velat luottolaitoksille	119 685,9	71 410,6	191 096,5	113 926,3	73 363,4	187 289,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	362 464,1		362 464,1	323 516,7		323 516,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	506 031,7	28 219,6	534 251,3	298 870,7		298 870,7
Johdannaissopimukset ja kaupankäyntitarkoituksessa pid. velat	3 266,7	-231,2	3 035,5	-1 875,8	3 409,7	1 533,9
Muut velat	41 254,8		41 254,8	20 226,0		20 226,0
Oma pääoma	87 492,9		87 492,9	79 766,0		79 766,0
Yhteensä	1 120 196,1	99 398,9	1 219 595,1	834 429,9	76 773,1	911 203,0

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

32 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

		2013		2012	
Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	560,0	560,0	0,0	0,0
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	B 60 847,4	60 847,4	10 708,4	10 708,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	B 977 893,5	980 470,0	725 046,2	729 771,5
Saamistodistukset	Myytävikissä olevat rahoitusvarat	B 1 999,4	1 999,4	1 300,0	1 300,0
Osakkeet ja osuudet	Myytävikissä olevat rahoitusvarat	A 113,4	113,4	113,4	113,4
Johdannaissopimukset		B 0,0	0,0	90,5	90,5
Yhteensä		1 041 413,7	1 043 990,3	737 258,5	741 983,8
Velat luottolaitoksille	Muut velat	B 191 096,5	191 096,5	187 289,7	187 289,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	B 362 464,1	362 895,4	323 516,7	323 480,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	B 534 251,3	534 251,3	298 870,7	298 870,7
Johdannaissopimukset		B 3 035,5	3 035,5	1 533,9	1 533,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	B 21 834,7	21 834,7	680,0	680,0
Yhteensä		1 112 682,0	1 113 113,4	811 891,0	811 854,4

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koron- ja valuutanvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

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

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

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

33 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETOTTAMINEN

		Rahamäärät joita ei ole netotettu taseessa				
31.12.2013	Taseeseen merkittyjen rahoitusvelkojen bruttomäärä	Taseeseen merkittyjen rahoitusvarojen bruttomäärä	Taseessa esitettävät nettorahoitusvelat	Rahoitusinstrumentit	Saatu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaissovelat	4 630,1	1 594,6	3 035,5	-	-	3 035,5
31.12.2012	Taseeseen merkittyjen rahoitusvelkojen bruttomäärä	Taseeseen merkittyjen rahoitusvarojen bruttomäärä	Taseessa esitettävät nettorahoitusvelat	Rahoitusinstrumentit	Saatu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaissovelat	4 583,9	3 049,9	1 533,9	-90,5	-	1 443,4

Edellä mainittuihin johdannaissopimuksiin, joita koskee toimeenpantavissa oleva yleinen nettoutusjärjestely tai muu vastaavanlainen järjestely, liittyy kaikissa tapauksissa konsernin ja vastapuolen välinen sopimus jonka mukaan kyseiset rahoitusvarat ja -velat saadaan selvittää nettomääräisesti, jos molemmat osapuolet valitsevat tämän tavan. Jos tällaista valintaa ei tehdä, rahoitusvarat ja -velat selvitetään bruttomääräisesti, mutta yleisen nettoutusjärjestelyn kumpikin osapuoli on oikeutettu kaikkien tällaisten rahamäärien nettomääräiseen selvittämiseen, jos toinen osapuoli laiminlyö velvoitteensa täyttämisen.

34 KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN SISÄLTÄVÄT ELIMINOIMATTOMAT ERÄT, JOIDEN VASTAPUOLENA ON SAMAA KONSERNIIN KUULUVA TYTÄR- TAI OSAKKUUSYHTIÖ

		2013	2012
Tase			
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		383,2	396,8
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet		5 505,4	6 585,6
Tuloslaskelmaerät			
Korkotuotot		6,7	7,3
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet		-134,6	-209,2

35 PERUSPÄÄOMA

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

Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehoista päättää

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

36 ELÄKEVELVOITTEET

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

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

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

M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

	2013	2012 uusi tilinpäätöksen laatimisperiaate	2012 aikaisempi tilinpäätöksen laatimisperiaate
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa			
Työsuoritukseen perustuvat menot	23,2	50,4	50,4
Korkomenot	0,0	0,0	280,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	0,0	0,0	-576,6
Nettokorko, kulu (+) tai tuotto (-)	-197,7	-308,7	0,0
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-) / tappio (+)	-605,7	288,7	0,0
Hoitokulut	87,9	0,0	0,0
Siirto M-osastolle	237,6	183,3	183,3
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-454,7	213,7	-62,2
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa			
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	6 800,8	6 986,6	6 986,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-13 373,5	-13 604,6	-13 604,6
Ylikate (-)/alicate (+)	-6 572,7	-6 618,0	-6 618,0
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	400,0	500,0	500,0
Kirjaamattomat vakuutusmat.voitot ja tappiot	0,0	0,0	-1 028,0
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-6 172,7	-6 118,0	-7 146,0
Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos			
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-6 118,0	-6 903,2	-7 655,2
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-454,7	213,7	-62,2
Eläkesäätiön emoyhtiölle maksamat hoitokulut		71,4	71,4
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	400,0	500,0	500,0
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-6 172,7	-6 118,0	-7 146,0
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit			
Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	0,0	414,5	414,5
Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %			
Diskonnttauskorko	3,25	3,25	3,25
Varojen tuotto-odotus	3,25	3,25	3,25
Tuleva palkankorotusolettamus	3,00	3,00	3,00
Inflaatio	2,00	2,00	2,00

Etuuspohjaisen velvoitteen herkkyys painotetuissa keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

	Oletuksen muutos	Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen Lisäys	Vähennys
Diskonnttauskorko	0,50 %	-5,70 %	6,30 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,40 %	-0,40 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	5,30 %	4,90 %

Yhden vuoden lisäys odotettavissa olevaan elinikään kasvattaa velvoitetta 3,2%.

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUKSIJA KOSKEVAT LIITETIEDOT

37 ANNETUT VAKUUDET

	Vakuuslaji	2013	2012
Omasta velasta annetut vakuudet			
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	40 633,1	40 946,7

38 LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT

	2013	2012
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	39,9	26,8
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	119,8	107,2
Yhteensä	159,7	134,0

39 TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

	2013	2012
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Myönneetyt, mutta nostamattomat luotot	107 700,3	88 173,7
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	761,6	1 318,2
Yhteensä	110 643,7	91 673,9

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

40 TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2013	2012
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	70,5	42,6
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	0,0	0,0
Muista palveluista	52,6	6,9
Yhteensä	123,1	49,6

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

41 HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ

	Keskimääräinen lukumäärä	2013 Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	2012 Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	35	44	27	30
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	1	3	1	1
Yhteensä	38	49	30	33

42 JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

	2013	2012
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	333,8	509,0

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjauksen ja kannustinjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly palkkioita, koska toimitusjohtajan palkkio suoritettiin ohjauksen ja kannustinjärjestelmän mukaisesti kokonaisuudessaan 12 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle. Varatoimitusjohtajalle ei maksettu lainkaan palkkioita. Toimitusjohtajan tai varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen tekemän päätöksen perusteella.

Hallitus	2013	2012
Pj:n vuosipalkkio	11,7	11,5
Varapj:n vuosipalkkio	10,0	9,8
Kokouspalkkiot	30,1	28,4
Jäsenten vuosipalkkiot	40,0	39,4
Yhteensä	91,8	89,0

Hallintoneuvosto

Pj:n vuosipalkkio	5,8	4,3
Varapj:n vuosipalkkio	3,3	2,2
Muut, vuosipalkkio	24,2	22,6
Kokouspalkkiot/Tarkastajat	1,6	3,1
Yhteensä	35,0	32,2

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2013 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkaistu Hypon kotisivuilla www.hypo.fi/hypo/johtaminen ja hallinnointi.

43 JOHDOLLE JA MUULLE LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT

	2013	2012	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	591,1	399,8	191,4
Hallitus	664,8	688,8	-24,0
Hallintoneuvosto	2 734,1	3 239,4	-505,3
Yhteensä	3 990,1	4 328,0	-337,9

44 JOHDON JA MUUN LÄHIPIIRIN TALLETUKSET

	2013	2012	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	962,3	934,3	28,0
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	177,4	683,0	-505,6
Yhteensä	1 139,7	1 617,3	-477,6

Johdolle myönnetty lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

45 TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖILLE MYÖNNETYT LUOTOT

	2013	2012
Bostadsaktiebolaget Taos	1 263,7	1 396,0
As Oy Vanhaväylä 17	475,9	491,9

Lainat on myönnetty markkinaehtoin.

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

46 TIETOJA TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖISTÄ

2013	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäryritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,4					
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	1 031,5	9,9	1 532,1	500,6	38,1
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	26,8	2 363,6	0,0	2 367,7	4,1	73,3
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	26,5	497,4	-5,1	860,1	362,7	81,5
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	159,5	-0,6	162,6	3,1	31,5
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	570,0	0,1	573,9	3,9	10,0

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

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

2012	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäryritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,4					
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	980,7	-181,0	1 552,6	571,9	49,9
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	42,7	2 363,6	0,0	2 366,8	3,1	89,6
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	37,9	450,9	-0,1	865,8	414,9	82,1
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	160,1	-2,3	163,5	3,4	39,2
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	569,8	-1,0	573,9	4,0	8,7

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

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

Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

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

KONSERNIN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

RISKINKANTOKYKY

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jälj. Hypo-konserni tai konserni) tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu liiketoiminnan 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 http://www.hypo.fi/johtaminen_ ja_hallinnointi.

VAKAVARAISUUDEN 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 konsernin emoyhtiölle Hypolle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia erikseen tytäryhtiönä toimivaan pankkiin. 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 suhteessa liiketoiminnasta aiheutuviin riskeihin. Kannattavuus kerryttää vuositu-
lostien muodossa omia varoja, joita käytetään konsernissa edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen.

Uuden vakavaraisuutta koskevan sääntelyn 1.1.2014 alkaneen asteittaisen voimaantulojakson myötä vakavaraisuuden arvioinnissa on siirrytty käyttämään pelkästään ydinpääomaa (Common Equity Tier 1, CET1), jonka määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimimitavoite sekä seurantaraja.

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

47 OMAT VARAT JA VAKAVARAISUUS

	2013	2012
Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	87 492,9	80 542,1
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-4 660,4	-5 392,0
Aineettomat hyödykkeet	-739,1	-338,6
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	2 964,1	3 664,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	20 340,0	680,0
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	105 397,5	79 155,7
josta ensisijaiset omat varat		
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Vararahasto	22 790,4	22 789,4
Käyttörahasto	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	34 261,1	29 196,3
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	-4 077,0	-4 457,0
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-4 660,4	-5 392,0
Tilikauden voitto	4 889,7	4 082,4
Aineettomat hyödykkeet	-739,1	-338,6
Ensisijaiset omat varat yhteensä	80 388,2	73 804,1
josta toissijaiset omat varat		
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	4 077,0	4 457,0
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	592,3	214,6
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	20 340,0	680,0
Toissijaiset omat varat yhteensä	25 009,3	5 351,6
Omien varojen vähimmäisvaatimus		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	43 905,0	35 627,0
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 622,0	1 622,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	45 527,0	37 249,0
Omien varojen ylijäämä	59 870,5	41 906,7
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	548 816,0	445 341,0
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	14,0	15,9
Vakavaraisuus %	18,4	17,0

Konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista määrällisesti merkityksellisimmät ovat markkinariskit sekä asuntojen omistukseen liittyvä hinnanalentumisen riski.

Omia varoja ja niiden vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2013 oli 18,4 prosenttia ja ydinpääomalla laskettu vakavaraisuus 14,0 prosenttia (vuotta aiemmin 17,0 ja 15,9 %).

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

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyttä testataan konsernitasolla säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävydestä stressitein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja talletusvarainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta.

RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

Riskiennhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan taloudellisen ja muun valvonnan toteuttamiseksi suoritettavia liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontroleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä.

Liiketoiminnan omat kontrollit

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat konsernin riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa käytännössä ylimmän johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuutusten ja ohjeiden mukaisesti. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti myös itse mukana liiketoiminnassa toteuttaen omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

Riskinotto liittyy olennaisesti luottolaitostoimintaan. Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riskiennhallinta, compliance-toiminta ja sisäinen tarkastus

Hypon riskienhallintajohtaja vastaa riskienhallinnan järjestämisestä, kehittämisestä sekä riskinoton valvonnasta ja raportoinnista kaikilla konsernin liiketoiminnan osa-alueilla. Riskienhallintajohtaja toimii myös compliance-toiminnan vastuuhenkilönä ja konserniyhtiöiden sisäisenä tarkastajana. Sisäiset tarkastukset toteutetaan tarkastussuunnitelman mukaisesti sekä tarvittavin erillistarkastuksin. Compliance-toiminta sisältää mm. riskienhallintajohtajan säännöllisen raportoinnin säädösympäristön tiedossa olevista muutoksista. Riskienhallintajohtaja raportoi havainnoistaan säännöllisesti suoraan konserniyhtiöiden toimivalle ja ylimmälle johdolle konsernille sovitettuun riskienhallintakehikkoon perustuvilla riskikatsauksilla.

Seuraavassa on selvitys keskeisimmistä konsernin liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hallintakeinoista.

LUOTTORISKI

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

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä.

Luotonanto

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

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja panttikirjakiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuus-tyypistä riippuen 50 - 70 prosenttia kohteen Hypon asiantuntemuksella itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatavaa hintaa. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä lähes kaikki ovat suorittaneet kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, minkä yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osalta luotonantajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa.

48 LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

	Kirjanpitoarvo	2013 Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo	2012 Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana
Luotonanto				
Erääntymättömät	853 153,6	752 783,8	652 414,0	622 697,1
Erääntyneet 1-2 pv *)	90 253,7	68 988,2	47 722,7	30 801,6
Erääntyneet 3 pv - 1 kk	28 499,1	22 976,8	17 454,4	11 265,6
Erääntyneet 1-3 kk	4 983,1	5 675,8	6 368,4	4 110,4
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 003,9	1 045,2	1 086,6	1 144,1
Luotonanto yhteensä	977 893,5	851 469,8	725 046,2	670 018,7
Muut				
Saamiset luottolaitoksilta				
Erääntymättömät	60 847,4	35 777,9	10 708,4	10 921,9
Saamistodistukset				
Erääntymättömät	111 192,6	109 438,8	107 685,1	109 273,4
Osakkeet ja osuudet	113,4	113,4	113,4	113,1
Johdannaissopimukset				
Erääntymättömät	0,0	45,3	90,5	252,7
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	0,0	0,0	0,0	2 848,1
Muut yhteensä	172 153,5	145 375,4	118 597,4	123 409,2
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,10 %		0,15 %	

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 315.857,81 euroa (295.732,32). Liitetiedossa 16 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

*) Erääntyneet 1-2 pv sisältää myös luotot, joiden suoritukset ovat viivästyneet maksuliikenneviiveen johdosta.

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

	2013	2012
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	2,9 %	5,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	1,0 %	0,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	73,9 %	70,9 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	0,4 %	0,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	3,4 %	4,8 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	18,3 %	18,3 %
	100,0 %	100,0 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisin luottolaitos- ja yritysvastapuoliin. Vastapuolilimiitit 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.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan osaaminen olemassa olevan ohjeistuksen ja sen käytännön soveltamisen osalta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi konsernissa hyödynnetään toimivan johdon ja muun 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. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimiitit 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 jakaumaa 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 antolainasalkun osalta 49,98 prosenttia (51,03 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

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

49 LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

	2013	%	2012	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	478 237,7	48,9 %	373 468,9	51,5 %
Asuntoyhteisöt	409 754,2	41,9 %	255 356,3	35,2 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	84 863,9	8,7 %	90 410,0	12,5 %
Muut	5 037,6	0,5 %	5 811,0	0,8 %
Yhteensä	977 893,5	100,0 %	725 046,2	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	935 944,8	95,7 %	683 255,8	94,2 %
Kulutuluotto	34 389,0	3,5 %	33 827,6	4,7 %
Vapaa-ajan asunto	7 559,7	0,8 %	7 962,8	1,1 %
Yhteensä	977 893,5	100,0 %	725 046,2	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	809 301,4	82,8 %	585 999,3	80,8 %
Muu Suomi	168 592,0	17,2 %	139 046,8	19,2 %
Yhteensä	977 893,5	100,0 %	725 046,2	100,0 %

Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraus-toiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollis-tamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen raken-nusliikkeiden omistamille asunto-osaakeyhtiöille. Vuokralaisten velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjär-jestelyin.

Pankin harjoittamassa Visa- ja Mastercard-korttiliiketoimin-nassa luottoriskin kantavat Hypo-konsernin ulkopuoliset kort-tipalveluyhtiöt.

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

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetel-mällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähim-mäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli vähintään 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta olleiden saamisten koko-naismäärä laski hieman edellisen vuoden vastaavaan ajankoh-taan nähden ollen 31.12.2013 yhteensä 1,004 milj. € (1,087 milj. €), mikä on 0,10 prosenttia lainakannasta (0,15 %). Vuoden 2013 aikana toteutettiin velallisen maksuvaikueuksista johtuneita luot-tojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä aiempiin vuosiin verrattuna jonkin verran suurempi määrä.

Arvonalentumistappioita palautui tehtyjä kirjauksia enemmän, kirjausten nettomäärä oli vuonna 2013 0,02 milj. € (-0,03 milj. €). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja vähäinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottosalkun maltit-lista riskitasoa.

Ottaen huomioon edellä selostetut luottoriskin hallintakeinot sekä toteutuneiden luottoriskien vähäisen määrän, luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma riittää hyvin kattamaan luottoriskin pääomatarpeen.

OPERATIIVISET RISKIT

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

Konsernin liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnis-tetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seuran-nalla ja vakiomuotoisella tapahtumaraportoinnilla, joihin perus-tetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta. Hypo-konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, joissa operatiivisten riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Yhden toimipaikan toimintamallista johtuen liiketoimintaprosesseissa korostuvat etäasioinnilla tyypilliset operatiiviset riskit, jotka liittyvät esim. asiakkaan tunnistamiseen, asiakassuhteen aloittamiseen sekä asioinnin tietoturvan varmistamiseen. Muilta osin liiketoimin-taprosesseihin liittyvät keskeiset riskit liittyvät rahoituslalle tyypilliseen tapaan valtuushallintaan ja rikosuhkien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötöyllä toteutetuissa prosessin osissa.

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnuste-tuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuo-llelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin

on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista useiden eri osa-alueiden, kuten tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Liiketoimintaprosesseissa välttämättömien tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Hypon henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanosuoksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta mahdollisuuksien mukaan useille eri henkilöille organisaatiossa. Konsernin liiketoiminnan vahvan kasvun myötä myös henkilömäärä kasvoi vuoden 2013 aikana.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökelvottomuustilanteiden varalta. Toimipaikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman vahvistetun organisaation asiantuntijaresursseja sekä tarpeen mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös operatiivisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.

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

LIKVIDITEETTIRISKIT

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

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävarmuutta. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Kyky luotonannon jatkamiseen pitkällä aikavälillä on keskeinen tavoite ja lähtökohta konsernin varainhankinnalle ja rakenteellisen rahoitusriskin hallinnalle. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatetaan 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 31.12.2013 oli 59,5 % (52,0 %).

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin, sääntelyn mukaisiin vähimmäismääriin ja pääomatarpeisiin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti.

Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen avistaehtoisten talletusten talletuspako, jolloin pankin vaadittaessa takaisinmaksettavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuorajan ylittävä osuus. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaa eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita tuloslaskelman ja taseen avulla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitali- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.2013 yhteensä 205,6 miljoonaa euroa (141,9 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 5,1 kuukaudelta (1,8 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

50 MAKSUVALMIUSRISKI

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2013	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	40 538,8	44 222,6	106 976,3	3 947,0	0,0	195 684,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	204 966,9	94 950,0	58 635,9	10 577,8	0,0	369 130,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	39 591,7	118 163,5	390 828,5	0,0	0,0	548 583,7
Johdannaissopimukset	413,0	399,1	2 515,7	0,0	0,0	3 327,8
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0,0	5 088,2	19 113,2	0,0	0,0	24 201,5
Velat Yhteensä	285 510,4	262 823,5	578 069,5	14 524,8	0,0	1 140 928,2

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2012	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	21 134,2	23 266,7	140 222,2	2 666,7	0,0	187 289,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	165 809,4	83 423,2	51 116,1	23 168,0	0,0	323 516,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	57 164,5	130 917,1	110 789,1	0,0	0,0	298 870,7
Johdannaissopimukset	0,0	375,2	153,3	1 005,5	0,0	1 533,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680,0	0,0	0,0	680,0
Velat Yhteensä	244 108,1	237 982,1	302 960,7	26 840,1	0,0	811 891,0

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

Jälleenrahoitusriski

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettipäätasapaino 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 maturiteettipäätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Velkasopimuksiin pohjautuva keskimaturiteetti oli 31.12.2013 noin 2,2 vuotta (2,1 v).

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

MARKKINARISKIT

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

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne 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. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa.

Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Saamistodistuksiin liittyvää markkina-arvojen muutosriskiä hallitaan tekeillä maksuvalmiussijoituksia ainoastaan määrä, 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 markkina-arvon heikkeneminen näkyy juoksuaikana omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti.

Korkoriski

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

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

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli konsernin taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus konsernin taloudelliseen arvoon ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

Valuuttariski

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Konsernin liiketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti euromääräiseksi muunnettua eikä konserni käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa. Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuutanvaihtosopimuksilla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetellessä markkinariskeistä hintariskille ja tutoriskille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

ASUNTOJEN JA ASUNTOTONTTIEN OMISTAMISEEN LIITTYVÄT RISKIT

Konsernin omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuu arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriski sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.

Lakiin perustuva enimmäismäärä konsernin kiinteistöomistuksille ja niihin tarkemmin säännellyllä tavalla rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnetyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan konsernin asunto- ja asuntotonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

Konsernin taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2013 oli 3,8 prosenttia (6,1 %) taseen loppusummasta.

Arvonalentumisriski

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asuntotonttien tai asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvonalentumisriskin hallitsemiseksi konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Huoneisto-omistusten käypä arvo todennetaan tilastotietoja ja oman henkilöstön LKV-osaamista hyödyntäen vuosittain ja tarvittaessa kohdekohtaisesti arviokirjalla. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

51 KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2013 (milj. €)	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	576,1	651,0	0,0	0,0	0,0	1 227,1
Velat	565,0	643,1	0,0	0,0	0,0	1 208,2
Netto	11,1	7,9	0,0	0,0	0,0	18,9
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	10,7	22,6	67,5	13,3	0,9	115,0
Velat	3,5	26,3	69,3	2,9		102,1
Netto	7,2	-3,7	-1,8	10,4	0,9	12,9
Muut						
Saamiset		11,2				11,2
Velat		11,2				11,2
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2 % [laskeneet 0,25 %], kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 1,2 miljoonaa [pienenen 0,15 milj. €] 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin [alhaisempiin] korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkastelutuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 0,3 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,1 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2012 (milj. €)	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	479,9	445,1	0,0			925,1
Velat	502,9	378,1	0,0	0,0		881,0
Netto	-23,0	67,0	0,0	0,0	0,0	44,1
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	8,3	21,9	73,3	8,7	1,5	113,7
Velat	20,9	43,3	61,0	7,7		132,8
Netto	-12,6	-21,4	12,4	1,1	1,5	-19,1
Muut						
Saamiset		14,9				14,9
Velat		14,9				14,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Herkkyysanalyysi

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

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittävät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2013 noin 78 % (82 %) arvioituista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alenemista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokrasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti.

Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste 31.12.2013 oli 95,4 prosenttia (89,9 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottota-voite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla lasketuna vuonna 2013 oli 6,0 prosenttia (5,3 %). Asuinhuoneistojen neliövokra 31.12.13 oli keskimäärin 18,90 euroa/m²/kk (18,58 euroa/m²/kk).

Keskittyneisyysriski

Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittyviä yksittäisiin kohteisiin on vähän ja ne huomioidaan liiketoiminnassa tarkasti. Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvässä liiketoiminnassa huolehditaan vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vasta puoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja.

STRATEGISET RISKIT

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin ylimmän johdon strategia-työskentelyä sekä riskienhallinnan seuranta- ja raportointijärjestelmää. Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä talletusvarainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista mutta myös omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtäimellä konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskieihin.

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut sekä näiden tulemana talletusasiakkaiden varojen siirtyminen talletuksista muihin omaisuusluokkiin ja luottojen kysynnän heikkeneminen aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Pääomamarkkinoiden kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia varainhankinnan, kuten joukkovelkakirjalainojen ja talletusten hinnoitteluun.

Kilpailutilanteen ennakoidaan jatkuvasti tiukkenevan. Konsernin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistojen strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin 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 luottolaitostoihin nähden. Sääntelyriskiä 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 luottolaitostointoimintana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä sääntelyriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti meneillään olevan sääntely-ympäristön murroksen aiheuttamasta epävarmuudesta uuden sääntelyn tulkinnoissa.

Konsernin tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti verkostoitumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti ja eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti hoitamalla yksittäiset asiakaskontaktit aktiivisesti. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat asiakaskontaktien määrä ja -palautteiden sisältö, joita seurataan säännöllisesti.

Hallintoneuvoston lausunto

Vahvistettuumme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2013 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovoorossa ovat: Markku Koskela, Markus Heino ja Tauno Jalonen.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2014

Markku Koskela

hallintoneuvoston puheenjohtaja

Väinö Teperi

hallintoneuvoston varapuheenjohtaja

Antti Arjanne

Elina Bergroth

Mikael Englund

Markus Heino

Timo Hietanen

Tauno Jalonen

Kari Joutsa

Markku Koskinen

Kallepekka Osara

Jukka Räihä

Riitta Vahela-Kohonen

Veikko M. Vuorinen

Tilintarkastuskertomus

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JÄSENIILLE

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. 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 virheellisyyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallintoneuvoston tai hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet luottolaitostoinnasta tai hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain säännöksiä tai yhdistyksen sääntöjä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisällytävistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheelli-

syyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

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

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2014

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 27. päivänä 2014. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet kokoontuvat varsinaiseen kokoukseen huhtikuun loppuun mennessä, jossa tilinpäätös vahvistetaan ja toimielimille myönnetään vastuuvapaus.

Hypon hallinnointi

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

nointikoodin mukainen selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernissa tilikaudelta 2013 on julkaistu osoitteessa www.hypo.fi. Seuraavassa kuvataan vain pääpiirteissään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintojärjestelmä, toimielimet ja niiden tehtävät.

Hallintoneuvosto



Istumassa vasemmalta alkaen: Väinö Teperi, Elina Bergroth, Markku Koskinen, Riitta Vahela-Kohonen, Antti Arjanne.

Seisomassa vasemmalta alkaen: Kallepekka Osara, Markus Heino, Mikael Englund, Timo Hietanen, Kari Joutsa, Markku Koskinen, Tauno Jalonen, Veikko M. Vuorinen, Jukka Räihä. Kuvasta puuttuu Hannu Hokka.

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 18.3.2013 lukien

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Antti Arjanne, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja

Elina Bergroth, filosofian maisteri, lehtori

Mikael Englund, diplomi-insinööri, MBA, toimitusjohtaja

Markus Heino, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, toimitusjohtaja

Timo Hietanen, kauppatieteiden maisteri, varatoimitusjohtaja

Hannu Hokka, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja

Tauno Jalonen, toimitusjohtaja

Kari Joutsa, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, toimitusjohtaja

Markku Koskinen, talonrakennusinsinööri, konsultti

Kallepekka Osara, agrologi, maanviljelijä

Jukka Räihä, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri, kehittämisspäällikkö

Veikko M. Vuorinen, toimitusjohtaja

Hallintoneuvoston tarkastajat 18.3.2013 lukien

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri, kehittämisspäällikkö

Veikko M. Vuorinen, toimitusjohtaja

Tarkastajien varajäsenet 18.3.2013 lukien

Antti Arjanne, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja

Elina Bergroth, filosofian maisteri, lehtori

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 2013

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Jarmo Leppiniemi, varapuheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Sari Lounasmeri, kauppatieteiden maisteri, 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 2013

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri, kehittämisspäällikkö

Veikko M. Vuorinen, 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 hypo-

teekkiyhdistyksiä 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.



Istumassa vasemmalta Jarmo Leppiniemi, Elli Reunanen, Teemu Lehtinen ja Ari Pauna.
Seisomassa vasemmalta Hannu Kuusela, Vesa Vihriälä, Tuija Virtanen, Harri Hiltunen ja Sari Lounasmeri.

Hallituksen jäsenet 18.3.2013 lukien

Jarmo Leppiniemi (s. 1948), puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori, hallituksessa vuodesta 2000

Sari Lounasmeri (s. 1975), varapuheenjohtaja, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2011

Harri Hiltunen (s. 1961), kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2012

Hannu Kuusela (s. 1956), kauppatieteiden tohtori, professori, hallituksessa vuodesta 2001

Teemu Lehtinen (s. 1961), valtiotieteiden tohtori, diplomi-insinööri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2005

Ari Pauna (s. 1967), oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2006, hallituksen sihteeri 2002–2006

Elli Reunanen (s. 1974), oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, varatoimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2013

Vesa Vihriälä (s. 1955), valtiotieteiden tohtori, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2012

Tuija Virtanen (s. 1958), tutkijatohtori, hallituksessa vuodesta 2009

Hallituksen sihteerinä toimii **Elli Reunanen**.

Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

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 Ari Pauna (s. 1967) aloitti toimitusjohtajana 1.1.2013. Toimitusjohtajasopimus on voimassa toistaiseksi.

Toimitusjohtajalle maksetut palkkiot julkaistaan Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen liitetiedoissa vuosikertomuksessa. Toimitusjohtaja on hallituksen vahvistaman tulospalkkauksen piirissä. Toimitusjohtajalla on normaali TyEL:n mukainen eläkeoikeus.

Johtoryhmä toimii Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajan vastuulla ja apuna. Hallitus on vahvistanut johtoryhmän kokoonpanon ja sen työjärjestyksen. Johtoryhmän tehtävänä on valmistella Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen kokouksiin strategisia kysymyksiä, merkittäviä ja periaatteellisia operatiivisia asioita sekä suunnitella, toimeenpanna ja valvoa konsernin jatkuvaa toimintaa. Johtoryhmä päättää Hypoteekkiyhdistyksen sisäisistä toimintaohjeista ja toimintavaltuuksista sekä henkilöstöjärjestelyistä puheenjohtajalle delegoitujen valtuuksien rajoissa. Johtoryhmän erityistehtävänä on myöntää poikkeavia luottoja sille delegoitujen valtuuksien puitteissa.

Johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja, sijoitusjohtaja, talous- ja hallintojohtaja sekä riskienhallintajohtaja.



Istumassa vasemmalta: Elli Reunanen, Ari Pauna ja Mikko Huopio ja takana seisovat Jouni Lehtinen ja Aija Kontinen.

Johtoryhmän jäseniä ovat

Ari Pauna (s. 1967), toimitusjohtaja, puheenjohtaja oikeustieteen kandidaatti, jäsen vuodesta 2002

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

Jouni Lehtinen (s. 1961), sijoitusjohtaja yo-merkonomi, jäsen vuodesta 2004

Aija Kontinen (s. 1963), talous- ja hallintojohtaja kauppatieteiden maisteri, jäsen vuodesta 2004

Mikko Huopio (s. 1968), riskienhallintajohtaja, sihteeri, 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

Varsinaisen kokouksen on valittava tilikausittain kirjanpidon ja tilinpäätöksen sekä hallinnon tarkastusta varten tilintarkastusyhteisö tai kaksi tilintarkastajaa ja heille varamiehet, joiden kaikkien on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

Tilintarkastusta hoitamaan on 18.3.2013 lukien valittu tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, vastuunalaisena tilintarkastajanaan KHT, kauppatieteiden maisteri Juha Wahlroos varamiehenään KHT, kauppatieteiden maisteri Jukka Mynttinen.

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastaja **Mikko Huopio** riskienhallintajohtaja, (s. 1968) oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Vakituinen henkilöstö 28.2.2014

Toimitusjohtaja **Ari Pauna**
Riskienhallintajohtaja **Mikko Huopio**
Johdon assistentti **Joanna Bremer**

LAINAAMINEN JA ASIAKASPALVELU

Varatoimitusjohtaja **Elli Reunanen**

Asuntolainat ja kulutusluotot

Pankinjohtaja **Tom Lönnroth**
Lakimies **Kirsti Heikura**
Asuntolaina-asiantuntija **Petra Koistinen**
Asuntorahoituspäällikkö **Pauli Lange**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anu Maliranta**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Risto Marila**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Hanna Moilanen**, LKV
Asuntolaina-asiantuntija **Marjut Nummelin**, LKV
Asuntolaina-asiantuntija **Jarkko Perälä**
Asuntorahoituspäällikkö **Kati Ryhänen**
Asuntorahoituspäällikkö **Päivi Salo**, LKV
Asuntolaina-asiantuntija **Elisa Sunikka**

Hypo OnLine, asiointipalvelut ja sopimusmuutokset

OnLinejohtaja **Sami Aarnio**
Asuntolaina-asiantuntija **Tommi Häggström**
Myyntipäällikkö **Mikke Pietilä**
Reskontrapäällikkö **Irma Könönen**
Asuntorahoituspäällikkö **Päivi Hietamies**, LKV
Asuntolaina-asiantuntija **Anne Hiltunen**, LKV

Erityisrahoitustuotteet ja taloyhtiöt

Pankinjohtaja **Sanna Schoultz**
Lakimies **Eerika Koivisto**
Asuntorahoituspäällikkö **Kristiina Aitala**, LKV
Rahoituspäällikkö **Piia Konttinen**, LKV, Äitiyslomalla
Rahoituspäällikkö **Pekka Nuutinen**
Rahoitusasiantuntija **Teemu Venäläinen**
Asuntorahoituspäällikkö **Anja Kymäläinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Martina Lindholm**
Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Valkeajärvi**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Ksenia Akkonen**
Asuntorahoituspäällikkö **Jari Häkkinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Hannele Nyström**, LKV

ASUNNOT, TONTTINOTARIAATTI JA RS

Sijoitusjohtaja **Jouni Lehtinen**, LKV

Kiinteistölakimies, RS- ja tonttisijoitusrahoitus **Heidi Ketolainen**
Kiinteistölakimies, tonttinentariaatti **Juho Pajari**
Kiinteistöasiantuntija **Marja Niemelä**, LVV, KED

TALOUS JA HALLINTO

Talous- ja hallintojohtaja **Aija Kontinen**

Treasury ja varainhankinta

Treasury- ja varainhankintajohtaja **Petteri Bollmann**
Treasury-asiantuntija **Maiju Harava**
Rahoitusasiantuntija **Aki Lakkisto**

Sisäinen ja ulkoinen laskenta

Kirjanpito- ja laskentajohtaja **Pekka Kainulainen**
Kirjanpitäjä **Ahti Aalto**
Controller **Marja Ahjopalo**
Controller **Arttu Mönkkönen**
Pääkirjanpitäjä **Netta Sundberg**
Kirjanpitopäällikkö **Piia Valtokari**

Palvelut ja markkinointi

Palvelu- ja markkinointijohtaja **Sami Vallinkoski**
ICT-päällikkö **Ari Korkia-Aho**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 153 vuotta

Keisarillisesta julistuksesta lähes miljardin euron lainakantaan vuonna 2013.
Talletuskanta 360 miljoonaa euroa.

- 21.12.1858** Senaatin päätös annettavasta julistuksesta Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 25.5.1859** Keisarillisen Majesteetin Armollinen julistus Suomen Maan Hypoteekkiyhdistysten ehdoista 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 toimitusjohtajana konsuli Otto Reinhold Frenckell vuosina 1860–1867.
- 2/1862** Antolainautoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.
- 1.2.1862** Suomen 1. yksityinen obligaatiolaina.
- 12/1864** Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Söhnen pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria, joka on 19 % pääoma-alennuksen jälkeen 8 998 300 markkaa.
- 21.1.1865** Hypoteekkiyhdistyksen Suomen Pankkiin tallettaman 8 000 000 markan valuuttareservin 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 Maailmansota. Suuriruhtinaskunnan, Suomen Valtion takauksen perusteella Suomen Tasavalta maksoi 1920-luvulla ennen sotaa otetut obligaatiolainat, kun velkojat vaativat maksun neljävaluuttaisista lainoista inflaatiosta vähiten kärsineessä valuutassa, Ruotsin kruunussa.
- 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 vajaat 70 %. Pankin toiminta tyrehtyi valuuttakurssitappioihin.
- 1929–1942** Toimitusjohtajana varatuomari **Auli Markkula.**
- 1929** Pulakausi alkoi.

- 1937** Pääkonttori, jossa nyt liikenne- ja viestintäministeriö, valtion haltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnetyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.
- 1939–1945** Sotavuodet.
- 1942–1967** Toimitusjohtajana lakitieteen tohtori **Ilmo Ollinen**.
- 1945–1959** Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli 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 Huhananntti**.
- 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.
- 2002–2012** Toimitusjohtajana oikeustieteen kandidaatti, rahoitusneuvos **Matti Inha**.
- Parempaan Asumiseen. Turvallisesti – vuosikymmen. Rahoitusneuvos Inhan aikana Hypo heräsi uudelleen eloon ja vakiinnutti asemansa Suomen ainoana asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistuneena pankkina. Hypoteekkiyhdistyksen konserni lähes kolminkertaisti lainakantansa 725 miljoonaan euroon ja taseensa 930 miljoonaan euroon. AsuntoHypoPankki vakiinnutti asemansa konserniyhtiönä ja saavutti 308 miljoonan euron talletuskannan. Asiakasmäärät kaksinkertaistuivat Inhan aikana 25 000 asiakkaaseen ja konsernin oma varat nousivat lähes 80 miljoonaan euroon vakavaraisuuden pysyessä vahvana. Kaikki tämä toteutettiin taloushistorian toistaiseksi pahimman globaalin finanssi- ja valtiokriisin aikana, keskimäärin alle 30 asuntorahoituksen huippuammattilaisen voimin.
- 2013–** Hypon historian 15. toimitusjohtajana aloittaa oikeustieteen kandidaatti **Ari Pauna**. Ensimmäisenä tavoitteena kasvattaa Hypon lainakanta yli 1 miljardia euroa kannattavasti ja riskit halliten.
- Luottokanta kasvoi vuoden 2013 aikana 725 miljoonasta eurosta 978 miljoonaan euroon.
- Luottokanta oli 28.2.2014 1 007 489 141,34 euroa.



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



Yhteystiedot
kokonaisuudessaan