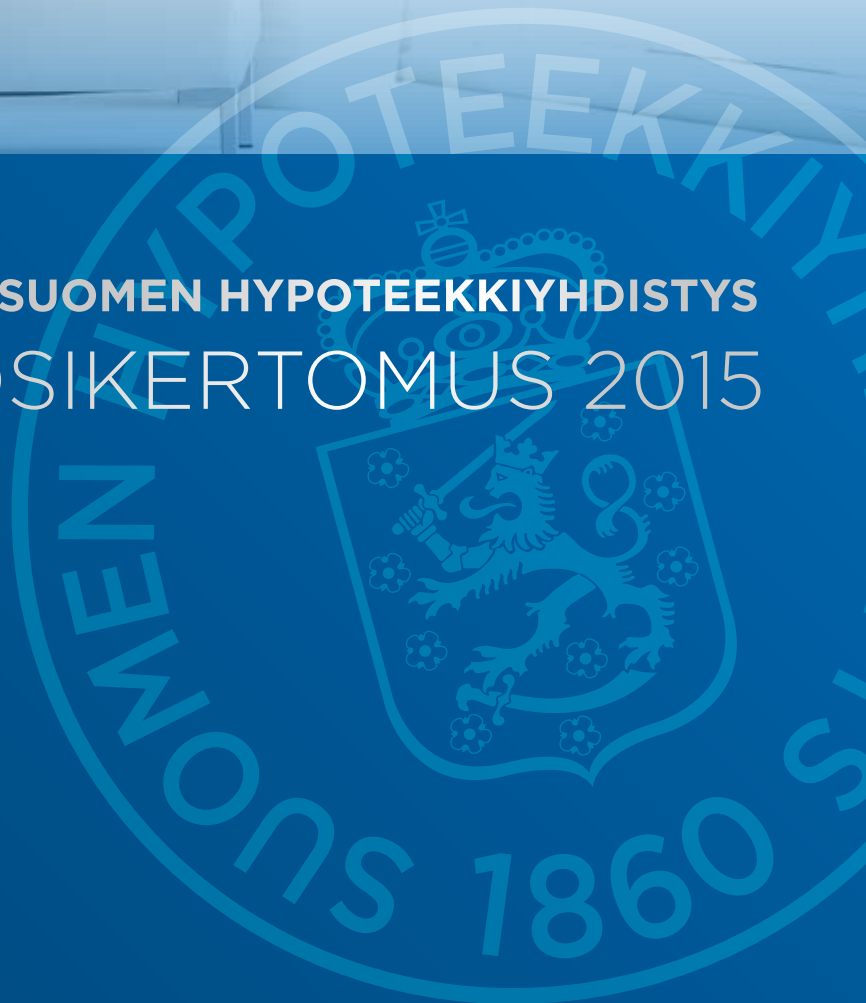




HYPO

**SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
VUOSIKERTOMUS 2015**



Sisällysluettelo

Parempaan asumiseen. Turvallisesti.	3
Asuntovelallisen asialla – Hypo palvelee.	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Määrätietoisen kasvun strategia	8
Hypo keskittyy ja erikoistuu 2000-luvulla.	10
155 vuoden matka asuntorahoittamisen erikoistoimijaksi.	12
Hypon vuosi – avainlukuja.	14
Hypon johto	16
Joukkovelkakirjalainojen eroja	17
TILINPÄÄTÖS 2015	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	45
Hallintoneuvoston lausunto	56
Tilintarkastuskertomus.	57
Hypon hallinnointi	58
Vakituinen henkilöstö	61
Hypon historia lyhyesti	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 institutionaalisille sijoittajille myös joukkovelkakirjalainoja.

155-vuotias Suomen Hypoteekkiyhdistys toimii yli satavuotiaassa Hypo-talossa Helsingin ydinkeskustassa. 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 asiakaskohtaamisissa. Tiedämme, mitä markkinoilla tapahtuu ja siksi pystymme neuvomaan asiakkaitamme juuri heidän rahoitustarpeissaan. Asunto- ja kulutusluotot mitoitetaan jokaiseen tilanteeseen oikeiden tarpeiden mukaisesti.

Asuntomarkkinoiden asiantuntijana ja asumisen ammattilaisena Hypo osallistuu aktiivisesti asumisesta käytävään julkiseen keskusteluun. Julkaisemme neljä kertaa vuodessa Asuntomarkkinakatsausta, jossa kerrotaan markkinoiden tilanteesta ja muutoksesta kaikille osapuolille. Ekonomistimme ennustaa kahdesti

vuodessa talouskehitystä Hypon Talouskatsauksessa. Lisäksi kirjoitamme säännöllisesti Asuntoneuvoloblogia 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 kasvukukissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Hypon tase oli vuoden 2015 lopussa 1,96 miljardia euroa, lainakanta 1,42 miljardia ja talletukset nousivat 1,04 miljardiin euroon. Hypon ydinvakavaraisuus oli 13,8 prosenttia laskettuna standardimenetelmien mukaisilla konservatiivisilla riskipainoilla. Liikevoitto ylsi edellisvuoden tasolle 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 Real-kredit 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 hankintaan 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 jokaisen tilanteeseen sopivan ja turvallisen rahoitusratkaisun.

Hypo tarjoaa taloyhtiöille monipuolista rahoitusta joustavasti ja vaivattomasti. Taloyhtiölainoissa Hypo ottaa huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden yksilölliset tarpeet. Kun Hypo tulee mukaan remontin suunnitteluun jo alkuvaiheessa, taloyhtiön osakkaille pystytään rakentamaan parhaat mahdolliset rahoituspaketit.

Lainat

» ASUNTOLAINA

Hypon asiantuntijat räätälöivät juuri Sinulle sopivan ja turvallisen asuntolainan.

» KÄÄNTEINEN ASUNTOLAINA

Käänteisen Asuntolainan avulla voit seniори-ikäisenä toteuttaa unelmiasi.

» ASP-LAINA

Ensimmäinen asuntokauppa herättää monenlaisia kysymyksiä ja me Hypossa vastaamme niihin.

» LAINATURVA

Hypo Lainaturva on vakuutus, joka auttaa, jos sairastut tai jäät työttömäksi. Sen saa yksilöturvana tai yhdessä lainakumppanin kanssa.

» KULUTUSLUOTTO

Hyödynnä asuntovarallisuuttasi ja hae Hypon 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.



- Hypo palvelee

■ Hypo palvelee niin säästäjiä kuin sijoittajiakin. Sijoittajille tarjolla on turvallisia ja tuottoisia talletustilejä ja joukko-velkakirjalainoja.

Lapsille ja nuorille tarkoitetut asuntosäästötilit ovat 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.

» HYPOTEEKKIOBLIGAATIO

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

Kortti

» HYPO MASTERCARD

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

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.



Kirjoitan tätä neljättä toimitusjohtajan katsaustani tilanteessa, jossa Hypon asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittyvä erikoistarkoituksemme on luonut tukevan pohjan toiminnan jatkuvalla kehittämiselle.

Hypo otti viime vuonna sekä rakenteellisesti että liiketoiminnallisesti merkittäviä askeleita eteenpäin, vaikka uutiset koti- ja ulkomailta ovat luoneet pikemminkin epävarmuutta kuin luottamusta poliittiseen ja taloudelliseen toimintaympäristöön.

Luottamus Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tulevaisuuteen on sen sijaan hyvin vahva: Julkaisimme elokuussa 2015 kansainvälisen luottoluokituksen Standard & Poor'silta tasolla *BBB (neg.)* ja ylsimme luokittajan vertailussa Pohjoismaiden 2. vakavaraisimmaksi pankiksi liiketoiminnan riskistaso (*RAC*) huomioiden. Finanssivalvonta puolestaan myönsi 29. tammikuuta 2016 Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luvan harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa ja laskea liikkeelle katettuja joukkovelkakirjalainoja.

Hypolla on nyt käytössään niin kotimaiset kuin ulkomaiset varainhankintamarkkinat ja lähes kaikki pankkitoiminnan varainhankintalähteetkin. Vain maksuliikenteeseen kytketty rahoitus eli käyttötilit puuttuvat, ja ne jäävät suurella varmuudella puuttumaan jatkossakin.

Hypo jatkaa matkaa kohti 2,0 miljardin euron luottokantaa

Helmikuussa 2013 kirjoitin ensimmäisessä toimitusjohtajan katsauksessani, että rahoitusneuvos **Matti Inhan** kaudella Hypon toiminta lähes kolminkertaistui noin 10 vuoden aikana historiallisen haastavien finanssi- ja valtiokriisien keskellä ja keskimäärin 30 asuntorahoituksen ammattilaisen voimin. Silloin asetin tavoitteeksi, että meidän työtä jatkavien täytyy päästä samaan eli kolminkertaistaa toiminta vuoteen 2020 mennessä.

Nyt keväällä 2016 on hyvä tehdä väliarvio siitä, kuinka olemme onnistuneet. Hypon luottokanta on nyt 1.422 miljoonaa euroa, kasvua vuoden 2012 lopusta 697 miljoonaa euroa eli 96 prosenttia. Talletukset ovat nyt 1 040 miljoonaa euroa, missä on kasvua 732 miljoonaa euroa eli 238 prosenttia. Tase on nyt 1 960 miljoonaa euroa, ja kasvua on kertynyt 1 048 miljoonaa euroa eli 115 prosenttia. Oma pääoma on nyt 100 miljoonaa euroa, se on kasvanut 20 miljoonaa euroa eli 25 prosenttia. Oman pääoman tuotto on 6,3 prosenttia. Pidän sitä hyvänä ottaen huomioon liiketoimintamme alhaisen riskitason ja nollakorkoympäristön. Kaikki luetellut luvut ovat oikeasuuntaisia, mutteivät vielä riittäviä pankille, joka haluaa pysyä itsenäisenä ja riippumattomana.

Hypon ja kaikkien pankkien toiminnalle tänä päivänä äärimmäisen merkityksellinen asia, josta en vuonna 2013 kirjoittanut, on maksuvalmius. Vuoden 2012 lopusta Hypon koko maksuvalmius on kasvanut 451 miljoonaan euroon täyttäen viranomais- ja luokitusvaatimukset. Kolmessa vuodessa maksuvalmius on kohentunut 309 miljoonaa euroa eli 218 prosenttia. Maksuvalmiutemme kattaa nyt seuraavien 22 kuukauden maksuveloitteet. Jatkossa mahdollisuus laskea liikkeelle katettuja joukkovelkakirjalainoja parantaa entisestään maksuvalmiuttamme.

Luottoja Hypolta on haettu vuosina 2013–2015 yhteensä 4 100 miljoonan euron määrästä. Olemme myöntäneet luottoja samalla jaksolla 1 600 miljoonan euron määrästä eli 40 prosenttia haetusta. Luotonmyöntömme on perustunut ja perustuu jatkossakin konservatiiviseen luottopoliittikkaan, jonka tehosta konkreettisenä osoituksena pankkialalle ennätysellisen alhaiset järjestämättömät luotot 0,16 prosentin tasolla ja käytännössä olemattomat arvonalentumistappiot. Luottokantamme luottotusaste on nyt 41 prosenttia, ja Hypolla on kaiken kaikkiaan kontrollipiirissään lähes 9,5 miljardin euron arvoiset vakuudet, jotka sijaitsevat Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. Luotto- ja vakuuskantamme on varmuudella yksi maan parhaimmista katettujen joukkovelkakirjalainojen lähteistä tällä hetkellä.

Kaikki tämä on tehty keskimäärin 50 asuntorahoituksen ammattilaisen voimin. Liikevoitto per vakituinen työntekijä oli 150.000 euroa. Vuonna 2012 liikevoitto oli 170.000 euroa

per vakituinen työntekijä, ja ero selittyy sääntely-ympäristön muutoksilla. Hypo, kuten muutkin pankit, on vahvistanut hallinnon, talouden, riskienhallinnan ja sisäisen tarkastuksen osaamista ja itsenäistä, liiketoiminnasta riippumatonta roolia.

Kiteyttäen voi sanoa, että olemme nyt saavuttaneet 2/3 osaa vuonna 2012 asetetusta tavoitteesta. Uskon, että erityistarkoituksemme ydin eli luotonanto ylittää 2,0 miljardin euron rajan viimeistään vuoden 2018 aikana eli pari vuotta ennakoitua aiemmin. Tämä toki edellyttää, että poliittinen ja taloudellinen toimintaympäristö ei heikkene pysyvästi entisestään ja toisaalta ennakoitu kaupungistumiskehitys jatkuu Suomessa – kaikki merkit puhuvat vahvasti sen puolesta. Lisäksi tämä edellyttää sitä, ettei tulevasta, jälleen kerran uudistuvasta pankkisääntelystä (BASEL IV ym.) koidu merkittäviä negatiivisia yllätyksiä kiinnitysluottopankkimaisesti toimiville pienille itsenäisille pankeille.

Kaupungistuminen on suuri yhteiskunnallinen voima tällä hetkellä. Se sisältää samanaikaisesti paljon mahdollisuuksia ja haasteita. Suuret kaupungit kasvavat, kaikenlaisia asuntoja tarvitaan lisää ja maan ainoalle asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistuneelle pankille on varmasti kysyntää ja riittävästi kasvupotentiaalia. Hypolla on kaikki mahdollisuudet kasvattaa niin erityistarkoitustaan eli luotonantoa kuin kaikkia muita sen rinnalle rakennettuja ja rakennettavia asumiseen liittyviä tuotteita, palveluita ja liiketoimintoja. Tämä onnistuu, kun Hypo mahdollistaa yhtä aikaa niin asiakkaitensa asunonemat kuin rahoittajiensa tuotto-odotukset kannattavasti ja riskit halliten, molempien osapuolien luotettuna kumppanina.

Samalla kun kiitän koko henkilöstöä ja kaikkia toimielinten jäseniä erittäin uutterasta ja sitoutuneesta työskentelystä kuluneiden kolmen vuoden aikana, kiitän erityisesti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston varapuheenjohtajaa, asianajaja **Väinö Teperiä** hänen pitkästä urastaan ja tuesta erityistarkoituksen kasvun mahdollistamiseksi. Tasavallan presidentti myönsi 6.12.2015 hänelle Suomen Leijonan I. luokan ritarimerkin tunnustuksena tästä ja myös muusta elinkeinoelämälle tehdystä työstä.

Lisäksi haluan niin ikään kiittää Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvostosta poisjääviä jäseniä toimitusjohtaja **Antti Arjanetta**, varatuomari **Jukka Räihää** ja toimitusjohtaja **Veikko M. Vuorista** siitä pitkäaikaisesta tuesta ja työstä, jota he ovat tehneet hallintoneuvostossa Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan kehittämiseksi.

Lopuksi haluan omasta ja koko Hypon puolesta kiittää reskontrapäällikkö **Irma Könöstä** yli 40 vuotta pitkstä urasta pankkialalla ja siitä 10 vuotta Hypoteekkiyhdistyksessä. Toivotan leppoisia eläkepäiviä myöhäisine aamuhertyksineen.

Helsingissä 15. päivänä helmikuuta 2016

Ari Pauna, toimitusjohtaja



Hypön hallituksen puheenjohtajan Sari Lounasmeren mukaan erikoistuminen asuntorahoitusmarkkinoille vaatii jatkuvaa ja määrätietoista toiminnan kehittämistä.

Hypön hallituksen puheenjohtaja **Sari Lounasmeri** katselee eteenpäin suurta odottaen. Hypo on valinnut määrätietoisesta kasvun strategian, jossa tavoitteena on olla pysyvästi yksi johtavista toimijoista Suomen kasvukeskusten asuntolainamarkkinoilla.

Tiukentuvan pankkisääntelyn ja kovan kilpailun ympäristössä monipuolinen ja kilpailukykyinen varainhankinta on yksi keskeisiä tukikiviä, joilta ponnistaa. Siihen valmistautuen Hypo sai vuonna 2015 kansainvälisen luottoluokituksen Standard & Poor's Rating Servicesiltä (S&P). Lisäksi valmisteltiin rakenteellinen uudistus, jotta Hypo voi laskea liikkeelle *covered bondeja* eli katettuja joukkovelkakirjalainoja. Nyt on edessä arkinen työ kansainvälisten ja kotimaisten sijoittajien kanssa.

”Varainhankinnan pitää olla jatkuvasti kilpailukykyistä. Sen uudistaminen tarkoittaa meille pitkän tähtäimen määrätietoista toimintaa. Takana on 155 toiminnan vuotta, ja Hypo on hyvässä vireessä”, Sari Lounasmeri kertoo.

Hypön keskittyminen ja erikoistuminen asumiseen ja asuntorahoittamiseen Suomen erityisille asuntolainamarkkinoille herättää samaan aikaan sekä viehätystä että kysymyksiä kansainvälisissä sijoittajissa.

”Suomen markkinoilla on hienoja piirteitä kuten vakaus sekä asuntolainojen lyhentyvyys, joka estää kuplien synnyn aivan eri tavalla kuin vaikkapa Ruotsissa. Ja asunto-osakeyhtiömalli on suorastaan nerokas asumisen rahoituksen yhtälössä”, Lounasmeri luettelee.

Kasvustrategian taustalla on tietoinen päätös siitä, että Hypo haluaa lainata enemmän rahaa ulos asiakkailleen. Tavoitteen toteutuminen vaatii toiminnan jatkuvaa kehittämistä kaikella tavalla, ja varainhankinnan monipuolistaminen on yksi osa kilpailukykyyn ylläpitämistä.

Määrätietoisen kasvun strategia



Kasvun tarpeen taustalla on muun muassa rahoitusmarkkinoiden suuri muutos. Finanssikriisin jälkeisessä maailmassa pankkeja ja rahoitusmarkkinoita säädelään yhä tiukemmin. Sääntely määrittää muun muassa tiukemmat vähimmäisvaatimukset luottolaitosten omille varoille, vakavaraisuudelle ja maksuvalmiudelle.

”Nykyisessä tilanteessa luottolaitoksen koko ja sisäiset rakenteet täytyy olla tietyllä tasolla, jotta vaatimukset täyttyvät. Hypo vastaa tilanteeseen kasvamalla määrätietoisesti riskit halliten.”

Kilpailukykyinen varainhankinta on asiakaspalvelua

Joukkovelkakirjalainojen lisäksi asiakkaiden talletukset ovat tärkeä osa varainhankintaa. Ennätysalhaisen korkotason maailmassa korkokatteeseen kohdistuu paljon paineita.

Kilpailukykyinen varainhankinta on avainasemassa myös asiakaspalvelun kehittämisessä. Se näkyy sekä sisään tulevilla varoilla että myös lainoituksessa. Asuntolainojen hinta-

marginaali on yksi elementti siinä, että Hypo pystyy olemaan yksi johtavista toimijoista ja pystyy kehittämään toimintaansa jatkuvasti.

”Taloudellisten lukujen täytyy olla kunnossa, se on itsestään selvää. Toinen puoli kolikosta on asiakaspalvelun jatkuva parantaminen. Meillä on asuntolainamarkkinoille koulutettuja asiantuntijoita. Erikoistoimijana pystymme kuuntelemaan asiakkaita, jotta voimme edelleen vastata heidän vaatimuksiin ja odotuksiin sekä kehittää markkinoille uusia tuotteita ja palveluita”, Lounasmeri kertoo.

Hän huomauttaa, että mitä paremmin Hypo pystyy palvelemaan uusia asiakkaita, sitä paremmin se palvelee myös nykyisiä asiakkaita.

Hypo keskittyy ja erikoistuu 2000-luvu

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 2000-luku on ollut keskittymistä ja erikoistumista asumiseen ja asuntorahoitukseen. Hypo astui uudelle vuosituhannelle vielä vahvasti asunto-osakeyhtiöiden luotottajana, mutta uudeksi strategiaksi valittiin kasvu ja asiakaskunnan laajentaminen kotitalouksiin ja niiden asuntorahoitukseen.

Vuonna 2003 hallintoneuvostoon tullut varatuomari ja useita vuosia Hypoteekkiyhdistyksen varsinaisen kokouksen puheenjohtajana toiminut **Jukka Räihä** kuvailee valittua linjaa juuri oikeaksi.

”Hypo kasvoi vauhdilla ja kannattavuus parani. En minä pankkimiehenä muutosta silloinkaan epäroinyt, mutta jälkikäteen voi sanoa, että kaikki sujui hyvin ja hallitusti”, hän muistelee.

Keskittyminen asuntolainoihin ja asuntotuotannon rahoituksen kehittäminen vaativat sekä rakenteiden että toiminnan kehittämistä vastaamaan tavoitteita. Muutoksen vetäjänä oli vuonna 2002 toimitusjohtajaksi valittu rahoitusneuvos **Matti Inha**. Hypon hallituksen puheenjohtajana vaikutti vahvasti professori **Jarmo Leppiniemi**.

Matti Inhan aikaa Jukka Räihä muistelee erityisen idearikkaaksi ja vauhdikkaaksi. Yksi keskeisiä ratkaisuja oli perustaa Hypoteekkiyhdistyksen tytäryhtiöksi AsuntoHypoPankki. Jälleenrahoitus kehittyi aivan uudelle tasolle, kun pankki saattoi ottaa vastaan asiakkailtaan talletuksia ja tavoitti samalla uusia laina-asiakkaita.

”AsuntoHypoPankin perustaminen oli aivan olennainen tekijä. Oma asema vahvistui merkittävästi. Markkinoille tuodut

omat joukkovelkakirjalainat ja sijoitustodistukset tukivat muutosta”, Räihä sanoo.

Vuosikymmenessä Hypoteekkiyhdistyksen konserni lähes kolminkertaisti lainakantansa ja taseensa sekä kaksinkertaisti asiakaskuntansa.

Keskittyminen asumiseen ja asuntorahoittamiseen tarkoittivat sitä, että tavoitteeksi piti asettaa myös kiistaton asioiden hallinta ja ammattitaito.

”Kun keskityttiin yhdelle alueelle – erikoisliikkeeksi – siinä piti tietenkin olla kilpailijoita parempi. Annettiin lupaus siitä, että tässä talossa osataan asuntorahoittaminen, joten lupaukselle täytyi antaa jatkuvasti katetta”, Räihä muistelee.

Tämä vaati erityisesti henkilökunnan jatkuvaa koulutusta ja prosessien kehittämistä. Asuntolainapankin asiantuntijuutta korostaa se, että Hypon lähes koko asiakaspalveluhenkilöstö on suorittanut esimerkiksi kiinteistönvälityksen LKV-tutkinnon.

Lisäksi Hypo kehittää asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia malleja. Matti Inhan aikana lainamarkkinoille tuotiin muun muassa käänteiset asuntolainatuotteet, joilla kaupunkilaiset senioriasiakkaat voivat muuttaa asuntonsa rahaksi ja jäädä kuitenkin asumaan omaan kotiinsa.



HYPO
155
VUOTTA

Jukka Rähkä on ollut Hypon hallintoneuvoston jäsen vuodesta 2003 lähtien. Hän luopuu paikastaan keväällä 2016.

Rähkä pitää myös Hypon Asuntomarkkinakatsauksesta, jossa neljä kertaa vuodessa avataan talouden tilaa kansalaisille ymmärrettävästi eli ns. arjen taloustietona. Hypo on julkaissut katsauksen säännöllisesti kesästä 2002 lähtien. Katsauksessa luodaan rohkeasti oikea kuva markkinatilanteesta, eli jos on alamäki tulossa, siitä myös kerrotaan.

Varainhankinta kehittyi

Finanssikriisin jälkimainingeissa pankkialan viranomais-sääntely on tiukentunut merkittävästi ja eurooppalaistunut. Aiempaa tarkemmin asetetaan rajoja muun muassa luottolaitosten omille varoille, vakavaraisuudelle ja maksuvalmiudelle.

Jälleenrahoituksen jatkuva kehittäminen on ollut 2000-luvun keskeisiä tavoitteita ja se jatkuu. Vuonna 2013 Hypo laski liikkeeseen ensimmäisen joukkovelkakirjalainan yli 100 vuoteen Suomen rajojen ulkopuolella.

Nyt on edessä seuraavien askelten ottaminen, sillä vuoden 2016 alussa saatiin päätökseen kiinnitysluottopankkitoiminnan käynnistämistä koskeva toimilupahanke, jonka myötä Hypo voi jatkossa laskea liikkeelle katettuja joukkovelkakirjalainoja (*covered bonds*).

”Katettuja joukkovelkakirjalainoja koskevaa hanketta voi hyvin verrata merkittävytydessään AsuntoHypoPankin perustamiseen. Silloin varmistettiin toiminnan kasvu ja jatkuvuus, ja nyt vahvistetaan asemaa kasvukeskusten asuntolainoittajana”, Rähkä kuvailee.

”Korko-, jälleenrahoitus- ja luottoriskien hallinta on tietenkin oltava kunnossa jatkossakin. Samoin vakavaraisuudesta huolehtiminen nousee keskeiseen rooliin kansainvälisillä markkinoilla operoitaessa.”

Rähkän hallintoneuvostokaudella Hypo sai nykyisen toimitusjohtajansa Ari Paunan. Pauna työskenteli aiemmin varatoimitusjohtajana ja on ensimmäinen talon sisältä valittu toimitusjohtaja 45 vuoteen. Yli kymmenen vuoden kokemuksella Jukka Rähkä katselee tulevaisuuteen luottavaisesti.

”Asuntotuotanto jatkuu Hypon päämarkkina-alueilla, joten asiakkaita ja rahoitettavaa löytyy myös tulevina vuosina. Hypo lasketaan hyvien pankkien joukkoon.”

155 vuoden matka asuntorahoittamisen

Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen Pankin jälkeen maamme vanhin valtakunnallinen rahalaitos. Hypoteekkiyhdistyksellä oli keskeinen rooli, kun maalle luotiin oma valuutta, Suomen markkaa. Oman alansa erityistoimijana sillä on ollut suuri merkitys ensin maatilatalouden ja myöhemmin asuntorakentamisen rahoittamisessa.

155 vuodessa Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä on kasvanut asumiseen ja asuntorahoittamiseen monipuolisesti keskittynyt erikoistoimija. Keskeinen ydin on edelleen jäsenten omistama keskinäinen yhdistys. Asiakkaiden ja nykyaikaisten rahamarkkinoiden vaatimuksiin vastaa moderni Hypo-konserni.

Aleksanteri II uudisti suuriruhtinaskuntaa

Hypoteekkiyhdistyksen perustaminen kuului keisari Aleksanteri II:n hallituskauden alkuvaiheen uudistuksiin. Silloin

Suomen suuriruhtinaskunnassa vapautettiin myös muun muassa höyrysaahas ja maakauppa, perustettiin markka ja rakennettiin ensimmäinen rautatie, elvytettiin valtiopäivätyö ja nostettiin suomi ruotsin rinnalle virkakielenä.

Ruotsalaisten ja saksalaisten esikuvien mukaisesti Hypoteekkiyhdistyksen toiminta-ajatuksena oli hankkia varoja sijoittajilta velkakirjoja vastaan ja antaa pitkäaikaisia, vakaita luottoja kiinnityksiä vastaan.

Suomen Hypoteekkiyhdistys syntyi 25.5.1859 annetun keisarillisen julistuksen pohjalta. Senaatti vahvisti säännöt 24.10.1860. Luottoja alettiin antaa helmikuusta 1862 lähtien pääosin Hypoteekkiyhdistyksen omina velkakirjoina eli obligaatioina.

Suomi oli tuolloin vanhakantainen maatalousmaa, ja rahalaitos oli tarpeen maatalojen kehittämistä varten.

Keskeinen rooli markan perustamisessa

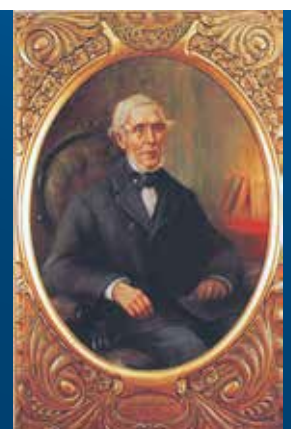
Suomella oli jo vuodesta 1860 ollut oma rahayksikkö, mutta markka oli kytketty Venäjän rahatalouteen. Aidosti oman rahan perustaminen edellytti riittävää katetta keskuspankissa.

Ulkomaisen luoton hankkiminen Suomen Pankille avoimesti ei ollut poliittisesti mahdollista, sillä muun muassa Puolassa 1863 noussut kapina hermostutti Venäjän johtoa. Valtiovarain-



▲ Suomen Hypoteekkiyhdistyksen velkakirja 1. syyskuuta 1884.

◀ Keisarillinen asetus no. 34/8, marraskuuta 1865. Suomen markka määrättiin 13. marraskuuta 1865 alkaen ainoaksi maksuväliseksi Suomessa.



J.V. Snellman toimi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajana 1869–1881.

erikoistoimijaksi

senaattori J.V. Snellman keksi ottaa luoton Hypoteekkiyhdistykselle, joka tallettaisi sen edelleen Suomen Pankkiin hopeakatteeksi omalle markalle.

Saksalainen Rothschildin pankkiiriliike Frankfurtissa myönsikin kolmen miljoonan Preussin taalerin lainan, ja varoista Hypoteekkiyhdistys talletti kahdeksan miljoonaa markkaa Suomen Pankkiin. Vuodesta 1865 lähtien Suomella oli oma, vakaa raha.

Markkaoperaatio antoi Suomen Hypoteekkiyhdistykselle tilaa myöntää enemmän lainoja Suomen maataloilille. Huonot sadot ja heikko vienti vetivät asiakkaat ahdinkoon, jolloin rahoittaja itsekin ajautui kriiseihin. Malli toistui vuosisadan vaihteen molemmin puolin: nousukausien luotonannon vilkastumista seurasivat toistuvat vaikeudet. Valtion apua tarvittiin ja sitä myös saatiin, koska maataloudessa tarvittiin Hypoteekkiyhdistyksen lainoja.

Kohti asumisen rahoittamista

Suuri toimintamuutos sai alkunsa, kun toisen maailmansodan jälkeinen Suomi alkoi rakentaa koteja, ja Hypoteekkiyhdistys onnistui saamaan itselleen siivun asutustoiminnan rahoittamisesta.

Tiivis yhteistyö liikepankkien ja Postipankin kanssa toi valtakunnallisen toimintaverkoston ja rahoituksen. Kaupungistuvan Suomen rakentaminen jatkui ja 1960–70-lukujen tiiviit rakentamisajat olivat edessä.

Kaupunkikiinteistöjen luotottaminen oli tullut Hypoteekkiyhdistykselle tutuksi, kun Suomen Asuntophoteekkipankin toimistoasiat siirrettiin sen hoidettavaksi. Asuntophoteekkipankin olivat perustaneet jo vuonna 1927 kiinteistöalan keskeiset järjestöt. Vuosikymmenten rinnakkaiselo johti siihen, että Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Suomen Asuntophoteekkipankki yhdistettiin vuonna 1979.

1980-luvun puolivälissä Suomen rahamarkkinat vapautettiin säännöstelystä. Hypoteekkiyhdistys saattoi palata alkupeiräiseen ajatukseen pitkäaikaisten lainojen myöntämiseen pääomamarkkinoilta hankituilla varoilla.

Itsenäinen asema vahvistui vuosituhannen loppuun mennessä. Pankkimarkkinoiden muuttuminen markkinaehtoiseksi antoi tilaa toimia ja kehittää lainatoimintaa. Kuvaavaa on, että vaikka 1900-luvun yleisen talouden laskukaudet ajoivat Hypoteekkiyhdistyksen toistuvasti vaikeuksiin, 1990-luvun suuren pankkikriisin pahimpina vuosinakin Hypoteekkiyhdistys pystyi tekemään voitolliset tilinpäätökset, eikä tarvinnut valtion tukea missään muodossa.

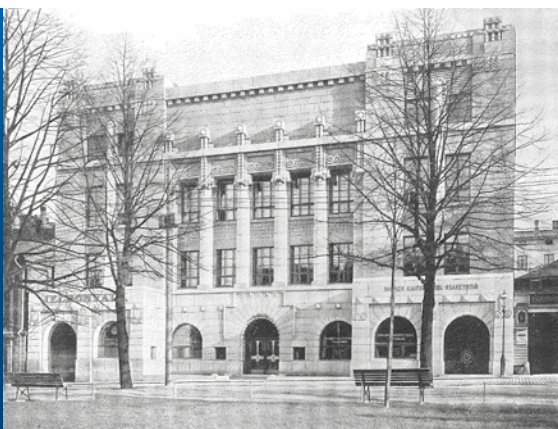
Lähdeteokset

Suomen Hypoteekkiyhdistys 125 vuotta -teos.

Suomen Hypoteekkiyhdistys 140 vuotta -teos,

Jyrki Vesikansan alkuperäisartikkeli.

Suomen Asuntophoteekkipankki 1927–1979 -teos.



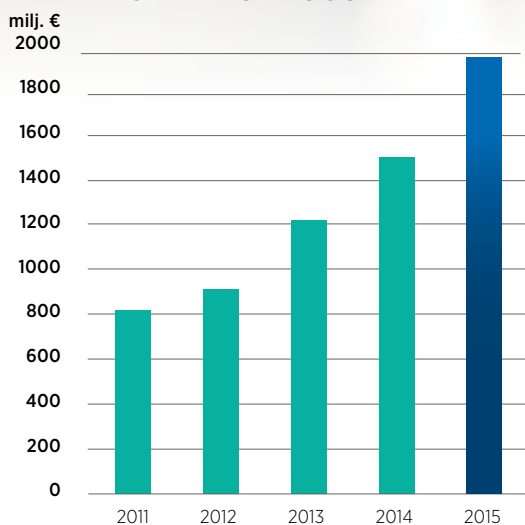
Hypoteekkiyhdistykselle valmistui 1909 Lars Sonckin piirtämä oma kiinteistö Helsingin Esplanadille.



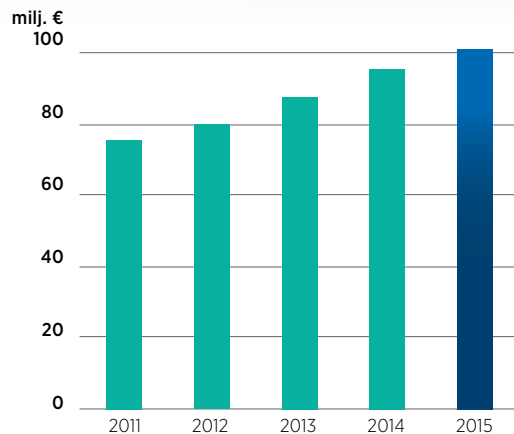
Hypo-talo Yrjönkadulla Vanhan kirkkokuiston äärellä on ollut Hypoteekkiyhdistyksen koti vuodesta 1937 lähtien.

Hypon vuosi 2015

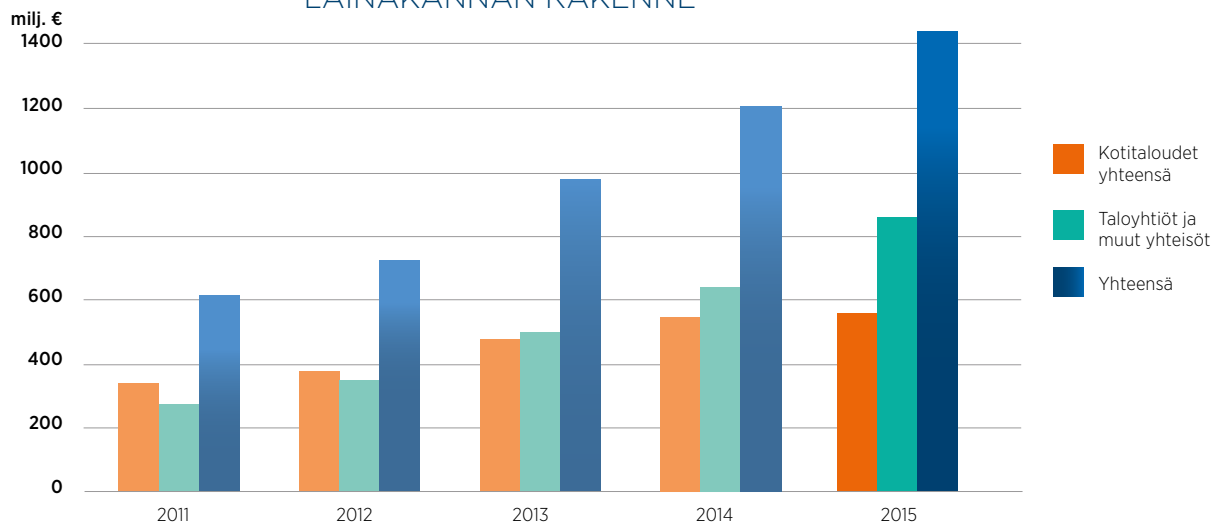
TASEEN LOPPUSUMMA



OMA PÄÄOMA



LAINAKANNAN RAKENNE



1

tammi

Elina Aalto markkinointi- ja viestintäjohtajaksi

2

helmi

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ylimääräinen kokous
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston tarkastajien ja hallintoneuvoston kokous
Hypo järjestää Credit Update -tilaisuuden
Tilinpäätös vuodelta 2014

3

maalis

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuosikokous
Kokous hyväksyy sääntömuutoksen, uudet säännöt voimaan
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston kokous
Katutasen konttori Bulevardilla avataan

4

huhti

Tiina Helokivi rahoituspäälliköksi
Asuntomarkkina-analyysi Q1 julkaistaan
Osavuosikatsauksen Q1 julkistus

5

touko

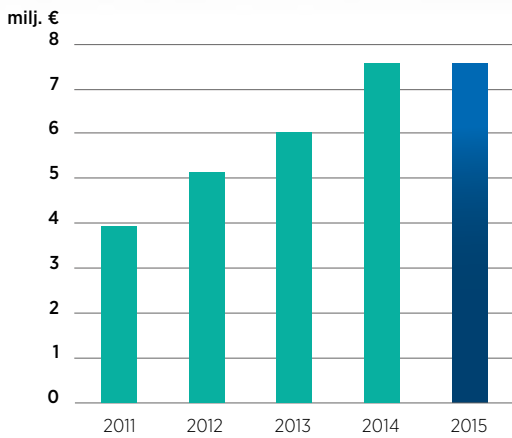
Hypo järjestää Credit Update -tilaisuuden

6

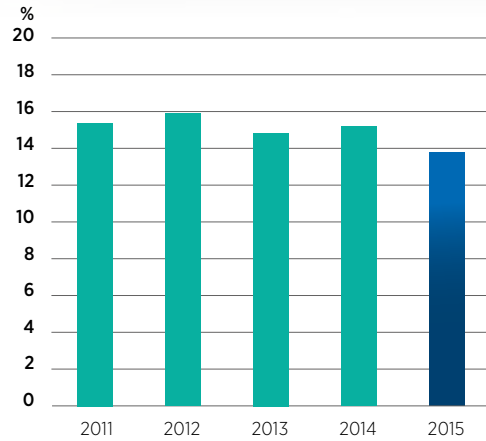
kesä

Asuntomarkkina-analyysi Q2 julkaistaan
Hypo Lainaturva -tuote lanseerataan

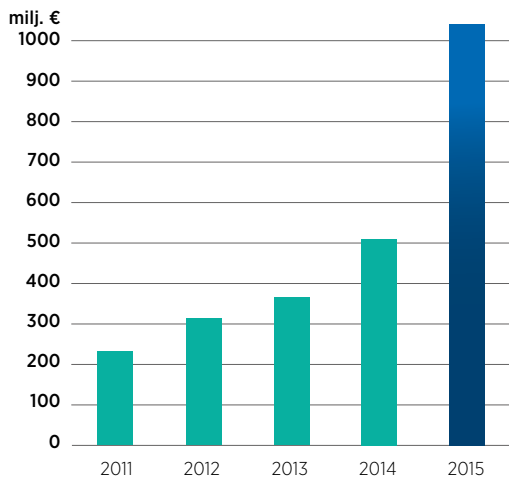
LIIKEVOITTO



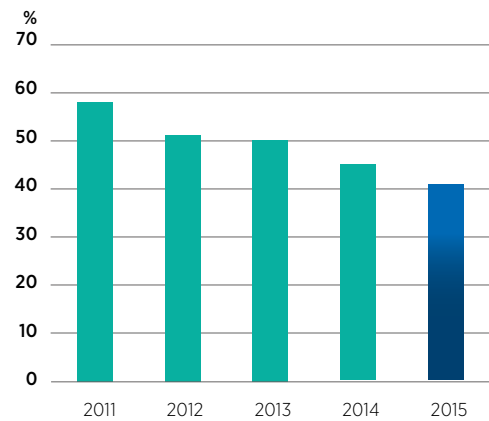
VAKAVARAISUUS ensisijaiset omat varat



TALLETUKSET



LUOTOTUSASTE



7

heinä

Pekka Turunen
ICT-päälliköksi
Ensimmäinen
Talouskatsaus
julkaistaan

8

elo

Uudistettu Asunto-
markkinakatsaus Q3
julkaistaan
Suomen Hypoteekki-
yhdistyksen hallinto-
neuvoston tarkastajien
ja hallintoneuvoston
kokous
Osavuosisikatsauksen
Q2 julkistus
Luottoluokituslaitos
Standard & Poor's
Rating Services antoi
kansainvälisen luotto-
luokituksen

9

syys

Hypo järjestää
Credit Update-
tilaisuuden
Suomalaisen Työn
Liitto myöntää Hypolle
Avainlippu-tunnuksen

10

loka

Osavuosisikatsauksen
Q3 julkistus

11

marras

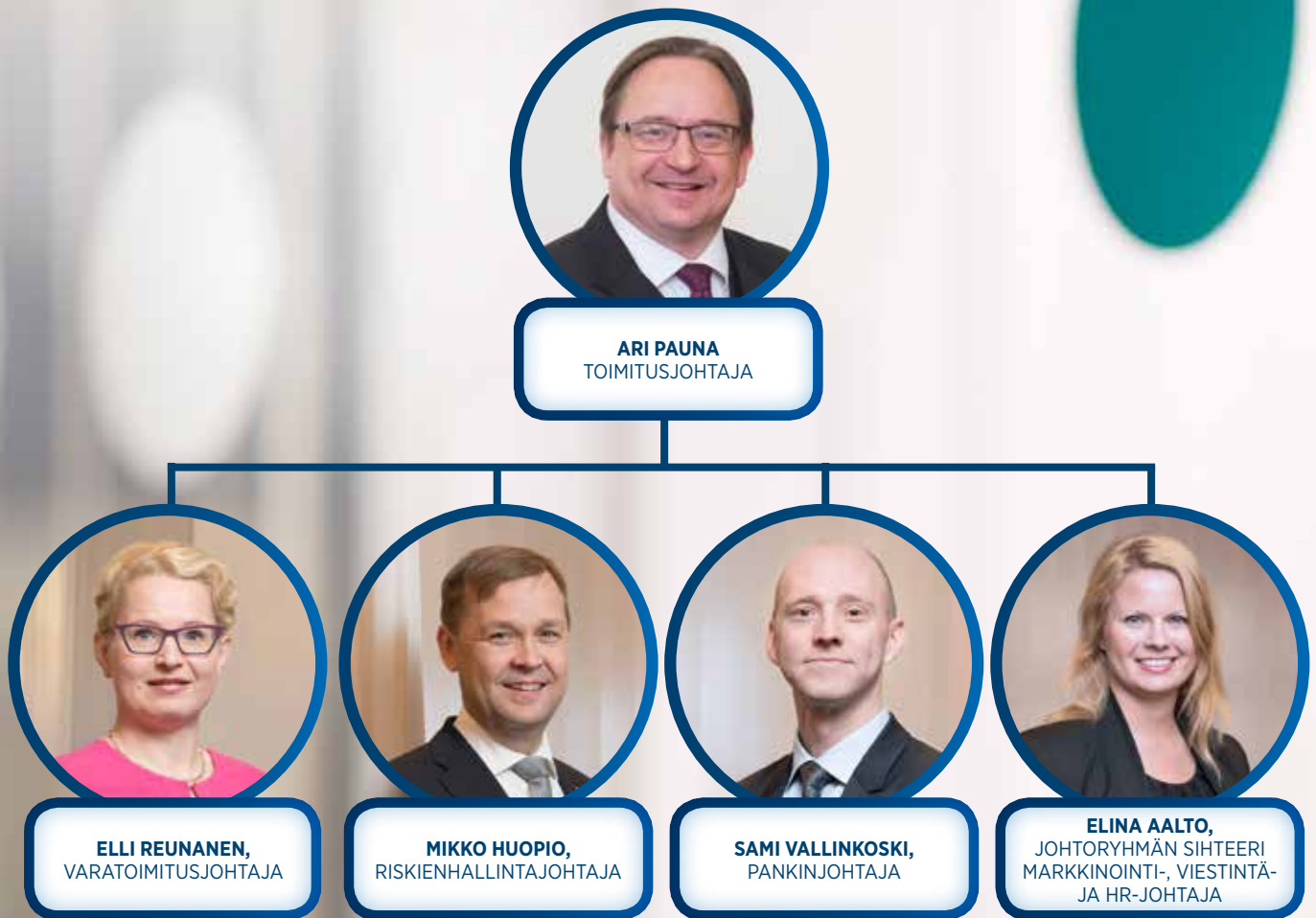
Talletuskanta
ylittää miljardin
Asuntomarkkina-
katsaus Q4 julkaistaan
Hypon Senior
Unsecured
tukkuemissio
Hypo järjestää
Credit Update-
tilaisuuden

12

joulu

Suomen
Hypoteekkiyhdistyksen
ylimääräinen kokous

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JA SUOMEN ASUNTOHYPOPANKKI OY:N JOHTO 1.1.2016 LUKIEN



Laajennetun johtoryhmän kokoonpano vasemmalta: riskienhallintajohtaja Mikko Huopio, pääekonomisti Juhana Brotherus, varatoimitusjohtaja Elli Reunanen, treasury- ja varainhankintajohtaja Petteri Bollmann, toimitusjohtaja Ari Pauna, markkinointi-, viestintä- ja henkilöstöjohtaja Elina Aalto ja pankinjohtaja Sami Vallinkoski.

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).

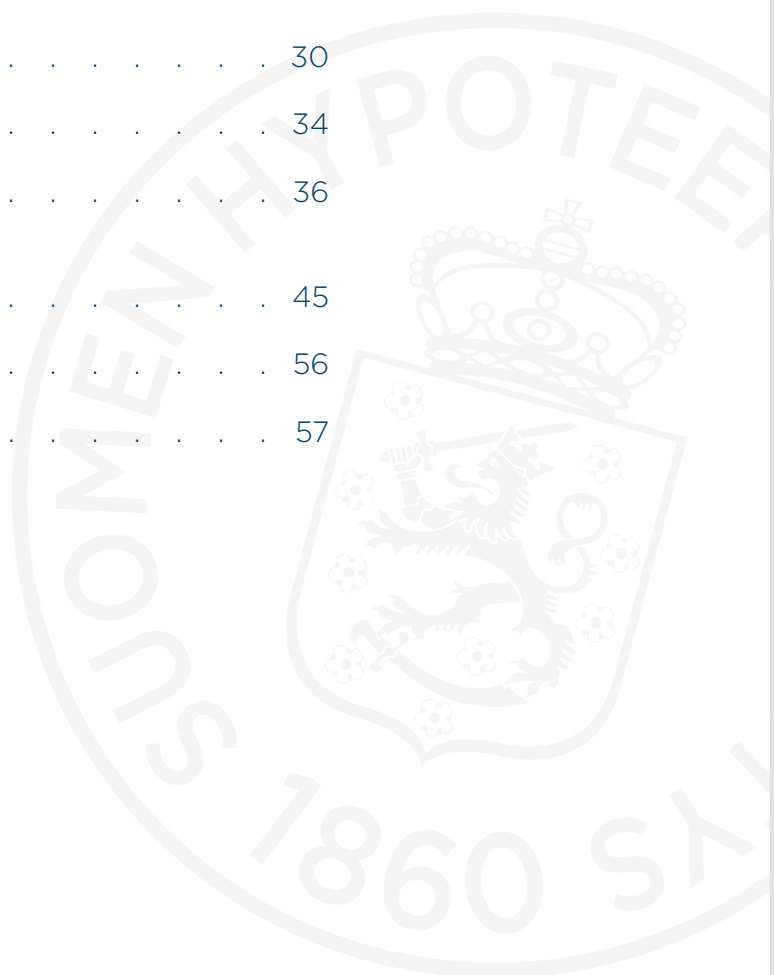
INSTRUMENTTIEN VERTAILUELEMENTIT	VAKUODETON PANKKI JVK (FIN)	HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JVK (FIN)	KATETTU (COVERED BOND) JVK (KIINNITYSLUOTTOPANKKI/FIN)
Instrumentin ikä	Yli 160 vuotta	155 vuotta	14 vuotta
Lakiperusteinen	Ei	Kyllä (toiminut esikuvana katetulle JVK:lle)	Kyllä
Valvonta	FIVA	FIVA	FIVA
Velkojan asema konkurssitilanteessa	Vakuudenhaltijoiden jälkeen	Hypon taseen kautta käytännössä vakuudenhaltija	Vakuudenhaltija
Toiminnan rajoitukset ja riskitaso	Normaali	Toiminta rajoitettua, mutta mahdollistaa useita tuottolähteitä/alhainen riskitaso	Toiminta erittäin rajoitettua/alhainen riskitaso
Corporate Governance	Täyttää pörssivaatimukset	Uudistettu 2004/täyttää pörssivaatimukset	Täyttää pörssivaatimukset
Yhteisömuoto/omistuksen jatkuvuus	Useimmiten Oy/vallattavissa	Oma/käytännössä ei vallattavissa = jatkuvuus	Useimmiten Oy/vallattavissa
Luotonannon vakuudellisuus/LTV-aste	Ei rajoitusta	Aina vakuudellista/enintään 70 %/käytännössä alle 60 %	Aina vakuudellista/enintään 60 %-70 %
Lainasalkun maantieteellinen jakautuminen	Suomi	Pääkaupunkiseutu/Uusimaa/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 2015

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	45
Hallintoneuvoston lausunto.	56
Tilintarkastuskertomus	57



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 luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa.

Hypo-konsernin konsernitalinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 59,5 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 obligaatioihin perustuvien sijoituspalveluiden tarjoamisen vuonna 2013. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletussuojarahastoon ja sijoittajien korvausrahastoon. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa 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 tuloskorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet, joissa korostuvat vahva ydinvakavaraisuus ja alhaiset luottotappiot.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 155. toimintavuonna asuntojen hinnat nousivat hieman ja vuokrat jatkoivat nousua. Euribor-korot laskivat edelleen vuoden aikana.

Vuoden 2015 aikana vanhojen osakehuoneistojen hinnat nousivat koko maassa 0,6 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 3,1 prosenttia. Muualla Suomessa hinnat laskivat 1,7 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu (tilanne 31.12.2015) oli 2,7 prosenttia. Yleisimmin asuntolaino-

jen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euribor laski 0,27 prosenttiyksikköä vuoden aikana ja oli 31.12.2015 0,060 prosenttia. (Lähdetiedot: Osakeasuntojen hinnat 28.1.2016 ja Asuntojen vuokrat, 5.2.2015, Tilastokeskus. Korkotilastot 2015, Suomen Pankki).

Asuntolainakannan vuosikasvu hidastui ja oli joulukuussa 2015 2,5 prosenttia. (Lähdetiedot: Kuukausitiedote 1.2.2016, Suomen Pankki.) Kotitalouksien talletuskannan vuosimuutos oli joulukuussa -1,0 prosenttia. Talletuskannan keskikorko joulukuun 2015 lopussa oli Suomessa 0,30 prosenttia. Hypo Avis-ta -talletusten viitekorkona käytettävä Hypo Prime -korko laski vuoden aikana 0,8 prosentista 0,5 prosenttiin.

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Vuoden 2016 aikana uudistunut asuntomarkkinoiden tilannekatsaus kertoo pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville. Asuntomarkkina-analyysin rinnalla Hypo julkaisi heinäkuussa 2015 myös ensimmäisen, asuntomarkkinoita laajemmin Suomen ja maailman taloustilannetta käsittelevän talouskatsauksensa. Hypon talouskatsaus julkaistaan jatkossa kaksi kertaa vuodessa.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, osin maksuvalmiussijoituksiin sekä asuntoihin, asuntotontteihin ja autopaikkoihin. Varainhankinta on markkinaehtoista. Hypoteekkiyhdistys julkisti tilikaudella kansainvälisen luottoluokituksen BBB/A-3 (Standard & Poor's Ratings Services).

Luotonanto

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuin-kiinteistövuokudellista. Luottokannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 41,06 % (44,88 % 31.12.2014). Luottokannan laatua kuvaava järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena, 2,3 miljoonassa eurossa (2,7 milj. €), mikä on ainoastaan 0,16 prosenttia (0,23 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 1 420,7 miljoonaa euroa (1 204,0 milj. €). Myönnetty, vuoden 2015 päättyessä vielä nostamattomat pysyivät edellisen vuodenvaihteen tasolla, 218,0 miljoonassa eurossa. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö.

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmiutta vahvistettiin tilikaudella edelleen. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoituslimiitit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 458,6 miljoonaa euroa (229,9 milj. €). Rahavarat, joiden

yhteismäärä oli 454,9 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 77 % oli vähintään AA- -luottoluokiteltuja ja 99 % EKP-vakuuskelpoisia. Kokonaismaksuvalmiudesta 429,9 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 asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista sekä näille alueille sijoituvista autopaikoista. Konsernin asunto-, asuntotontti- ja autopaikkaomistukset kasvoivat 67,8 miljoonaan (54,4 milj. €). Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 8,8 miljoonaa euroa (10,0 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna sijoitukset olivat 3,5 prosenttia (3,6 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja veloitteiden ylijäämä 7,4 miljoonaa euroa (6,9 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 31.12.2015 olivat tase-arvoltaan 0,5 milj. euroa (0,0 milj. €) ja velat 5,6 milj. euroa (7,9 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat hyvä ydinvakavaraisuus, hyvä maksuvalmius, kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta, sekä Hypon vuonna 2015 saama investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletuskanta (ml. rahalaitosten talletukset) kasvoi 105,0 % ja oli 1040,0 miljoonaa euroa (507,4 milj. €), mikä muodosti 56,9 prosenttia (36,9 %) kokonaisvarainhankinnasta. Luottojen ja talletusten välinen suhde laski 136,6 prosenttiin (237,3 %).

Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 1 500 miljoonaan euroon 13.10.2015 sekä täydennettiin tämän jälkeen aina osavuosituloksen julkaisun jälkeen emissioval-

miuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kaksi joukkovelkakirjalainaemissiota tukumarkkinoilla nimellis pääomaltaan yhteensä 125,0 miljoonaa euroa. Emissioilla rahoitettiin Hypon normaalia antolainautointia ja jälleenerahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Vuoden 2015 aikana omia joukkovelkakirjalainoja ostettiin takaisin yhteensä 48,6 miljoonan euron edestä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2015 oli 591,3 miljoonaa euroa (648,5 milj. €), mikä vastasi 32,3 % (47,2 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 1 829,2 miljoonaa euroa (1 375,2 milj. €).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 101,5 miljoonaa euroa (95,4 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2015 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.-31.12.2015".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 28,9 miljoonaa euroa (25,8 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISSUUS

Konserni saavutti tilikaudella 1.1.-31.12.2015 liikevoiton 7,5 miljoonaa euroa (7,5 milj. € tilikaudella 1.1.-31.12.2014).

Arvon alentumiset olivat tilikaudella -0,01 miljoonaa euroa (0,03 milj. €).

Kotimaisena, vakavaraisena luottolaitos- ja talletuspankki-toimijana tunnetun konsernin asiakasmäärä 31.12.2015 oli noin 24.000.

Palkkiotuotot 3,5 miljoonaa euroa (3,7 milj. €) kertyivät antolainaus- ja notariaattipalveluista sekä maksukorttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 6,8 miljoonaa euroa (4,4 milj. €). Nettotuottoihin sisältyi myyntivoittoja 4,0 miljoonaa euroa (1,8 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 8,0 miljoonaa euroa (8,9 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut laskivat vertailuvuoteen nähden 0,6 miljoonalla eurolla ja muodostivat 68,1 prosenttia (68,8 %) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut alenivat 2,6 miljoonaan euroon (2,8 milj. €).

Poistot 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään liittyvistä eristä. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

Kulu-tuotto-suhde aleni 54,9 prosenttiin (56,4 %).

Konsernin tilikauden voitto pysyi edellisvuoden tasolla 6,2 miljoonassa eurossa (6,2 milj. €). Konsernin laaja tulos 6,2 miljoonaa euroa (7,9 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 2011 - 2015

Konserni	IFRS 2011	IFRS 2012	IFRS 2013	IFRS 2014	IFRS 2015
Liikevaihto, milj. €	26,8	28,3	27,1	32,7	34,4
Liikevoitto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	4,0	5,2	6,0	7,5	7,5
Liikevoitto/liikevaihto, %	14,9	18,4	22,2	22,9	21,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,5	5,2	5,8	6,7	6,7
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,4	0,5	0,5	0,5	0,4
Omavaraisuusaste, %	9,2	8,8	7,2	6,4	5,2
Vakavaraisuussuhde, %	16,7	17,0	14,7	15,2	13,8
Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1)	15,4	15,9	14,7	15,1	13,8
Omat varat (TC), milj. €	75,0	79,2	84,4	90,6	94,0
Ydinpääoma (CET1), milj. €	69,3	73,8	84,2	89,8	94,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €* Henkilöstömäärä keskimäärin **	36,0	37,2	45,8	48,4	71,6
Kulu-tuotto-suhde, %	61,9	55,0	57,4	56,4	54,9
Palkat ja palkkiot, milj. €	2,1	2,0	2,9	4,1	3,8
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,20	0,16	0,14	0,23	0,16
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	57,8	51,0	50,0	44,9	41,1
Luotot/Talletukset, %	269,3	235,0	271,8	237,3	136,6
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	615,0	725,0	977,9	1 204,0	1 420,7
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	228,3	308,6	359,7	507,4	1 040,0
Taseen loppusumma, milj. €	818,0	911,2	1 219,6	1 499,9	1 959,5

*Vuoden 2015 alusta alkaen yleinen vakavaraisuus vaade 10,5 %, siihen asti 8 %.

** Sisältäen vakituiset ja määräaikaiset, mutta pois lukien toimitusjohtaja ja tämän varamies.

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRD mukaisesti vuodesta 2013 lähtien.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Suomen Hypoteekkiyhdistys on saanut 29.1.2016 Finanssivalvonnalta luvan kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen. Tämän liiketoiminnan käynnistäminen vuoden 2016 aikana tulee parantamaan kilpailukykyämme edelleen, kun varainhankinnan lähteet ja välineet monipuolistuvat ja kansainvälistyvät.

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

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Arvioimme Suomen talouden lähtevän hitaaseen kasvuun vuonna 2016 vaikkakin maailmantalouden edelleen epävarmana jatkuva tilanne tai kotimaan talouskasvua varjostava epävakaa työmarkkinatilanne voivat pysäyttää hitaan nousun. Ko-

timaassa rakentaminen vilkastuu kaupungistumiskehityksen jatkuessa vahvana ja asuntomarkkinat suurimmissa kasvukeskuksissa pysyvät käynnissä huolimatta epävarmasta taloustilanteesta. Alhaisena pysyvä korkotaso edesauttaa osaltaan asuntolainakysyntää. Kasvukeskuksissa toimivana asuntorahoituksen ja asumisen erikoistojana Hypolla on hyvät mahdollisuudet jatkaa kannattavaa kasvuaan.

Näitä mahdollisuuksia parantaa entisestään kiinnitysluottopankkitoiminnan käynnistäminen vuoden 2016 alkupuoliskolla. Arvioimme vuoden 2016 tuloksen yltävän vähintään vuoden 2015 tasolle.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 26 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia, jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahastoon on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta.

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2015 tuloksesta 5 615,67 euroa siirretään vararahastoon 2 807,84 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

TUNNUSLUKUJEN JA VAKAVARAISUUDEN LASKENTAKAAVAT

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}}$	x 100
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{omat varat}}{\text{kokonaisriski}}$	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

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.

Tilikauden aikana perustettiin hallituksen riskivaliokunta, jonka tehtävänä on avustaa hallitusta konsernin riskistrategiaa ja riskinottoa koskevissa asioissa sekä tukea hallituksen työskentelyä sen työssä konsernin riskiaseman arvioinnissa, seurannassa ja valvonnassa.

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 joukkoovelkakirjojen liikkeenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä. Hypoteekkiyhdistys noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia tietyin poikkeuksin. Selvitys Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä ja selvitys taloudellisen raportointiprosessin yhteydessä käytävistä 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

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 51 (48), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 51 (50). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 4 (4), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli 5 (4). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

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

Henkilöstöstä 69 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 31 prosenttia hallintotehtävissä.

Henkilöstön keski-ikä on 44,3 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 26-vuotias ja vanhin 58,6-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 6,2 vuotta. Henkilöstöstä 43 prosenttia oli miehiä ja 57 prosenttia naisia. Johtoryhmän neljästä jäsenestä kolme oli miehiä, yksi nainen ja lisäksi johtoryhmässä oli sihteerinä nainen. Henkilöstöstä 52 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 48 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 43 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 57 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 61 prosenttia ja 39 prosenttia.

Koko vakinainen 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. Kannustimen maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keski johdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa ja tämän jälkeen hallintoneuvostossa. Järjestelmässä on huomioitu voimassa olevan 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. Organisoitumisratkaisuihin on voitu varmistaa jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Lähes koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita.

Henkilöstölle on tarjolla lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä ovat liikuntasetelit ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostä otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajautta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 3 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 76 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 29. päivänä 2016

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

1000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Korkotuotot	1	20 960,0	21 070,7
Korkokulut	1	-16 386,2	-14 643,2
KORKOKATE		4 573,8	6 427,5
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista			
Muista yrityksistä	2		84,0
Palkkiotuotot	3	3 469,2	3 658,9
Palkkiokulut	3	-53,0	-48,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	4	-569,5	-101,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	4	0,5	-1,0
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	5	2 474,2	2 880,8
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	6 783,0	4 362,5
Liiketoiminnan muut tuotot	7	-6,8	-6,5
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 390,0	-4 662,6
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-982,9	-1 110,6
Muut henkilösivukulut		-95,7	-319,1
Muut hallintokulut		-2 564,2	-2 763,0
Hallintokulut yhteensä		-8 032,9	-8 855,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-375,5	-312,1
Liiketoiminnan muut kulut	8	-746,5	-560,1
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	10	6,0	-31,1
LIKEVOITTO		7 522,7	7 498,0
Tuloverot	11	-1 314,9	-1 330,3
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 207,9	6 167,7
TILIKAUDEN VOITTO		6 207,9	6 167,7

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1000 €	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Tilikauden voitto	6 207,9	6 167,7
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	1 241,3	309,0
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-1 557,0	703,6
	-315,7	1 012,7
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	324,5	719,4
Bostads Ab Taos omistussuuden muutoksen vaikutus	3,1	
Oikaisu edelliseen tilikauteen	-62,3	
	265,3	719,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-50,5	1 732,0
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	6 157,41	7 899,7

TILINPÄÄTÖS 2015

KONSERNIN TASE, IFRS

1000 €	Liitetieto	31.12.2015	31.12.2014
VASTAAVAA			
Käteiset varat	13, 14, 32	170 000,0	75 000,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset	14, 17, 30, 31, 32		
Muut	14, 17, 30, 31, 32	270 650,5	111 070,4
		270 650,5	111 070,4
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	14, 15, 30, 31, 32	11 404,9	35 085,8
Muut	14, 15, 30, 31, 32	786,4	159,3
		12 191,3	35 245,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16, 30, 31, 32	1 420 711,2	1 204 041,8
Saamistodistukset			
Muilta	14, 17, 30, 31, 32	2 051,5	5 090,7
		2 051,5	5 090,7
Osakkeet ja osuudet	18, 31, 32	132,4	113,4
Johdannaissopimukset	19, 31, 32	510,4	
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	20, 22, 31	1 927,8	948,5
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	21, 22, 31	67 784,8	54 356,9
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	21, 22, 31	939,2	842,6
Muut aineelliset hyödykkeet	22, 31	330,5	273,4
		69 054,5	55 472,9
Muut varat	23, 31	8 029,7	7 762,1
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	24, 31	3 640,7	4 506,1
Laskennalliset verosaamiset	25, 31	577,8	663,8
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 959 477,6	1 499 914,8
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		20 000,0	35 000,0
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat			16 824,7
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	131 385,7	148 549,9
		151 385,7	200 374,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	516 063,0	192 068,3
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	522 879,5	275 995,4
		1 038 942,5	468 063,7
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	34 028,9	40 339,7
		1 072 971,4	508 403,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	26, 30, 31, 32	521 878,6	518 423,4
Muut	26, 30, 31, 32	69 451,3	130 028,7
		591 329,9	648 452,1
Johdannaissopimukset	19, 31, 32, 33	5 627,4	7 856,7
Muut velat			
Muut velat	27, 31	7 862,4	8 125,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	28, 31	6 061,3	4 551,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	29, 30, 31, 32	13 469,7	17 962,1
Laskennalliset verovelat	25, 31	9 219,9	8 796,5
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	35	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		22 794,7	22 793,8
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-1 413,8	-2 655,1
Käypään arvoon arvostamisesta		-749,1	807,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		1 531,8	1 207,4
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto		45 254,9	39 147,4
Tilikauden voitto		6 207,9	6 167,7
	31	101 550,0	95 392,6
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 959 477,6	1 499 914,8

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

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

1000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	5 000,0	22 793,8	-639,8	22 923,5	45 315,1	95 392,6
Tilikauden voitto					6 207,9	6 207,9
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					-62,3	-62,3
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus					3,1	3,1
Voittovarojen käyttö		0,9			-0,9	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			51,9			51,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 499,7			1 499,7
Laskennallisten verojen muutos			-310,3			-310,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			405,6			405,6
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-81,1			-81,1
Laskennallisten verojen muutos			8,7			-50,5
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			405,6			405,6
Laskennallisten verojen muutos			-81,1			-81,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	1,0	8,7	0,0	-60,2	-50,5
Oma pääoma 31.12.2015	5 000,0	22 794,7	-631,0	22 923,5	51 462,8	101 550,0

TILINPÄÄTÖS 2015

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 €	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	20 866,3	20 586,8
Maksetut korot	-15 750,1	-15 177,7
Palkkiotuotot	3 439,5	3 665,9
Palkkiokulut	-53,0	-48,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-569,1	-101,9
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	2 474,2	2 880,8
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	7 925,8	3 246,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-6,8	-6,5
Hallintokulut	-6 923,5	-7 778,7
Liiketoiminnan muut kulut	-844,7	-703,9
Luotto- ja takaustappiot	6,0	-31,1
Tuloverot	-1 272,6	-1 227,2
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	9 292,0	5 304,4
Liiketoiminnan varojen lis. (-)/väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-214 610,2	-228 501,9
Sijoituskiinteistöt	-16 645,8	-4 180,8
Liiketoiminnan varojen lis. (-)/väh. (+) yhteensä	-231 255,9	-232 682,8
Liiketoiminnan velkojen lis. (+)/väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	570 878,8	152 841,0
Liiketoiminnan velkojen lis. (+)/väh. (-) yhteensä	570 878,8	152 841,0
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	348 914,9	-74 537,4
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutokset	-1 508,1	-510,5
Osakesijoitusten lis. (+)/väh. (-)	-18,9	
Saadut osingot		84,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-1 527,1	-426,5
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	40 608,5	364 062,2
Pankkilainat, takaisinmaksut	-89 597,3	-354 784,2
Muiden velkojen lis. (+)/väh. (-)	-7 185,6	-6 073,1
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	180 569,8	258 330,7
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-178 226,3	-152 547,2
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	208 286,5	274 108,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-268 863,9	-260 484,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	35,9	967,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 528,3	-4 839,9
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-118 900,8	118 740,5
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	228 487,1	43 776,6
Rahavarat tilikauden alussa	226 406,2	182 629,5
Rahavarat tilikauden lopussa	454 893,2	226 406,2
RAHAVAROJEN MUUTOS	228 487,1	43 776,6

KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

1000 €	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015	10-12/2014
Korkotuotot	5 301,1	5 232,4	5 204,1	5 222,5	5 347,4
Korkokulut	-4 340,4	-4 156,0	-4 012,9	-3 876,9	-3 718,5
KORKOKATE	960,7	1 076,4	1 191,2	1 345,6	1 629,0
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista					
Palkkiotuotot	852,7	758,8	905,6	952,1	1 089,8
Palkkiokulut	-16,8	-12,1	-9,5	-14,7	-8,4
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	279,4	-99,3	-948,0	198,3	-101,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,2	0,0	0,1	0,2	-0,3
Myytävikissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	728,4	493,9	419,3	832,6	545,8
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 803,0	1 504,9	2 293,3	1 181,8	1 609,5
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	-3,8	0,8	-4,0	-1,7
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 185,7	-1 136,7	-824,8	-1 242,8	-1 479,3
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-308,8	-240,7	-174,5	-259,0	-502,1
Muut henkilösivukulut	-25,1	-24,0	8,8	-55,4	-178,1
Muut hallintokulut	-803,6	-591,3	-601,1	-568,3	-880,7
Hallintokulut yhteensä	-2 323,2	-1 992,7	-1 591,6	-2 125,4	-3 040,3
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-93,0	-100,2	-97,4	-84,5	-79,5
Liiketoiminnan muut kulut	-414,8	-104,0	-123,2	-104,6	-201,8
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-7,3	-8,5	13,2	8,5	143,0
LIIKEVOITTO	1 769,5	1 513,4	2 053,8	2 186,0	1 584,1
Tuloverot	-305,1	-246,3	-359,0	-404,4	-278,1
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 464,5	1 267,1	1 694,8	1 781,6	1 306,0
KAUDEN VOITTO	1 464,5	1 267,1	1 694,8	1 781,6	1 306,0

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1000€	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015	10-12/2014
Kauden voitto	1 464,5	1 267,1	1 694,8	1 781,6	1 306,0
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	1,3	463,1	316,5	460,5	-92,4
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	-300,9	50,4	-1 089,6	-217,0	-89,6
	-299,6	513,5	-773,1	243,5	-182,0
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	147,0		177,5		211,4
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	-166,8		169,9		
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu	-62,3				
	-82,1	0,0	347,4	0,0	211,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-381,7	513,5	-425,7	243,5	29,3
KAUDEN LAAJA TULOS	1 082,7	1 780,6	1 269,0	2 025,1	1 335,4

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 kiinnitysvakuutusta tai muuta turvaavaa vakuutusta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakkaskunnalle 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.

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

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR, mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Tilikaudella 2015 ei tullut voimaan uusia standardeja tai tulkintoja joilla olisi ollut vaikutusta konsernitiilinpäätöksen laatimiseen.

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 konsernitiilinpäätöksessä muutoksia mm. luottotappiovarausten kirjaamiseen liittyen
- Vuonna 2016 julkaistu standardi IFRS 16 "Vuokrasopimukset" tulee voimaan 1.1.2019. Se sisältää muutoksia lähinnä vuokralleottajan kirjausperiaatteisiin joten sillä ei tule olemaan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitiilinpäätöksiin
- Standardi IFRS 15 "Myyntituotot asiakassopimuksista" tulee sovellettavaksi 1.1.2017 jälkeen alkavilla tilikausilla ja sisältää muutoksia myyntituottojen tulouttamiseen liittyen. Sillä ei tule olemaan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitiilinpäätöksiin.

KONSERNI

Konsernitiilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 59,5 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osaakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja 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. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista.

Saamistodistukset sekä osakesijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet), 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 pidettäviä saamistodistuksia myytiin tilikauden aikana jolloin jäljellä olevat luokiteltiin uudelleen myytävissä oleviksi. Osaan sijoitus-salkun 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 hankintamenuun. Yhtiö arvioi vähintään kvartaaleittain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenuun on luonteeltaan merkit-

tävä 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 johdannaista koskee sama riski (korkoriski), joka aiheuttaa erisuuntaisia arvonmuutoksia edellä mainituissa erissä. Kuitenkin ilman käyvän arvon option soveltamista vain osa näistä arvonmuutoksista näkyisi tuloksessa, johtuen erien IFRS-luokittelusta. Käyvän arvon option soveltaminen antaa näin ollen oikeamman kuvan sijoitussalkun arvonmuutoksesta, 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 arvonmuutos 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 jaksoitettuun hankintamenuun. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle.

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

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 vastaavia. 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 tehotomaksi, 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 kirjattavaksi").

Korkojohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu sopimuskohtaisesti nettomääräisenä korkokuluihin tai -tuottoihin ja siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin tai -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 havainnoitavissa olevia syöttötietoja (taso 2).

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkeisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swapkorkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisä 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, yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä MasterCard-korttien perustamiskuluista sekä pitkäaikaisesta kehitysprojektitä. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuon. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan kymmenen vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödykkeen käyttöönotto on katsottu olennaisin osin tapahtuneeksi ja poistomenetelmänä käytetään tasa-poistoa. 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 asuntotontteiksi 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 uudisrakennuskohdetut uloutetaan vasta sen valmistuttua IFRIC 15 mukaisesti.

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

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

Sijoituskiinteistöjen mahdollista arvonalentumistarvetta arvioidaan vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuusarvo on merkittävä 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 neljänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyyppittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenuon, joka vastaa niiden lunastushintaa.

Muut aineelliset hyödykkeet

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

VAPAAEHTOISET ELÄKE-ETUUEDET

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 vakuutusteknisestä tuloksesta riippuen.

VEROT

Tilivuoden verot

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

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Emon FAS-tilinpäätöksessä esitetty luottotappiovaraus, eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto sekä FAS-tilinpäätöksiin sisältyvät kiinteistöjen arvonkorotuk-

sista syntyneet arvonkorotusrahasotot, on käsitelty konsernin taseessa laskennallisilla veroilla oikaistu arvo 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.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1000 €, ellei toisin mainita.

	2015	2014
1. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN		
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	-3,2	11,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	19 333,1	19 565,5
Saamistodistukset, eräpäivään asti pidettävät	73,6	170,2
Yhteensä	19 403,6	19 747,5
Saamistodistukset, myytävissä olevat	706,3	1 095,6
Johdannaissopimukset	170,9	
Muut korkotuotot	679,1	227,6
Korkotuotot yhteensä	20 960,0	21 070,7
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-1 332,7	-1 736,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-5 941,2	-3 520,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-6 561,1	-7 671,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-616,5	-786,7
Yhteensä	-14 451,5	-13 714,4
Johdannaissopimukset	-1 499,7	-928,4
Muut korkokulut	-435,0	-0,4
Korkokulut yhteensä	-16 386,2	-14 643,2
2. TUOTOT OMAN PÄÄOMAN EHTOISISTA SIOITUKSISTA		
Myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,0	84,0
3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT		
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 418,5	1 425,9
Lainopillisista tehtävistä	199,1	212,0
Tonttintariaaattipalveluista	1 351,3	1 221,0
Muusta toiminnasta	500,3	800,1
Palkkiotuotot yhteensä	3 469,2	3 658,9
Muut palkkiokulut	-53,0	-48,6
Palkkiokulut yhteensä	-53,0	-48,6
4. ARVOPAPERIKAUPAN JA VALUUTTATOIMINNAN NETTOTUOTOT		
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi luokitelluista rahoitusinstrumenteista johtuvat nettotuotot		-14,6
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	37,3	
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi luokitelluista rahoitusinstrumenteista johtuvat nettotuotot		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	-606,9	-86,4
Arvopaperikaupan nettotuotot	-569,5	-101,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,5	-1,0
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	-569,1	-101,9
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjattujen erien luottoriskistä johtuva arvonmuutos oli kauden aikana (ja kumulatiivisesti) +1750 euroa.		
5. MYYTÄVISSÄ OLEVIEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT		
Saamistodistusten myyntivoitot	2 474,2	2 880,8
	2 474,2	2 880,8
6 SIOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT		
Vuokratuotot	3 189,4	2 970,2
Myyntivoitot (-tappiot)	3 981,2	1 833,7
Muut tuotot	317,5	307,9
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-611,4	-737,3
Muut kulut	-20,4	-40,5
Suunnitelman mukaiset poistot	-73,2	28,6
Yhteensä	6 783,0	4 362,5

7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	2015	2014
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	7,1	4,0
Muut tuotot	-14,0	-10,5
Yhteensä	-6,8	-6,5

8. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2015	2014
Vuokratulot	-144,2	-125,8
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-55,6	-47,8
Muut kulut	-546,7	-386,6
Yhteensä	-746,5	-560,1

9. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ	2015	2014
Suunnitelman mukaiset poistot	-375,1	-312,1

10. ARVONALENTUMISTAPPIOT LUOTOISTA JA MUISTA SITOUKSIKSI SEKÄ MUISTA RAHOITUSVAROISTA	2015	2014
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-35,5	-204,5
Vähennykset	41,4	173,4
Yhteensä	6,0	-31,1

11. TULOVEROT	2015	2014
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-814,5	-595,3
Laskennallisten verojen muutos	-506,5	-720,8
Edellisten tilikausien verot	6,1	-14,2
Verot tuloslaskelmassa	-1 314,9	-1 330,3
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	7 522,7	7 498,0
Verovapaat tulot	-851,0	-871,7
Vähennyskeltottomat kulut	32,2	14,1
Olkaisu edelliseen tilikauteen	-62,3	
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-36,7	-74,9
Yhteensä	6 604,9	6 565,6
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 321,0	-1 313,1
Edellisten tilikausien verot	6,1	-14,2
Muut erät		-3,0
Verot tuloslaskelmassa	-1 314,9	-1 330,3

12. TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

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. tonttikauppoihin ja niiden vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi. Muu toiminta koostuu korttityhteistyökumppanin liikkeeseen laskemien ja myöntämien MasterCard maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

2015	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	16 825,1	7 107,0	1 959 077,2	1 857 680,0	58
Muu toiminta	468,2	415,7	400,4	247,7	
	17 293,4	7 522,7	1 959 477,6	1 857 927,6	58
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	
	17 323,2	7 498,0	1 499 914,8	1 404 522,2	54

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

13. KÄTEISET VARAT

	2015	2014
Kassa	170 000,0	75 000,0

14. RAHAVIRTUALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT

	2015	2014
	tasearvo	tasearvo
Käteiset varat	170 000,0	75 000,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	270 650,5	111 070,4
Saamiset luottolaitoksilta	12 191,3	35 245,1
Saamistodistukset	2 051,5	5 090,7
	454 893,2	226 406,2

15. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2015			2014		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		786,4	786,4		159,3	159,3
Kotimaisilta luottolaitoksilta	8 631,9		8 631,9	33 649,0		33 649,0
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	2 772,9		2 772,9	1 436,7		1 436,7
Yhteensä	11 404,9	786,4	12 191,3	35 085,8	159,3	35 245,1

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)

	2015	2014
Yritykset ja asuntoyhteisöt	849 024,2	647 258,0
Kotitaloudet	552 877,6	545 681,6
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	11 640,0	3 020,0
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	982,3	1 713,2
Ulkomaat	6 187,0	6 369,0
Yhteensä	1 420 711,2	1 204 041,8
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	686,2	703,7

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2015	2014
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	349,7	315,9
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	29,9	204,5
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-24,9	-170,7
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	354,8	349,7

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

17. SAAMISTODISTUKSET

	2015			2014		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	57 182,3		57 182,3	61 039,4		61 039,4
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	14 575,8		14 575,8	11 664,8		11 664,8
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	60 815,5		60 815,5	10 096,3		10 096,3
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	6 006,8		6 006,8			
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Eräpäivään asti pidettävät						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat			0,0	10 760,1		10 760,1
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	40 181,3		40 181,3	5 351,1		5 351,1
Myytävissä olevat						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	83 855,4		83 855,4	12 158,8		12 158,8
Muut saamistodistukset	10 084,8		10 084,8	5 090,7		5 090,7
Saamistodistukset yhteensä	272 701,9	0,0	272 701,9	116 161,1	0,0	116 161,1
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,0			0,0
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			270 650,5			111 070,4

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

18. OSAKKEET JA OSUUDET (MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

2015

2014

	Juljisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Juljisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		132,4	132,4		113,4	113,4
Joista hankintamenoon		132,4	132,4		113,4	113,4
Joista luottolaitoksissa		108,5	108,5		108,5	108,5

19. JOHDANNAISSOPIMUKSET

2015

2014

	Kirjanpitoarvo		Kirjanpitoarvo	
	Vastaavaa	Vastattavaa	Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		1 822,1		2 786,7
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		2 900,4		4 918,0
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	510,4	904,9		151,9
	510,4	5 627,4		7 856,7
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko		890,4		627,7
Yhteensä	510,4	6 517,8		8 484,3

2015

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	79 427,7	125 000,0	61 000,0	265 427,7
Käypä arvo, vastaavaa			510,4	510,4
Käypä arvo, vastattavaa	3 096,8	1 838,6	692,1	5 627,4

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

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

20. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2015

2014

IT-ohjelmat ja -hankkeet	1 630,3	825,0
Muut aineettomat hyödykkeet	297,5	123,5
	1 927,8	948,5
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	368,2	430,1

21. AINEELLISET HYÖDYKKEET

2015

2014

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	26 632,0	23 900,8
Rakennukset	1 184,4	628,1
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	39 968,3	29 827,9
Tasearvo, yhteensä	67 784,8	54 356,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	73 894,0	64 348,0
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	17 733,5	10 810,0
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaattavat yhden vuoden kuluessa	1 201,1	1 012,3
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	809,2	1 340,3
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181,9	2 181,9
Yhteensä	2 991,1	3 522,2
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	734,6	734,1
Rakennukset	204,6	108,5
Tasearvo, yhteensä	939,2	842,6
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	3 611,0	3 514,4
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät velvoitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat		1 797,9

TILINPÄÄTÖS 2015

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 1.1.2015	2 170,2	55 237,7	897,3	2 219,8	58 354,8
Lisäykset, uudet hankinnat	1 259,4	18 331,8	109,2	206,3	18 647,3
Vähennykset		-3 552,9		-66,8	-3 619,6
Hankintameno 31.12.2015	3 429,6	70 016,7	1 006,5	2 359,3	73 382,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2015	1 221,7	503,5	54,6	1 946,4	2 504,5
Tilikauden poisto	280,1	0,0	12,7	82,4	95,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2015	1 501,8	503,5	67,3	2 028,8	2 599,5
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2015		-377,4			-377,4
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-1 351,1			-1 351,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	1 927,8	67 784,8	939,2	330,5	69 054,5
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 oikaisut		-377,4			-377,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2014	948,5	54 356,9	842,6	273,4	55 472,9

23. MUUT VARAT

	2015	2014
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	7 350,3	6 893,8
Muut saamiset	679,4	868,3
Yhteensä	8 029,7	7 762,1

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 36.

24. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2015	2014
Korkosaamiset	3 125,6	3 031,9
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	0,0	0,2
Muut siirtosaamiset	515,1	1 474,0
Yhteensä	3 640,7	4 506,1

25. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

	Verosaaminen 2015		Verovelka 2015		Konserni yhteensä
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat	
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 470,1	1 470,1
Kiinteistösiij. vanhan arvonorotusrahaston lask. vero			673,6	-175,5	498,1
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	577,8	577,8	37,0		37,0
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			7 214,7		7 214,7
Yhteensä	577,8	577,8	7 925,3	1 294,6	9 219,9
	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
Kiinteistösiij. uudelleenarvostusrahaston 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

26. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

	2015		2014	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	521 878,6	522 330,0	518 423,4	518 960,6
Sijoitus- ja yritystodistukset	69 451,3	69 500,0	130 028,7	130 200,0
Yhteensä	591 329,9	591 830,0	648 452,1	649 160,6

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

	2015	2014
Muut velat	7 862,4	8 125,9

28. SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT

	2015	2014
Korkovelat	3 412,1	2 849,4
Saadut ennakkomaksut	66,0	65,1
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	357,6	315,5
Muut siirtovelat	2 225,5	1 321,0
Yhteensä	6 061,3	4 551,0

29. VELAT, JOILLA ON HUONOMPI ETUOIKEUS KUIN MUILLA VELOILLA

	2015		2014	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	13 469,7	13 475,4	17 962,1	17 967,2

Debentuurilainat 7/2013 tasearvoltaan 11,998 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750%. Debentuurilainat 1/2014 tasearvoltaan 1,472 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.2.2018. Lainan korko on 2,00%+12kk euribor. Lainojen ennenaikaisiin takaisinmaksuihin tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velkoja ei huomioida omista varoista.

30. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

	2015					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	12 191,3					12 191,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	14 619,0	62 256,0	387 334,0	361 038,0	595 464,2	1 420 711,2
Saamistodistukset			149 231,0	123 470,9		272 701,9
Yhteensä	26 810,3	62 256,0	536 565,0	484 508,9	595 464,2	1 705 604,4
Velat luottolaitoksille	1 012,1	48 824,6	91 571,5	9 977,5		151 385,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	753 574,9	282 982,1	35 262,0	1 152,4		1 072 971,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	69 078,1	180 453,0	341 798,8			591 329,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			13 469,7			13 469,7
Yhteensä	823 665,1	512 259,6	482 102,1	11 129,9		1 829 156,7

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät erää, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2015 lopussa 38 257 272 euroa.

	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 etuoikeus 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

TILINPÄÄTÖS 2015

31. TASE-ERIEEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

	2015			2014		
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	12 191,3		12 191,3	35 245,1		35 245,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 420 711,2		1 420 711,2	1 204 041,8		1 204 041,8
Saamistodistukset	272 701,9		272 701,9	116 161,1		116 161,1
Johdannaissopimukset	510,4		510,4			
Muu omaisuus	253 362,8		253 362,8	144 466,8		144 466,8
Yhteensä	1 959 477,6		1 959 477,6	1 499 914,8	0,0	1 499 914,8
Velat luottolaitoksille	112 561,2	38 824,6	151 385,7	162 398,7	37 975,8	200 374,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 072 971,4		1 072 971,4	508 403,4		508 403,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	564 124,9	27 205,0	591 329,9	621 836,5	26 615,6	648 452,1
Johdannaissopimukset ja kaupankäyntitaroituksessa pid. velat	2 727,0	2 900,4	5 627,4	2 938,7	4 918,0	7 856,7
Muut velat	36 613,2		36 613,2	39 435,6		39 435,6
Oma pääoma	101 550,0		101 550,0	95 392,6		95 392,6
Yhteensä	1 890 547,7	68 929,9	1 959 477,6	1 430 405,4	69 509,4	1 499 914,8

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	2015		2014	
			Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		170 000,0	170 000,0	75 000,0	75 000,0
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset		12 191,3	12 191,3	35 245,1	35 245,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset		1 420 711,2	1 422 965,5	1 204 041,8	1 205 599,5
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	1	165 698,3	165 698,3	89 953,6	89 953,6
Saamistodistukset	Eräpäivään asti pidettävät				10 760,1	11 313,8
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamis- mahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	107 003,6	107 003,6	15 447,4	15 447,4
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	2	132,4	132,4	113,4	113,4
Johdannaissopimukset		2	510,4	510,4		
Yhteensä			1 876 247,2	1 878 501,5	1 430 561,4	1 432 672,7
Velat luottolaitoksille	Muut velat		151 385,7	151 385,7	200 374,6	200 374,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		1 072 971,4	1 074 580,9	508 403,4	508 823,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		591 329,9	591 329,9	648 452,1	648 452,1
Johdannaissopimukset		2	5 627,4	5 627,4	7 856,7	7 856,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		13 469,7	13 469,7	17 962,1	17 962,1
Yhteensä			1 834 784,1	1 836 393,7	1 383 048,7	1 383 469,1

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

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

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

	Brutto- rahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		Nettomäärä
				Rahoitus- instrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	
31.12.2015						
Johdannaisvelat	5 627,4	-	5 627,4	-	-	5 627,4
Johdannaissaamiset	510,4	-	510,4	-	-	510,4
31.12.2014						
Johdannaisvelat	7 856,7	-	7 856,7	-	-	7 856,7
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

	2015	2014
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	442,8	506,2
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	6 908,7	6 539,2
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	9,4	9,6
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-92,4	-96,8

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.

	2015	2014
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa		
Työsuoritukseen perustuvat menot	20,7	21,7
Nettokorko, kulu (+) tai tuotto (-)	-222,7	-199,2
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-)/tappio (+)	-405,6	-899,2
Hoitokulut	75,5	80,4
Siirto M-osastolle	75,7	275,2
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-456,5	-721,1
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa		
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	6 489,1	6 633,8
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-13 839,4	-13 527,6
Ylikate (-)/alicate (+)	-7 350,3	-6 893,8
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	0,0	0,0
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-7 350,3	-6 893,8
Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-6 893,8	-6 172,7
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-456,5	-721,1
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)		
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-7 350,3	-6 893,8
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit		
Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	1 525,3	228,0
Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %		
Diskonttauskorko	2,50	3,25
Varojen tuotto-odotus	2,50	3,25
Tuleva palkankorotusolettamus	2,50	3,00
Inflaatio	1,50	2,00

Etuuspohjaisen veloitteen herkkyyden painotetuissa keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

	Oletuksen muutos	Vaikutus etuus pohjaiseen veloitteeseen	
		Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,60 %	6,20 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,40 %	-0,40 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	5,20 %	-4,80 %

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

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

37. ANNETUT VAKUUEDET

		2015	2014
	Vakuuslaji		
Omasta velasta annetut vakuudet			
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	20 031,6	35 001,2

38. VAROJEN VAKUUSSIDONNAISUUTTA KOSKEVAT TIEDOT

	2015			
(milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	21,9	--	1 730,7	--
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	21,9	22,0	232,0	232,0
Muut varat		--	1 498,6	--

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	20,0	21,9

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta. Kaikki yllä raportoidut tiedot on laskettu neljännesvuosittaisista tiedoista, mediaaneina viimeisten 12 kuukauden ajalta.

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

Konsernin vakuussidonnaisen varojen määrässä ei ole kuluneen vuoden aikana tapahtunut merkittävää muutosta.

Noin 90 % sitomattomista muista varoista eivät ole vakuuskelpoisia. Vakuuskelpoisina varoina on tässä pidetty käteistä.

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia saamistodistuksia, joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 246,3 m€ 31.12.2015.

	2014			
(milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	35,4	--	1 499,9	--
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	35,4	36,0	80,7	80,7
Muut varat		--	1 419,1	--

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 jälkimarkkinakelpoisista 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 jälkimarkkinakelpoisia 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

	2015	2014
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	107,1	40,6
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	46,8	81,2
Yhteensä	153,9	121,7

40. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

	2015	2014
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	218 022,7	218 099,9
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	809,2	1 340,3
Yhteensä	221 013,8	221 622,1

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

41. TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2015	2014
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	47,0	78,7
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta		
Muista palveluista	13,1	10,7
Yhteensä	60,1	89,4

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

42. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ

	2015	2014
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	52	48
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	4	4
Yhteensä	58	54

43. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

	2015	2014
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	424,2	391,7

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijän eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, koska ne suoritettiin kokonaisuudessaan 10,5 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 47 250 euroa ja varatoimitusjohtajan osalta 29 400 euroa. Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana.

Hallitus	2015	2014
Pj:lle maksetut palkkiot	21,7	19,2
Varapj:lle maksetut palkkiot	18,5	13,2
Jäsenille maksetut palkkiot	82,5	58,3
Yhteensä	122,7	90,8
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	5,9	5,4
Varapj:lle maksetut palkkiot	3,4	3,1
Jäsenille maksetut palkkiot	27,6	25,0
Yhteensä	36,8	33,6

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2015 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

44. JOHDOLLE JA MUULLE LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT

	2015	2014	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	530,8	567,2	-36,4
Hallitus	156,0	162,0	-6,0
Hallintoneuvosto	3 108,8	2 942,5	166,3
Yhteensä	3 795,6	3 671,7	123,9

45. JOHDON JA MUUN LÄHIPIIRIN TALLETUKSET

	2015	2014	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	717,3	1 082,2	-364,9
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	1 801,7	306,1	1 495,6
Yhteensä	2 519,1	1 388,3	1 130,7

Johdolle myönnetty lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

46. TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖILLE MYÖNNETYT LUOTOT

	2015	2014
Bostadsaktiebolaget Taos	2 291,7	1 271,6
As Oy Kauniaisten Kokka	1 950,8	1 954,3
Yhteensä	4 242,5	3 225,9

Lainat on myönnetty markkinaehdoin.

TILINPÄÄTÖS 2015

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

47. TIETOJA TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖISTÄ

2015	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytär yritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	17 333,5	3 288,6	1 063 445,9	1 046 112,3	5 605,8
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,5	5 665,4	-1 017,1	7 994,1	2 328,7	753,3
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 539,3	20,6	1 544,7	5,4	55,9
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	33,8	2 356,8	-6,8	2 363,3	6,5	80,9
As Oy Hyvinkään Muncinkatu 30	Hyvinkää	25,0	571,1		572,4	1,3	11,3
As Oy Kauniaisten Kokka	Kauniainen	22,7	4 218,7		6 173,2	1 954,5	62,2
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	22,6*					

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.

*) Yhtiö on vastavalmistunut eikä sillä ole vahvistettua tilinpäätöstä.

2014	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytär yritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	14 107,3	2 348,5	526 128,2	512 021,0	4 370,2
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,4	6 682,5	-72,2	7 987,0	1 304,5	753,3
Tytär yritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	1 052,5	5,0	1 532,0	479,5	40,3
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	33,8	2 363,6	0,0	2 366,5	2,9	104,7
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	156,2	-3,3	160,6	4,4	33,6
As Oy Hyvinkään Muncinkatu 30	Hyvinkää	25,0	571,1	1,1	573,1	2,0	10,5
As Oy Kauniaisten Kokka	Kauniainen	25,9	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.

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

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

KONSERNIN VAKAVARAIKUUTTA 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 ja 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. Selvitys konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä samoin kuin palkka- ja palkkioselvitys löytyvät konsernin tilinpäätöksen liitetiedoista sekä Hypon kotisivuilta osoitteesta www.hypo.fi.

VAKAVARAIKUUDEN HALLINTA

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

Finanssivalvonta on myöntänyt konsernin emoyhtiölle Hy-

polle 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. Konsernin sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että AsuntoHypoPankin liiketoiminta huomioiden.

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

Vakavaraisuuden arvioinnissa konsernissa käytetään pelkätään ydinpääomaa (Common Equity Tier 1, CET1), jonka määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja.

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.

48. OMAT VARAT JA VAKAVARAIKUUS

	2 015	2 014
Oma pääoma	101 550,0	95 392,6
Käyvän arvon rahasto	1 413,8	1 847,1
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-1 531,8	-1 207,4
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-5 880,2	-5 515,1
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	95 551,7	90 517,3
Aineettomat hyödykkeet	-1 542,2	-758,8
Ydinpääoma (CET1)	94 009,5	89 758,5
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä		
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta		
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)		
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	94 009,5	89 758,5
Toissijainen pääoma (T2)		807,9
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	94 009,5	90 566,4
Riskipainotetut varat yhteensä	682 150,8	595 458,2
josta luottoriskin osuus	653 785,3	568 925,6
josta markkinariskin osuus	2,4	
josta operatiivisen riskin osuus	28 363,1	26 532,7
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	13,8	15,1
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	13,8	15,1
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	13,8	15,2
Vähimmäispääoma	5 000,00	5 000,00
Kiinteä lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	2,5	0,00

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. 1.1.2015 alkaen realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin. 31.12.2014 asti negatiiviset realisoitumattomat arvostukset luettiin ydinpääomiin ja positiiviset toissijaisiin pääomiin.

Omia varoja ja niiden vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Ydinvakavaraisuus 31.12.2015 oli 13,8 prosenttia (vuotta aiemmin 15,1 %).

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

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan konsernitasolla säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestien. 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 konsernitalinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta.

RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontroleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien valvontatoimintojen eli riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä.

Liiketoiminnan omat kontrollit

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat konsernin riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa käytännössä 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. Complian-

ce-toiminnan vastuuhenkilönä toimii riskienhallintajohtaja. Lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilönä 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 toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Sekä riskienhallintajohtaja että tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan konserniyhtiöiden hallituksille ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

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

KOKONAISRISKIPROFIILI

Näissä liitetiedoissa esitettyjen riskiasemaa koskevien lukujen valossa konsernin riskiprofiili arvioidaan kokonaisuudessaan maltilliseksi. 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 asuin-kiinteistövakuutta eli asuntovakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoidokykyyn 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 asiantuntemuksella itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvistä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövuokausosaston vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusosastonsa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasias-
sa takauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia, johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan osaaminen olemassa olevan ohjeistuksen ja sen käytännön soveltamisen osalta varmistetaan koulutuksella, ajoittaisilla osaamistesteillä sekä ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luotonmyöntövaltuudet sovitetaan henkilön ja tehtävien edellyttämälle tasolle. Lisäksi konsernissa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäis-toimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia

analyysijä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonot-tajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa asi-
akkaista ja luottokannan vakuuksista on pääkaupunkiseudulla. Asiakkaita ja vakuuksia on myös muualta Uudeltamaalta ja sellaisista alueellisista kasvukeskuksista, joissa asuntojen hin-takehitys ja väestönkasvu on arvioitu riittäviksi. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisem-pina ja niitä valvotaan säännöllisesti.

Luottoriskiä mitataan säännöllisesti sekä luottoriskiä enna-koivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla teki-jöillä.

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainojen saldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen paino-tettu keskiarvo 31.12.2015 oli antolainasalkun osalta 41,06 pro-senttia (44,88 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaali-
vakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osake-
keita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille va-kuuksille kuin reaali-
vakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei las-
kennassa anneta merkitystä.

LUOTONANNON KESKITTYYNEISYYS

	2015	%	2014	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	559 064,6	39,4 %	552 050,6	45,8 %
Asuntoyhteisöt	764 338,9	53,8 %	567 149,2	47,1 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	83 374,7	5,9 %	78 530,3	6,5 %
Muut	13 932,9	1,0 %	6 311,7	0,5 %
Yhteensä	1 420 711,2	100,0 %	1 204 041,8	100,0 %
			0,0	
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	1 346 069,4	94,7 %	1 124 917,8	93,4 %
Kulutusluotto	36 081,6	2,5 %	35 699,4	3,0 %
Vapaa-ajan asunto	7 285,4	0,5 %	7 718,4	0,6 %
Muut	31 274,8	2,2 %	35 706,2	3,0 %
Yhteensä	1 420 711,2	100,0 %	1 204 041,8	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 160 995,2	81,7 %	1 001 765,7	83,2 %
Muu Suomi	259 716,0	18,3 %	202 276,1	16,8 %
Yhteensä	1 420 711,2	100,0 %	1 204 041,8	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

LUOTTOKANNAN VAKUUKSIEN MAANTIETEELLINEN JAKAUTUMA

Pääkaupunkiseutu	82,5 %
Turku	3,0 %
Tampere	5,7 %
Jyväskylä	1,7 %
Kuopio	0,2 %
Oulu	1,1 %
Muut	5,8 %
	100 %

TILINPÄÄTÖS 2015

LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

2015

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
Luotonanto					
Erääntymättömät	1 237 414,3	1 235 898,0	1 138 149,7	1 516,4	
Erääntyneet 1 - 2 pv *)	155 853,9	155 187,8	148 345,4	666,1	
Erääntyneet 3 pv - 1 kk	18 307,7	18 253,7	15 464,5	54,0	
Erääntyneet 1 - 3 kk	9 361,0	9 323,8	8 210,8	37,2	
Järjestämättömät alle 3 kk **)			108,9	0,0	
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 271,5	2 048,0	2 097,1	18,6	204,9
Luotonanto yhteensä	1 423 208,3	1 420 711,2	1 312 376,5	2 292,2	204,9
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	12 191,3	12 191,3	23 718,2		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	273 493,3	272 701,9	194 431,5	791,4	
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	122,9		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	512,3	510,4	255,2	2,0	
Muut yhteensä	286 329,3	285 536,0	218 527,8	791,4	0,0
Järjestämättömät saatavat/luotonanto yhteensä, %	0,16 %	0,14 %			

Liitetiedoissa 10 ja 16 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.

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 yli 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	48 046,2		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	116 840,0	116 161,1	113 676,8	678,9	
Osakkeet ja osuudet	113,4	113,4	113,4		
Muut yhteensä	152 198,5	151 519,6	161 836,5	678,9	0,0
Järjestämättömät saatavat/luotonanto yhteensä, %	0,23 %	0,20 %			

Liitetiedoissa 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.

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

2015

2014

Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	2,2 %	3,0 %
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 20 %	0,7 %	0,4 %
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 50 %	0,4 %	1,2 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	0,6 %	82,5 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	86,2 %	0,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	1,8 %	2,3 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	8,1 %	10,6 %
	100,0 %	100,0 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisin luottolaitos- ja yritysastapuoliin. Maalimitit myöntää hallitus ja vastapuolimitit 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.

Lainanhoitojoustot	2015					
	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2015	2 064,5	400,1	2 464,7	0,0	0,0	0,0
Muutokset tilikauden aikana	1 090,4	161,9	1 252,3	61,6	62,1	123,6
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2015	3 154,9	562,0	3 717,0	61,6	62,1	123,6
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana	46,8	10,6	57,4	0,6	0,8	1,4
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana	-	-	0,0	-	-	0,0

Lainanhoitojoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamiin eikä lainanhoitojoustollisiin saamiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.

Lainanhoitojoustot	2014					
	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
Uudet lainanhoitojoustot tilikauden aikana	2 064,5	400,1	2 464,7	-	-	-
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2014	2 064,5	400,1	2 464,7	-	-	-
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana	34,7	2,0	36,7	-	-	-
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana	-	-	0,00	-	-	-

Lainanhoitojoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamiin eikä lainanhoitojoustollisiin saamiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten, pääosin vakuudettomien sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille 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 veloitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokrausjärjestelyin.

AsuntoHypoPankin harjoittamassa Mastercard-korttiliiketoiminnassa luottoriskin kantaa Hypo-konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö.

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 vakavaraisuusääntelyn mukaisella standardimenetelmällä.

Luotonantoon liittyvien, uudistuneiden raportointivaatimusten mukaisesti laskettujen järjestämättömien eli mm. vähintään 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta olleiden saamisten kokonaismäärä laski edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden ollen 31.12.2015 yhteensä 2,271 m€ (2,500 m€), mikä on 0,16 prosenttia lainakannasta (0,23 %). Vuoden

2015 aikana toteutettiin lainanhoitojoustoja eli velallisen maksuvaikeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä aiempiin vuosiin verrattuna jonkin verran suurempi määrä, kokonaismäärän ollessa noin 3,7 milj. €. Pääasiallinen käytössä oleva luottojen uudelleenjärjestelytapa on lyhennysvapaan myöntäminen ja entisen 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 2015 0,01 milj. € (-0,03 m€). 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 arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta.

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 rikosuhkien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötyöllä toteutetuissa prosesseissa.

Henkilöstö

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan säännöllisesti päivitettävillä toimenkuvilla ja konsernin liiketoimintatavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tavoitteilla, koulutuksella, varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanos- tuksilla. Henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmässä 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 henkilömäärässä ei tapahtunut muutosta vuoden 2015 aikana.

Tietojärjestelmät

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. 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. Tietoturvasuutta koskevaa henkilöstön ohjeistusta on lisätty ja ajantasaistettu. Tietojärjestelmien hallinnan henkilöresursseja on lisätty.

Toimitilat

Konsernin toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusurva erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökeltvottomuustilanteiden 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 ris-

keihin. Liiketoiminnasta aiheutuvien riskien vakuutusurva on laajennettu.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuussäntelyn mukaisella ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut 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 likviditeettiriskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin likviditeettiriskien 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 luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Kyky luotonannon jatkamiseen pitkällä aikavälillä on keskeinen tavoite ja lähtökohta konsernin varainhankinnalle ja rakenteellisen rahoitusriskien 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. Toteutuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Uuden säntelyn mukanaan tuoma pitkäaikaisen maksuvelmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) on huomioitu likviditeettiriskien hallinnan periaatteissa.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2015 oli 39,5 % (54,0 %).

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin, säntelyn mukaisiin vähimmäismääriin ja pääoma-

tarpeisiin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vahvistettujen maa- ja vastapuolilimiittien asettamisrajoissa.

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.

Vuoden 2015 aikana 60 prosentin suuruisena voimaan tullut 30 päivän maksuvalmiutta kuvaava lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus (Liquidity Coverage Ratio, LCR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa ja prosesseissa.

Konsernin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita ja osana likviditeettiriskin hallinnan periaatteiden mukaista riskiraportointia.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilinpäivänä 31.12.2015 yhteensä 458,6 miljoonaa euroa (229,9 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimuksiin liittyvät maksuveloitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 22,0 kuukaudelta (9,8 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuveloitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

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

Jällelrahoitusriski

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

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin (noin 2,7 % luottokannasta), jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennakaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Velkasopimuksiin pohjautuva keskimaturiteetti oli 31.12.2015 noin 1,6 vuotta (2,0 v).

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

MAKSUVALMIUSRISKI

2015

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	4 711,8	52 856,0	92 473,8	3 787,7		153 829,3
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	755 192,7	288 791,8	30 369,5	547,2		1 074 901,2
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	69 559,5	185 092,4	346 757,8	0,0		601 409,8
Johdannaissopimukset	206,0	4 714,2	2 136,4	-1 114,9		5 941,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0,0	4 972,5	9 463,7	0,0		14 436,2
Takaukset, myönnettyt mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osuomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	223 928,5	76,4	0,0	0,0		224 004,9
Velat yhteensä	1 053 598,5	536 503,4	481 201,2	3 220,1	0,0	2 074 523,2

2014

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	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

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. Johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten konsernin laajaan tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä Hypon liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen jälkimarkkina-kaupankäynnin 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 hallituksen päättämien limiittien rajoissa.

Korkoriski

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

Tutoriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tutoriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikai-

seksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään mahdollisimman neutraalina. Korollisten saatavien viitekorkot 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.

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.

Valuuttariski

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

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä hintariskille, tutoriskille ja nykyarvoriskille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Uudelleenhinnoitteluaikajankohta 2015 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	926,8	823,5				1 750,3
Velat	534,9	598,5				1 133,4
Netto	391,9	225,0	0,0	0,0	0,0	616,9
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	2,8	12,9	120,1	91,4		227,2
Velat	567,7	237,3	100,5	61,0		966,5
Netto	-564,9	-224,4	19,6	30,4	0,0	-739,2

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 erä, 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 5,9 miljoonaa (kasvaisi 0,7 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 11,0 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 11,0 miljoonaa euroa.

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

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 erä, 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%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 2,4 miljoonaa (kasvaisi 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.

ASUNTOJEN JA ASUNTOTONTTIEN OMISTAMISEEN LIITTYVÄT RISKIT

Konserniyhtiöiden omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntontteihin 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 konsernitaseelle asunto- ja asuntonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemalla tasolla.

Konsernin taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2015 oli 3,5 prosenttia (3,6 %) taseen loppusummasta.

Arvonalentumisriski

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asuntonttien 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 asuntonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntonttien 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. Asuntonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkäläkin 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 asuntonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2015 noin 90 % (84 %) arvioituista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrauste 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.

Vuokrauste 31.12.2015 oli 82,2 prosenttia (86,7 %).

Asunto- ja asuntonttisijoituksille asetettu nettotuottoaste vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2015 oli 4,6 prosenttia (5,0 %). Asuinhuoneistojen nelivuokra 31.12.2015 oli keskimäärin 22,42 euroa/m²/kk (17,11 eur).

Keskittyneisyysriski

Konsernin asunto- ja asuntonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittyymiä yksittäisiin kohteisiin on vähän ja ne huomioidaan liiketoiminnassa tarkasti. Asuntoihin ja asuntontteihin 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. Kohdennuksessa on arvioitu myös luottokannan vakuuksina olevien asuntojen arvoa ja sen vaikutuksia vakavaraisuuteen.

STRATEGISET RISKIT

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin toimivan ja 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 toiminnan muutokset voivat vaikuttaa olennaisesti konsernin toimintaan. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista mutta myös konsernin omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja

valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtäimellä konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategisiin riskeihin.

Toimintaympäristön muutokset

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua 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 aikataulul-

la lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodostua myös emoyhtiö Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin 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 strategisille riskeille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti keskeisimmän järjestelmätoimittajan toiminnassa ennakoituista 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 2015 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Antti Arjanne, Mikael Englund, Jukka Räihä, Väinö Teperi, Riitta Vahela-Kohonen ja Veikko M. Vuorinen.

Helsingissä 2. päivänä maaliskuuta 2016

Markku Koskela

hallintoneuvoston puheenjohtaja

Väinö Teperi

hallintoneuvoston varapuheenjohtaja

Antti Arjanne

Mikael Englund

Timo Hietanen

Hannu Hokka

Kari Joutsa

Markku Koskinen

Elias Oikarinen

Kallepekka Osara

Jukka Räihä

Mari Vaattovaara

Riitta Vahela-Kohonen

Veikko M. Vuorinen

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JÄSENILLE

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2015. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laske-
lman 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 tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

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

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedois-

ta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden 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 soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä.

LAUSUNTO KONSERNITILINPÄÄTÖKSESTÄ

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

LAUSUNTO TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA TOIMINTAKERTOMUKSESTA

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

Helsingissä 2. päivänä maaliskuuta 2016

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Tuomala
KHT

TILINPÄÄTÖKSEN JULKISTAMINEN

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus ja hallintoneuvosto hyväksyvät tilinpäätöksen ja siihen liitetyn toimintakertomuksen julkistettavaksi niiden hyväksymis- ja varmentamispäivänä maaliskuun 2. päivänä 2016. 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 hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernissa tilikaudelta 2015 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 arvioivat tilintarkastajan riippumattomuuden ja tilintarkastuksen oheispalvelut. Tarkastajat suorittavat kaksi kertaa vuodessa Hypoteekkiyhdistyksen kassan, kirjanpidon, arvopapereiden ja sitoumusten sekä laina- ja vakuusasiakirjojen sekä maksuvalmiuden hoidon ja hallinnon tarkastuksen. Hallintoneuvostossa on oltava vähintään 12 ja enintään 18 jäsentä. Jäsenet nimittää Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous korkeintaan kolmen vuoden pituiseksi toimikaudeksi. Hallintoneuvoston jäsenten on oltava Hypoteekkiyhdistyksen äänivaltaisia jäseniä.

Hallintoneuvoston jäsenet 13.3.2015 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

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, akatemiattutkija, 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 13.3.2015 lukien

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Mikael Englund, diplomi-insinööri, MBA

Markus Heino, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, toimitusjohtaja

Tarkastajien varajäsenet 13.3.2015 lukien

Timo Hietanen, kauppatieteiden maisteri, varatoimitusjohtaja

Hannu Hokka, kauppatieteiden maisteri, 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 2015

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 2015

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Mikael Englund, diplomi-insinööri, MBA

Markus Heino, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, toimitusjohtaja

HALLITUS

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

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

poteekkiyhdistyksiä 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 13.3.2015 lukien

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

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

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

Pasi Holm (s. 1962), valtiotieteiden tohtori, hallituksessa vuodesta 2015

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

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

Ari Pauna (s. 1967), oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2006

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

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

Hallituksen sihteerinä toimii Elli Reunanen.



Edessä istumassa: Tuija Virtanen, Sari Lounasmeri ja Elli Reunanen.

Takarivi vasemmalta: Ari Pauna, Hannu Kuusela, Pasi Holm, Kai Heinonen, Harri Hiltunen ja Teemu Lehtinen.

TOIMITUSJOHTAJA JA JOHTORYHMÄ

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

Toimitusjohtajan nimittää Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvosto nimitysvaliokunnan esityksestä. Oikeustieteen kandidaatti Ari Pauna (s. 1967) aloitti toimitusjohtajana 1.1.2013. Toimitusjohtajasopimus on voimassa toistaiseksi.

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

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

Johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja, pankinjohtaja sekä riskienhallintajohtaja.

JOHTORYHMÄN JÄSENET:

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), riskienhallintajohtaja
oikeustieteen kandidaatti, varatuomari,
jäsen vuodesta 2010

Sami Vallinkoski (s. 1972), pankinjohtaja
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 Hypoteekkiyhdistyksen 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 13.3.2015 lukien valittu tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, vastuunalaisena tilintarkastajanaan KHT, kauppatieteiden maisteri **Juha Tuomala** varamiehenään KHT, kauppatieteiden maisteri **Jukka Paunonen**.

Sisäinen tarkastus

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

VAKITUINEN HENKILÖSTÖ

1.3.2016

Toimitusjohtaja **Ari Pauna**
Markkinointi-, viestintä- ja henkilöstöjohtaja **Elina Aalto**
Pääekonomisti ja tutkimusjohtaja **Juhana Brotherus**
Tarkastus- ja compliancejohtaja **Sari Ojala**

LAINAAMINEN JA ASIAKASPALVELU

Pankinjohtaja **Sami Vallinkoski**
Luottojohtaja **Pekka Kainulainen**

Henkilöasiakkaat

Asuntorahoitusjohtaja **Päivi Salo**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anja Kymäläinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anu Maliranta**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Risto Marila**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Marjut Nummelin**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Jarkko Perälä**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Kati Ryhänen**, KED
Asuntorahoituspäällikkö **Hanna Saari**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Valkeajärvi**, LKV
Rahoituspäällikkö **Teemu Venäläinen**, LKV

Yritys- ja yhteisöasiakkaat

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

Hypo OnLine

Myyntijohtaja **Sami Aarnio**
Myyntipäällikkö **Tommi Häggström**, KED
Asuntorahoituspäällikkö **Pauli Lange**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Hannele Nyström**, LKV

Asiakaspäällikkö

Asuntorahoituspäällikkö **Elisa Sunikka**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anne Hiltunen**, LKV

TALOUS JA HALLINTO

Varatoimitusjohtaja **Elli Reunanen**

Treasury ja varainhankinta ja -hallinta

Treasury- ja varainhankintaohjaaja **Petteri Bollmann**
Rahoituspäällikkö **Maiju Harava**
Rahoituspäällikkö **Tiina Helokivi**
Rahoituspäällikkö **Anttimatti Sipilä**

Tonttirahastot ja tonttinotariaattitoiminnot

Lakimies, toimitusjohtaja **Juho Pajari**, VT

Asunnot ja tontit

Sijoitusjohtaja **Sanna Pälsi**
Sijoitusjohtaja **Jouni Lehtinen**, LKV
Kiinteistöasiantuntija **Marja Niemelä**, LVV, KED
Tekninen päällikkö **Ari Korkia-Aho**
Assistentti **Joanna Bremer**

Sisäinen laskenta

Talous- ja laskentajohtaja **Aija Kontinen**
Controller **Marja Ahjopalo-Sundberg**
Controller **Arttu Mönkkönen**, KED
Controller **Mikke Pietilä**

Ulkoinen laskenta

Kirjanpitoapäällikkö **Piia Valtokari**
Kirjanpitäjä **Ahti Aalto**, LKV
Pääkirjanpitäjä **Netta Sundberg**

RISKIENHALLINTA, LAKIASIAT JA KEHITYS

Riskienhallintaohjaaja **Mikko Huopio**

Lakiasiat

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

Kehitys ja tuki

ICT-päällikkö **Pekka Turunen**



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN 155 VUOTTA

Keisarillisesta julistuksesta kansainväliseen luottoluokitukseen ja 1,4 miljardin euron lainakantaan vuonna 2015. Talletuskanta kasvoi yli 1,0 miljardin euron.

- 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 vajaan 70 %. Pankin toiminta tyrehtyi valuuttakurssitappioihin.

1929–1942 Toimitusjohtajana varatuomari **Auli Markkula**.

1929 Pulakausi alkoi.

1937 Pääkonttori, jossa nyt liikenne- ja viestintäministeriö, valtion haltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnetty maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.

1939–1945 Sotavuodet.

1942–1967 Toimitusjohtajana lakitieteen tohtori **Ilmo Ollinen**.

1945–1959 Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli asuntokiinnitys pankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.

1960–1980 Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.

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

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

1979–1987 Toimitusjohtajana varatuomari **Osmo Kalliala**. Luotonanto laajentuu omakotitalorakentamiseen ja osakehuoneistojen oston lisäksi asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaan ja uustuotantoon

1987–2001 Toimitusjohtajana varatuomari **Risto Piepponen**. Luotonanto keskittyy yhä enemmän asunto-osakeyhtiöihin ja vuokrayhteisöihin yksityishenkilöiden sijasta. Saavutetaan voitolliset tilinpäätökset pankkikriisinkin vuosina. Siirrytään euron käyttöön. Luodaan vuosi 2000 valmiudet. Lainakanta 280 miljoonaa euroa. Henkilöstömäärä keskimäärin 30.

2002–2012 Toimitusjohtajana oikeustieteen kandidaatti, rahoitusneuvos **Matti Inha**.

Parempaan Asumiseen. Turvallisesti. -vuosikymmen. Rahoitusneuvos Inhan aikana Hypo heräsi uudelleen eloon ja vakiinnutti asemansa Suomen ainoana asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistuneena pankkina. Hypoteekkiyhdistyksen konserni lähes kolminkertaisti lainakantansa 725 miljoonaan euroon ja taseensa 930 miljoonaan euroon.

AsuntoHypoPankki vakiinnutti asemansa konserniyhtiönä ja saavutti 308 miljoonan euron talletuskannan. Asiakasmäärät kaksinkertaistuivat Inhan aikana 25 000 asiakkaaseen ja konsernin 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.

2015 Maaliskuussa avattiin laajennetut pankkikonttoritilat katutasossa Hypo-talossa.

Standard & Poor 's Rating Services (S&P) antoi elokuussa Hypolle kansainvälisen luottoluokituksen.

Luottokanta kasvoi 1,4 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,0 miljardiin euroon.





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:





HYPO

