



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

VUOSIKERTOMUS 2014



Sisällysluettelo

Parempaan asumiseen. Turvallisesti.	3
Asuntovelallisen asialla - Hypo palvelee.	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Tiukentuvan pankkisääntelyn vuosi	8
Varainhankinnan lähteet monipuolistuivat.	11
Hypo avaa tilat katutasossa.	12
Hypon vuosi - avainlukuja.	14
Hypon johto	16
Joukkovelkakirjalainojen eroja	17
TILINPÄÄTÖS 2014	19
Toimintakertomus	20
Tuloslaskelma.	25
Tase	26
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista.	27
Konsernin rahavirtalaskelma	28
Konsernin kehitys neljännesvuosittain.	29
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	30
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot	34
Konsernin taseen liitetiedot.	36
Konsernin vakavaraisuutta ja riskien hallintaa koskevat liitetiedot	44
Hallintoneuvoston lausunto	54
Tilintarkastuskertomus.	55
Hypon hallinnointi	56
Vakituinen henkilöstö	59
Hypon historia lyhyesti	60
Herman Liikanen - torpan pojasta vapaustaistelijaksi	62



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Hypo on ainoa asumiseen keskittynyt valtakunnallinen erikoistoimija Suomessa. Tarjoamme asiakkaille kaikkia asumisen rahoittamiseen tarvittavia lainapalveluja: myönämme asunto- ja kulutusluottoja kodin perustamiseen, asunnon vaihtamiseen ja remontointiin. Kehitämme asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja.

Säästämisestä ja sijoittamisesta kiinnostuneille tarjoamme turvallisia talletustilejä ja tuottavia joukkovelkakirjalainoja. Merkitsemällä Hypoteekkiobligatioita sijoittaja on mukana kasvattamassa suomalaista asuntovarallisuutta ja edistämässä kohtuuhintaista asumista.

154-vuotias Suomen Hypoteekkiyhdistys toimii yli satavuotiaassa Hypo-talossa Helsingin ydinkeskustassa. Bulevardin ja Yrjönkadun kulmassa oleva pankkikonttori laajentaa alkuvuodesta 2015 palvelutilojaan katutasoon, jolloin Hypo pääsee entistä lähemmäksi asiakkaita. Meillä on töissä 50 asuntorahoituksen asiantuntijaa. Asiakkaidemme käytössä ovat lisäksi turvalliset ja helppokäyttöiset verkko- ja puhelinpankkipalvelut.

Pitkäaikainen keskittyminen asuntomarkkinoihin varmistaa syvän osaamisemme. Pystymme hyödyntämään osaamistamme kaikissa yksilöllisissä asiakas kohtaamisissa. Tiedämme, mitä markkinoilla tapahtuu, ja pystymme neuvomaan asiakkaitamme juuri heidän rahoitustarpeissaan. Asunto- ja kulutusluotot mitoitetaan jokaiseen tilanteeseen oikeiden tarpeiden mukaisesti.

Asuntomarkkinoiden asiantuntijana Hypo osallistuu aktiivisesti asumisesta käytävään julkiseen keskus-

teluun. Julkaisemme neljä kertaa vuodessa Asuntomarkkina-analyysiä, jossa kerrotaan markkinoiden tilanteesta ja muutoksesta kaikille osapuolille. Kirjoitamme säännöllisesti Asuntoneuvola-blogia asumisen ajankohtaisista teemoista.

Vahva vakavaraisuus on Hypon toiminnan kulmakivi. Pitkäaikainen kannattava kasvu vahvistaa vakavaraisuutta ja antaa mahdollisuuden palvelujen jatkuvaan kehittämiseen. Asiakaslupauksemme –*Parempaan asumiseen. Turvallisesti.* – ohjaa kaikkea toimintaamme, ja jo noin 25 000 asiakasta pääosin kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Hypon tase oli vuoden 2014 lopussa 1,5 miljardia euroa, lainakanta 1,2 miljardia ja talletukset 507 miljoonaa euroa. Hypon ydinvakavaraisuus oli 15,1 prosenttia laskettuna perusmenetelmien mukaisilla konservatiivisilla riskipainoilla. Liikevoitto nousi 7,5 miljoonaan euroon.

Hypo-konsernin ytimenä toimii vuonna 1860 perustettu Suomen Hypoteekkiyhdistys, Suomen vanhin yksityinen, valtakunnallinen luottolaitos. Konserniin kuuluu vuonna 2002 perustettu talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Hypo on Finanssialan keskusliiton jäsen ja Pohjoismaisten kiinnitysluottopankkien neuvoston, *Nordiska Realkredit Samrådetin* perustajajäsen. Hypo on myös kansainvälisten *International Housing Financen* ja *Mortgage Bankers Associationin* jäsen.

Finanssivalvonta valvoo Hypon koko toimintaa. Hypo julkistaa tulostietonsa neljä kertaa vuodessa.



Asuntovelallisen asialla

■ Hypo on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö. Asiakkaat saavat meiltä kaikki asunnon rahoittamiseen liittyvät palvelut ilman pankin vaihtoa tai pankkiasioiden keskittämistä.

Hypo on kulkenut asiakkaiden kanssa samaa matkaa vuodesta 1860 lähtien. Hypon asiantuntijat palvelevat tänään ja myös huomenna asiakkaitamme kaikissa uuden kodin ostoon liittyvissä asioissa. Myönnämme lainoja nyt ja olemme asiakkaiden tukena myös, jos elämä kolhii. Haluamme ja pystymme auttamaan asiakkaita löytämään eri mahdollisuuksia vaikeuksien keskellä, meillä on muun muassa vuokra-asuntoja äkillisiin tarpeisiin.

Tärkeintä on kuitenkin varautua epävarmuuksiin jo etukäteen. Mitoitamme jokaisen asiakkaan lainan ja siihen liittyvät palvelut yksilöllisesti juuri hänen tarpeisiinsa. Autamme asiakkaitamme tekemään oikeita päätöksiä, jotka kantavat turvallisesti eteenpäin. Laadimme rahoituslaskelmat sekä jokaiseen tilanteeseen sopivan ja turvallisen rahoitusratkaisun.

Hypo tarjoaa taloyhtiöille monipuolista rahoitusta joustavasti ja vaivattomasti. Taloyhtiölainoissa Hypo ottaa huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden yksilölliset tarpeet. Nopeasti.

Lainat

» ASUNTOLAINA

Hypon asiantuntijat räätälöivät juuri Sinulle sopivan ja turvallisen asuntolainan.

» KÄÄNTEINEN ASUNTOLAINA

Käänteisen Asuntolainan avulla voit seniori-ikäisenä toteuttaa unelmiasi.

» ASP-LAINA

Ensimmäinen asuntokauppa herättää monenlaisia kysymyksiä ja me Hypossa vastaamme niihin.

» KULUTUSLUOTTO

Hyödynnä asuntovarallisuuttasi ja hae Hypon edullista kulutusluottoa. Lainatarjouksen saat parin pankkipäivän sisällä.

» TALOYHTIÖLAINAT

Hypo tarjoaa taloyhtiöille monipuolista rahoitusta joustavasti ja vaivattomasti. Otamme aina huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden yksilölliset tarpeet.

» SIJOITUSASUNTOLAINA

Kahta samanlaista asuntosijoittajaa ei ole. Hypon asiantuntijat auttavat erilaisissa rahoitustilanteissa sijoittajia löytämään parhaan henkilökohtaisen ratkaisun.

Kortti

» HYPO MASTERCARD

Hypo MasterCard on kansainvälinen maksuaika- ja luottokortti, jolla maksat sekä pienet että suuret ostokset turvallisesti ympäri maailmaa.

- Hypo palvelee

■ Hypo palvelee niin säästäjiä kuin sijoittajiakin. Sijoittajille tarjolla on turvallisia ja tuottoisia talletustilejä ja joukkovelkakirjalainoja.

Hypo Baby -tili on vanhemmille ja isovanhemmille tapa kerryttää lapsille pesämunaa tulevaisuutta varten.

Talletukset ja sijoittaminen

» TALLETUSTILI

Hypön talletustili on säästämisen erikoistili. Sen avulla voit kartuttaa vararahastoasi tuottoisasti ja vaivattomasti.

» MÄÄRÄAIKAISTALLETUS

Määräaikaistalletus tilanteeseen, jossa et tarvitse varojasi käyttöön heti ja haluat saada niille taattua tuottoa.

» HYPOTEEKKIOLIGAATIO

Hypoteekkioligaatio sopii sijoittajalle, joka haluaa vakaata tuottoa säästöilleen. Se on turvallinen korkosijoitus, eikä se sisällä osakeriskiä tai kolmannen osapuolen yritysrisiä.

Asuntosäästäminen

» HYPO BABY -ASUNTOSÄÄSTÖTILI

Hypo Baby -tilin avulla isovanhemmat, kummit ja muut sukulaiset voivat säästää lapselle pesämunaa ikioman asunnon hankkimista varten.

» HYPO TEINI -ASUNTOSÄÄSTÖTILI

Aloita asuntosäästäminen jo ennen täysi-ikäisyyttä. Hypo Teini -asiakkaan tie ensimmäiseen omaan asuntoon käy nopeasti ja vaivattomasti.

» HYPO ASP-TILI

Ota ensimmäinen askel kohti omaa asuntoa. Hypön asiantuntijat laativat Sinulle säästämissuunnitelman ja ovat tukena ensimmäisen oman asunnon hankinnassa.



hypo.fi

Kannattavan ja määrän kasvun vuosi

● Pian 155-vuotiaan Hypon historiassa vuosi 2014 oli kannattavan, määrätietoisien kasvun jatkumisen aikaa. Pystyimme määrätietoisesti parantamaan toimintaamme tavoitteidemme mukaisesti. Tämä siitä huolimatta, että viime vuosi jää taakse yhtenä 2000-luvun heikoimmista asuntomarkkinavuosista. Asuntorakentaminen väheni, ja asuntolainaus, asunto-kauppojen määrä sekä hinnat olivat laskussa.

Ainoana asumiseen ja asuntolainoihin erikoistuneena keskinäisenä pankkina Hypo on vastannut markkinoiden murrokseen keskittymällä yhä tiiviimmin asiakkaiden palvelemiseen ja oman toiminnan kehittämiseen.

Vuosi 2014 oli myös vuosi, jolloin luottolaitosten sääntely tiukentui asteittain ja vaatimukset kiristyvät edelleen. Hypo vastasi tiukentuviin vaatimuksiin jo etukäteen valitun strategian mukaisesti. Vahva taloudellinen asemamme on huomattu niin laina-asiakkaidemme kuin sijoittaja-asiakkaidemme joukoissa.

Suoraan ja epäsuorasti vastuullamme oleva kokonaistase nousi lähes 2000 miljoonaan euroon. Tästä määrästä suurin osa, noin 1400 miljoonaa on sijoitettu suomalaisten kotitalouksien ja asuntoyhteisöjen asuntolainoihin, ja niiden vakuutena ovat kasvukeskuksissa sijaitsevat asuntotontit ja asunnot alle 50 prosentin kokonaisluototusasteella.

Toiseksi suurin erä on noin 250 miljoonan euron asuntotonttiomaisuus, jonka vaatimasta tonttintariaattitoiminnasta huolehdimme vakavaraisten suomalaisten eläkeyhtiöiden puolesta. Myös tämä asuntotonttiomaisuus on sijoitettu kasvukeskuksiin.

Likviditeettipuskurit muodostavat 200 miljoonan euron erän, joka on sijoitettu pankkisääntelyn edellyttämällä tavalla vähäriskisiin EKP:n vakuuskelpoisiin kohteisiin.

Konsernin oma asunto-, asuntotontti- ja autopaikkaomaisuutemme on markkina-arvoltaan noin 65 miljoonaa. Myös tähän

ryhmään kuuluvat yksittäiset sijoituskohteet sijaitsevat kasvukeskuksissa, mutta niiden sisällä hyvin hajautettuina.

Viidenneksi suurin erä on konsernin toimintaan liittyvän, kohta käytännössä 120-vuotiaan eläkesäätiömme sijoitusomaisuus, markkina-arvoltaan 14 miljoonaa euroa.

Konsernin vastuulla on siis lähes kahden miljardin euron omaisuus, sijoitettuna suurimmaksi osaksi suomalaiseen asuntomarkkinaan eli kansallisvarallisuuteemme. Tätä omaisuutta hoidamme noin 50 vakituisesti Hypossa työskentelevän asuntomarkkinoiden huippuasiantuntijan voimin. Hallintoelimet, hallitus ja hallintoneuvosto sekä määrätyt muut vakiintuneet tahot huomioiden meitä ”hypolaisia” eri aloja edustavia asuntomarkkinoiden ammattilaisia on jo kaiken kaikkiaan noin 100 huolehtimassa ja varmistamassa, että vastuullemme annettu omaisuus voi ja kasvaa hyvin. Kannattavasti ja riskit halliten.

Hypon 154. toimintavuoden liikevoitto ylsi historialliselle tasolle noin 7,5 miljoonaan euroon, edellisvuodesta parannusta kertyi neljäsnes. Liikevoitto kasvoi 150.000 euroon jokaista vakituisessa työsuhteessa olevaa toimihenkilöä kohden. Uskallan sanoa, että se on pankkialan terävintä kärkeä. Erilaisia tunnuslukuja vilisee paljon, mutta tämä luku on mielestäni mitä oivallisin tunnusluku keskinäiselle pankille. Sen soisi yleistyvän alalla muutoinkin. Keskinäisten yhtiöiden oma pääoma voi tunnusomaisesti näyttää hieman pörssiosakeyhtiöitä laiskemalta, mutta henkilökunta on sitäkin ahkerampaa.

Sääntely- ja kannattavuusvaatimusten kiristymisen aikana toiminnan tehokkuus on erinomainen asia. Hypon ydinvakavaraisuus pysyi vahvana, yli 15 prosentissa, perusmenetelmien mukaisilla konservatiivisilla riskipainoilla laskien. Alalla keskimäärin käytettävillä riskipainoilla laskien ydinvakavaraisuutemme olisi ollut noin 25 prosenttia, ja kaikkein alhaisimpia riskipainoja käyttävän suomalaisen pankin käytäntöjen mukaan laskettuna se olisi noussut jo yli 30 prosenttiin.

tietoisen Hypossa

Vakavarisuuslaskelmissa käytettävät riskipainot eroavat toisistaan tällä alalla kymmenkertaisesti. Sama asuntolaina, sama asuntovakuus ja sama luottotappioriski, mutta suuri ero. Ei suomalaisten pankkien asuntolainaosaisissa ja niistä johtuvien luottotappioiden hallintakyvyssä voi olla näin suuria eroja.

Riskipainojen on yhdenmukaistuttava, väistämättä, aivan kuten muissa Pohjoismaissa tapahtuu. Alimpien riskipainotasojen nostaminen esimerkiksi 10–15 prosentin tasolle olisi täysin perusteltua. Se tervehdyttäisi asuntolainaimista ja parantaisi kilpailua koko maan tasolla, erityisesti kasvukeskuksissa.

Kannattaa aina kysyä pankilta, kuinka paljon sillä on aitoja, absoluuttisia omia varoja ja mihin ne on sijoitettu.

Tahdon kiittää koko henkilökuntaa erittäin ahkerasta työskentelystä Hypon erityistarkoituksen eli asuntolainaimisen kasvatamiseksi.

Aivan erityisesti tahdon kiittää Suomen Leijonan komentajaa, hallituksemme erittäin pitkäaikaista puheenjohtajaa, professori Jarmo Leppiniemeä ututterasta ja järkähämmättömällä tarmolla tehdystä työstä. Hypo on nyt lähes 2 miljardin euron kokoinen ja yleisesti tunnettu sekä tunnustettu asumisen ja asuntorahoituksen erikoispankki. Toivotan rikkaita ja leppoisia eläkepäiviä omasta ja koko Hypo-väen puolesta. Haluan kiittää lämpimästi myös vuodenvaihteessa Hypon hallituksen jättänyttä Vesa Vihriälää, joka aloitti vuoden alussa Finanssivalvonnan johtokunnan jäsenenä.

Helsingissä 28.2.2015

Ari Pauna, toimitusjohtaja



Tiukentuvan pankkisääntelyn



VUOSI



● Vuosi 2014 oli tiukentuvan pankkitoiminnan sääntelyn aikaa. Vuoden alusta alettiin soveltaa EU:n uutta vakavaraisuusasetusta. Elokuussa Suomessa tuli voimaan uusi luottolaitoslaki, jolla pantiin täytäntöön EU:n uusi luottolaitosdirektiivi. Vuonna 2015 sääntely tiukkenee edelleen asteittain.

Uusi sääntely määrittää mm. aiempaa tiukemmat vähimmäisvaatimukset luottolaitosten omille varoille, vakavaraisuudelle ja maksuvalmiudelle. Mukana on myös uusia vaatimuksia luottolaitoksen hallintojärjestelmille ja toimintaa koskevien tietojen julkistamiselle.

Hypön riskienhallintajohtaja **Mikko Huopio** kertoo, että uuden sääntelyn voimaantulo on tarkoittanut paitsi lukuisten uusien määräysten, myös monien uusien raportointikäytäntöjen toteuttamista. Lisäksi laaja sääntelypaketti elää ja tarkentuu jatkuvasti, joten pankit joutuvat ottamaan sääntöjen tulkinnat huomioon omassa toiminnassaan ja suunnitelmissaan.

”Muuttuvaan sääntelyyn vastaaminen on iso työ. Hyössä se tarkoittaa vanhojen käytäntöjen tiivistämistä entisestään ja toiminnan organisoimista osin uudelleen. Kovasta paineesta huolimatta voimme kuitenkin olla luottavaisia, että asiat ovat kunnossa”, hän kertoo.

Vuoteen 2013 asti luottolaitokset saattoivat lukea toimintaansa koskevan sääntelyn vaatimukset ja määräykset pääsääntöisesti kotimaisesta lainsäädännöstä ja Finanssivalvonnan määräyksistä. Nyt eletään merkittävältä osin ylikansallisessa sääntelyssä ja seurataan sääntelyn täytäntöönpano-ohjeita. Keskiössä ovat uusi luottolaitoslaki, EU-asetus ja laaja jatkosääntely.

”Useiden vuosien siirtymäajat teettävät tietenkin paljon töitä. Seuraamme tarkasti, mitä viranomaisvaatimuksissa tapahtuu ja millaisia tulkintoja säännöistä tulee”, Huopio kertoo.

Suurin osa vaatimuksista on sellaisia, joita on ennakoitu jo pitkään. Niiden osalta Hyössä on tehty suunnitelmat ja niihin on varauduttu etukäteen. Esimerkiksi tiukentuvat vakavaraisuusvaatimukset on otettu liiketoiminnan suunnittelussa huomioon jo etukäteen.

Hallinto täytyy järjestää tarkemmin ja muodollisemmin, monet vaatimukset tulevat suoraan laista ja ne tiukentuvat sekä määrämuotoistuvat. Yksi työllistävä seikka on viranomaisraportoinnin toteuttaminen varsinkin siirtymäkauden oloissa. Monista yksityiskohdista on vallalla vielä yleistä epävarmuutta, koska tulkinnat elävät.

Yksi piirre sääntelyssä on se, että pienet ja suuret luottolaitokset ovat samalla viivalla. Pieniä toimijoita kohdellaan lähtökohtaisesti samalla tavoin kuin suuria, ylikansallisia luottolaitoksia.

Hypo on uudistanut *compliance*-toimintaansa. Lakimiehet on keskitetty uuteen organisaatioon. Compliance-toiminta on sen varmistamista, että lakeja, viranomaismääräyksiä ja muita sitovia sääntöjä noudatetaan, joten sääntelyn tiukentuessa se on hyvin keskeinen toiminta-alue.

”Käytännön compliance-työ on sitä, että keskeiset muuttuvat vaatimukset tunnistetaan ja niiden täytäntöönpanemi-





seksi luodaan toimenpidesuunnitelma. Vaatimusten osalta kaikkea tätä on tehty jo ennenkin, mutta nyt vielä muodollisemmin ja tarkemmin määritellään, miten yksittäinen säännös otetaan huomioon toiminnassa”, Huopio kertoo.

Sääntely on kasvattanut kaikissa luottolaitoksissa henkilökunnan määrää, sillä lakimiehiä ja muita asiantuntijoita on jouduttu palkkaamaan lisää.

Lisää vaatimuksia 2015

Sääntely tiukkenee asteittain. Lyhytaikaista maksuvalmiutta koskeva LCR-vaatimus (*Liquidity Coverage Ratio*) tulee voimaan lokakuussa 2015. Se edellyttää, että luottolaitoksen seuraavan 30 päivän aikana erääntyvistä veloista laskettu kassavarojen vähimmäismäärä on pidettävä varmoissa, helposti rahaksi muutettavissa sijoituksissa. Tällaisia sijoituksia on vuoden 2015 lokakuusta lähtien oltava joka hetki vähintään 60 prosenttia kyseisistä velvoitteista. Jatkuvosina vähimmäismäärä nousee 100 prosenttiin. Luottolaitoksille vaatimus tarkoittaa käytännössä kassavarojen tuoton heikkenemistä, sillä mitä varmempi ja likvidimpi sijoitus on, sitä heikompi on sen tuotto. Vaatimus on haasteellinen myös sen vuoksi, että erääntyvien velvoitteiden määrä vaihtelee. Esimerkiksi hyvinkin suurten joukkovelkakirjalainojen erääntyessä heikkotuottoisessa kassassa on pidettävä suuria summia täydet 30 vuorokautta.

Myös pankkien vakavaraisuusvaatimukset tiukentuvat. Vakavaraisuus tarkoittaa luottolaitoksen omien varojen

määrää suhteessa sen ottamiin riskeihin. Vuoden 2015 alusta lukien ns. ydinpääoman eli kaikkein parhaimman laatuisten omien varojen vähimmäismäärää on kasvatettu. Ydinpääomaa tulee nyt olla vähintään 7 prosenttia, sisältäen vuoden alussa voimaan tulleen 2,5 prosentin lisävaatimuksen. Kaikkia luottolaitoksia koskee myös erikseen määritelty kokonaisvakavaraisuusvaatimus, joka on sanottuja lukuja suurempi. Nämä vaatimukset ovat selvästi tiukempia kuin aiemmin. Lisäksi viranomaisten käytössä on useita uusia keinoja tiukentaa erilaisten luottolaitosten vakavaraisuusvaatimuksia entisestään esimerkiksi yleisen taloudellisen tilanteen niin edellyttäessä.

Luottolaitoksille ydinpääomavaatimus on keskeinen. Ydinpääomaa voi kasvattaa tekemällä voittoa tai suuremmilla kustannuksilla hankkimalla sitä sijoittajilta.

Hypon ydinvakavaraisuus oli vuoden 2014 lopussa 15,1 prosenttia. Hypo täyttää kiristyneet vakavaraisuusvaatimukset selvästi.

Tiukentuvan sääntelyn tavoite on se, että pankit kestävät mahdollisia iskuja tulevaisuudessa entistä varmemmin. Vuonna 2008 Lehman Brothersin konkurssista alkanut finanssikriisi oli ajaa koko finanssisektorin umpikujaan. Viranomaisvaatimuksilla pyritään siihen, että ongelmat pystytään estämään jo ennen kuin ne puhkeavat. Tavoite on kannatettava ja hyvä, ja keinot ovat tiukat.

Varainhankinnan lähteet monipuolistuivat

Hypon varainhankinnassa ja -hallinnassa merkittävää oli aiempaa laajemman *treasury*-toiminnan käynnistyminen vuonna 2014. Varojen hankkiminen ja sijoittaminen rahoitusmarkkinoille tukee Hypon perustehtävää eli lainaamista sekä parantaa kassavarojen hallintaa. Likviditeetin hallinta on entistä tärkeämpää, koska tiukentuva pankkitoiminnan sääntely edellyttää luottolaitoksia pitämään entistä suurempaa likviditeettivarantoa.

Vahva treasury-toiminta on osa Hypon toimista vastata tiukentuvaan sääntelyyn. Treasury tuottaa muun toimintansa ohella myös sääntelyn vaatimaa laskentaa ja raportointia. Keskeinen osa toimintaa on myös varojen hankkiminen pääomamarkkinoilta kasvavan Hypon antolainaustarpeisiin sekä oma sijoitustoiminta.

”Entistä suurempi likviditeettivaranto ja tiukemmat säädökset sijoitustoiminnalle vaativat aktiivista treasury-toimintaa”, Hypon treasury- ja varainhankintajohtaja **Petteri Bollmann** kertoo. Hänen alaisuudessaan työskentelee kolmen hengen tiimi.

Hypo noudattaa strategiansa mukaisesti hyvin konservatiivista riskipolitiikkaa ja tiukkoja riskilimiittejä. Myös pankkisääntely asettaa tarkat rajat sille, mitä luottolaitokset saavat likviditeettivaroilla tehdä. Kassan pitää olla määrätyn suuruinen ja varojen sijoittamiselle on omat määräyksensä.

Vuodenvaihteessa Hypon likviditeetikassa oli noin 225 miljoonaa euroa. Varojen likvidi ja turvallinen sijoittaminen tarkoittaa käytännössä sijoittamista valtaosin valtion ja kuntien velkapapereihin tai *covered bond* -sijoituksiin. Sääntelyn mukaisesti likviditeettisijoitukset voidaan muuttaa käteiseksi milloin vain.

Korkotasoa pääomamarkkinoilla on tällä hetkellä hyvin matala. Pienetkin muutokset tarkoittavat kuitenkin isoja summia, koska luvut ovat suuria.

”Poimimme uutisvirrasta tietoja maailman taloudesta ja muodostamme sen mukaan oman korkonäkemyksemme. Viime vuonna onnistuimme oikein hyvin”, Bollmann sanoo.

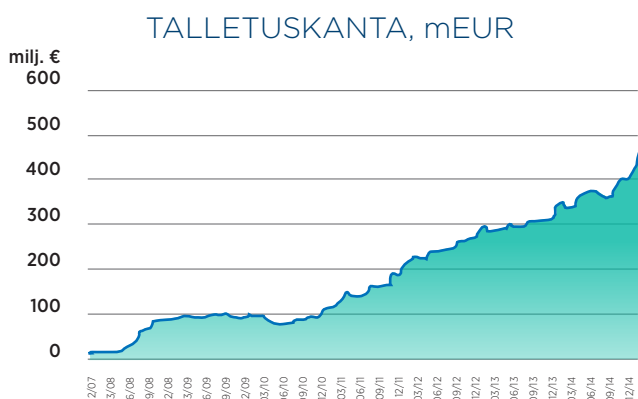
Talletuskanta kasvoi

Hypon talletuskanta kasvoi vuonna 2014 507 miljoonaan euroon. Kasvun taustalla on Bollmannin mukaan kaksi tekijää: Hypo on luotettava toimija ja se maksaa hyvin talletuksista.

Lisäksi varainhankinnan muodot ja lähteet monipuolistuivat 2014 ja muun muassa ulkomaisten sijoittajien määrä Hypon joukkovelkakirjalainaemissioissa kasvoi merkittävästi.

Talletukset ovat myös vuonna 2015 keskeisessä asemassa varainhankinnassa. Sen lisäksi Hypo on jatkossakin aktiivinen joukkovelkakirjamarkkinoilla. Kotimaassa Hypo tunnetaan, mutta ulkomaisille sijoittajille täytyy kertoa taustoja tarkemmin. Keskeisiä seikkoja ovat muun muassa Hypon strategia ja konservatiivinen luottopolitiikka.

Merkittävää on se, että Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövuokudellista. Lainakannan luototusaste eli *loan to value* -keskiarvo oli vuoden lopussa 44,9 prosenttia.





Hypo avaa tilat katutasossa

● Hypo-talo Helsingin Yrjönkadun ja Bulevardin kulmassa on jatkossa entistä vahvemmin asiakkaiden talo, sillä Hypon pankkikonttoria laajennetaan katutasoon. Laajennus tuo Hypon yhä lähemmäksi asiakkaita.

Lisätilat ovat tarpeen, sillä Hypon asiakasmäärä on tasaisessa kasvussa. Lisäksi asuntomarkkinoiden suuressa muutoksessa asiakkaiden kohtaaminen lainaneuvotteluissa ja neuvontatilanteissa on yhä tärkeämpää.

Hypo on ainoa asumiseen erikoistunut luottolaitos Suomessa. Asuntomarkkinoiden asiantuntijuus epävarmoina aikoina ja kaupungistumisen nopeutumisen ovat vahvistaneet Hypon asemaa markkinoilla. Lainakanta kasvoi 1,2 miljardiin vuonna 2014.

Lainakanta on tasapainoisesti jakautunut henkilöasiakkaiden ja asunto-osakeyhtiöiden nostamiin luottoihin. Koko myönnetyistä lainakannasta noin 40 prosenttia on taloyhtiölainoja.

Hyon varatoimitusjohtaja **Elli Reunanen** uskoo, että taloyhtiöt hakevat vilkkaasti uusia lainoja myös jatkossa, kun kiinteistöjen suuria peruskorjauksia aloitetaan yhä enemmän. Korjausremontit laajenevat väistämättä, kun talot ikääntyvät, esimerkiksi Helsingin seudulla noin neljännes asunnoista eli vajaat 200 000 kappaletta on rakennettu 1960–70-luvuilla. Suurten asuntomassojen korjaustarve on kasaantunut myös sen vuoksi, että kiinteistöjä ja asuntoja on peruskorjattu vähemmän kuin olisi ollut tarpeen. Vuonna 2013 asunto-osakeyhtiöt korjasivat kiinteistöjä arviolta noin kolmella miljardilla eurolla.

Hyon tavoitteena on päästä esittelemään eri vaihtoehtoja korjaushankkeiden rahoituksesta taloyhtiöiden osakkaille eli asuntojen omistajille jo suunnitteluvaiheessa. Asunto-osakeyhtiöt ottavat korjausremontteihin tyypillisesti suuria

ja pitkäaikaisia lainoja. Osakkaiden etu on tietää mahdollisimman tarkasti, mitä vaikkapa 20 vuoden lainan juoksuaikana tapahtuu.

Melko tyypillistä markkinoilla on kuitenkin se, että pankit kirjaavat taloyhtiölainojen ehtoihin hintakatkon 3–5 vuoden päähän lainojen nostosta. Asuntomarkkinoiden erikoistoimijana muutosten ennakoiminen ja realistinen läpikäyminen on Hypon keskeistä palvelutoimintaa. Hypo pysyy asiakkaan mukana koko laina-ajan, eikä hintakatko ole ollut käytössä.

Pankkien riskienhallinnan näkökulmasta asunto-osakeyhtiöt ovat hyviä laina-asiakkaita silloin, kun asunto-osakeyhtiön omistama ja lainansa vakuudeksi antama kiinteistö sijaitsee alueellisessa kasvukeskuksessa. Muodollisesti ne ovat yhtiöitä, mutta lainan maksamisesta vastaa hajautunut joukko asuntojen omistajia. Ero tavalliseen yritysrahoitukseen on olennainen, koska asunto-osakeyhtiön toiminta rajoittuu sen omistaman kiinteistön ylläpitoon ja hallintaan, ja koska maksuvastuu yhtiön veloitteista hajautuu laajasti. Ääritapauksia eli asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja tai suuria maksuvaikeuksia ei Suomessa käytännössä nähdä. Suomalainen asunto-osakeyhtiö on kuitenkin muualla maailmassa kummajainen, jota ei tunneta.

Asuntokauppa kävi kasvukeskuksissa

Henkilöasiakkaiden kannalta vuosi 2014 oli asuntomarkkinoilla suurta epävarmuuden aikaa. Asuntokauppa kävi pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa, mutta keskusten ulkopuolella vuotta leimasi kauppohenkinen väheneminen ja asuntojen vakuusarvojen laskeminen.

Vuonna 2014 Suomessa nostettiin uusia asuntolainoja vähemmän kuin kertaakaan kymmeneen vuoteen. Samaan



aikaan Hypon asema asuntolainamarkkinoilla kuitenkin vahvistui. Yhä useammat asunnonostajat ja -vaihtajat kääntyivät Hypon puoleen.

”Hypon erikoistuminen puhuttelee ihmisiä”, Elli Reunanen kertoo.

Asunnon ostaja ja myyjä kaipaavat asiantuntevia vastauksia asunnon arvon kehityksestä, asuinalueiden näkymistä tai rahamarkkinoiden kehityksestä. Hypon asiantuntijat vastaavat kysymyksiin nyt ja antavat myös oman, vahvan arvionsa siitä, mitä tulevaisuudessa tulee tapahtumaan. Ja miksi.

Elli Reunanen huomauttaa, että pankkiryhmittymien ulkopuolinen asema antaa Hypolle luotettavuutta. Asiakkaat voivat luottaa siihen, että he saavat neutraalin näkemyksen omiin

hankkeisiinsa, sillä Hypo keskittyy asumiseen, eikä pankkiasioiden keskittämiseen.

Asiakkuusjohtaja **Sami Vallinkoski** lisää, että asuntoihin säästäminen on lisääntynyt, koska asuntomarkkinoiden myllerrys käy isoilla kierroksilla, ja ennakkosäästöjen merkitys kasvaa asuntokaupoissa jatkossa. Hypo on luotettava kumppani, kun vanhemmat ja isovanhemmat miettivät hyviä ratkaisuja omille lapsilleen.

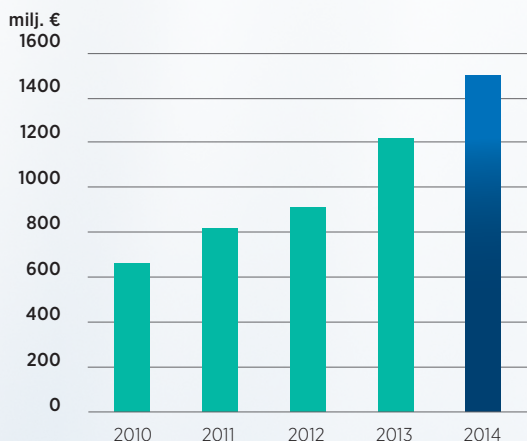
”Hypo on luotettava kumppani, kun vanhemmat ja isovanhemmat miettivät hyviä ratkaisuja omille lapsilleen.”

Tallettajille ja sijoittajille on olennaista, että Hypo myöntää lainoja asumiseen, ja kaikki lainananto tapahtuu turvaavaa asuntovakuutta vastaan.

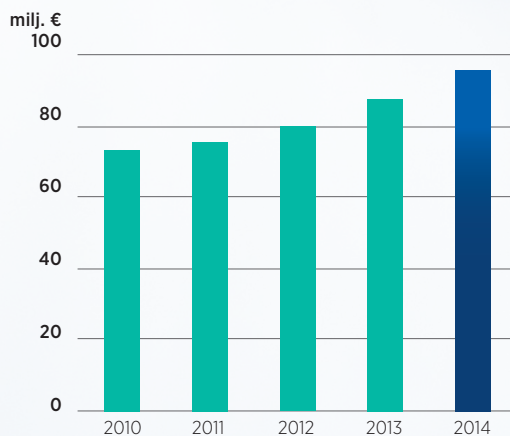
”Yleisöltä ja tukkumarkkinoilta hankitut varat käytetään vastuullisesti suomalaisten asuntovarallisuuden kasvattamiseen”, Reunanen sanoo.

Hypon vuosi 2014

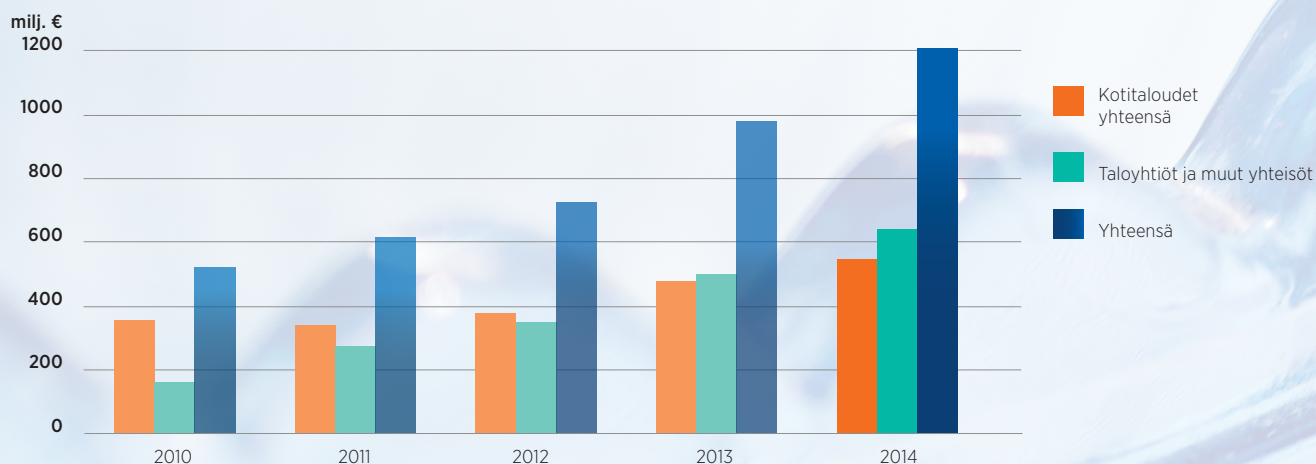
TASEEN LOPPUSUMMA



OMA PÄÄOMA



LAINAKANNAN RAKENNE



KESKEISTEN TAPAHTUMIEN HELMINAUHA

- Luottokanta ylitti miljardin
- Pekka Nuutinen rahoituspäälliköksi
- Marja Ahjopalo controlleriksi
- Piia Valtokari kirjanpito-päälliköksi
- Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston tarkastajien ja hallintoneuvoston kokous

- Osavuositarkastuksen Q1 julkistus
- Hypon senior unsecured tukkuemissio

- Hypon uudet www-sivut julkaistiin

1

- Maiju Harava rahoituspäälliköksi
- Ksenia Akkonen asuntorahoituspäälliköksi

2

- Sari Ojala sisäisen tarkastuksen päälliköksi
- Asuntomarkkina-analyysin Q1 julkistus
- Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuosikokous
- Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston kokous
- Jarmo Leppiniemi jää pois hallituksen puheenjohtajan tehtävästä ja tilalle tulee Sari Lounasmeri
- Kai Heinonen uudeksi hallituksen jäseneksi
- Hypo järjestää Credit Update -tilaisuuden
- Hypo laski liikkeeseen vähittäissijoittajille suunnatun Hypo obligaation
- Elias Oikarinen ja Mari Vaattovaara hallintoneuvoston jäseniksi

3

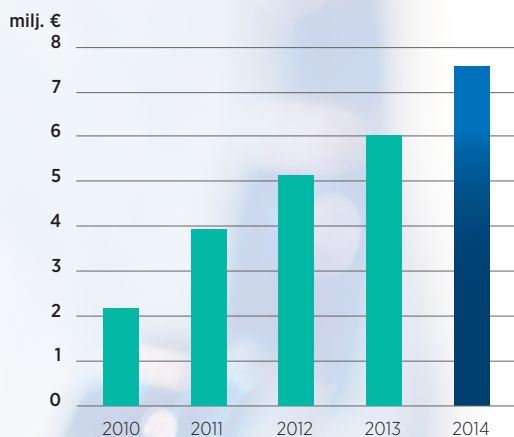
4

- Asuntomarkkina-analyysin Q2 julkistus

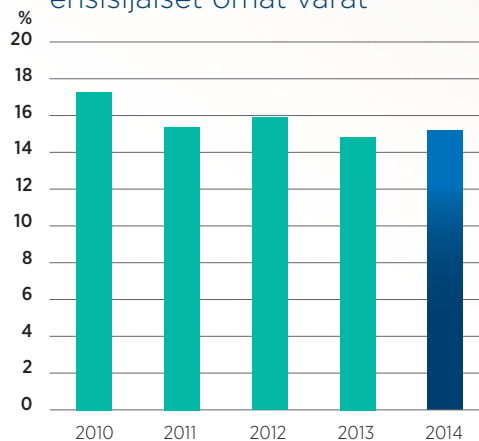
5

6

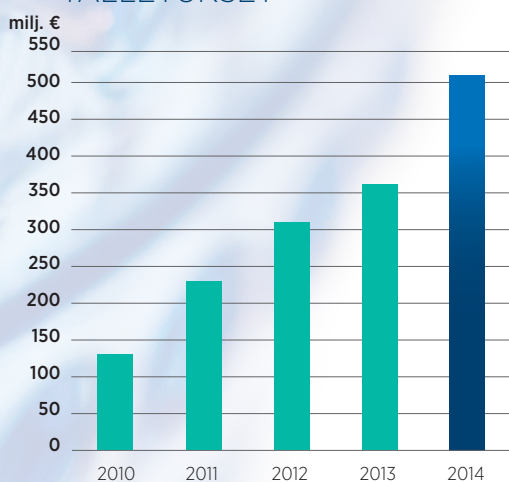
LIIKEVOITTO



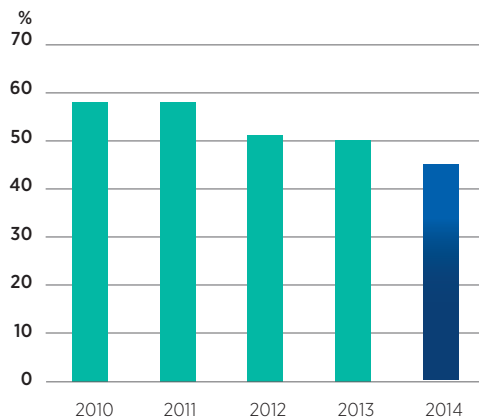
VAKAVARAISUUS ensisijaiset omat varat



TALLETUKSET



LUOTOTUSASTE



- Osavuositarkastuksen Q2 julkistus
- Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston tarkastajien ja hallintoneuvoston kokous

- Juhana Brotherus ekonomistiksi
- Asuntomarkkina-analyysin Q4 julkistus
- Hypon senior unsecured -tukkuemissio

7

8

9

10

11

12

- Katariina Rautiainen asuntorahoituspäälliköksi
- Anttimatti Sipilä rahoituspäälliköksi
- Asuntomarkkina-analyysin Q3 julkistus
- Hypon senior unsecured -tukkuemission täydennys

- Osavuositarkastuksen Q3 julkistus
- Hypo järjestää Credit Update -tilaisuuden

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JA SUOMEN ASUNTOHYPOPANKKI OY:N JOHTO 1.1.2015 LUKIEN



ARI PAUNA
TOIMITUSJOHTAJA



ELLI REUNANEN,
VARATOIMITUSJOHTAJA



MIKKO HUOPIO,
RISKIENHALLINTAJOHTAJA



SAMI VALLINKOSKI,
ASIAKKUUSJOHTAJA



SARI OJALA,
TARKASTUSJOHTAJA
(JORYN SIHTEERI)

Joukkovelkakirjalainojen eroja

Taulukossa vertaillaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskeman joukkovelkakirjalainan (Old Style Mortgage Bonds) eroja suhteessa tavallisten pankkien liikkeeseen laskemiin vakuudettomiin (Unsecured Senior Bonds) ja vakuudellisiin joukkovelkakirjalainoihin (Covered Bonds).

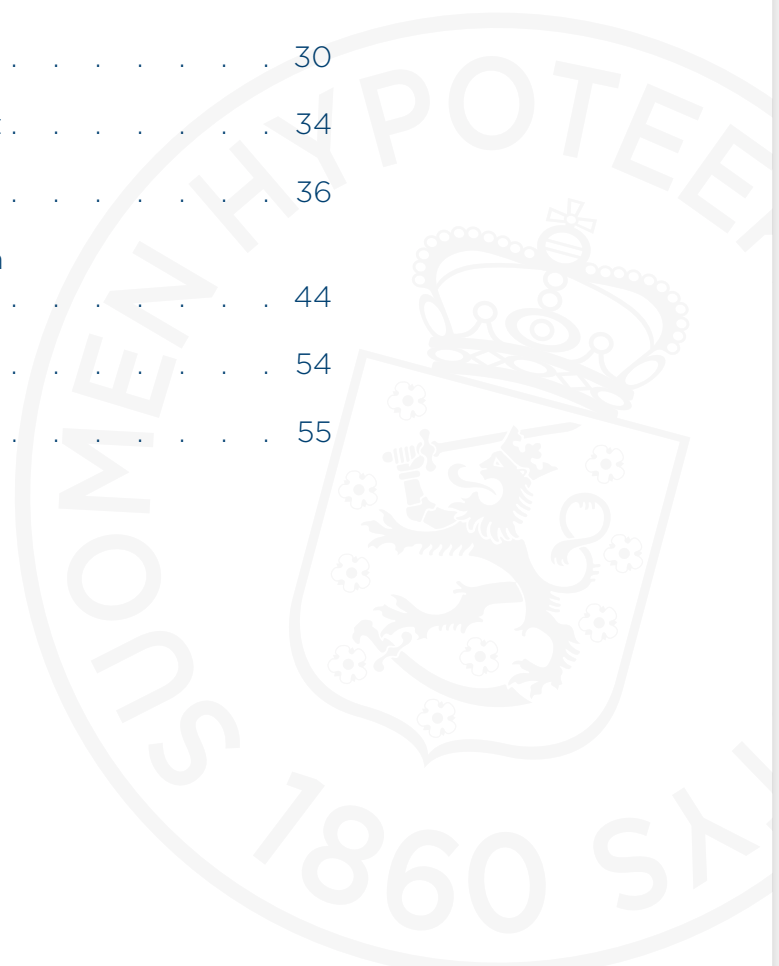
INSTRUMENTTIEN VERTAILUELEMENTIT	VAKUUDETON PANKKI JVK (FIN)	HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JVK (FIN)	KATETTU (COVERED BOND) JVK (KIINNIYSLUOTTOPANKKI/FIN)
Instrumentin ikä	Yli 160 vuotta	154 vuotta	13 vuotta
Lakiperusteinen	Ei	Kyllä (toiminut esikuvana katetulle JVK:ille)	Kyllä
Valvonta	FIVA	FIVA	FIVA
Velkojan 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 pörssi vaatimukset	Uudistettu 2004/täyttää pörssi vaatimukset	Täyttää pörssi vaatimukset
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/kasvukeskukset	Suomi
Raportoinnin läpinäkyvyys	Monimutkainen	Erittäin läpinäkyvä	Läpinäkyvä, mutta kytkentä emoyhtiöön
IFRS/IRBA (= alemman po-vaateen menetelmä)	Kyllä/Yleensä kyllä	Kyllä/Ei (käytössä, standardimenetelmä)	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.



Tilinpäätös 2014

Toimintakertomus	20
Tuloslaskelma	25
Tase	26
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	27
Konsernin rahavirtalaskelma	28
Konsernin kehitys neljännesvuosittain	29
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	30
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot	34
Konsernin taseen liitetiedot	36
Konsernin vakavaraisuutta ja riskien hallintaa koskevat liitetiedot	44
Hallintoneuvoston lausunto.	54
Tilintarkastuskertomus	55



TOIMINTAKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

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

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 59,4 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankki on talletuspankki, jonka tehtävänä on tarjota asiakkailleen turvallisia talletustuotteita, RS- ja notariaattipalveluja sekä maksukortteja luotto-ominaisuudella. AsuntoHypoPankki aloitti emoyhtiönsä obligatioihin perustuvien 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 vakuudellisen 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, joissa korostuvat vahva ydinvakavaraisuus ja alhaiset luottotappiot.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 154. toimintavuonna asuntojen hinnat laskivat hieman ja vuokrat jatkoivat nousua. Euribor-korot laskivat edelleen vuoden aikana.

Vuoden 2014 aikana vanhojen osakehuoneistojen hinnat laskivat koko maassa 0,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,9 prosenttia. Vapaa-rahaoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu (tilanne 31.12.2014) oli 3,5 prosenttia. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euribor laski 0,23 %-yksikköä

vuoden aikana ja oli 31.12.2014 0,325 %. (Lähdetiedot: Osake-asuntojen hinnat 28.1.2015 ja Asuntojen vuokrat, 6.2.2015, Tilastokeskus. Korkotilastot 2014, Suomen Pankki.)

Asuntolainakannan vuosikasvu hidastui ja oli joulukuussa 2014 1,7 %. (Lähdetiedot: Kuukausitiedote 30.1.2015, Suomen Pankki.) Kotitalouksien talletuskannan vuosimuutos oli joulukuussa -1,1 %. Talletuskannan keskiporko joulukuun 2014 lopussa oli Suomessa 0,37 %. Hypo Avista -talletusten viitekorona käytettävä Hypo Prime -korko pysyi muuttumattomana vuoden 2014 aikana, 0,80 %:ssa.

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Arvostettu ja tunnettu jo 51 kertaa ilmestynyt 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, asuntotontteihin ja autopaikkoihin. 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 44,88 % (49,98 % 31.12.2013). Luottokannan laatua kuvaava ja uuden sääntelyn mukaisesti raportoitu järjestämättömien saamisten kokonaisuus pysyi edelleen alhaisena, 2,7 miljoonaa euroa (1,3 milj. €), mikä on ainoastaan 0,23 prosenttia (0,14 %) kokonaislainakannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 1 204,0 miljoonaa euroa (977,9 milj. €). Myönnetty, vuoden 2014 päättyessä vielä nostamattomat luotot kasvoivat 110,4 miljoonalla eurola edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asuinyhteisö.

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella edelleen vahvana. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoitusliimit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 229,9 miljoonaa euroa (205,6 milj. €). Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 226,4 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista

sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 65,0 % oli vähintään AA- luottoluokiteltuja ja 95,6 % EKP-vakuuskelpoisia. Kokonaismaksuvalmiudesta 194,5 miljoonaa oli rajoituksitta käytettävissä.

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

Muut saamisrat

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot, asuntotontit ja autopaikat monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun, keskeisillä asuuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista sekä näille alueille sijoittuvista autopaikoista. Konsernin asunto-, asuntontti- ja autopaikkaomistukset kasvoivat 54,4 miljoonaan (46,1 milj. €). Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 10,0 miljoonaa euroa (13,2 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna sijoitukset olivat 3,6 % (3,8 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 %:n enimmäismäärän.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja veloitteiden ylijäämä 6,9 miljoonaa euroa (6,2 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

Johdannaisopimukset

Hypon emittoimien velkojen korko- ja valuuttariskin suojaamiseksi tehdyt koron- ja/tai valuuttavaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja vastakirjaukset joko oman pääoman käyvän arvon rahastoon (rahavirran suojaus korkoriskin osalta) tai tulosvaikutteisesti (valuutta-arvostus). Sijoitussalkun johdannaisopimukset on kirjattu käypään arvoon ja vastakirjaukset tuloslaskelmaan (arvopaperikaupan nettotuottoihin). Johdannaisopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2014 olivat tasearvoltaan 0,0 milj. € (0,0 milj. €) ja velat 7,9 milj. € (3,0 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat hyvä ydinvakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kuten kiinnitysluottopankeilla, kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletus- ja obligaatiovarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletuskanta (ml. rahalaitosten talletukset) kasvoi 41,0 % ja oli 507,4 miljoonaa euroa (359,7 milj. €), mikä muodosti 36,9 % (32,4 %) kokonaisvarainhankinnasta. Talletusten ja luottojen välinen suhde nousi 42,1 %:iin (36,8 %).

Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjaohjelma päivitetiin 900 miljoonaan euroon 14.7.2014 sekä täydennettiin tämän jälkeen aina osavuosituloksen julkaisun jälkeen emisiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kolme joukkovelkakirjalainamis-

siota tukkumarkkinoilla nimellispääomaltaan yhteensä 175,0 miljoonaa euroa sekä yhden vähittäisobligaatioemission nimellispääomaltaan 2,2 miljoonaa euroa. Emissioilla rahoitettiin Hypon normaalia antolainaus toimintaa ja jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Vuoden 2014 aikana omia joukkovelkakirjalainoja ostettiin takaisin yhteensä 52,7 miljoonan euron edestä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2014 oli 648,5 miljoonaa euroa (534,3 milj. €), mikä vastasi 47,2 % (48,1 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 1 375,2 miljoonaa euroa (1 109,6 milj. €).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 95,4 miljoonaa euroa (87,5 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2014 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.-31.12.2014".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 25,8 miljoonaa euroa (22,5 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS

Konserni saavutti tilikaudella 1.1.-31.12.2014 liikevoiton 7,5 miljoonaa euroa (6,0 milj. € tilikaudella 1.1.-31.12.2013).

Arvon alentumiset olivat tilikaudella 0,03 miljoonaa euroa (-0,02 milj. €).

Kotimaisena, vakavaraisena luottolaitos- ja talletuspankki-toimijana tunnetun konsernin asiakasmäärä 31.12.2014 oli noin 25.000.

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

Asunnoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 4,4 miljoonaa euroa (5,8 milj. €). Nettotuottoihin sisältyi myyntivoittoja 1,8 miljoonaa euroa (2,8 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 8,9 miljoonaa euroa (7,3 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut nousivat vertailuvuoteen nähden 1,8 miljoonalla eurolla ja muodostivat 68,8 % (58,2 %) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut alenivat 2,8 miljoonaan euroon (3,1 milj. €).

Poistot 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään liittyvistä eristä. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. €).

Kulu/tuotto-suhde parani 56,4 %:iin (57,4 %).

Konsernin tilikauden voitto kasvoi 6,2 miljoonaan euroon (4,9 milj. €). Konsernin laaja tulos 7,9 miljoonaa euroa (7,7 milj. €) sisältää tilikauden voiton lisäksi omaan pääomaan sisältyvän käyvän arvon rahaston muutoksen sekä Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön vakuutusmatemaattisen voiton muutoksen. Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat rahavirran suojauksessa olevien koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2010 - 2014

Konserni	IFRS 2010	IFRS 2011	IFRS 2012	IFRS 2013	IFRS 2014
Liikevaihto, milj. €	23,1	26,8	28,3	27,1	32,7
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	2,2	4,0	5,2	6,0	7,5
Liikevoitto/liikevaihto, %	9,7	14,9	18,4	22,2	22,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)	2,3	4,5	5,2	5,8	6,7
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,2	0,4	0,5	0,5	0,5
Omavaraisuusaste, %	11,1	9,2	8,8	7,2	6,4
Vakavaraisuussuhde, %	18,9	16,7	17,0	14,7	15,2
Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1)	17,3	15,4	15,9	14,7	15,1
Omat varat (TC), milj. €	71,6	75,0	79,2	84,4	90,6
Ydinpääoma (CET1), milj. €	65,5	69,3	73,8	84,2	89,8
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	30,3	36,0	37,2	45,8	48,4
Kulu-tuotto-suhde, %	71,0	61,9	55,0	57,4	56,4
Henkilöstömäärä keskimäärin *	27	29	28	36	52
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,5	2,1	2,0	2,9	4,1
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,19	0,20	0,16	0,14	0,23
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	57,9	57,8	51,0	50,0	44,9
Talletukset / Luotot, %	25,1	37,1	42,6	36,8	42,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	520,4	615,0	725,0	977,9	1 204,0
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	130,5	228,3	308,6	359,7	507,4
Taseen loppusumma, milj. €	660,8	818,0	911,2	1 219,6	1 499,9

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

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti myös vertailuvuoden 2013 osalta.

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 2014 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

Suomen kansantalouden näkymät ovat vielä vaatimattomat, eikä suhdanteiden odoteta tuovan nopeaa piristystä asuntomarkkinatilanteeseen. Toimintaympäristön epävarmuudesta huolimatta Hypolla, asuntorahoituksen ja asumisen erikoistojimijana, on hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua riskit halliten myös vuonna 2015. Arvioimme vuoden 2015 tuloksen yltävän vuoden 2014 tasolle maksuvalmiuden edelleen vahvistuessa.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

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

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2014 tuloksesta 1 889,57 euroa siirretään vararahastoon 944,79 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 valikoiduissa palveluissa sekä valikoidut sijoituspalvelut. Konserni ei tarjoa maksuliikepalveluita.

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 %	$\frac{\text{omat varat}}{\text{kokonaisriski}}$	x 100
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

Konsernin riskienhallintaa koskevat tiedot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

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 liikkeeseenlaskijana 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 <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/hallinnointi-ja-ohjausjarjestelmat/>.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakavaraisten henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 48 (35), tilikauden lopussa vakavaraisten henkilöstön määrä oli 50 (44). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin

lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 4 (1), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli 4 (3). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

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

Henkilöstöstä 73 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 27 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 25-vuotias ja vanhin 62-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 5,5 vuotta. Henkilöstöstä 42 prosenttia oli miehiä ja 58 prosenttia naisia. Johtoryhmän viidestä jäsenestä kaksi oli naisia ja kolme oli miehiä. Henkilöstöstä 40 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 60 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 30 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 70 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 55 prosenttia ja 45 prosenttia.

Koko vakavaraisten henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuualueen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta henkilökunnalla on mahdollista ansaita enintään 16 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen kannustinpalkkio. Kannusti-





men maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keskijohdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa ja tämän jälkeen hallintoneuvostossa. Järjestelmässä on huomioitu voimassaolevan sääntelyn sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien.

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

Tilikauden aikana tehdyillä rekrytoinneilla organisaatiota vahvistettiin oman alansa asiantuntijoilla ja erityisosaajilla. Rekrytoinneilla vastattiin kasvavan liiketoiminnan ja toimintaympäristön muutoksista aiheutuviin tarpeisiin. Strategisia tavoitteita tukevan henkilöstöpolitiikkansa mukaisesti Hypo on oppiva, tehokas ja tuottoisa organisaatio sekä intohimoisesti asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistunut asiantuntijayhteisö. 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.

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan liiketoiminnan kasvulle ja varmistanut organisaation kyvyn vastata jatkuvasti muuttuvan ja lisääntyvän sääntelyn vaatimuksiin. Organisoitumisratkaisuin on voitu varmistaa jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Asiakaspalvelutehtävissä myös kaikki uudet työntekijät ovat käyneet LKV-tutkinnon suorittamiseen valmentavat opinnot, ja lähes koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita.

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 lomaviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 3 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 75 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 12. päivänä 2015

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

1000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Korkotuotot	1	21 070,7	17 663,2
Korkokulut	1	-14 643,2	-12 373,0
KORKOKATE		6 427,5	5 290,2
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista			
Muista yrityksistä	2	84,0	98,0
Palkkiotuotot	3	3 658,9	2 747,6
Palkkiokulut	3	-48,6	-24,2
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	4	-101,0	
Valuuttatoiminnan nettotuotot	4	-1,0	-1,7
Myytävässä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	5	2 880,8	103,6
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	4 362,5	5 825,4
Liiketoiminnan muut tuotot	7	-6,5	8,5
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 662,6	-3 329,2
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 110,6	-824,9
Muut henkilösivukulut		-319,1	-99,7
Muut hallintokulut		-2 763,0	-3 060,9
Hallintokulut yhteensä		-8 855,4	-7 314,7
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-312,1	-261,4
Liiketoiminnan muut kulut	8	-560,1	-484,3
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	10	-31,1	19,1
LIIKEVOITTO		7 498,0	6 006,1
Tuloverot	11	-1 330,3	-1 116,5
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 167,7	4 889,7
TILIKAUDEN VOITTO		6 167,7	4 889,7

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1000 €	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Tilikauden voitto	6 167,7	4 889,7
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	309,0	700,0
Myytävässä olevat rahoitusvarat	703,6	-110,3
	1 012,7	589,7
Yhteisöverokannan muutos		
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		1 074,7
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		409,7
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero		275,1
	0,0	1 759,5
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	719,4	488,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 732,0	2 837,2
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	7 899,7	7 726,9

TILINPÄÄTÖS 2014

KONSERNIN TASE, IFRS

1000 €	Liitetieto	31.12.2014	31.12.2013
VASTAAVAA			
Käteiset varat	13, 14, 32	75 000,0	560,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset	14, 17, 30, 31, 32		10 029,5
Muut	14, 17, 30, 31, 32	111 070,4	109 193,2
		111 070,4	119 222,7
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	14, 15, 30, 31, 32	35 085,8	16 932,4
Muut	14, 15, 30, 31, 32	159,3	43 915,0
		35 245,1	60 847,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16, 30, 31, 32	1 204 041,8	977 893,5
Saamistodistukset			
Muilta	14, 17, 30, 31, 32	5 090,7	1 999,4
		5 090,7	1 999,4
Osakkeet ja osuudet	18, 31, 32	113,4	113,4
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	20, 22, 31	948,5	739,1
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	21, 22, 31	54 356,9	46 068,6
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	21, 22, 31	842,6	828,3
Muut aineelliset hyödykkeet	22, 31	273,4	298,8
		55 472,9	47 195,7
Muut varat	23, 31	7 762,1	7 518,0
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	24, 31	4 506,1	2 740,6
Laskennalliset verosaamiset	25, 31	663,8	765,4
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 499 914,8	1 219 595,1
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		35 000,0	40 000,0
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat		16 824,7	27 749,5
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30,31,32	148 549,9	123 347,0
		200 374,6	191 096,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	30,31,32	192 068,3	182 996,3
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30,31,32	275 995,4	132 226,4
		468 063,7	315 222,7
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30,31,32	40 339,7	47 241,4
		508 403,4	362 464,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	26, 30, 31, 32	518 423,4	417 847,3
Muut	26, 30, 31, 32	130 028,7	116 404,0
		648 452,1	534 251,3
Johdannaissopimukset	19,31,32,33	7 856,7	3 035,5
Muut velat			
Muut velat	27,3	8 125,9	7 184,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	28,3	4 551,0	4 490,9
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	29,30,31,32	17 962,1	21 834,7
Laskennalliset verovelat	25,31	8 796,5	7 744,3
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	35	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		22 793,8	22 790,4
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-2 655,1	-2 964,1
Käypään arvoon arvostamisesta		807,9	104,3
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		1 207,4	488,0
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto		39 147,4	34 261,1
Tilikauden voitto		6 167,7	4 889,7
	31	95 392,6	87 492,9
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 499 914,8	1 219 595,1

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	5 000,0	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
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	1,0	1 077,7	0,0	1 758,5	2 837,2
Oma pääoma 31.12.2013	5 000,0	22 790,4	-2 371,8	22 923,5	39 150,8	87 492,9

1000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2014	5 000,0	22 790,4	-2 371,8	22 923,5	39 150,8	87 492,9
Tilikauden voitto					6 167,7	6 167,7
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		3,4			-3,4	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-542,1			-542,1
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			928,4			928,4
Laskennallisten verojen muutos			-77,3			-77,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			3 760,4			3 760,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-2 880,8			-2 880,8
Laskennallisten verojen muutos			-175,9			-175,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			899,2			899,2
Laskennallisten verojen muutos			-179,8			-179,8
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3,4	1 732,0	0,0	-3,4	1 732,0
Oma pääoma 31.12.2014	5 000,0	22 793,8	-639,8	22 923,5	45 315,1	95 392,6

TILINPÄÄTÖS 2014

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 €	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	20 586,8	17 051,7
Maksetut korot	-15 177,7	-13 146,9
Palkkiotuotot	3 665,9	2 712,4
Palkkiokulut	-48,6	-24,2
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-101,9	-1,7
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	2 880,8	103,6
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 246,5	5 666,4
Liiketoiminnan muut tuotot	-6,5	8,5
Hallintokulut	-7 778,7	-6 925,4
Liiketoiminnan muut kulut	-703,9	-583,5
Luotto- ja takaustappiot	-31,1	19,1
Tuloverot	-1 227,2	-145,9
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	5 304,4	4 734,1
Liiketoiminnan varojen lis. (-)/väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-228 501,9	-250 828,1
Sijoituskiinteistöt	-4 180,8	8 966,6
Liiketoiminnan varojen lis. (-)/väh. (+) yhteensä	-232 682,8	-241 861,4
Liiketoiminnan velkojen lis. (+)/väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	152 841,0	46 695,1
Liiketoiminnan velkojen lis. (+)/väh. (-) yhteensä	152 841,0	46 695,1
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-74 537,4	-190 432,3
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutos	-510,5	-698,3
Saadut osingot	84,0	98,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-426,5	-600,3
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	364 062,2	164 031,7
Pankkilainat, takaisinmaksut	-354 784,2	-160 224,9
Muiden velkojen lis. (+)/väh. (-)	-6 073,1	-7 813,6
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	258 330,7	358 465,8
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-152 547,2	-135 966,4
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	274 108,8	255 952,2
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-260 484,1	-240 330,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	967,4	21 501,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 839,9	-346,5
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	118 740,5	255 268,6
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	43 776,6	64 236,1
Rahavarat tilikauden alussa	182 629,5	118 393,5
Rahavarat tilikauden lopussa	226 406,2	182 629,5
RAHAVAROJEN MUUTOS	43 776,6	64 236,1

KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

1000 €	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014	10-12/2013
Korkotuotot	5 347,4	5 464,3	5 303,6	4 955,3	5 163,0
Korkokulut	-3 718,5	-3 792,4	-3 707,1	-3 425,2	-3 189,5
KORKOKATE	1 629,0	1 671,9	1 596,6	1 530,1	1 973,5
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			84,0		28,0
Palkkiotuotot	1 089,8	751,4	1 096,7	721,0	698,6
Palkkiokulut	-8,4	-14,7	-17,0	-8,4	-4,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	-101,0				
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-0,3	-0,1	-0,4	-0,2	-0,6
Myytävikissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	545,8	1 444,8	388,7	501,5	90,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 609,5	584,5	977,2	1 191,3	1 645,2
Liiketoiminnan muut tuotot	-1,7	-2,0	2,4	-5,2	-15,7
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 479,3	-1 109,8	-801,8	-1 271,7	-1 152,3
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-502,1	-209,2	-162,0	-237,3	-438,4
Muut henkilösivukulut	-178,1	-37,3	-59,0	-44,7	-38,7
Muut hallintokulut	-880,7	-650,1	-594,5	-637,7	-878,0
Hallintokulut yhteensä	-3 040,3	-2 006,4	-1 617,3	-2 191,4	-2 507,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-79,5	-76,5	-76,6	-79,6	-77,3
Liiketoiminnan muut kulut	-201,8	-170,6	-58,0	-129,7	-130,7
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	143,0	5,5	-185,3	5,7	-9,2
LIIKEVOITTO	1 584,1	2 187,8	2 191,0	1 535,1	1 690,3
Tuloverot	-278,1	-391,5	-391,3	-269,4	-220,6
VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 306,0	1 796,3	1 799,7	1 265,7	1 469,7
TILIKAUDEN VOITTO	1 306,0	1 796,3	1 799,7	1 265,7	1 469,7

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1000 €	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014	10-12/2013
Kauden voitto	1 306,0	1 796,3	1 799,7	1 265,7	1 469,8
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	-92,4	202,5	-190,5	389,4	-237,0
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	-89,6	-132,3	692,4	233,2	-149,0
	-182,0	70,2	501,9	622,6	-385,9
Yhteisöverokannan muutos					
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero					1 074,7
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero					409,7
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero					275,1
	0,0	0,0	0,0	0,0	1 759,5
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	211,4		508,0		589,9
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	29,3	70,2	1 009,9	622,6	1 963,5
KAUDEN LAAJA TULOS	1 335,4	1 866,4	2 809,6	1 888,3	3 433,2

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 tytäryhtiö 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 EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR, mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

1.1.2014 tulivat voimaan seuraavat uudet tai muuttuneet standardit ja tulkinnat:

- Uudet konsolidointistandardit IFRS 10 "Konsernitilinpäätös" ja IFRS 11 "Yhteisjärjestelyt" sisältävät konsernitilinpäätöksen laatimista ja esittämistä koskevia periaatteita ja yhteisyritysten konsernikäsittelyä eikä niillä ollut vaikutusta konsernitilinpäätöksen laatimiseen.
- Uusi standardi IFRS 12 "Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuiksista muissa yhteisöissä" aiheutti pieniä tarkennuksia tytäryhtiöiden liitetietoihin.
- Tulkinta IFRIC 21 "Julkiset maksut" määrittelee julkisten maksujen kirjaamisen ajankohtaa ja sillä ei ollut vaikutusta konsernin kirjaamisperiaatteisiin.
- Muutokset standardissa IAS 32 "Rahoitusinstrumentit: esittämistapa" koskivat rahoitusinstrumenttien nettoutusehtojen selkeyttämistä eikä niillä ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- Standardin IAS 39 "Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja

arvostaminen" muutokset koskivat lähinnä EMIR-säädösten aiheuttamia selkeyttämistarpeita koskien johdannaissopimuksia eikä niillä ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

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

- Standardi IFRS 9 "Rahoitusinstrumentit" tulee voimaan 1.1.2018 ja aiheuttaa konsernitilinpäätöksessä muutoksia mm. luottotappiovarausten kirjaamiseen liittyen.
- Vuonna 2015 julkaistava standardi IAS 17 "Vuokrasopimukset" sisältää muutoksia lähinnä vuokralleottajan kirjausperiaatteisiin joten sillä ei tule olemaan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitilinpäätöksiin.
- Standardi IFRS 15 "Tulouttaminen" tulee sovellettavaksi 1.1.2017 jälkeen alkavilla tilikausilla ja sisältää muutoksia myyntituottojen tulouttamiseen liittyen. Sillä ei tule olemaan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitilinpäätöksiin.
- Takautuvasti 1.7.2014 jälkeen alkavilla tilikausilla tulevat muutokset standardiin IAS 19 "Työsuhde-etuudet" koskevat työntekijöiden maksusuoritusten käsittelyä etuusperusteisissa eläkejärjestelyissä eikä niillä todennäköisesti tule olemaan vaikutusta tuleviin konsernitilinpäätöksiin.

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). AsuntoHypoPankki ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

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

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöiltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Yhtiö arvioi vähintään kvartaaleittain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen

tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon tulevasta kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisen arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista.

Saamistodistukset sekä osakesijoitukset (pl. tytäryhtiö-osakkeet), jotka on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoon. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostus tuloutuu tuloslaskelmaan. Eräpäivään asti pidettävät saamistodistukset on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon. Osaan sijoitussalkun saamistodistuksia sovelletaan käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta. Nämä saamistodistukset arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenoon. Yhtiö arvioi vähintään kvartaaleittain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintameno 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.

Nimenomainen luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi

Hypo soveltaa osaan sijoitussalkun saamistodistuksia IAS 39-standardin mukaista käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta ("käyvän arvon optiota"), koska näin voidaan vähentää sitä kirjanpidollista epäsuhtaa, joka muutoin muodostuisi siitä, että saamistodistusten ja johdannaisten arvostusvoittoja ja -tappioita käsitellään kirjanpidossa eri tavalla. Saamistodistuksia ja niitä suojaavia johdannaisia koskee sama riski (korkoriski), joka aiheuttaa erisuuntaisia arvomuutoksia edellä mainituissa erissä. Kuitenkin ilman käyvän arvon option soveltamista vain osa näistä arvomuutoksista näkyisi tuloksessa, johtuen erien IFRS-luokittelusta. Käyvän arvon option soveltaminen antaa näin ollen oikeamman kuvan sijoitussalkun arvomuutoksesta, koska se poistaa rahoitusinstrumenttien luokittelun aiheuttaman epäsuhtaan. Hypo soveltaa käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta vain sellaisiin saamistodistuksiin, joille on saatavissa luotettava markkinahinta. Päätös käyvän arvon option soveltamisesta tehdään tapauskohtaisesti saamistodistusten hankinnan yhteydessä, tavoitteena tuottaa merkityksellisempää informaatiota vähentämällä edellä mainittua kirjanpidollista epäsuhtaa. Hypo ei sovelta käyvän arvon optiota rahoitusvelkoihin.

Luottoriskistä johtuva arvomuutos niiden erien osalta, joihin sovelletaan käyvän arvon optiota, lasketaan saamistodistusten asset swap-tuottoerojen avulla.

Rahavarat

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, saamisista luottolaitoksilta sekä saamistodistuksista.

Rahoitusvelat

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut rahoitusvelat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. 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 koron 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 koron menetelmällä.

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

Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin.

Rahoitusjohdannaiset

Hypon liikkeeseen laskemia velkoja suojaaviin johdannaissopimuksiin sovelletaan rahavirran suojauslaskentaa. Rahavirran suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

Suojausinstrumentteina käytetään myös valuutan- ja koronvaihtosopimuksia, 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. Valuutariski on suojattu kokonaan, mutta siihen ei sovelleta suojauslaskentaa. Sekä valuuttamääräisen velan että saatavan valuutta-arvostus kirjataan tulosvaikutteisesti.

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

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Rahavirran suojauslaskennassa olevien johdannaisten 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 netottavat toisensa tuloslaskelmassa, koska valuuttamääräiset velat on täysin suojattu valuuttakurssiriskiltä.

Hypon sijoitussalkun johdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Sen sijaan johdannaisten suojaamiin saamistodistuksiin sovelletaan käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta silloin kuin tämän oletetaan tuottavan merkityksellisempää informaatiota (tästä tarkempaa tietoa kohdassa "Nimenomainen luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatavaksi").

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

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

Käypien arvojen määrittämisessä sovelletaan käypien arvojen hierarkiaa. Ensisijaisesti käytetään noteerattuja hintoja (taso 1), mutta jos näitä ei ole saatavilla, käytetään havainnottavissa olevia syöttötietoja (taso 2).

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskiä eli marginaali. Valuutan- ja koronvaihtosopimuksia arvostettaessa on lisäksi huomioitu arvostushetken valuuttakurssi.

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

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankeista ja yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä MasterCard-korttien perustamiskuluista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuun. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan seitsemän vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käyttöön otettavaksi 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 kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä.

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

Sekä sijoituskiinteistöt että muut kiinteistöt käsitellään hankintamenuun 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 arvonkorotuksia. IFRS -siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenua käytettiin FAS -tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla.

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

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

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 lisättyä elinkustannusindeksin nousulla.

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

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä nel-

jänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

Muut aineelliset hyödykkeet

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

VAPAAEHTOISET ELÄKE-ETUUDET

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). A-osaston eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuusperusteiseksi. 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 vakavaraisuutta.

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 vakuutus teknisestä 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 tulospalkkioista 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 arvonnkorotuksista syntyneet arvonnkorotusrahastot, on käsitelty konsernin taseessa laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon 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. Palkkiotuottojen 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.

TILINPÄÄTÖS 2014

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1000 €, ellei toisin mainita.

1. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN	2014	2013
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	11,8	24,0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	19 565,5	16 162,6
Saamistodistukset, eräpäivään asti pidettävät	170,2	60,2
Yhteensä	19 747,5	16 246,9
Saamistodistukset, myytävissä olevat	1 095,6	1 193,9
Muut korkotuotot	227,6	222,4
Korkotuotot yhteensä	21 070,7	17 663,2
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-1 736,7	-2 203,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-3 520,1	-3 302,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-7 671,0	-5 494,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-786,7	-225,4
Yhteensä	-13 714,4	-11 226,0
Johdannaissopimukset	-928,4	-1 147,0
Muut korkokulut	-0,4	
Korkokulut yhteensä	-14 643,2	-12 373,0

2. TUOTOT OMAN PÄÄOMAN EHTOISISTA SIOITUKSISTA	2014	2013
Myytävissä olevista rahoitusvaroista	84,0	98,0

3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT	2014	2013
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 425,9	1 435,8
Lainopillisista tehtävistä	212,0	132,5
Tonttinoitot ja tonttipalveluista	1 221,0	673,5
Muusta toiminnasta	800,1	505,9
Palkkiotuotot yhteensä	3 658,9	2 747,6
Muut palkkiokulut	-48,6	-24,2
Palkkiokulut yhteensä	-48,6	-24,2

4. ARVOPAPERIKAUPAN JA VALUUTTATOIMINNAN NETTOTUOTOT	2014	2013
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi luokitelluista rahoitusinstrumenteista johtuvat nettotuotot	-14,6	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot		
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi luokitelluista rahoitusinstrumenteista johtuvat nettotuotot		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-86,4	
Arvopaperikaupan nettotuotot	-101,0	0,00
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-1,0	-1,7
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	-101,9	-1,7

Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjattujen erien luottoriskistä johtuva arvonmuutos oli kauden aikana (ja kumulatiivisesti) +1750 euroa.

5. MYYTÄVISSÄ OLEVIEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT	2014	2013
Saamistodistusten myyntivoitot	2 880,8	103,6
	2 880,8	103,6

6 SIOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT	2014	2013
Vuokratuotot	2 970,2	3 338,3
Myyntivoitot (-tappiot)	1 833,7	2 816,9
Muut tuotot	307,9	407,5
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-737,3	-654,5
Muut kulut	-40,5	-48,6
Suunnitelman mukaiset poistot	28,6	-34,3
Yhteensä	4 362,5	5 825,4

7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	2014	2013
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	4,0	
Muut tuotot	-10,5	8,5
Yhteensä	-6,5	8,5
8. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2014	2013
Vuokrakulut	-125,8	-56,9
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-47,8	-57,9
Muut kulut	-386,6	-369,5
Yhteensä	-560,1	-484,3
9. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ	2014	2013
Suunnitelman mukaiset poistot	-312,1	-261,4
10. ARVONALENTUMISTAPPIOT LUOTOISTA JA MUISTA SITOUMUKSISTA SEKÄ MUISTA RAHOITUSVAROISTA	2014	2013
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-204,5	-39,8
Vähennykset	173,4	59,0
Yhteensä	-31,1	19,1
11. TULOVEROT	2014	2013
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-595,3	-563,0
Laskennallisten verojen muutos	-720,8	-555,7
Edellisten tilikausien verot	-14,2	2,2
Verot tuloslaskelmassa	-1 330,3	-1 116,5
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	7 498,0	6 006,1
Verovapaat tulot	-871,7	-937,9
Vähennyskelvottomat kulut	14,1	27,9
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-74,9	-19,9
Yhteensä	6 565,6	5 076,2
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 313,1	-1 243,7
Edellisten tilikausien verot	-14,2	2,2
Muut erät	-3,0	125,0
Verot tuloslaskelmassa	-1 330,3	-1 116,5

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 (käänteinen asuntolaina ja -kauppa, notariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi. Notariaattipalvelu kattaa mm. tontti-kauppoihin 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.

2014	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	16 448,5	6 909,7	1 499 612,1	1 404 244,2	54
Muu toiminta	874,7	588,3	302,7	278,0	
Yhteensä	17 323,2	7 498,0	1 499 914,8	1 404 522,2	54
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		
Yhteensä	13 973,6	6 006,1	1 219 595,1	1 132 102,2	38

TILINPÄÄTÖS 2014

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

13. KÄTEISET VARAT

	2014	2013
Kassa	75 000,0	560,0

14. RAHAVIRTALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT

	2014	2013
	tasearvo	tasearvo
Käteiset varat	75 000,0	560,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	111 070,4	119 222,7
Saamiset luottolaitoksilta	35 245,1	60 847,4
Saamistodistukset	5 090,7	1 999,4
	226 406,2	182 629,5

15. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2014			2013		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		159,3	159,3		43 915,0	43 915,0
Kotimaisilta luottolaitoksilta	33 649,0		33 649,0	16 244,8		16 244,8
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	1 436,7		1 436,7	687,6		687,6
Yhteensä	35 085,8	159,3	35 245,1	16 932,4	43 915,0	60 847,4

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)

	2014	2013
Yritykset ja asuntoyhteisöt	647 258,0	494 276,9
Kotitaloudet	545 681,6	474 681,5
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	3 020,0	3 020,0
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 713,2	1 917,6
Ulkomaat	6 369,0	3 997,4
Yhteensä	1 204 041,8	977 893,5
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	703,7	721,5

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2014	2013
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	315,9	333,8
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	204,5	39,8
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-170,7	-57,8
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	349,7	315,9

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

17. SAAMISTODISTUKSET

	2014			2013		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Valtion velkasitoumukset			0,0	10 029,5		10 029,5
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	61 039,4		61 039,4			0,0
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	11 664,8		11 664,8			0,0
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	10 096,3		10 096,3			0,0
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Eräpäivään asti pidettävät						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	10 760,1		10 760,1	10 916,4		10 916,4
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	5 351,1		5 351,1			0,0
Myytävissä olevat						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	12 158,8		12 158,8	98 276,8		98 276,8
Muut saamistodistukset	5 090,7		5 090,7	1 999,4		1 999,4
Saamistodistukset yhteensä	116 161,1	0,0	116 161,1	121 222,1	0,0	121 222,1
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,0			0,0
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			111 070,4			119 222,7

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 1 - 7 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

18. OSAKKEET JA OSUUDET (MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

2014

2013

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		113,4	113,4		113,4	113,4
Joista hankintameno		113,4	113,4		113,4	113,4
Joista luottolaitoksissa		108,5	108,5		108,5	108,5

19. JOHDANNAISSOPIMUKSET

2014

2013

	Kirjanpitoarvo		Kirjanpitoarvo	
	Vastaavaa	Vastattavaa	Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		2 786,7		3 266,7
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		4 918,0		-231,2
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo		151,9		
	0,0	7 856,7	0,0	3 035,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko		627,7		635,8
Yhteensä	0,0	8 484,3	0,0	3 671,3

2014

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	1 000,0	159 427,7	10 000,0	170 427,7
Käypä arvo, vastaavaa				0,0
Käypä arvo, vastattavaa	2,8	7 715,0	138,8	7 856,7

2013

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 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

Rahavirran suojauslaskennassa kaudet, joiden aikana suojattavien erien rahavirtojen odotetaan toteutuvan, eivät olennaisesti eroa kausista, joiden aikana suojaavien erien rahavirtojen odotetaan toteutuvan.

20. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2014

2013

IT-ohjelmat ja -hankkeet	825,0	739,1
Muut aineettomat hyödykkeet	123,5	
	948,5	739,1
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	430,1	100,0

21. AINEELLISET HYÖDYKKEET

2014

2013

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	23 900,8	22 145,5
Rakennukset	628,1	545,2
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	29 827,9	23 377,8
Tasearvo, yhteensä	54 356,9	46 068,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	64 348,0	59 288,6
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	10 810,0	6 596,8
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaavat yhden vuoden kuluessa	1 012,3	956,7
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	1 340,3	761,6
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181,9	2 181,9
Yhteensä	3 522,2	2 943,5
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 40. 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	108,5	94,2
Tasearvo, yhteensä	842,6	828,3
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	3 514,4	3 500,1
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät velvoitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	1 797,9	822,5

TILINPÄÄTÖS 2014

22. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö- osakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2014	1 713,4	46 572,0	878,0	2 185,3	49 635,3
Lisäykset, uudet hankinnat	458,5	11 648,3	19,3	34,5	11 702,0
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit	-1,7				0,0
Vähennykset		-2 982,6			-2 982,6
Hankintameno 31.12.2014	2 170,2	55 237,7	897,3	2 219,8	58 354,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2014	974,4	503,5	49,7	1 886,5	2 439,7
Tilikauden poisto	247,3		4,9	59,9	64,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2014	1 221,7	503,5	54,6	1 946,4	2 504,5
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisu		-377,4			-377,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2014	948,5	54 356,9	842,6	273,4	55 472,9
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		159,2	1 307,5
Vähennykset		-9 696,6		-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
Tilikauden poisto	186,5		5,9	69,1	75,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2013	974,4	503,5	49,7	1 886,5	2 439,7
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	739,1	46 068,6	828,3	298,8	47 195,7

23. MUUT VARAT

	2014	2013
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	6 893,8	6 172,7
Muut saamiset	868,3	1 345,3
Yhteensä	7 762,1	7 518,0

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 36.

24. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2014	2013
Korkosaamiset	3 031,9	2 548,0
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	0,2	
Muut siirtosaamiset	1 474,0	192,6
Yhteensä	4 506,1	2 740,6

25. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

	Verosaaminen 2014		Verovelka 2014		Konserni yhteensä
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat	
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 378,8	1 378,8
Kiinteistösi. vanhan arvonkorotusrahaston lask. vero			943,8	-176,1	767,6
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	663,8	663,8	202,0		202,0
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			6 448,2		6 448,2
Yhteensä	663,8	663,8	7 593,9	1 202,6	8 796,5

	Verosaaminen 2013		Verovelka 2013		Konserni yhteensä
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat	
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 234,5	1 234,5
Kiinteistösi. uudelleenarvostusrahaston 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

26. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

	2014		2013	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	518 423,4	518 960,6	417 847,3	418 729,6
Sijoitus- ja yritystodistukset	130 028,7	130 200,0	116 404,0	116 700,0
Yhteensä	648 452,1	649 160,6	534 251,3	535 429,6

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

	2014	2013
Muut velat	8 125,9	7 184,9

28. SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT

	2014	2013
Korkovelat	2 849,4	3 398,9
Saadut ennakkomaksut	65,1	58,4
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	315,5	212,3
Muut siirtovelat	1 321,0	821,4
Yhteensä	4 551,0	4 490,9

29. VELAT, JOILLA ON HUONOMPI ETUOIKEUS KUIN MUILLA VELOILLA

	2014		2013	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	17 962,1	17 967,2	21 834,7	21 841,0

Debentuurilaina 7/2013 tasearvoltaan 16 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750 %.
 Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 1,962 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.2.2018. Lainan korko on 2,00 % + 12kk euribor.
 Lainojen ennakoinnissa takaisinmaksuihin tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velkoja ei huomioida omissa varoissa.

30. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

	2014					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	35 245,1					35 245,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	14 612,0	53 612,0	328 000,8	306 376,0	501 441,0	1 204 041,8
Saamistodistukset			71 696,7	44 464,3		116 161,1
Yhteensä	49 857,1	53 612,0	399 697,5	350 840,3	501 441,0	1 355 447,9
Velat luottolaitoksille	41 758,0	18 100,0	139 641,6	875,0		200 374,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	333 295,7	121 729,9	52 815,9	561,8		508 403,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	99 399,9	105 587,1	443 465,0			648 452,1
Velat, joilla huonompi etu oikeus kuin muilla veloilla		4 491,8	13 470,3			17 962,1
Yhteensä	474 453,6	249 908,8	649 392,8	1 436,8	0,0	1 375 192,1

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät eriä, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2014 lopussa 59 543 286 euroa.

	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 etu oikeus 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

TILINPÄÄTÖS 2014

31. TASE-ERIEEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

	2014			2013		
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	35 245,1		35 245,1	60 847,4		60 847,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 204 041,8		1 204 041,8	977 893,5		977 893,5
Saamistodistukset	116 161,1		116 161,1	121 222,1		121 222,1
Johdannaissopimukset						0,0
Muu omaisuus	144 466,8		144 466,8	59 632,1		59 632,1
Yhteensä	1 499 914,8	0,0	1 499 914,8	1 219 595,1	0,0	1 219 595,1
Velat luottolaitoksille	162 398,7	37 975,8	200 374,6	119 685,9	71 410,6	191 096,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	508 403,4		508 403,4	362 464,1		362 464,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	621 836,5	26 615,6	648 452,1	506 031,7	28 219,6	534 251,3
Johdannaissopimukset ja kaupankäyntitarkoituksessa pid. velat	2 938,7	4 918,0	7 856,7	3 266,7	-231,2	3 035,5
Muut velat	39 435,6		39 435,6	41 254,8		41 254,8
Oma pääoma	95 392,6		95 392,6	87 492,9		87 492,9
Yhteensä	1 430 405,4	69 509,4	1 499 914,8	1 120 196,1	99 398,9	1 219 595,1

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

32. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	2014		2013	
			Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		75 000,0	75 000,0	560,0	560,0
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset		35 245,1	35 245,1	60 847,4	60 847,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset		1 204 041,8	1 205 599,5	977 893,5	980 470,0
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	1	89 953,6	89 953,6	110 305,7	110 305,7
Saamistodistukset	Eräpäivään asti pidettävät		10 760,1	11 313,8	10 916,4	10 936,2
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjattut erät	1	15 447,4	15 447,4		
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	2	113,4	113,4	113,4	113,4
Johdannaissopimukset		2				
Yhteensä			1 430 561,4	1 432 672,7	1 160 636,4	1 163 232,8
Velat luottolaitoksille	Muut velat		200 374,6	200 374,6	191 096,5	191 096,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		508 403,4	508 823,7	362 464,1	362 895,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		648 452,1	648 452,1	534 251,3	534 251,3
Johdannaissopimukset		2	7 856,7	7 856,7	3 035,5	3 035,5
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		17 962,1	17 962,1	21 834,7	21 834,7
Yhteensä			1 383 048,7	1 383 469,1	1 112 682,0	1 113 113,4

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

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

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

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet on yllä olevassa taulukossa ilmoitettu vain niiden erien osalta, jotka alkuperäisen kirjaamisen jälkeen arvostetaan taseessa käypään arvoon toistuvasti tai kertaluonteisesti. Periaatteet ovat seuraavat:

1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

2: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

3: Ei todettavissa oleva markkinahinta

33. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETOTTAMINEN

	Bruttoramamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		Nettomäärä
				Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	
31.12.2014						
Johdannaisvelat	7 856,7	-	7 856,7	-	-	7 856,7
Johdannaissaamiset	-	-	-	-	-	-
31.12.2013						
Johdannaisvelat	3 035,5	-	3 035,5	-	-	3 035,5
Johdannaissaamiset	-	-	-	-	-	-

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, molempien osapuolten valitessa tämän tavan.

Jos tällaista valintaa ei tehdä, rahoitusvarat ja -velat selvitetään bruttomääräisesti. Jos toinen osapuoli laiminlyö veloitteensa täyttämisen, kumpikin osapuoli on oikeutettu kaikkien tällaisten rahamäärien nettomääräiseen selvittämiseen.

34. KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN SISÄLTYYVÄT ELIMINOIMATTOMAT ERÄT, JOIDEN VASTAPUOLENA ON SAMAAN KONSERNIIN KUULUVA TYTÄR- TAI OSAKKUUSYHTIÖ

	2014	2013
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	506,2	383,2
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	6 539,2	5 505,4
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	9,6	6,7
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-96,8	-134,6

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 ehdoista 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 etuus pohjaisena järjestelmänä. A-osaston varallisuus ylittää vastuiden määrän. Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa vakuutusmaksuilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

	2014	2013
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa		
Työsuoritukseen perustuvat menot	21,7	23,2
Nettokorko, kulu (+) tai tuotto (-)	-199,2	-197,7
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-)/tappio (+)	-899,2	-605,7
Hoitokulut	80,4	87,9
Siirto M-osastolle	275,2	237,6
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-721,1	-454,7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa		
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	6 633,8	6 800,8
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-13 527,6	-13 373,5
Ylikate (-)/alicate (+)	-6 893,8	-6 572,7
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)		400,0
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-6 893,8	-6 172,7
Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-6 172,7	-6 118,0
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-721,1	-454,7
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)		400,0
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-6 893,8	-6 172,7
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit		
Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	228,0	33,0
Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %		
Diskonttauskorko	3,25	3,25
Varojen tuotto-odotus	3,25	3,25
Tuleva palkankorotusolettamus	3,00	3,00
Inflaatio	2,00	2,00

Etuuspohjaisen veloitteen herkkyyden painotetuissa keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

	Oletuksen muutos	Vaikutus etuus pohjaiseen veloitteeseen	
		Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko	0,50 %	-4,90 %	7,10 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,30 %	-0,30 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	6,30 %	-4,20 %

Yhden vuoden lisäys odotettavissa olevaan elinikään kasvattaa veloitetta 4,1 %.

TILINPÄÄTÖS 2014

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

37. ANNETUT VAKUUEDET

		2014	2013
	Vakuuslaji		
Omasta velasta annetut vakuudet			
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	35 001,2	40 633,1

38. VAROJEN VAKUUSSIDONNAISUUTTA KOSKEVAT TIEDOT

(milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	35,4	--	1499,9	--
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	35,4	36,0	80,7	80,7
Muut varat		--	1419,2	--

B - Saadut vakuudet

Ei raportoitavaa, sillä Hypolla ei ole saatuja vakuuksia joita olisi annettu edelleen vakuudeksi, tai joita olisi mahdollista antaa edelleen vakuudeksi.

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Tiettyjen rahoitusvelkojen kirjanpitoarvo	35,0	35,4

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Konsernin vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n vakuudeksi hyväksymistä jälkimarckinakelpoisista saamistodistuksista, jotka on annettu vakuudeksi keskuspankista nostetulle lainalle.

Konsernin vakuussidonnaiset varat ovat kuluneen vuoden aikana laskeneet n. 13 %, johtuen keskuspankkilainan määrän laskusta. Noin 95 % sitomattomista muista varoista eivät ole vakuuskelpoisia. Vakuuskelpoisina varoina on tässä pidetty käteistä. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarckinakelpoisia saamistodistuksia, joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 75,6 m€ 31.12.2014.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta. Kaikki määrät on raportoitu tilanteesta 31.12.2014.

39. LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT

	2014	2013
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	40,6	39,9
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	81,2	119,8
Yhteensä	121,7	159,7

40. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

	2014	2013
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	218 099,9	107 700,3
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	1 340,3	761,6
Yhteensä	221 622,1	110 643,7

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

41. TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2014	2013
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	78,7	70,5
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta		
Muista palveluista	10,7	52,6
Yhteensä	89,4	123,1

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

42. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ

	2014		2013	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	48	50	35	44
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	4	4	1	3
Yhteensä	54	56	38	49

43. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

	2014	2013
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	391,7	333,8

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkkaa. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekeijän eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, koska ne suoritettiin kokonaisuudessaan 12 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 45 000 euroa ja varatoimitusjohtajan osalta 30 480 euroa. Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen tekemän päätöksen perusteella. Maksettuihin palkkioihin kuitenkin sisältyy sekä toimitusjohtajan että varatoimitusjohtajan osalta koko henkilöstölle maksettu ylimääräinen, varsinaisen ohjaus- ja kannustinpalkkausjärjestelmän lisäksi suoritettu 3 viikon palkkaa vastaava rahapalkkio.

Hallitus	2014	2013
Pj:lle maksetut palkkiot	19,2	16,2
Varapj:lle maksetut palkkiot	13,2	14,5
Jäsenille maksetut palkkiot	58,3	61,3
Yhteensä	90,8	92,0
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	5,4	6,4
Varapj:lle maksetut palkkiot	3,1	3,6
Jäsenille maksetut palkkiot	25,0	28,4
Yhteensä	33,6	38,3

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2014 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkaistu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

44. JOHDOLLE JA MUULLE LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT	2014	2013	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	567,2	591,1	-23,9
Hallitus	162,0	664,8	-502,8
Hallintoneuvosto	2 942,5	2 734,1	208,4
Yhteensä	3 671,7	3 990,1	-318,4

45. JOHDON JA MUUN LÄHIPIIRIN TALLETUKSET	2014	2013	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	1 082,2	962,3	120,0
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	306,1	177,4	128,7
Yhteensä	1 388,3	1 139,7	248,7

Johdolle myönnetty lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

46. TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖILLE MYÖNNETYT LUOTOT	2014	2013
Bostadsaktiebolaget Taos	1 271,6	1 263,7
As Oy Vanhaväylä 17	0,0	475,9
As Oy Kauniaisten Kokka	1 954,3	0,0
Yhteensä	3 225,9	1 739,6

Lainat on myönnetty markkinaehdoin.

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

47. TIETOJA TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖISTÄ

2014	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytär yritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100	14 107,3	2 348,5	526 128,2	512 021,0	4 370,2
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59	6 682,5	-72,2	7 987,0	1 304,5	753,3
Tytär yritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80	1 052,5	5,0	1 532,0	479,5	40,3
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	34	2 363,6	0,0	2 366,5	2,9	104,7
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30	156,2	-3,3	160,6	4,4	33,6
As Oy Hyvinkään Muncinkatu 30	Hyvinkää	25	571,1	1,1	573,1	2,0	10,5
As Oy Kauniaisten Kokka	Kauniainen	26	1 806,3	0,0	3 806,3	2 000,0	0,0

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

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

2013	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytär yritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100	11 758,7	1 713,8	375 599,0	363 840,3	3 049,1
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59	6 754,7	134,9	8 086,6	1 331,9	710,3
Tytär yritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80	1 031,5	9,9	1 532,1	500,6	38,1
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	34	2 363,6	0,0	2 367,7	4,1	73,3
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	27	497,4	-5,1	860,1	362,7	81,5
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30	159,5	-0,6	162,6	3,1	31,5
As Oy Hyvinkään Muncinkatu 30	Hyvinkää	25	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.

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laati konsernitilinpäätöksen.

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

KONSERNIN VAKAVARAIUUTTA 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 AsuntoHypoPankki Oy:n (jälj. AsuntoHypoPankki) toiminnot. Konsernin hallinnon lisätiedot löytyvät konsernin tilinpäätöksen liitetiedoista sekä Hypon kotisivuilta, www.hypo.fi.

VAKAVARAIUUDEN HALLINTA

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

Finanssivalvonta on myöntänyt konsernin emoyhtiölle Hypolle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia erikseen tytäryhtiönä toimivaan AsuntoHypoPankkiin. Tästä johtuen AsuntoHypoPankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on integroitu osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa.

den hallintaa. Sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että AsuntoHypoPankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää kannattavuus ja omat varat riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnasta aiheutuviin riskeihin. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, joita käytetään konsernissa edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen.

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

Konsernissa sovelletaan laskennassa Basel III -vakavaraisuuskehikkoa. Omien varojen vähimmäismäärä luotto- ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

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

Omia varoja ja niiden vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Ydinvakavaraisuus 31.12.2014 oli 15,1 % (vuotta aiemmin 14,7 %).

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

48. OMAT VARAT JA VAKAVARAIUUS

	2 014	2 013
Oma pääoma	95 392,6	87 492,9
Käyvän arvon rahasto	1 847,1	2 762,5
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-1 207,4	-488,0
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-5 515,1	-4 938,2
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	90 517,3	84 829,2
Aineettomat hyödykkeet	-758,8	-591,2
Ydinpääoma (CET1)	89 758,5	84 238,0
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä		
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta		
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)		
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	89 758,5	84 238,0
Toissijainen pääoma (T2)	807,9	201,6
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	90 566,4	84 439,6
Riskipainotetut erät yhteensä	595 458,2	572 825,0
josta luottoriskin osuus	568 925,6	548 816,0
josta markkinariskin osuus		
josta operatiivisen riskin osuus	26 532,7	24 009,0
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	15,07	14,71
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	15,07	14,71
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	15,21	14,74

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti myös vertailuvuoden 2013 osalta. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Negatiiviset realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin ja positiiviset toissijaisiin pääomiin.

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan konsernitason säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestein. 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 valvontatoimintojen eli riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskitetyn 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. Konsernin eri toiminnot toteuttavat myös toimintaansa liittyvien riskien itsearviointeja. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti 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 ja siten hallittaviksi 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, mitataan ja arvioidaan ja niiden hallinta vastuutetaan ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riippumattomat valvontatoiminnot

Konsernin riskienhallinnasta vastaa Hypon riskienhallintajohtaja. Hänen vastuullaan on riskienhallinnan järjestäminen, riskienhallinnan periaatteiden kehittäminen sekä riskinoton valvonta, arviointi ja riskinotosta raportointi konsernin toiminnan kaikilla osa-alueilla.

Säännösten noudattamisen valvonta eli compliance perustuu vahvistettujen compliance-toiminnan periaatteiden mukaisen compliance-organisaation toimintaan. Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä toimii riskienhallintajohtaja. Eri toimintojen lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

Konsernin sisäinen tarkastus on itsenäinen ja riippumaton yksikkö, jonka toiminnasta vastaa tarkastusjohtaja.

Konsernissa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin vuosisuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Sekä riskienhallintajohtaja että tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan konsernin toimivalle ja ylimmälle johdolle.

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

KOKONAISRISKIPROFIILI

Näissä liitetiedoissa esitettyjen riskiasemaa koskevien lukujen valossa konsernin riskiprofiili arvioidaan kokonaisuudessaan maltillisiksi. Konsernin riskinotto on varovaista. Eri riskialueiden hallinta perustuu erikseen vahvistettuihin riskienhallinnan periaatteisiin kullakin riskialueella. Keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan, ja muut luotto- ja vastapuoliriskivastapuolet valitaan huolellisesti ja vahvistettujen limiittien mukaisissa rajoissa. Todennäköisyys konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden vaarantumiseen toimintaympäristön negatiivisessa kehitysskenaariossa on stressitestauksilla todettu pieneksi. Riskinoton rajojen noudattamista valvotaan aktiivisesti. Konsernin tarjoamien palvelujen rajoitettu laajuus ylläpitää mahdollisuuksia säilyttää konsernin riskiasema edullisena.

LUOTTORISKI

Luottoriski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu siitä, että konserniyhtiön vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteitaan. Luottoriski toteutuu, jos luoton vakuus ei tällöin riitä kattamaan konserniyhtiön saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuesaan arvonalentumistappiona.

Luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin, koska luotonanto on selvästi suurin konsernin liiketoiminta-alue. Luotonantoa konsernissa harjoittaa emoyhtiö Hypo.

Konsernin luottoriskin hallinta ja raportointi perustuvat erikseen vahvistettuihin luottoriskin hallinnan periaatteisiin.

Luotonanto

Konsernin luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta eli asuntovakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan asuntovakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä päätetään ja arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyyppistä riippuen 50 - 70 prosenttia kohteen Hypon asiantunteumuksella itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon luotonantotoiminnassa työ-

TILINPÄÄTÖS 2014

49. LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

2014

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
Luotonanto					
Erääntymättömät	1 041 942,1	1 040 401,5	946 777,6	1 536,2	4,3
Erääntyneet 1-2 pv *)	142 166,4	141 503,0	115 878,4	663,3	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	12 703,1	12 675,3	20 587,2	27,8	
Erääntyneet 1-3 kk	7 116,2	7 097,9	6 040,5	18,3	
Järjestämättömät alle 3 kk **)	218,0	217,9	108,9	0,1	
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	2 500,0	2 146,2	1 575,0	51,2	302,7
Luotonanto yhteensä	1 206 645,8	1 204 041,8	1 090 967,6	2 297,0	307,0
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	35 245,1	35 245,1	48 046,3		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	116 840,0	116 161,1	112 800,0	678,9	
Osakkeet ja osuudet	113,4	113,4	113,4		
Muut yhteensä	152 198,5	151 519,6	160 959,7	678,9	0,00
Järjestämättömät saatavat/luotonanto yhteensä, %	0,23 %	0,20 %			

Liitetiedossa 13 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

**) Järjestämättömät alle 3 kk sisältää erääntymättömät tai erääntyneet luotot, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta.

2013

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
Luotonanto					
Erääntymättömät	854 501,7	853 153,6	752 783,8	1 348,1	
Erääntyneet 1-2 pv *)	90 626,3	90 253,7	68 988,2	372,6	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	28 601,5	28 499,1	22 976,8	102,3	
Erääntyneet 1-3 kk	5 017,1	4 983,1	5 675,8	16,9	17,1
Järjestämättömät alle 3 kk **)					
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	1 296,4	1 003,9	1 045,2	57,5	275,5
Luotonanto yhteensä	980 083,4	977 893,5	851 469,8	1 897,4	292,6
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	60 847,4	60 847,4	35 777,9		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	111 769,9	111 192,6	109 438,8	577,3	
Osakkeet ja osuudet	113,4	113,4	113,4		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät			45,3		
Muut yhteensä	172 730,7	172 153,5	145 375,4	577,3	
Järjestämättömät saatavat/luotonanto yhteensä, %	0,14 %	0,10 %			

Liitetiedossa 13 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

**) Järjestämättömät alle 3 kk vertailutietoa ei ole saatavilla koska raportointivaatimus on alkanut vasta tilikaudella 2014.

Lainanhoitajoustop

Terveet ja erääntyneet saamiset

	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
Uudet lainanhoitajoustop tilikauden aikana	2 064,54	400,1	2 464,7
Lainanhoitajoustopillisten saamisten tasearvo 31.12.2014	2 064,54	400,1	2 464,7
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana	34,68	2,0	36,7
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,0

Lainanhoitajoustopia ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitajoustopillisiin saamisiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.

Kauden alun tilannetta tai vertailutietoja ei ole saatavilla koska tietojen kerääminen alkanut vasta 1.1.2014.

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

2014

2013

Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	3,0 %	2,9 %
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 50 %	0,4 %	0,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	1,2 %	1,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	82,5 %	73,9 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	0,0 %	0,4 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	2,3 %	3,4 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	10,6 %	18,3 %
	100,0 %	100,0 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisin luottolaitos- ja yritysastapuoilin. Maalimiitit myöntää hallitus ja vastapuoliliimitit johtoryhmä.

Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten,

että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

50. LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

	2014	%	2013	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	552 050,6	45,8 %	478 237,7	48,9 %
Asuntoyhteisöt	567 149,2	47,1 %	409 754,2	41,9 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	78 530,3	6,5 %	84 863,9	8,7 %
Muut	6 311,7	0,5 %	5 037,6	0,5 %
Yhteensä	1 204 041,8	100,0 %	977 893,5	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	1 124 917,8	93,4 %	892 681,8	92,2 %
Kulutusluotto	35 699,4	3,0 %	34 389,0	3,5 %
Vapaa-ajan asunto	7 718,4	0,6 %	7 559,7	3,5 %
Muut	35 706,2	3,0 %	43 262,9	0,8 %
Yhteensä	1 204 041,8	100,0 %	977 893,5	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 001 765,7	83,2 %	808 860,2	80,8 %
Muu Suomi	202 276,1	16,8 %	169 033,2	19,2 %
Yhteensä	1 204 041,8	100,0 %	977 893,5	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

kentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään takauksia ja rahoitusvakuuksia.

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 ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luotonmyöntövaltuudet sovitetaan henkilön ja tehtävien edellyttämälle tasolle. 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 (henkilöasiakas), asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti.

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 31.12.2014 oli antolainasalkun osalta 44,88 prosenttia (49,98 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaali vakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaali vakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa anneta merkitystä.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten, pääosin vakuudettomien sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritys vastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut maa- ja vastapuolilimiitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina. Limiittien asettaminen ja seuranta on kuvattu ja perustuu erikseen vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

Muut luottoriskivastapuolet

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

AsuntoHypoPankin harjoittamassa Visa- ja Mastercard-korttiliiketoiminnassa luottoriskin kantavat Hypo-konsernin ulkopuoliset korttipalveluyhtiöt. Visa-korttiyhteistyö päättyi vuoden 2014 lopussa.

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

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuus sääntelyn mukaisella standardimenetelmällä.

Luotonantoon liittyvien, uudistuneiden raportointivaatimusten mukaisesti laskettujen järjestämättömien eli mm. yli 90 päivää erääntyneen ja maksamatta olleiden saamisen kokonaismäärä nousi euromäärässä arvioituna maltillisesti edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden olleen 31.12.2014 yhteensä 2,718 milj. € (1,337 milj. €), mikä on 0,23 % lainakannasta (0,14 %). Vuoden 2014 aikana toteutettiin lainanhoitojoustoja, velallisen maksuvaikeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä, aiempiin vuosiin verrattuna jonkin verran suurempi määrä. Pääasiallinen käytössä oleva luottojen uudelleenjärjestelytapa on lyhennysvapaan myöntäminen ja entisten luottojen korvaaminen uudella luotolla, jotka kaikki perustuvat erilliseen luottopäätökseen. Maksuvaikeuksista johtuvien uudelleenjärjestelyjen käsittely on keskitetty perintähenkilöstön tehtäväksi. Uudelleenjärjestelyjen määriä ja niiden syitä seurataan.

Arvonalentumistappioiden nettomäärä oli vuonna 2014 0,03 milj. € (-0,02 milj. €). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja vähäinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottosalkun maltillista riskitasoa.

Luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä katsottu riittäväksi kattamaan luottoriskin pääomatarpeen, myös negatiivisessa skenaariossa.

OPERATIIVISET RISKIT

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, tietojärjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös oikeudelliset riskit. Liiketoimintojen jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin ovat osa operatiivisten riskien hallintaa.

Konsernin operatiivisten riskien hallinta ja raportointi perustuvat erikseen vahvistettuihin operatiivisten riskien hallinnan periaatteisiin.

Liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja tapahtumaraaportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioivat esimiehet, johtoryhmä ja toimiva johto.

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Yhden toimipaikan toimintamallista johtuen liiketoimintaprosesseissa korostuvat etäasioinnille tyypilliset operatiiviset riskit, jotka liittyvät esim. asiakkaan tunnistamiseen, asiakassuhteen aloittamiseen sekä asioinnin tietoturvan varmistamiseen. Muilta osin liiketoimintaprosesseihin liittyvät keskeiset riskit liittyvät rahoituslalle tyypilliseen tapaan valtuushallintaan ja rikosuhtien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötyöllä toteutuissa prosessin osissa.

Henkilöstö

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan toimenkuvilla ja yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tavoitteilla, koulutuksella, varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla. Henkilöstön kannustin- ja sitout-

tamisjärjestelmässä huomioidaan liiketoimintatavoitteiden lisäksi myös riskienhallinnallinen näkökulma. Konsernin toimintojen ohjeistusta ylläpidetään aktiivisesti. Ohjeistuksen vastaiseen toimintaan puututaan. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta eri henkilöille organisaatiossa. Konsernin henkilömäärä kasvoi vuoden 2014 aikana liiketoiminnan kasvun myötä.

Tietojärjestelmät

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnetuille toimijoille tai hankittu valmishjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalta. Tärkeimmän tietojärjestelmäkumppanin toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä. Tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuutta koskevaa henkilöstön ohjeistusta on lisätty ja ajantasaistettu. Tietoturvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

Toimitilat

Konsernin toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti 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.

Konsernin toimintaan liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman organisaation lakimiesresursseja sekä tarpeen mukaan hyödyntämällä vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös oikeudellisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin oikeudellisiin riskeihin.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuussäätelyn mukaisella ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdenetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä todettu riittäviksi, huomioiden myös stressiskenaario.

LIKVIDITEETTIRISKIT

Likviditeettiriski tarkoittaa sen seikan todennäköisyyttä, että konserni ei rahoitusasemansa heikkenemisen takia kykene suoriutumaan maksuvelvoitteistaan. Toteutuessaan likviditeettiriski voi vaarantaa konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden.

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.

Konsernin likviditeettiriskin hallinta ja raportointi perustuvat erikseen vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävarmuutta. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnon 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. Emoyhtiöllä Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Uuden sääntelyn mukanaan tuoma pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2014 oli 54,0 % (59,5 %).

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuveltoistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvel-

voitteisiin, sääntelyn mukaisiin vähimmäismääriin ja pääomatarpeisiin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vahvistettujen maa- ja vastapuolilimiittien asettamissa rajoissa.

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

Uuden sääntelyn mukanaan tuoma 30 päivän maksuvalmiutta kuvaava lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus (Liquidity Coverage Ratio, LCR), joka tulee voimaan vuoden 2015 aikana 60 prosentin suuruisena, on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana konsernin tuloskorttitavoitteita ja osana likviditeettiriskin hallinnan periaatteiden mukaista riskiraportointia.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.2014 yhteensä 229,9 miljoonaa euroa (205,6 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimuksiin liittyvät maksuveltoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 9,8 kuukaudelta (11,0 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuveltoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

Konsernin tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuveltoitteet, sisältäen johdannaisoppimusten nettomääräiset kassavirrat, on selvitetty seuraavassa taulukossa:

51. MAKSUVALMIUSRISKI

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2014	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	42 160,6	18 677,0	141 787,6	881,3		203 506,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	333 857,4	122 504,5	53 521,3	589,6		510 472,8
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	100 335,0	111 100,1	450 995,2			662 430,2
Johdannaissopimukset	-102,9	1 392,0	2 667,0	384,2		4 340,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		5 138,2	14 445,3			19 583,6
Takaukset, myönnettyt mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osuomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	220 350,2	1 236,1	157,6			221 743,8
Velat yhteensä	696 600,3	260 047,9	663 573,9	1 855,0	0,0	1 622 077,1

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		195 684,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	204 966,9	94 950,0	58 635,9	10 577,8		369 130,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	39 591,7	118 163,5	390 828,5			548 583,7
Johdannaissopimukset	413,0	399,1	2 515,7			3 327,8
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		5 088,2	19 113,2			24 201,5
Takaukset, myönnettyt mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osuomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	110 280,6	39,9	424,6			110 745,1
Velat yhteensä	395 791,0	262 863,4	578 494,1	14 524,8	0,0	1 251 673,3

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 (noin 5,0 % luottokannasta) takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantosuuden 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.

Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti oli 31.12.2014 noin 2,0 vuotta (2,2 v).

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

MARKKINARISKIT

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

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 käyvän arvon rahastoon ja tulokseen sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä AsuntoHypoPankin tarjoamien sijoituspalvelujen yhteydessä mahdollistetun Hypon liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen jälkimarkkinakaupankäynnin seurauksena.

Konsernin markkinariskien hallinta ja raportointi perustuvat erikseen vahvistettuihin markkinariskien hallinnan periaatteisiin.

Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos

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. Sijoitukset tehdään hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien vastapuolilimiittien mukaisesti.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa pääsääntöisesti suojaamistarkoituksessa ja likviditeettisalkun korkoriskien hallitsemiseksi. Konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Maltillisen ja hallitun korkoriskin ottaminen on mahdollista vain erikseen ohjeistetussa päätöksentekomenettelyssä. Rahavirran suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon mahdollinen heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

Korkoriski

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

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluaikajohdiltaan sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaisiksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään mahdollisimman neutraalina. Korollisten saatavien viitekoroit määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen käytetään joko vaihtuvaa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, joka muuttuu konsernin omilla päätöksillä, joihin vaikuttavat mm. yleiset korkotason muutokset.

Nykyarvoriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus 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.

52. KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Uudelleenhinnoitteluaikajankohta 2014 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	740,3	652,3				1 392,7
Velat	663,2	635,1				1 298,3
Netto	77,1	17,3	0,0	0,0	0,0	94,3
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	4,5	9,3	71,7	40,9		126,4
Velat	104,6	75,8	97,5	10,1		287,9
Netto	-100,1	-66,5	-25,8	30,9	0,0	-161,5

Hypon korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla konsernin rahoitustasetta. Korkoriskiä sisältyy antolainaukseen, maksuvalmiuden ylläpitoon liittyviin sijoituksiin, talletus ja muuhun varainhankintaan sekä johdannaissopimuksiin. 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 eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettioletuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2 % (laskeneet 0,25 %), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 2,4 miljoonaa (kasvaksi 0,3 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 4,3 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 2,9 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoitteluaikajankohta 2013 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	576,1	651,0				1 227,1
Velat	565,0	643,1				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 eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2 % (laskeneet 0,25 %), kasvatti konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 1,2 miljoonaa (pienentyisi 0,15 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 0,3 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,1 miljoonaa euroa.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskeistä tulariskille ja nykyarvoriskille 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 myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan konsernin asunto- ja asuntotonttiomistuksiin liittyvi-

en riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

Konsernin taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2014 oli 3,7 prosenttia (3,8 %) 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 myydessä 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.

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkina-tilanteeseen. 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 31.12.2014 noin 84 % (78 %) arvioituista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen 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 31.12.2014 oli 86,7 prosenttia (95,4 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2014 oli 5,0 prosenttia (6,0 %). Asuinhuoneistojen neliövuookra 31.12.2014 oli keskimäärin 17,11 euroa/m²/kk (18,90 eur).

Keskittyneisyysriski

Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittymiä yksittäisiin kohteisiin on vähän ja ne huomioidaan liiketoiminnassa tarkasti. Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvässä liiketoiminnassa huolehditaan vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

STRATEGISET RISKIT

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin toimivan ja ylimmän johdon strategiatyöskentelyä.

Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Myös keskeisimmän tietojärjestelmätoimittajan tilanteiden muutokset voivat vaikuttaa olennaisesti konsernin toimintaan. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiallisesti kilpailijoiden tekemistä ratkaisuista, mutta myös konsernin omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtäimellä konsernin resurssointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskieihin.

Toimintaympäristön muutokset

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaisuutta ja luottojen vakuutena olevien asuntojen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten. Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia jälleenrahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Keskeisenä toimintaympäristön muutoksiin liittyvän riskin hallintakeinona on liiketoiminnan sopeuttaminen vallitsevaan tilanteeseen soveltuvaksi. Tämä voi tapahtua esimerkiksi luotonantoa rajoittamalla.

Kilpailutilanne

Kilpailutilanteen ennakoidaan jatkuvasti tiukkenevan. Tämä näkyy erityisesti kilpailijoiden hinnoitteluratkaisuissa. Konsernin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntelyriski

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 muodosta 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 luottolaitostoihimijoihin 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 luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä sääntelyriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti keskeisimmän järjestelmätoimittajan toiminnassa tapahtuvista muutoksista.

Konsernin tunnettuus

Konsernin tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti verkottumalla, 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 2014 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovoorossa ovat Elina Bergroth, Timo Hietanen, Hannu Hokka, Kari Joutsa, Markku Koskinen ja Kallepekka Osara.

Helsingissä 12. päivänä helmikuuta 2015

Markku Koskela

hallintoneuvoston puheenjohtaja

Väinö Teperi

hallintoneuvoston varapuheenjohtaja

Antti Arjanne

Elina Bergroth

Mikael Englund

Timo Hietanen

Hannu Hokka

Kari Joutsa

Kallepekka Osara

Jukka Räihä

Mari Vaattovaara

Riitta Vahela-Kohonen

Veikko M. Vuorinen

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JÄSENIILLE

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2014. 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 hyväksyttyjen 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 asian mukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallintoneuvoston tai hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet luottolaitostoiminnasta tai hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain säännöksiä tai yhdistyksen sääntöjä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan,

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

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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 13. päivänä helmikuuta 2015

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 12. päivänä 2015. 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 hallinnointikoodin mukainen selvitys hallinointi- ja ohjausjärjestelmistä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernissa tilikaudelta 2014 on julkaistu osoitteessa www.hypo.fi. Seuraavassa kuvataan vain pääpiirteissään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintojärjestelmä, toimielimet ja niiden tehtävät.

HALLINTONEUVOSTO

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

Hallintoneuvosto ja sen tarkastajat seuraavat taloudellista raportointiprosessia, sisäistä tarkastusta, riskienhallintaa ja tilintarkastusta sekä arvioi tilintarkastajan riippumattomuuden ja tilintarkastuksen oheispalvelut. Tarkastajat suorittavat kaksi kertaa vuodessa Hypoteekkiyhdistyksen kassan, kirjanpidon, arvopapereiden ja sitoumusten sekä laina- ja vakuusasiakirjojen sekä maksuvalmiuden hoidon ja hallinnon tarkastuksen. Hallintoneuvostossa on oltava vähintään 15 ja enintään 18 jäsentä. Jäsenet nimittää Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous korkeintaan kolmen vuoden pituiseksi toimikaudeksi. Hallintoneuvoston jäsenten on oltava Hypoteekkiyhdistyksen äänivaltaisia jäseniä.

Hallintoneuvoston jäsenet 31.3.2014 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

Kari Joutsa, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Markku Koskinen, talonrakennusinsinööri, konsultti

Elias Oikarinen, kauppatieteiden tohtori, akatemiutkija, dosentti

Kallepekka Osara, agrologi, maanviljelijä

Jukka Räihä, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Mari Vaattovaara, kaupunkimaantieteen professori, dekaani

Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri, kehittämispäällikkö

Veikko M. Vuorinen, toimitusjohtaja

Hallintoneuvoston tarkastajat 31.3.2014 lukien

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Antti Arjanne, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja

Elina Bergroth, filosofian maisteri, lehtori

Tarkastajien varajäsenet 31.3.2014 lukien

Mikael Englund, diplomi-insinööri, MBA, toimitusjohtaja

Markus Heino, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, toimitusjohtaja

HYPOTEKKIYHDISTYKSEN 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 2014

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Sari Lounasmeri, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja

Harri Hiltunen, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja

Palkkiovaliokunta

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

Palkkiovaliokunnan jäsenet 2014

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Antti Arjanne, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja

Elina Bergroth, filosofian maisteri, lehtori

HALLITUS

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

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

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

Hallituksen jäsenet 31.3.2014 lukien

Sari Lounasmeri (s. 1975), puheenjohtaja,

kauppätieteiden maisteri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2011

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

Kai Heinonen (s. 1956), kiinteistöjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, hallituksessa vuodesta 2014

Hannu Kuusela (s. 1956), kauppätieteiden 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

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

Vesa Vihriälä (s. 1955), valtiotieteiden tohtori, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2012, hallituksessa 31.12.2014 saakka

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

Hallituksen sihteerinä toimii Elli Reunanen.



Edessä istumassa: Harri Hiltunen, Sari Lounasmeri, Hannu Kuusela. Takarivi vasemmalta: Ari Pauna, Tuija Virtanen, Vesa Vihriälä, Teemu Lehtinen, Kai Heinonen ja Elli Reunanen.

TILINPÄÄTÖS 2014

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 vuosikerptomuksessa. 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, asiakkuusjohtaja sekä riskienhallintojohtaja.

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

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

Sami Vallinkoski (s. 1972), asiakkuusjohtaja valtiotieteiden maisteri, jäsen vuodesta 2015



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 31.3.2013 lukien valittu tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, vastuunalaisena tilintarkastajanaan KHT, kauppatieteiden maisteri **Juha Wahlroos** varamiehenään KHT, kauppatieteiden maisteri **Jukka Mynttinen**.

Sisäinen tarkastus

Tarkastusjohtaja **Sari Ojala**, (s. 1963), KTM, CIA, CCSA

VAKITUINEN HENKILÖSTÖ

23.2.2015

Toimitusjohtaja **Ari Pauna**
Markkinointi- ja viestintäjohtaja **Elina Aalto**
Ekonomisti **Juhana Brotherus**
Tarkastusjohtaja **Sari Ojala**
Johdon assistentti **Joanna Bremer**

LAINAAMINEN JA ASIAKASPALVELU

Asiakkuusjohtaja **Sami Vallinkoski**

Henkilöasiakkaat

Asuntopankinjohtaja **Sanna Pälsi**
Rahoituspäällikkö **Teemu Venäläinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anja Kymäläinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Martina Lindholm**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anu Maliranta**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Risto Marila**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Kati Ryhänen**, KED
Asuntorahoituspäällikkö **Hanna Saari**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Päivi Salo**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Valkeajärvi**, LKV

Yritys- ja yhteisöasiakkaat

Asuntorahoitusjohtaja **Tom Lönnroth**
Rahoituspäällikkö **Piia Konttinen**, LKV, perhevapaalla
Rahoituspäällikkö **Pekka Nuutinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Ksenia Akkonen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Jari Häkkinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Petra Koistinen**, KED
Asuntorahoituspäällikkö **Hannele Nyström**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Jarkko Perälä**, KED
Asuntorahoituspäällikkö **Katariina Rautiainen**

Hypo OnLine, asiointipalvelut ja sopimusmuutokset

Myyntijohtaja **Sami Aarnio**
Myyntipäällikkö **Tommi Häggström**, KED
Myyntipäällikkö **Mikke Pietilä**
Reskontrapäällikkö **Irma Könönen**
Asuntorahoituspäällikkö **Anne Hiltunen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Pauli Lange**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Marjut Nummelin**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Elisa Sunikka**, LKV

TALOUS JA HALLINTO

Varatoimitusjohtaja **Elli Reunanen**

Kirjanpito ja laskenta

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

Treasury ja varainhankinta ja -hallinta

Treasury- ja varainhankintajohtaja **Petteri Bollmann**
Rahoituspäällikkö **Maiju Harava**
Rahoituspäällikkö **Anttimatti Sipilä**

Asunnot, tontit ja tonttinentariaatti

Sijoitusjohtaja **Jouni Lehtinen**, LKV
Kiinteistöasiantuntija **Marja Niemelä**, LVV, KED

RISKIENHALLINTA, COMPLIANCE, LAKIASIAT JA KEHITYS

Riskienhallintajohtaja **Mikko Huopio**

Strategiset projektit

Kehitysjohtaja **Aija Kontinen**

Lakiasiat ja compliance

Lakimies **Kirsti Heikura**
Lakimies **Eerika Koivisto**
Lakimies, VT **Juho Pajari**
Lakiasioiden assistentti **Kristiina Aitala**, LKV
Perintäpäällikkö **Päivi Hietamies**, LKV

Kehitys ja tuki

ICT-päällikkö **Ari Korkia-Aho**

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN 154 VUOTTA

Keisarillisesta julistuksesta 1,2 miljardin euron lainakantaan vuonna 2014.
Talletuskanta yli 500 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** Antolainastoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.
- 1.2.1862** Suomen ensimmäinen yksityinen obligaatiolaina.
- 12/1864** Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Söhnen pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria, joka on 19 % pääomalennuksen 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 myönnettyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.
- 1939–1945** Sotavuodet.
- 1942–1967** Toimitusjohtajana lakitieteen tohtori **Ilmo Ollinen**.
- 1945–1959** Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli asuntokiinnityspankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.
- 1960–1980** Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.
- 1967–1976** Pääjohtajana varatuomari **Pentti 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 pankkikriisinäkin 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 omat 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 miljardin euron kannattavasti ja riskit halliten. Luottokanta kasvoi vuoden 2013 aikana 725 miljoonasta 978 miljoonaan euroon.

2014 Luottokanta kasvoi 1,2 miljardiin ja talletuskanta 500 miljoonaan euroon.

Liikevoitto 7,5 miljoonaa euroa. Ydinvakavaraisuus 15,1 prosenttia. Järjestämättömät luotot 0,23 prosenttia. Henkilöstömäärä 50.



Herman Liikanen

SUOMALAINEN VAPAAUS

● Herman Liikanen, torpan pojasta sotilasuralle hakeutunut vapaustaistelija, halusi voimakkaasti puolustaa vähäosaisia ja sorrettuja kansoja. Hän taisteli ”Oolannin sodassa”, Italian yhdistymistaistelussa ja tanskalaisten rinnalla Tanskan ja Preussin sodassa. Elämänsä ehtoopuolella hän näki vielä pitkäaikaisen haaveensa Suomen itsenäisyydestä toteutuvan.

Liikanen syntyi Ristiinassa 13. toukokuuta 1835. Samana vuonna ilmestyi Elias Lönnrotin Kalevalan ensimmäinen painos.

Herman Liikanen aloitti sotilasuransa 4. Kuopion tarkk’ampujapataljoonassa. ”Oolannin sodassa” vuonna 1854 hän osallistui Haminan puolustamiseen. Hänet palkittiin urhoollisuudestaan Keisarillisen Pyhän Andreaksen ritarikunnan mitalilla.

Eteneminen sotilasuralla katkesi sairasteluun vielä samana vuonna. Liikanen työskenteli muutaman vuoden maanjako-oikeuden sihteerinä, kruununmakasiinin hoitajana ja kotiopettajana kolmessa perheessä. Hän seurasi koko ajan aktiivisesti maailman tapahtumia.

Vuonna 1861 Liikanen liittyi vapaaehtoisena Giuseppe Garibaldin joukkoihin taistelemaan Italian yhdistämisen puolesta. Hän osallistui sotaan kenraali Istvan Türrin unkarilaislegioonassa. Se hajotettiin 1862 ja Liikanen palasi Suomeen. Garibaldin puistossa, aivan Rooman Suomen instituutin läheisyydessä, paljastettiin vuonna 1961 Herman Liikasen patsas.

Liikanen lähti kymmenen muun suomalaisen vapaaehtoisen kanssa 1864 auttamaan tanskalaisia heidän sodassaan Preussia vastaan. Hän osallistui 3. Jalkaväkiprikaatin kersanttina kuuluisaan Dybbølin taisteluun, jossa hän haavoittui vaikeasti. Hänet

ylennettiin aliluutnantiksi, mutta puhuteltiin luutnanttina. Hänestä tehtiin marraskuun 11. päivänä 1864 Dannebrogin ritarikunnan 3. luokan ritari. Vuoden toivuttuaan hän erosi armeijasta ja palasi kotimaahansa.

Vuonna 1914 vietettiin Dybbølin taistelun 50-vuotisjuhlallisuuksia. Herman Liikanen osallistui niihin ainoana suomalaisista vapaaehtoisista. Hänelle myönnettiin arvokas hopeinen Dannebrogmiesten kunniamerkki. Tanskan kuninkaan Kristian X:n tarjoamalla päivällisellä hän istui kunniavierana kuninkaan ja kuningattaren seurassa. Hän sai myös Tanskan valtion invalidieläkkeen.

Tanskan sotaretken jälkeen Herman Liikanen siirtyi pysyvästi siviiliuralle. Hän pääsi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pääkirjanpitäjäksi joulukuun alussa 1865. Eläkkeelle hän siirtyi 79-vuotiaana, lähes 50-vuotisen työrupeaman jälkeen. Työssään Liikanen oli utttera, tunnollinen ja virkatehtäviinsä kiintynyt. Työvuosinaan hän ystävystyi toimitusjohtajana työskennelleen J. V. Snellmanin kanssa.

Herman Liikanen oli aktiivinen, hyvin verkostoitunut suomalaisuusmies. Helsingin Suomalainen Klubi valitsi hänet ensimmäiseksi kunniajäsenekseen 1921. Klubi perusti Liikasen aloitteesta Suomalaisen Kansakoulun Ystävien yhdistyksen.

Herman Liikanen kuoli Kuhmalahdella 13. huhtikuuta 1926. Hänet haudattiin sotilaallisin kunnianosoituksin Hietaniemen hautausmaalle. Seppeleitä laskivat muassa Tanskan kuninkaan, Italian kuninkaan ja Unkarin hallituksen edustajat. Varatuomari Auli Markkula esitti Hypoteekkiyhdistyksen puolesta toveripiirin kaipausten. Hypoteekkiyhdistyksessä yksi huone on nimetty Hermanni-saliksi ja seinällä on yhteistyössä Liikasten sukuseura ry:n kanssa tehty Hermanin muistoreliefi.

— TAISTELIJA





HYPO

Suomen Hypoteekkiyhdistys | Suomen AsuntoHypoPankki Oy
Hypo Talo | Yrjönkatu 9 A (2. krs) | 00120 HELSINKI
Puhelin 09 228 361 | hypo@hypo.fi | www.hypo.fi

Yhteystiedot kokonaan:

