



Suomen Hypoteekkiyhdistys

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TASEKIRJA

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2010

150. toimintavuosi

SISÄLLYSLUETTELO

<i>TOIMINTAKERTOMUS</i>	3
SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI.....	3
KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	3
VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA	4
Luotonanto.....	4
Maksuvalmius	5
Muut saamiserät	5
Johdannaissopimukset	5
Talletukset ja muu varainhankinta	5
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	6
KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS	6
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	8
HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ.....	9
VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA	9
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT	9
<i>TILINPÄÄTÖS</i>	12
KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2010	12
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2010, IFRS	13
KONSERNIN TASE 31.12.2010.....	14
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2010	16
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2010	17
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2010	18
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2010.....	52
EMOYHTIÖN TASE 31.12.2010	53
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2010	55
<i>TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2010 ALLEKIRJOITUS</i>	79
<i>TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ</i>	79

Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2011 julkaistaan 31.8.2011.

TOIMINTAKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki ja toiminta-alueena koko Suomi. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitosluvan mukaista vähittäispankkitoimintaa.

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

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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

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

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

Kotitalouksien talletuskanta jatkoi vuonna 2010 Suomessa kasvuaan. Talletuskannan vuosikasvu oli 5,2 prosenttia (0,5 % vuonna 2009) ja kannan keskikoron nousu 0,06 prosenttiyksikköä. Hypon

avistatalletusten viitekorkona käytettävää Hypo Prime –korkoa nostettiin joulukuussa 2010 tasolta 1,25 % tasolle 1,50 %. (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2011, Suomen Pankki)

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

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

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

Luotonanto

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

Konsernin luottokanta muodostuu valtaosaltaan uusimaalaisille kotitalouksille myönnettyistä, vakituisten asunnon ostoon otetuista kiinteistövakuudellisista lainoista. Luottokannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli tilikauden päättyessä 57,9 %.

Vuoden 2010 lopussa luottokanta muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

Luotonannon keskittyneisyys

	2010	%	2009	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	357 381 410	69 %	367 082 820	71 %
Asuntoyhteisöt	118 802 948	23 %	103 900 756	20 %
Yksityiset yritykset	40 090 544	8 %	41 728 442	8 %
Muut	4 173 771	1 %	2 304 101	0 %
Yhteensä	520 448 674	100 %	515 016 119	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	457 964 293	88 %	443 708 051	86 %
Kulutusluotto	24 844 050	5 %	24 069 070	5 %
Vapaa-ajan asunto	6 593 579	1 %	6 930 015	1 %
Muu	31 046 752	6 %	40 308 982	8 %
Yhteensä	520 448 673	100 %	515 016 119	100 %
Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja asuntotonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.				
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	421 662 309	81 %	428 334 269	83 %
Muu Suomi	98 786 364	19 %	86 681 850	17 %
Yhteensä	520 448 673	100 %	515 016 119	100 %

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

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

Maksuvalmius

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

Muut saamiserät

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokratuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista. Konserni vähensi asunto- ja asuntotonttiomistuksiaan 61,3 miljoonaa (67,2 milj. €) eli 8,8 prosentilla myymällä sekä asuntoja että tonttien murto-osuuksia uusien kohteiden hankintaa enemmän. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 13,6 miljoonaa euroa (12,9 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösisätyöt olivat 9,9 prosenttia (9,7 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 7,7 miljoonaa euroa (8,6 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan. Aktuaarilaskelmiin perustuen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osaston varat (IAS 19) lisääntyivät 326.000 euroa. Konsernitaseella tarkasteltuna A-osaston nettovarat kuitenkin pienentyivät tilikauden aikana 0,9 miljoonaa euroa, mikä johtui ylikatepalautuksen 870.000 ja eläkesäätiön uudelle, joulukuussa 2010 perustetulle M-osastolle tehdyn 130.000 euron siirron huomioimisesta konsernin muissa varoissa edellisen IAS 19 -erän lisäksi.

Johdannaissopimukset

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

Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin varainhankinnan järjestämisessä olennaiset elementit ovat sijoittajien arvostamat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kiinnitysluottopankkien tapaan asunto- ja asuinkiinteistö-

vakuudellisen luottokanta. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana. Talletuskanta kasvoi vuoden 2010 aikana maltillista hinnoittelua noudattaenkin 12,7 prosenttia. Talletuskanta oli tilikauden päättyessä 130,5 miljoonaa euroa (115,8 milj. €), mikä muodosti 23,1 prosenttia (19,1 %) kokonaisvarainhankinnasta.

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

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

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

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

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

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS

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

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

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

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

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

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

Hallintokulut olivat yhteensä 5,1 miljoonaa euroa (4,6 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut kasvoivat vertailuvuoteen nähden 0,2 miljoonalla eurolla ja muodostivat 45,6 prosenttia (46 %) kokonaishal-

lintokuluista. Konsernin eläkekuluja vähensi IAS 19 –mukaisen kirjauksen ja M-osastoon tehdyn siirron nettosumma 0,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

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

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

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

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

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

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2006 - 2010

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

Vuodesta 2006 alkaen konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut on esitetty IFRS –tilinpäätöskäytännön mukaisina. Vakavaraisuustiedot ovat Basel II –laskennan mukaiset vuodesta 2007 alkaen. Aiempien vuosien tunnusluvut eivät ole vertailukelpoisia vuosien 2006 - 2009 IFRS –tilinpäätöksistä laskettujen tunnuslukujen ja vuosien 2007 - 2009 vakavaraisuustietojen kanssa.

Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

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

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

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

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

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

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

Hallituksen esitys Hypoteekkiyhdistyksen voittovarojen käyttämisestä on:

Voittovarot

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

Voiton käyttöehdotus

Siirretään vararahastoon	100 000,00
Siirretään käyttörahastoon	1 750 000,00
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	0,00
Jätetään käyttämättä	<u>14 400,43</u>
Yhteensä	1 864 400,43

VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA

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

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

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

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

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

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

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

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

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

Henkilöstön koulutukseen ja kouluttautumiseen on panostettu paljon viime vuosina. Kaikki myynnissä ja asiakaspalvelussa työskentelevät ovat suorittaneet LKV-tutkinnon. Tilikauden aikana panostettiin erityisesti sisäisen ohjeistuksen kehittämiseen ja parantamiseen sekä yhteisten menettelytapojen parantamiseen entisestään, mikä edellytti henkilöstöltä jatkuvaa oma-aloitteista opiskelua ja kertausta. Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen on luonut vahvan pohjan sille, että töiden organisoinnissa on voitu aloittaa tuotelähtöinen erikoistuminen varmistamalla jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen asiakastyössä.

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

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

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

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2011

Hallitus

TILINPÄÄTÖS

KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2010

Euroa	Liitetieto	2010	2009
Korkotuotot	1	14 849 378,10	20 454 574,25
Korkokulut	1	-14 351 815,59	-20 899 838,53
KORKOKATE		497 562,51	-445 264,28
Palkkiotuotot	2	1 770 387,45	1 612 642,51
Palkkiokulut	2	-8 131,10	-14 720,33
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	3	-27 404,06	1 688 955,83
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4	5 620 691,41	5 648 983,42
Liiketoiminnan muut tuotot	5	26 746,70	29 890,72
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 075 973,73	-2 133 966,75
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-164 075,25	267 603,11
Muut henkilösivukulut		-48 717,13	-87 862,58
Muut hallintokulut		-2 794 149,87	-2 511 777,67
Hallintokulut yhteensä		-5 082 915,98	-4 466 003,89
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	7	-268 737,66	-247 892,78
Liiketoiminnan muut kulut	6	-240 996,22	-363 216,40
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	8	-41 468,80	-433 633,62
LIIKEVOITTO		2 245 734,25	3 009 741,18
Tuloverot	9	-630 725,87	-911 322,37
VARSAINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		1 615 008,38	2 098 418,81
TILIKAUDEN VOITTO		1 615 008,38	2 098 418,81

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2010, IFRS

Euroa	Liitetieto	2010	2009
Tilikauden voitto		1 615 008,38	2 098 418,81
Muut laajan tuloksen erät			
Voittovarojen varaaminen yleishyödyllisiin tarkoituksiin ja muut oikaisut		-461,96	
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset		2 230 718,10	-941 063,59
Myytavissä olevat rahoitusvarat		7 616,42	150 422,26
		<u>2 238 334,52</u>	<u>-790 641,33</u>
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		<u>2 237 872,56</u>	<u>-790 641,33</u>
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		<u>3 852 880,94</u>	<u>1 307 777,48</u>

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

KONSERNIN TASE 31.12.2010

Euroa	Liitetieto	2010	2009
VASTAAVAA			
Käteiset varat	11, 12, 30	29 553,75	54 151,75
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut		14 597 860,00	7 644 500,00
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	12, 13, 28, 30	4 707 259,37	3 508 648,31
Muut	12, 13, 28, 30	21 515 072,30	2 600 151,54
		26 222 331,67	6 108 799,85
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	14, 28, 30	520 448 673,37	515 016 118,50
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	15, 28, 30	3 999 454,61	0,00
Muilta	15, 28, 30	17 955 133,31	83 404 811,47
		21 954 587,92	83 404 811,47
Osakkeet ja osuudet	16, 30	112 834,82	7 062 062,05
Johdannaissopimukset	17, 30	627 000,00	1 001 869,00
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikuttaiset menot	18, 20	657 961,60	826 941,47
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	19, 20, 44	61 255 176,96	67 187 466,79
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		875 210,13	881 380,11
Muut aineelliset hyödykkeet	19, 20, 44	333 481,62	340 167,64
		62 463 868,71	68 409 014,54
Muut varat	21, 33	10 867 390,68	10 139 351,52
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	22	1 656 576,98	1 709 635,46
Laskennalliset verosaamiset	23	1 196 522,61	2 025 229,54
VASTAAVAA YHTEENSÄ		660 835 162,11	703 402 485,15

KONSERNIN TASE 31.12.2010

Euroa	Liitetieto	2010	2009
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	28, 30	99 030 221,98	103 516 744,33
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	28, 30	102 524 318,40	89 481 968,10
Muut	28, 30	27 997 026,16	26 320 412,74
		130 521 344,56	115 802 380,84
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	28, 30	78 947 243,65	101 808 802,22
		209 468 588,21	217 611 183,06
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	24, 28, 30	215 838 258,34	242 767 421,10
Muut	24, 28, 30	38 936 343,30	39 358 635,31
		254 774 601,64	282 126 056,41
Johdannaissopimukset	30	5 144 965,00	8 534 318,00
Muut velat			
Muut velat	25	5 559 448,98	6 303 528,99
Siirtovelat ja saadut ennakot	26	4 070 367,75	5 710 101,62
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	27, 28, 30	1 360 000,00	1 700 000,00
Laskennalliset verovelat	23	8 192 608,10	8 519 073,23
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	32, 44	5 000 000,00	5 000 000,00
Uudelleenarvostusrahasto	44	4 698 230,61	5 137 764,51
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	44	22 689 848,79	22 589 848,79
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	44	-3 343 294,14	-5 574 012,24
Käypään arvoon arvostamisesta	44	56 997,81	49 381,39
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	44	21 173 500,00	18 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto	44	21 344 069,00	21 156 578,25
Tilikauden voitto	44	1 615 008,38	2 098 418,81
		73 234 360,45	69 381 479,51
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		660 835 162,11	703 402 485,15

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2010

Euroa	Peruspää- oma	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2009	5 000 000	5 810 360	22 566 349	-4 733 990	18 900 000	20 530 983	68 073 702
Tilikauden voitto						2 098 419	2 098 419
Muut laajan tuloksen erät							
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			23 500		23 500	-47 000	0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-6 190 522			-6 190 522
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				4 918 814			4 918 814
Laskennallisten verojen muutos				330 644			330 644
Myytävikissä olevat rahoitusvarat							0
Käyvän arvon muutos				1 892 229			1 892 229
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-1 688 956			-1 688 956
Laskennallisten verojen muutos				-52 851			-52 851
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto							0
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä		-908 913				908 913	
Laskennallisten verojen muutos		236 318				-236 318	0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	-672 596	23 500	-790 641	23 500	625 596	-790 641
Oma pääoma 31.12.2009	5 000 000	5 137 765	22 589 849	-5 524 631	18 923 500	23 254 997	69 381 480
	Peruspää- oma	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2010	5 000 000	5 137 765	22 589 849	-5 524 631	18 923 500	23 254 997	69 381 480
Tilikauden voitto						1 615 008	1 615 008
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu						-462	-462
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			100 000		2 250 000	-2 350 000	0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-3 021 334			-3 021 334
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				6 035 818			6 035 818
Laskennallisten verojen muutos				-783 766			-783 766
Myytävikissä olevat rahoitusvarat							0
Käyvän arvon muutos				-17 112			-17 112
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				27 404			27 404
Laskennallisten verojen muutos				-2 676			-2 676
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto							0
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä		-593 965				593 965	0
Laskennallisten verojen muutos		154 431				-154 431	0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	-439 534	100 000	2 238 335	2 250 000	-1 910 928	2 237 873
Oma pääoma 31.12.2010	5 000 000	4 698 231	22 689 849	-3 286 296	21 173 500	22 959 077	73 234 360

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2010

Euroa	2010	2009
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	15 063 712,37	21 778 831,05
Maksetut korot	-15 774 596,13	-25 318 638,25
Palkkiotuotot	1 721 199,28	1 581 177,76
Palkkiokulut	-8 131,10	-14 720,33
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	-27 404,06	1 688 955,83
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5 549 783,88	5 420 572,99
Liiketoiminnan muut tuotot	26 746,70	29 890,72
Hallintokulut	-6 678 260,12	-4 808 542,20
Liiketoiminnan muut kulut	-240 996,22	-363 216,40
Luotto- ja takaustappiot	-41 468,80	-433 633,62
Tuloverot	-766 639,92	-457 707,82
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	-1 176 054,12	-897 030,27
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-5 617 175,50	-7 666 024,08
Sijoituskiinteistöt	6 090 249,06	-9 904 180,53
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	473 073,56	-17 570 204,61
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	14 718 963,72	11 903 528,53
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	14 718 963,72	11 903 528,53
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	14 015 983,16	-6 563 706,35
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden lisäys	-86 901,79	-434 059,03
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,00	-1 270,00
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-86 901,79	-435 329,03
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	39 227 003,69	0,00
Pankkilainat, takaisinmaksut	-43 713 526,04	-39 601 580,48
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-23 108 261,21	18 976 550,02
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	75 162 911,39	49 982 209,40
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-102 092 074,15	0,00
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	73 779 578,30	75 985 740,25
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-74 201 870,31	-100 517 304,00
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-340 000,00	0,00
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-55 286 238,33	4 825 615,19
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-41 357 156,96	-2 173 420,19
Rahavarat tilikauden alussa	104 161 490,30	106 334 910,49
Rahavarat tilikauden lopussa	62 804 333,34	104 161 490,30
RAHAVAROJEN MUUTOS	-41 357 156,96	-2 173 420,19

KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2010

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yleistä

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

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

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

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

Uudet standardit ja tulkinnat

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

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

Konserni

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

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

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat

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

Saamistodistukset sekä osake- ja rahastosijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet) on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat ja ne on arvostettu käypään arvoonsa. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvotusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenuun. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenuun on luonteeltaan merkittävä tai pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

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

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

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

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

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

Rahoitusjohdannaiset

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

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

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

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

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

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkina-korkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisä eli marginaali. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatilitetit)

perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan sopimusvastapuolena olevilta pankeilta.

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

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineelliset hyödykkeet

Kiinteistösijoitukset

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

Yhteistyöhankkeeseen liittyvä uudisrakennuskohde tulotetaan vasta sen valmistuttua IFRIC 15 mukaisesti.

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

Joihinkin kiinteistösijoituksiin on aikaisemmissa FAS-tilinpäätöksissä tehty arvonkorotuksia. IFRS-siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenona käytettiin FAS-tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla. Näin ollen konsernitilinpäätöksen uudelleenarvostusrahasto vastaa FAS-periaattein laadittujen erillisyyhtiöiden arvonkorotusrahastoja.

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

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

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

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

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

Muut aineelliset hyödykkeet

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

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

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

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

Verot

Tilivuoden verot

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

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

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

Tuloutusperiaatteet

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

Segmenttiraportointi

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

KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2010 LIITETIEDOT

Euroa, ellei toisin mainita.

1 Korkotuottojen ja -kuluja erittely tase-erittäin

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	56 684,21	97 349,07
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	13 616 876,23	18 487 485,85
Yhteensä	13 673 560,44	18 584 834,92
Saamistodistukset	1 107 337,03	1 728 353,14
Muut korkotuotot	68 480,63	141 386,19
Korkotuotot yhteensä	14 849 378,10	20 454 574,25
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-1 803 657,50	-4 625 275,57
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-2 668 874,17	-5 950 360,82
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-3 818 198,50	-5 345 934,82
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-24 892,39	-58 787,18
Yhteensä	-8 315 622,56	-15 980 358,39
Johdannaissopimukset	-6 035 818,03	-4 918 814,20
Muut korkokulut	-375,00	-665,94
Korkokulut yhteensä	-14 351 815,59	-20 899 838,53

2 Palkkiotuotot ja -kulut

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Luotonannosta ja ottolainauksesta	827 866,24	837 614,38
Lainopillisista tehtävistä	87 451,31	83 777,38
Tonttinotariaattipalveluista	460 749,22	435 800,43
Muusta toiminnasta	394 320,68	255 450,32
Palkkiotuotot yhteensä	1 770 387,45	1 612 642,51
Muut palkkiokulut	-8 131,10	-14 720,33
Palkkiokulut yhteensä	-8 131,10	-14 720,33

3 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saamistodistusten myyntivoitot	-68,09	70 707,86
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot	-27 335,97	1 618 247,97
	-27 404,06	1 688 955,83

4 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Vuokratuotot	4 214 117,76	3 963 529,08
Myyntivoitot (-tappiot)	2 096 509,13	2 654 915,21
Muut tuotot	214 378,20	219 158,91
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-818 229,90	-1 076 417,50
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	0,00	-25 267,21
Muut kulut	-14 212,18	-13 557,13
Arvonlukumiset	0,00	0,00
Suunnitelman mukaiset poistot	-71 871,60	-73 377,94
Yhteensä	5 620 691,41	5 648 983,42

5 Liiketoiminnan muut tuotot		
	2010	2009
Muut tuotot	26 746,70	29 890,72
6 Liiketoiminnan muut kulut		
	2010	2009
Vuokrakulut	-9 085,04	-43 008,01
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-38 413,51	-78 183,70
Muut kulut	-193 497,67	-242 024,69
Yhteensä	-240 996,22	-363 216,40
7 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		
	2010	2009
Suunnitelman mukaiset poistot	-268 737,66	-247 892,78
8 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista		
	2010	2009
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-306 906,52	-487 704,51
Vähennykset	265 437,72	54 070,89
Yhteensä	-41 468,80	-433 633,62
9 Tuloverot		
	2010	2009
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-760 590,26	-852 238,34
Laskennallisten verojen muutos	129 769,30	-60 552,03
Edellisten tilikausien verot	95,09	1 468,00
Verot tuloslaskelmassa	-630 725,87	-911 322,37
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	2 245 734,25	3 009 741,18
Verovapaat tulot	-304 974,42	-335 937,35
Vähennyskelvottomat kulut	45 453,47	302 245,93
Yhteensä	1 986 213,30	2 976 049,76
Verot laskettuna 26%:n verokannalla	-516 415,46	-773 772,94
Edellisten tilikausien verot	95,09	1 468,00
Muut erät	-114 405,50	-139 017,44
Verot tuloslaskelmassa	-630 725,87	-911 322,37

10 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta.

Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin anto- ja ottolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista.

Anto- ja ottolainauksen, sisältäen asumisen muut tuotteet ja palvelut, katsotaan muodostavan yhden

liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttintotariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi. Tonttintotariaattipalvelu kattaa mm. tonttikauppoihin ja niiden

vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi.

Muu toiminta koostuu lähinnä Osuuskunta Luottokunnan liikkeeseenlaskemien ja myöntämien Visa-maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

	2010				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	7 499 887	2 089 963	660 680 565	587 600 802	27
Muu toiminta	388 097	155 770,96	154 597		0
	7 887 984	2 245 734	660 835 162	587 600 802	27
	2009				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	8 299 040	3 003 113	703 215 532	634 021 006	23
Muu toiminta	236 168	6 628,27	186 953		0
	8 535 208	3 009 741	703 402 485	634 021 006	23

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2010

Euroa, ellei toisin mainita.

11 Käteiset varat

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassa	29 553,75	54 151,75

12 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Käteiset varat	29 553,75	54 151,75
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	14 597 860,00	7 644 500,00
Saamiset luottolaitoksilta	26 222 331,67	6 108 799,85
Saamistodistukset	21 954 587,92	83 404 811,47
Osakkeet ja osuudet, korkorahasto-osuudet	0,00	6 949 227,23
	<u>62 804 333,34</u>	<u>104 161 490,30</u>

13 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	<u>2010</u>			<u>2009</u>		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta	4 678	2 515 072,30	2 515 072,30	2 600 151,54	2 600 151,54	2 600 151,54
Kotimaisilta luottolaitoksilta	895,05	19 000 000,00	4 678 895,05	3 445 188,93	3 445 188,93	3 445 188,93
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	<u>28 364,32</u>	<u>4 707</u>	<u>28 364,32</u>	<u>63 459,38</u>	<u>63 459,38</u>	<u>63 459,38</u>
Yhteensä	259,37	21 515 072,30	26 222 331,67	3 508 648,31	2 600 151,54	6 108 799,85

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

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

14 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Yritykset ja asuntoyhteisöt	158 893 492,41	145 629 198,26
Kotitaloudet	357 381 410,12	367 082 819,56
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3 275 811,92	1 912 655,32
Ulkomaat	<u>897 958,92</u>	<u>391 445,36</u>
Yhteensä	520 448 673	515 016 119
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	753 755	1 077 278
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.		

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	576 677,45	119 204,41
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	306 906,52	487 704,51
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	<u>-436 793,77</u>	<u>-30 231,47</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	446 790,20	576 677,45

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

15 Saamistodistukset (Myytävissä olevat rahoitusvarat)

	2010			2009		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Kuntatodistukset		3 999 454,61	3 999 454,61		0,00	0,00
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Sijoitustodistukset		0,00	0,00	14 995 618,94		14 995 618,94
Yritystodistukset		15 974 133,31	15 974 133,31	49 688 517,53		49 688 517,53
Joukkovelkakirjat	16 578 860,00		16 578 860,00	26 365 175,00		26 365 175,00
Saamistodistukset yhteensä	16 578 860,00	19 973 587,92	36 552 447,92	26 365 175,00	64 684 136,47	91 049 311,47
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00			8 198 775,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			14 597 860,00			7 644 500,00

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

16 Osakkeet ja osuudet (Myytävissä olevat rahoitusvarat)

	2010			2009		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat						
Joista hankinta- menoon		112 834,82	112 834,82	7 062 062,05		7 062 062,05
Joista luottolaitoksissa		112 834,82	112 834,82	112 834,82		112 834,82
		108 500,00	108 500,00	108 500,00		108 500,00

17 Johdannaisopimukset

	2010		2009	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojaus- laskentamalli, käypä arvo		76 757,00	4 594 722,00	48 554,00
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo		550 243,00		953 315,00
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojausten kohde), käypä arvo			550 243,00	953 315,00
		627 000,00	5 144 965,00	1 001 869,00
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojaus- laskentamalli, siirtyvä korko		5 000,00	1 270 585,20	24 247,22
Yhteensä		632 000,00	6 415 550,20	1 026 116,22
Jäljellä oleva maturiteetti				
Alle 1 vuotta		156 612 306,00	149 720 000,00	16 000 000,00
1-5 vuotta		14 067,00	612 933,00	0,00
5-10 vuotta		2 077 534,00	1 350 336,00	1 717 095,00
Yhteensä		158 753 907,00	151 683 269,00	17 717 095,00
Jäljellä oleva maturiteetti				
Alle 1 vuotta		61 000 000,00	253 920 000,00	17 000 000,00
1-5 vuotta		0,00	1 001 869,00	0,00
5-10 vuotta		221 298,00	6 858 349,00	1 454 671,00
Yhteensä		61 221 298,00	261 779 218,00	18 454 671,00

18 Aineettomat hyödykkeet

	2010	2009
IT-ohjelmat ja -hankkeet	611 881,44	748 505,37
Muut aineettomat hyödykkeet	46 080,16	78 436,10
	657 961,60	826 941,47

Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä

	69 000,00	69 900,00
--	-----------	-----------

19 Aineelliset hyödykkeet

	2010	2009
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	36 425 500,53	40 089 428,07
Rakennukset	675 313,66	711 032,94
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	24 111 223,54	26 379 100,58
Rakenteilla olevat kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	43 139,23	7 905,20
Tasearvo, yhteensä	61 255 176,96	67 187 466,79
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	73 432 350,83	78 667 710,02
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	6 354 706,79	8 220 346,24

	2010	2009
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaattavat yhden vuoden kuluessa	0,00	1 620 803,64
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat veloitteet

Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 869 325,12	9 742 792,50
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 898 931,00	2 898 931,00
Yhteensä	5 768 256,12	12 641 723,50

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

Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.

Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo

Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	758 559,64	758 559,64
Rakennukset	116 650,49	122 820,47

Tasearvo, yhteensä **875 210,13** **881 380,11**

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

Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät veloitteet

Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	66 763,00	0,00
--	-----------	------

20 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2010	1 138 182	61 155 059	312 169	1 976 136	63 443 363
Lisäykset, uudet hankinnat		3 051 047		125 902	3 176 949
Vähennykset		-8 317 501		-39 000	-8 356 501
Hankintameno 31.12.2010	1 138 182	55 888 605	312 169	2 063 038	58 263 812
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2010	311 241	310 242	31 429	1 635 968	1 977 640
Tilikauden poisto	168 980	71 872	6 170	93 588	171 629
Tilikauden arvonalennukset					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2010	480 221	382 114	37 599	1 729 556	2 149 269
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2010		6 342 650	600 640		6 943 291
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-593 965			-593 965
Kirjanpitoarvo 31.12.2010	657 962	61 255 177	875 210	333 482	62 463 869
Hankintameno 1.1.2009	702 983	54 793 300	312 169	1 977 276	57 082 745
Lisäykset, uudet hankinnat	435 199	16 157 197		60 508	16 217 705
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit					
Vähennykset		-9 795 438		-61 649	-9 857 086
Siirrot erien välillä					
Hankintameno 31.12.2009	1 138 182	61 155 059	312 169	1 976 136	63 443 363
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2009	148 881	236 864	25 259	1 556 605	1 818 729
Tilikauden poisto	162 360	73 378	6 170	79 363	158 911
Tilikauden arvonalennukset					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2009	311 241	310 242	31 429	1 635 968	1 977 640
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2009		7 251 563	600 640		7 852 204
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-908 913			-908 913
Kirjanpitoarvo 31.12.2009	826 941	67 187 467	881 380	340 168	68 409 015

21 Muut varat

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	7 674 483,62	8 551 988,62
Muut saamiset	3 192 907,06	1 587 362,90
Yhteensä	10 867 390,68	10 139 351,52

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 34.

22 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Korkosaamiset	1 381 789,91	1 596 124,18
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	66 819,35	32 602,08
Muut siirtosaamiset	207 967,72	80 909,20
Yhteensä	1 656 576,98	1 709 635,46

23 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen 2010		Verovelka 2010		
	Erillisyhtiöiden	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden	Yhdistely-	Konserni yhteensä
	tilinpäätöksiin sisältyvät		tilinpäätöksiin sisältyvät	toimenpiteisiin perustuvat	
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 995 365,74	1 995 365,74
Kiinteistösij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 651 095,49		1 651 095,49
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 196 522,61	1 196 522,61	41 878,00		41 878,00
Luottotappiovaraus- ten laskennallinen vero			4 504 268,88		4 504 268,87
Yhteensä	1 196 522,61	1 196 522,61	6 197 242,37	1 995 365,74	8 192 608,10

	Verosaaminen 2009		Verovelka 2009		
	Erillisyhtiöiden	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden	Yhdistely-	Konserni yhteensä
	tilinpäätöksiin sisältyvät		tilinpäätöksiin sisältyvät	toimenpiteisiin perustuvat	
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				2 223 517,04	2 223 517,04
Kiinteistösij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 805 526,30		1 805 526,30
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	2 025 229,54	2 025 229,54	84 143,00		84 143,00
Luottotappiovaraus- ten laskennallinen vero			4 405 886,90		4 405 886,89
Yhteensä	2 025 229,54	2 025 229,54	6 295 556,20	2 223 517,04	8 519 073,23

24 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	2010		2009	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirja- lainat	215 838 258,34	215 870 000	242 767 421,10	242 870 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	38 936 343,30	39 100 000	39 358 635,31	39 500 000
Yhteensä	254 774 601,64	254 970 000	282 126 056,41	282 370 000

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

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

25 Muut velat

	2010	2009
Muut velat	5 559 448,98	6 303 528,99

26 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2010	2009
Korkovelat	3 088 978,60	4 423 363,64
Saadut ennakko- maksut	44 307,90	71 679,32
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	298 763,65	400 460,43
Muut siirtovelat	638 317,60	814 598,23
Yhteensä	4 070 367,75	5 710 101,62

27 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	2010		2009	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	1 360 000,00	1 360 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema

Debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20%.

Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 27.12.2010 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa.

Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

28 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2010					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	26 222 332					26 222 332
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	10 903 000	38 136 000	137 413 000	129 475 000	204 521 673	520 448 673
Saamistodistukset	16 485 977	3 487 611	16 578 860			36 552 448
Yhteensä	53 611 309	41 623 611	153 991 860	129 475 000	204 521 673	583 223 453
Velat luottolaitoksille	2 373 596	58 219 960	23 136 667	15 299 999		99 030 222
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 368 250	17 604 947	63 980 453	19 514 938		209 468 588
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 976 702	92 945 239	140 852 661			254 774 602
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 360 000			1 360 000
Yhteensä	131 718 547	168 770 146	229 329 781	34 814 938	0	564 633 412
	2009					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	6 108 800					6 108 800
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	11 600 000	28 064 000	127 569 000	130 504 000	217 279 119	515 016 119
Saamistodistukset	43 472 271	39 932 541	7 644 500			91 049 311
Yhteensä	61 181 071	67 996 541	135 213 500	130 504 000	217 279 119	612 174 230
Velat luottolaitoksille	13 487 886	3 192 606	73 693 244	13 143 007		103 516 744
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 035 505	25 047 807	57 853 260	26 297 986	376 625	217 611 183
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	27 455 903	111 800 153	142 870 000			282 126 056
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 360 000	340 000		1 700 000
Yhteensä	148 979 295	140 040 566	275 776 504	39 780 993	376 625	604 953 984

29 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

30 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

		2010		2009	
Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpito-arvo	Käypä arvo	Kirjanpito-arvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	29 554	29 554	54 152	54 152
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	B 26 222 332	26 222 332	6 108 800	6 108 800
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	B 520 448 673	524 628 415	515 016 119	520 464 974
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	B 36 552 448	36 552 448	91 049 311	91 049 311
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	A 112 835	112 835	7 062 062	7 062 062
Johdannaissopimukset		B 627 000	627 000	1 001 869	1 001 869
Yhteensä		583 992 842	588 172 583	620 292 313	625 741 168
Velat luottolaitoksille	Muut velat	B 99 030 222	99 030 222	103 516 744	103 516 744
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	B 209 468 588	209 543 833	217 611 183	217 602 599
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	B 254 774 602	254 763 147	282 126 056	282 114 602
Johdannaissopimukset		B 5 144 965	5 144 965	8 534 318	8 534 318
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	B 1 360 000	1 360 000	1 700 000	1 700 000
Yhteensä		569 778 377	569 842 167	613 488 302	613 468 263

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

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

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

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

31 Konsernitilinpäätökseen sisältyvät eliminoimattomat erät, joiden vastapuolena on samaan konserniin kuuluva tytär- tai osakkuusyhtiö

		2010	2009
Tase			
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	3 408 511,22	3 004 898,96
Aineelliset hyödykkeet			
	Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	2 317 050,78	759 395,77
Tuloslaskelmaerät			
	Korkotuotot	88 931,58	73 742,52
	Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-109 527,08	-111 739,25

32 Peruspääoma

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

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

33 Eläkevelvoitteet

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

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään

etusopohjaisena järjestelmänä. A-osaston varallisuus ylittää vastuiden määrän.

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

M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Etuusopohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa		
Työsuoritukseen perustuvat menot	21 592,00	16 628,00
Korkomenot	284 864,00	283 456,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-643 851,00	-875 077,00
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-)	0,00	-35 308,00
Hoitokulut	10 666,00	11 237,00
Siirto M-osastolle	130 000,00	0,00
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-196 729,00	-599 064,00
Etuusopohjaiset eläkejärjestelyt taseessa		
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	5 777 686,00	5 830 764,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-14 924 105,00	-14 463 067,00
Ylikate (-)/alicate (+)	-9 146 419,00	-8 632 303,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	870 000,00	0,00
Kirjaamattomat vakuutusmat.voitot ja tappiot	601 935,00	80 314,00
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-7 674 484,00	-8 551 989,00
Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-8 551 988,62	-8 116 971,62
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-196 729,00	-599 064,00
Eläkesäätiön emoyhtiölle maksamat hoitokulut	204 234,00	164 047,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	870 000,00	0,00
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-7 674 483,62	-8 551 988,62
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit		
Talletukset Suomen AsuntoHypopankissa	2 907 525,23	263 856,56
Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %		
Diskonttaus korko	4,75	5,00
Varojen tuotto-odotus	4,50	4,50
Tuleva palkankorotus olet- tamus	3,50	3,50
Inflaatio	2,00	2,00

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

34 Annetut vakuudet

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

35 Leasing- ja muut vuokravastuut

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	0,00	10 962,36
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	10 962,36

36 Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Takaukset	8 241 931,00	8 241 931,00
Myönnetyt, mutta nostamattomat luotot	69 459 353,06	15 496 502,53
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	<u>2 869 325,12</u>	<u>9 742 792,50</u>
Yhteensä	80 570 609,18	33 481 226,03

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

37 Tilintarkastuspalkkiot	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	47 428,83	40 187,82
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	492,00	2 043,50
Muista palveluista	<u>5 209,05</u>	<u>7 868,66</u>
Yhteensä	53 129,88	50 099,98

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

38 Henkilöstön lukumäärä

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	25	25	24	23
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Yhteensä	29	29	26	25

39 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	436 491,92	414 295,00

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

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

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta toimitusjohtajalla on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon ja varatoimitusjohtajalla enintään 17 viikon palkka.

Maksettuihin palkkoihin sisältyi toimitusjohtajalle 18 viikon ja varatoimitusjohtajalle 15 viikon palkka ohjaus- ja kannustinjärjestelmään liittyen.

Hallitus	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pj:n vuosipalkkio	10 773,58	9 607,24
Varapj:n vuosipalkkio	9 189,07	8 190,86
Kokouspalkkiot	25 010,00	23 190,00
Jäsenten vuosipalkkiot	<u>36 785,90</u>	<u>31 519,60</u>
Yhteensä	81 758,55	72 507,70

Hallintoneuvosto		
Pj:n vuosipalkkio	4 065,00	3950,00
Varapj:n vuosipalkkio	2 020,00	1960,00
Muut, vuosipalkkio	22 700,00	19185,00
Kokouspalkkiot/Tarkastajat	<u>2 800,00</u>	<u>2640,00</u>
Yhteensä	31 585,00	27735,00

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2010 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla www.hypo.fi/hypo/johtaminen ja hallinnointi.

40 Johdolle ja muulle lähipiirille myönnetyt luotot

	2010	2009	Muutos
Toimitusjohtaja ja varoit- mitusjohtaja	403 300,00	415 034,39	-11 734,39
Hallitus	851 000,00	905 420,40	-54 420,40
Hallintoneuvosto	4 995 300,00	3 467 463,40	1 527 836,60
Yhteensä	6 249 600,00	4 787 918,19	1 461 681,81

41 Johdon ja muun lähipiirin talletukset

	2010	2009	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallinto- neuvosto	115 065,75	271 626,99	-156 561,24
Suomen Hypoteekkiyhdis- tyksen eläkesäätiö	2 907 525,23	263 856,56	2 643 668,67
Yhteensä	3 022 590,98	535 483,55	2 487 107,43

Johdolle myönnetyt lainat ja johdon tekemät talletukset on tehty henkilökuntaetuisina.

42 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnetyt luotot

	2010	2009
Bostadsaktiebolaget Taos	1 644 473,92	1 788 945,07
As Oy Vanhaväylä 17	647 333,90	683 227,26
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	18 912,15	27 770,15
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	2 180,37	2 947,16
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	5 505 000,00	5 084 521,33

Lainat on myönnetty markkinaehtoin.

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

43 Tietoja tytär- ja osak- kuusyhtiöistä	2010		Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
	Koti- paikka	Omistus- osuus, %					
Tytär yritykset							
Suomen Asuntohypopank- ki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	61,9					
Tytär yritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	100,0	827 175,71	6 811,88	1 513 058,24	685 882,53	26 406,00
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Kulosaaren Puisto- tie 40	Helsinki	43,0	322 585,08	56 188,91	877 629,17	520 044,09	77 371,91
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	158 408,16	-3 477,24	161 621,86	3 213,70	29 926,58
As Oy Hyvinkään Munckin- katu 30	Hyvinkää	25,0	574 430,02	1 467,99	574 572,71	142,69	7 470,60
As Oy Helsingin Neitsyt- polku 1 B	Helsinki	50,0	5 088 846,91	0,00	20 540 562,68	15 451 715,77	0,00

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena. Bostadsaktiebo-
laget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20 % äänistä. As
Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B on rakenteilla oleva yhtiö, jonka huoneistot on myyty ja hallinnan luovutus tapahtuu valmistumisen
yhteydessä helmikuussa 2011.

	2009							
	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot	
Tytäryritykset								
Suomen Asuntopopankki Oy	Helsinki	100,0						
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	61,9						
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen								
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,7	794 470,47	-39 052,96	1 518 719,01	724 248,54	26 406,00	
Osakkuusyhtiöt								
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	43,0	250 621,03	-45 503,52	899 756,89	649 135,86	69 889,76	
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	161 885,40	-1 121,49	162 454,52	569,12	83 494,06	
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	27,1	833 766,60	3 612,75	836 407,73	2 641,13	3 612,75	
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	573 028,80	-678,68	573 028,80	0,00	6 037,31	
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	20,0	111 273,65	-517,16	117 657,32	6 383,67	49 554,10	
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,7	1 744 603,67	16 569,17	2 230 709,70	486 106,03	104 372,06	
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	Helsinki	50,0	5 081 356,85	0,00	11 976 217,61	6 894 860,76	50 534,43	

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

KONSERNIN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

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

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

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

Riskinkantokyky

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

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

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

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

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

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua kon-

sernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositauksessa.

Vakavaraisuuden hallinta

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

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

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

Omat varat ja vakavaraisuus

	2010	2009
Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	73 234 360	69 381 480
Ensisijaisiin omaisiin varoihin tehtävät oikaisut		
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 679 118	-6 328 472
Aineettomat hyödykkeet	-657 962	-865 986
Toissijaisiin omaisiin varoihin tehtävät oikaisut		
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	3 343 294	5 574 012
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 360 000	1 700 000
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	71 600 575	69 461 034
josta ensisijaiset omat varat		
Peruspääoma	5 000 000	5 000 000
Vararahasto	22 689 849	22 589 849
Käyttörahassto	21 173 500	18 923 500
Edellisten tilikausien voitto	21 344 069	21 156 578
Tilikauden voitto	1 615 008	2 098 419
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 679 118	-6 328 472
Aineettomat hyödykkeet	-657 962	-865 986
Ensisijaiset omat varat yhteensä	65 485 347	62 573 889
josta toissijaiset omat varat		
Uudelleenarvostusrahasto	4 698 231	-386 866
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	56 998	5 574 012
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 360 000	1 700 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	6 115 228	6 887 146
Omien varojen vähimmäisvaatimus		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	29 154 000	30 591 212
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 190 000	1 174 000
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	30 344 000	31 397 000
Omien varojen ylijäämä	41 256 575	38 064 034
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	364 428 000	382 390 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	17,3	15,8
Vakavaraisuus %	18,9	17,5

Riskienhallinta

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

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

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

Luottoriski

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

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä.

Luotonanto

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

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

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

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

Luotonannon keskittyneisyys

	2010	%	2009	%
Luotonanto luotonantajaryhmittäin				
Kotitaloudet	357 381 410	69 %	367 082 820	71 %
Asuntoyhteisöt	118 802 948	23 %	103 900 756	20 %
Yksityiset yritykset	40 090 544	8 %	41 728 442	8 %
Muut	4 173 771	1 %	2 304 101	0 %
Yhteensä	520 448 674	100 %	515 016 119	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	457 964 293	88 %	443 708 051	86 %
Kulutusluotto	24 844 050	5 %	24 069 070	5 %
Vapaa-ajan asunto	6 593 579	1 %	6 930 015	1 %
Muu	31 046 752	6 %	40 308 982	8 %
Yhteensä	520 448 673	100 %	515 016 119	100 %
Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja asuntotonttisijoitamista varten myönnettyjä lainoja.				
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	421 662 309	81 %	428 334 269	83 %
Muu Suomi	98 786 364	19 %	86 681 850	17 %
Yhteensä	520 448 673	100 %	515 016 119	100 %

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

Luottoriskiä mitataan jatkuvasti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä. Hypon omalla laskentamallilla todettu lainasaldon suhdetta lainojen vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value -arvojen (LTV) keskiarvo tilikauden päättyessä oli koko antolainasalkun osalta 57,9 prosenttia. Kyseinen luku on erilaiset lainamäärät ja vakuuksien käyvät arvot huomioiva ns. painotettu keskiarvo. LTV-arvojen painottamaton keskiarvo oli 48,2 prosenttia. LTV-arvojen laskennassa on huomioitu reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, osakehuoneistoja ja vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille, kuten esimerkiksi takauksille, ei ole annettu merkitystä. Varauksia edellyttävät seikat on laskentamallissa eliminoitu.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

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

Muut luottoriskivastapuolet

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

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

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

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

Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	2010		2009	
	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana
Luotonanto				
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	458 999 888	449 921 495	440 843 102	437 385 831
Erääntyneet 1-3 kk	60 450 928	66 277 802	72 104 676	71 535 446
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	997 857	1 533 099	2 068 341	2 005 399
Luotonanto yhteensä	520 448 673	517 732 396	515 016 119	510 926 677
Muut				
Saamiset luottolaitoksilta				
Erääntymättömät	26 222 332	16 165 566	6 108 800	7 038 571
Saamistodistukset		0		
Erääntymättömät	36 552 448	63 800 880	91 049 311	58 024 101
Osakkeet ja osuudet	112 835	3 587 448	7 062 062	38 849 450
Johdannaissopimukset		0		
Erääntymättömät	627 000	814 435	1 001 869	1 289 420
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	11 184 700	8 263 850	5 343 000	2 671 500
Muut yhteensä	74 699 314	92 632 178	110 565 042	107 873 042
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,19 %		0,40 %	
Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 446.790,20 euroa (576.677,45). Liitetiedossa 14 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumis-kirjauksista.				

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

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

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

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

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

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

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin.

Operatiiviset riskit

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

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

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

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

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

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Keskeiset tietojärjestelmät on myös kahdennettu ja ne on sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä

säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan koko henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista erityisesti tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta.

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

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

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

Likviditeettiriskit

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

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta suhteutettuna talletus- ja vakuudettomaan markkinaehtoiseen varainhankintaan. Toteutuessaan riski vaarantaa kasvuhakuisen luotonmyönnön jatkumisen ja aiheuttaa haasteita nettorahoitusaseman ylläpidolle. Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen nähden. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatetaan strategian mukaisesti. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Hypo on saanut luvan toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena mutta kyseinen toiminta ei vuoden 2010 lopussa ole vielä operatiivisessa käytössä.

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

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

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

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

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita.

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

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velka- ja talletussopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 2,5 kuukaudelta kuukaudelta (6 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

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

Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2010	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	3 086 861	60 359 755	34 548 910	15 299 999		113 295 525
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 937 459	19 312 576	73 087 808	19 514 938		220 852 781
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22 813 627	98 456 014	170 243 459			291 513 099
Johdannaissopimukset	298 172	3 959 872	4 069 583	1 212 896		9 540 523
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		99 348	1 384 837			1 484 185
Velat Yhteensä	135 136 119	182 187 565	283 334 596	36 027 834	0	636 686 113
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2009	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	14 215 091	5 374 222	85 328 526	13 143 007		118 060 847
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 750 712	27 193 427	69 296 570	26 297 986	376 625	231 915 320
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	28 943 937	115 696 442	151 409 932	0		296 050 311
Johdannaissopimukset	422 767	6 529 489	8 353 234	2 297 617		17 603 107
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0	99 348	1 384 837	340 000		1 824 185
Velat Yhteensä	152 332 508	154 892 928	315 773 099	42 078 610	376 625	665 453 770

Jälleenrahoitusriski

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

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny lainkaan. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin mak-

susuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Velkasopimuksiin pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.10 oli noin 2,5 vuotta, kun se edellisen tilikauden päättyessä oli kolme vuotta.

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

Markkinariskit

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

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

Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos

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

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

Taseen korkoriski

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

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoittelujankohdiltaan luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jää-

vä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään hallituksen hyväksymän markkinariskistrategian mukaisesti mahdollisimman neutraalina luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime –viitekorko, jonka hinnoittelu seuraa Hypo-konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

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

Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluajan-kohta 2010 (milj. €)

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

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvoon, muut saamiset ja velat tasearvoon.

Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 1,6 miljoonaa (pienentyisi 1,6 milj. €)

12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkastelultuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 4,1 miljoonalla eurolla.

Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,3 miljoonaa euroa.

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

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvos-
saan, muut saamiset ja velat tasearvoin.

Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 0,7 miljoonaa (pienentyisi 0,7 milj. €)

12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkastelultuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 5,2 miljoonalla eurolla.

Hypön taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 30 tuhatta euroa.

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

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

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

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

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

Arvonalentumisriski

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

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

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien tuottojen alenemista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypo-konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokratarkistusten 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 vakuutusturvaa ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste oli vuoden 2010 päättyessä 95,3 prosenttia.

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

Keskittyneisyysriski

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

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit on huomioitu omana riskialueena.

Strateginen riski

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä myös Hypon avainhenkilöiden kesken osana riskienhallinnan seuranta- ja raportointijärjestelmää. Viranomaisriski, toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä

varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuista. Hypo-konsernin suojautumiskeinona kaikkien näiden riskien osalta on valitun toimintastrategian tarkentaminen uusien olosuhteiden mahdollistamalla tavalla. Myös Hypon tunnettuuden varmistaminen luetaan kuuluvaksi strategisiin riskeihin.

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

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

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

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

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

Strategiset riskit on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetellessä huomioitu omana riskialueenaan.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2010

Euroa	Liitetieto	2010	2009
Korkotuotot	1	14 870 621,98	20 495 976,27
Korkokulut	1	-14 420 185,83	-21 225 031,88
KORKOKATE		450 436,15	-729 055,61
Palkkiotuotot	2	609 827,09	605 304,91
Palkkiokulut	2	-7 626,10	-14 720,33
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	3	-27 404,06	1 688 955,83
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4	5 773 482,60	6 295 850,55
Liiketoiminnan muut tuotot	5	486 879,50	410 158,67
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 051 456,03	-2 111 056,51
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		513 515,10	-324 335,85
Muut henkilösivukulut		-48 717,13	-87 862,58
Muut hallintokulut		-2 438 487,80	-1 840 913,32
		-4 025 145,86	-4 364 168,26
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		-124 242,95	-104 460,85
Liiketoiminnan muut kulut	6	-181 707,77	-244 384,74
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista saamisista	8	-41 468,80	-433 633,62
LIIKEVOITTO		2 913 029,80	3 109 846,55
Tilinpäätössiirrot		-280 010,30	11 658,87
Tuloverot		-769 205,65	-771 896,14
VARSAINAISEN TOIMINNAN VOITTO		1 863 813,85	2 349 609,28
VEROJEN JÄLKEEN		1 863 813,85	2 349 609,28
TILIKAUDEN VOITTO		1 863 813,85	2 349 609,28

EMOYHTIÖN TASE 31.12.2010

Euroa	Liitetieto	31.12.2010	31.12.2009
VASTAAVAA			
Käteiset varat		8 700,20	23 944,85
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset		0,00	0,00
Muut		14 597 860,00	7 644 500,00
		<u>14 597 860,00</u>	<u>7 644 500,00</u>
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	11,26,28	4 057 958,90	2 859 138,73
Muut		21 515 072,30	2 600 151,54
		<u>25 573 031,20</u>	<u>5 459 290,27</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	12,26,28	521 128 711,68	515 782 849,39
Saamistodistukset	13,26,28		
Julkisyhteisöiltä		3 999 454,61	0,00
Muilta		17 955 133,31	83 404 811,47
		<u>21 954 587,92</u>	<u>83 404 811,47</u>
Osakkeet ja osuudet	14,28	4 334,82	6 953 562,05
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	28	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	15,28	627 000,00	1 001 869,00
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	16,18	144 030,28	187 083,98
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	17,18	56 675 842,60	62 572 413,15
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	17	2 958 459,26	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	18	263 478,36	258 272,75
		<u>59 897 780,22</u>	<u>65 789 145,16</u>
Muut varat	19	3 165 735,23	1 450 304,88
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	20	1 441 217,05	1 639 242,66
Laskennalliset verosaamiset	21	1 196 522,61	2 025 229,54
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>656 427 185,22</u>	<u>698 049 507,26</u>

EMOYHTIÖN TASE 31.12.2010

Euroa	Liitetieto	31.12.2010	31.12.2009
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26,28	236 734 288,16	226 310 459,63
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26,28	78 947 243,65	101 808 802,22
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22,26,28		
Joukkovelkakirjalainat		215 838 258,34	242 767 421,10
Muut		38 936 343,30	39 358 635,31
		<u>254 774 601,64</u>	<u>282 126 056,41</u>
Johdannaissopimukset ja muut käypankäyntitarkoituksessa pidettävät velat			
Muut velat	28	5 144 965,00	8 534 318,00
Muut velat	23	3 390 236,47	3 922 363,65
Siirtovelat ja saadut ennakot	24	3 675 135,93	5 348 848,95
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	25,26,28	1 360 000,00	1 700 000,00
Laskennalliset verovelat	21	6 191 465,21	6 289 779,04
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		17 324 111,09	16 945 718,79
Laskennallinen verovelka		-4 504 268,88	-4 405 886,88
		<u>12 819 842,21</u>	<u>12 539 831,91</u>
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	30	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		4 682 829,09	5 122 363,00
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		23 954 973,76	23 597 228,72
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-3 343 294,14	-5 574 012,24
Käypään arvoon arvostamisesta		56 997,81	49 381,39
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	21	173 500,00	18 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		586,58	977,30
Tilikauden voitto		1 863 813,85	2 349 609,28
		<u>53 389 406,95</u>	<u>49 469 047,45</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>656 427 185,22</u>	<u>698 049 507,26</u>
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET			
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja pantit		8 241 931,00	8 241 931,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	33		
Arvopapereiden takaisinostositoumukset		2 384 419,52	9 257 886,90
Muut		69 459 353,06	15 496 502,53
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET YHTEENSÄ		<u>80 085 703,58</u>	<u>32 996 320,43</u>

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2010

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen emoyhtiön (jäljempänä Hypo) tilinpäätös on laadittu ja esitetty luottolaitoslain, valtiovarainministeriön asetuksen ja Finanssivalvonnan antamien tilinpäätösmääräysten mukaisesti. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laadintaperiaatteita. Tässä esitetään vain ne laatimisperiaatteet, jotka poikkeavat konsernin laatimisperiaatteista.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaiset käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudatten kuin konsernitilinpäätöksessä.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudatten kuin konsernitilinpäätöksessä.

Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt on valtaosin kirjattu taseeseen hankintamenoon. Tiettyihin kohteisiin aikaisempina vuosina tehtyjen arvonorotusten vastaerät on merkitty omaan pääomaan sisältyvään arvonorotusrahastoon. Tehdyt arvonorotukset tuloutuvat mahdollisen myynnin yhteydessä. Kiinteistöjen mahdollista arvonalentumista tarkastellaan vähintään kerran vuodessa ja mikäli tarvetta arvonalentumiselle ilmenee, tehdään sijoituksesta arvonalentumiskirjaus, jolloin myös aiheettomaksi osoittautunut arvonorotus peruutetaan.

Muilta osin sijoituskiinteistöjen käsittely sekä muiden aineellisten hyödykkeiden käsittely on sama kuin konsernissa.

Vapaaehtoiset varaukset

Vapaaehtoiset varaukset ja niiden muutokset esitetään omana eränään tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja taseessa tilinpäätössiirtojen kertymissä. Varaukset muodostuvat yleisestä tappiovarauksesta, joka on luottolaitostointiaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, kurssi- ja muihin sellaisiin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus.

Verot

Tilivuoden verot

Tilivuoden verot perustuvat verotettavaan tuloon, johon vaikuttaa lainakannan muutoksesta johtuvan verotuksessa vähennyskelpoisen yleisen tappiovarauksen muutos.

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Suojaavien johdannaisten ja myytävissä olevien sijoitusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösijoitusten arvonnkorotuksista syntynyt arvonnkorotusrahasto ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoihin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiössä (suljettu vuonna 1991). Eläkesäätiön mahdollisesti maksama ylikatepalautus kirjataan pienentämään tuloslaskelman eläkemenoja.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin uusi M-osasto, joka avaa uuden mahdollisuuden kartuttaa tulospalkkioilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksuperusteisena järjestelmänä. A- ja M-osastojen välillä siirroilla ei ole vaikutusta Hypon tuloslaskelmaan tai taseeseen.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1.2010 - 31.12.2010 LIITETIEDOT

1. Korkotuottojen ja -kuluja erittely tase-erittäin

	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta		56 684,22
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		13 649 801,96
Saamistodistukset		1 107 337,03
Muut korkotuotot		56 798,77
Korkotuotot yhteensä	0,00	14 870 621,98
Velat luottolaitoksille	-1 460 067,56	-3 263 725,06
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-1 277 176,85
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-3 818 198,50
Johdannaissopimukset		-6 035 818,03
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-24 892,39
Muut korkokulut		-375,00
Korkokulut yhteensä	-1 460 067,56	-14 420 185,83

2. Palkkiotuotot ja -kulut

Luotonannosta		570 121,20
Ottolainauksesta		0,00
Lainopillisista tehtävistä		13 752,54
Muusta toiminnasta		25 953,35
Palkkiotuotot yhteensä		609 827,09
Palkkiokulut, muista		-7 626,10

3. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Saamistodistusten myyntivoitot		-68,09
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot		-27 335,97
Yhteensä		-27 404,06

4. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Vuokratuotot		3 651 219,86
Myyntivoitot (-tappiot)		2 536 043,04
Muut tuotot		214 378,20
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut		-577 894,00
Poistot		-36 152,32
Arvonalentumiset		0,00
Muut kulut		-14 112,18
Yhteensä		5 773 482,60

5. Liiketoiminnan muut tuotot

Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus		27 706,00
Muut tuotot		459 173,50
Yhteensä		486 879,50

6. Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrakulut		-9 085,04
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut		-14 413,96
Muut kulut		-158 208,77
Yhteensä		-181 707,77

7. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot		-124 242,95
-------------------------------	--	-------------

8. Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-306 906,52
Vähennykset	<u>265 437,72</u>
Yhteensä	-41 468,80

9. Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Yhtiön pääasialliset tuotot muodostuvat antolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista.

Antolainauksen ja muiden asumisen tuotteiden ja palvelujen katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttikonsepti) erityispiirteiden vuoksi. Yhtiön toimialue on Suomi.

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	6 806 342	2 913 030	656 427 168	590 361 114	26
Muu toiminta	486 880	0	17	0	0

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2010

10. Käteiset varat

Kassa 8 700,20

11. Saamiset luottolaitoksilta

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta	0,00	2 515 072,30	0,00
Kotimaisilta luottolaitoksilta	4 057 958,90	19 000 000,00	25 573 031,20
	4 057 958,90	21 515 072,30	25 573 031,20

12. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Yritykset ja asuntoyhteisöt	159 573 530,72
Kotitaloudet	357 381 410,12
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3 275 811,92
Ulkomaat	897 958,92
Yhteensä	521 128 711,68
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	736 651,67
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	576 677,45
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	306 906,52
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-436 793,77
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	446 790,20

13. Saamistodistukset

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytavissä olevat			
Kuntatodistukset		3 999 454,61	3 999 454,61
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytavissä olevat			
Sijoitustodistukset		0,00	0,00
Yritystodistukset		15 974 133,31	15 974 133,31
Joukkovelkakirjat	16 578 860,00		16 578 860,00
Saamistodistukset yhteensä	16 578 860,00	19 973 587,92	36 552 447,92
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen	14 597 860,00		14 597 860,00

14. Osakkeet ja osuudet

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		4 334,82	4 334,82	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,00	6 692 008,83	6 692 008,83	6 687 674,01
Joista hankintameno		6 692 008,83	6 692 008,83	

15. Johdannaissopimukset

		Kirjanpitoarvo		
		Vastaavaa	Vastattavaa	
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo		76 757,00	4 594 722,00	
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo		550 243,00		
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo			550 243,00	
		627 000,00	5 144 965,00	
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko		5 000,00	1 270 585,20	
Yhteensä		632 000,00	6 415 550,20	
Jäljellä oleva maturiteetti				
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	156 612 306,00	149 720 000,00	16 000 000,00	322 332 306,00
Käypä arvo, vastaavaa	14 067,00	612 933,00	0,00	627 000,00
Käypä arvo, vastattavaa	2 077 534,00	1 350 336,00	1 717 095,00	5 144 965,00

16. Aineettomat hyödykkeet

IT-ohjelmat ja hankkeet	144 030,28
-------------------------	------------

17. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo	
Maa- ja vesialueet	30 764 630,43
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	<u>25 911 212,17</u>
Tasearvo, yhteensä	56 675 842,60
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	67 520 139,40
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo	
Omassa käytössä olevat	
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	<u>2 958 459,26</u>
Tasearvo, yhteensä	2 958 459,26
Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä	4 374 281,75

18. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2010	373 971	58 571 859	165 194	1 807 363	60 544 417
Lisäykset		3 051 047		125 395	3 176 442
Vähennykset		-8 317 501		-39 000	-8 356 501
Siirrot erien välillä					0
Hankintameno 31.12.2010	373 971	53 305 406	165 194	1 893 758	55 364 358
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2009	186 888	128 293	0	1 549 090	1 677 384
Tilikauden poisto	43 054	36 152		81 189	117 342
Tilikauden arvonalennukset					0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2010	229 942	164 446	0	1 630 280	1 794 725
Arvonkorotukset 1.1.2010		4 128 847	2 793 265		6 922 112
Tilikauden arvonkorotusten lisäys					0
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-593 965			-593 965
Kirjanpitoarvo 31.12.2010	144 030	56 675 842	2 958 459	263 478	59 897 780

19. Muut varat			
Muut saamiset		3 165 735,23	
20. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot			
Korkosaamiset		1 381 789,91	
Muut siirtosaamiset		59 427,14	
Yhteensä		1 441 217,05	
21. Laskennalliset verosaamiset ja -velat			
	Verosaaminen		Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahadon laskennallinen vero			1 645 318,33
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 196 522,61		41 878,00
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero			4 504 268,88
Yhteensä	1 196 522,61		6 191 465,21
22. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
	Kirjanpitoarvo		Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat			
Joukkovelkakirjalainat	215 838 258		215 870 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	38 936 343		39 100 000
Yhteensä	254 774 602		254 970 000
23. Muut velat			
Muut velat		3 390 236,47	
24. Siirtovelat ja saadut ennakot			
Korkovelat		2 917 084,55	
Saadut ennakkomaksut		40 310,58	
Muut siirtovelat		717 740,80	
Yhteensä		3 675 135,93	
25. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
	Kirjanpitoarvo		Nimellisarvo
Muut	1 360 000,00		1 360 000,00

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20%. Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 27.12.2010 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

26. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma						
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	25 573 031					25 573 031
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	10 903 000	38 136 000	137 413 000	129 475 000	205 201 712	521 128 712
Saamistodistukset	16 485 977	3 487 611	16 578 860			36 552 448
Yhteensä	52 962 008	41 623 611	153 991 860	129 475 000	205 201 712	583 254 191
Velat luottolaitoksille	2 373 596	195 924 026	23 136 667	15 299 999		236 734 288
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	3 128 543	8 909 430	47 650 000	19 259 271		78 947 244
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 976 702	92 945 239	140 852 661			254 774 602
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 360 000			1 360 000
Yhteensä	26 478 841	297 778 695	212 999 327	34 559 270	0	571 816 133

27. Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin
Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä erä.

28. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot

	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat		8 700,20	8 700,20
Saamiset luottolaitoksilta	B	25 573 031,20	25 573 031,20
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	B	521 128 711,68	525 308 453,26
Saamistodistukset	B	36 552 447,92	36 552 447,92
Osakkeet ja osuudet	A	4 334,82	4 334,82
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksis- sä	C	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	B	627 000,00	627 000,00
Yhteensä		590 581 899,83	594 761 641,41
Velat luottolaitoksille	B	236 734 288,16	236 734 288,16
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	B	78 947 243,65	78 947 243,65
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	B	254 774 601,64	254 763 146,85
Johdannaissopimukset	B	5 144 965,00	5 144 965,00
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	B	1 360 000,00	1 360 000,00
Yhteensä		576 961 098,45	576 949 643,66

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva markkinahinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

29. Oman pääoman erät

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto
Oma pääoma 31.12.2009	5 000 000	5 122 363	23 597 229	-5 524 631
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-3 021 334
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				6 035 818
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				-17 112
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				27 404
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutukset		-593 965		
Vapaaehtoisen varauksen muutos				
Varsinaisen kokouksen päätös -09 voittovarojen käyttämiseksi			100 000	
Liittymismaksut			257 745	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos		154 431		-786 442
Oma pääoma 31.12.2010	5 000 000	4 682 829	23 954 974	-3 286 296

	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 31.12.2009	18 923 500	12 539 832	2 350 587	62 008 879
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-3 021 334
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				6 035 818
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				-17 112
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				27 404
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutus myynnin yhteydessä				-593 965
Vapaaehtoisen varauksen muutos		378 392		378 392
Varsinaisen kokouksen päätös -09 voittovarojen käyttämiseksi	2 250 000		-2 350 000	0
Liittymismaksut				257 745
Tilikauden voitto			1 863 813	1 863 813
Laskennallisten verojen muutos		-98 382		-730 393
Oma pääoma 31.12.2010	21 173 500	12 819 842	1 864 400	66 209 249

30. Peruspääoma

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 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.

EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**31. Annetut vakuudet**

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

32. Eläkevastuut

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä. Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajausta.

33. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset	
Takaukset ja muut sitoumukset	8 241 931,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	69 459 353,06
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	<u>2 384 419,52</u>
Yhteensä	80 085 703,58

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

34. Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin

Tilintarkastuksesta	47 428,83
Veroneuvonnasta	492,00
Muista palveluista	<u>5 209,05</u>
Yhteensä	53 129,88

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT

35. Henkilöstön lukumäärä

	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	24	24
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	<u>2</u>	<u>2</u>
Yhteensä	28	28

36. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja	280 005,32
Varatoimitusjohtaja	<u>156 486,60</u>
Yhteensä	436 491,92

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

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

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

Hallitus

Pj:n vuosipalkkio	10 773,58
Varapj:n vuosipalkkio	9 189,07
Kokouspalkkiot	25 010,00
Jäsenten vuosipalkkiot	<u>36 785,90</u>

Yhteensä 81 758,55

Hallintoneuvosto

Pj:n vuosipalkkio	4 065,00
Varapj:n vuosipalkkio	2 020,00
Muut, vuosipalkkio	22 700,00
Kokouspalkkiot/Tarkastajat	<u>2 800,00</u>

Yhteensä 31 585,00

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2010 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla www.hypo.fi/hypo/johtaminen ja hallinnointi.

37. Johdolle myönnetty luotot

	2010	2009	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	403 300,00	415 034,39	-11 734,39
Hallitus	851 000,00	905 420,40	-54 420,40
Hallintoneuvosto	<u>4 995 300,00</u>	<u>3 467 463,40</u>	<u>1 527 836,60</u>
Yhteensä	6 249 600,00	4 787 918,19	1 461 681,81

EMOYHTIÖN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0		
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	57,3		
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	100,0	827 175,71	6 811,88
Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	43,0	322 585,08	56 188,91
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	158 408,16	-3 477,24
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	574 430,02	1 467,99
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	Helsinki	50,0	5 088 846,91	0,00

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

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitilinpäätöksen.

Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

EMOYHTIÖN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Riskinkantokyky

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

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

Hypon vakavaraisuuden ja riskien hallinnassa noudatetaan ylimmän johdon hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää.

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

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

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

Vakavaraisuuden hallinta

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

Hypo on soveltanut luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä Hypon toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Hypon vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että Hypo arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää sisäisesti riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille, joista keskeisimmät Hypossa ovat taseen saatava- ja velkaerien maturiteettien eroavaisuuksista aiheutuva jälleenrahoitusriski ja viitekorkojen eroavaisuuksista sekä eriaikaisista korontarkistuspäivistä johtuva korkoriski sekä myytävissä oleviin rahoitusvaroihin liittyvä hinnanalentumisen riski. Hypon toiminnan laatu ja laajuus rajaavat toiminnan ulkopuolelle sellaiset liiketoimet, joihin sisältyisi valuutta- ja hyödykeriskiä tai joita varten Hypolla olisi kaupankäyntivarasto ja niihin liittyviä riskejä. Hypo ei tarjoa asiakkailleen sijoituspalveluita tai maksujenvälitystä.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.10 oli 18,6 prosenttia (17,3 %), ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 17,0 prosenttia (15,8 %). Hypo arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

Omat varat ja vakavaraisuus

Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	53 389 407
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut	
Vapaaehtoiset varaukset	12 819 842
Aineettomat hyödykkeet	-144 030
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut	
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	3 343 294
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 360 000
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	70 768 513
josta ensisijaiset omat varat	
Vapaaehtoiset varaukset	12 819 842
Peruspääoma	5 000 000
Vararahasto	23 954 974
Käyttörahasto	21 173 500
Edellisten tilikausien voitto	587
Tilikauden voitto	1 863 814
Aineettomat hyödykkeet	-144 030
Ensisijaiset omat varat yhteensä	64 668 686
josta toissijaiset omat varat	
Arvonkorotusrahasto	4 682 829
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	56 998
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 360 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	6 099 827
Omien varojen vähimmäisvaatimus	
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	29 433 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 056 000
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	30 489 000
Omien varojen ylijäämä	40 279 513
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	367 912 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	17,0
Vakavaraisuus %	18,6

Riskienhallinta

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

joita voivat haitata strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

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

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

Luottoriski

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

Luottoriski on keskeisin Hypon liiketoiminnan riskeistä.

Luotonanto

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

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

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

Hypon luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonantajana on kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista

suuntautuu kuitenkin Uudellemaalle ja kasvukeskuksiin. Hypo ei toimi haja-asutusalueilla eikä muuttotappiopaikkakunnilla. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

Luotonannon keskittyneisyys

Luotonanto luotonantajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	%-osuus
Kotitaloudet	357 381 410	69 %
Asuntoyhteisöt	119 819 079	23 %
Yksityiset yritykset	39 754 452	8 %
Muut	4 173 771	1 %
Yhteensä	521 128 712	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan		
Vakituinen asunto	457 964 293	88 %
Kulutusluotto	24 844 050	5 %
Vapaa-ajan asunto	6 593 579	1 %
Muu	31 726 790	6 %
Yhteensä	521 128 712	100 %
Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja asuntotonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.		
Luotonanto maakunnittain		
Uusimaa	422 342 348	81 %
Muu Suomi	98 786 364	19 %
Yhteensä	521 128 712	100 %

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

Luottoriskiä mitataan jatkuvasti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä. Hypon omalla laskentamallilla todettu lainasaldon suhdetta lainojen vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value -arvojen (LTV) keskiarvo tilikauden päättyessä oli koko antolainasalkun osalta 57,9 prosenttia. Kyseinen luku on erilaiset lainamäärät ja vakuuksien käyvät arvot huomioiva ns. painotettu keskiarvo. LTV-arvojen painottamaton keskiarvo oli 48,2 prosenttia. LTV-arvojen laskennassa on huomioitu reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, osakehuoneistoja ja vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille, kuten esimerkiksi takauksille, ei ole annettu merkitystä. Varauksia edellyttävät seikat on laskentamallissa eliminoitu.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

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

Muut luottoriskivastapuolet

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

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

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetelmällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös Hypon sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luotto- luokituslaitosten antamia luokituksia.

Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana
Luotonanto		
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	459 784 408	450 697 120
Erääntyneet 1-3 kk	60 450 928	66 277 802
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	997 857	1 490 213
Arvoltaan alentuneet	0	0
Luotonanto yhteensä	521 233 193	518 465 135
Muut		
Saamiset luottolaitoksilta		
Erääntymättömät	25 573 031	15 516 161
Saamistodistukset		
Erääntymättömät	36 552 448	63 800 880
Osakkeet ja osuudet	6 692 009	10 166 622
Johdannaissopimukset		
Erääntymättömät	627 000	814 435
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	11 184 700	8 263 850
Muut yhteensä	80 629 188	98 561 947

Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %

0,19 %

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 446.790,20 euroa. Liitetiedossa 12. sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

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

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

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

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

Arvonalentumistappiot pysyivät edelleen maltillisina, ne olivat 41 tuhatta euroa (0,4 milj. € vuonna 2009). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin maltillinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa Hypon omiin varoihin.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimittin.

Operatiiviset riskit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Likviditeettiriskit

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

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta suhteutettuna talletus- ja vakuudettomaan markkinaehtoiseen varainhankintaan. Toteutuessaan riski vaarantaa kasvuhakuisen luotonmyönnön jatkumisen ja aiheuttaa haasteita nettorahoitusaseman ylläpidolle. Varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen nähden. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Hypo on saanut luvan toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena, mutta kyseinen toiminta ei vuoden 2010 lopussa ole vielä operatiivisessa käytössä.

Pitkäaikaisena toteutetun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.10 oli yli 90 prosenttia.

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

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

Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja toimintaympäristöstä aiheutuviin epävarmuustekijöihin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti. Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen avista-talletusten talletuspako, jolloin Hypon tytäryhtiön Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n vaadittaessa takaisinmaksettavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuojarajan ylittävä

osuus. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaa eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tuloskorttitavoitteita.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.10 yhteensä 115,4 miljoonaa euroa (157,0 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta viideltä kuukaudelta (6 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

Hypon tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat olivat:

Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2010	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	4 078 675	201 039 262	50 417 926	15 299 999	270 835 862
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	3 697 753	10 617 059	56 757 354	19 259 271	90 331 436
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22 813 627	98 456 014	170 243 459		291 513 099
Johdannaissopimukset	298 172	3 959 872	4 069 583	1 212 896	9 540 523
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		99 348	1 384 837		1 484 185
Velat Yhteensä	30 888 226	314 171 554	282 873 159	35 772 166	663 705 106

Jälleerahoitusriski

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jälleerahoitusriski aiheuttaa riskin jälleerahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny lainkaan. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksumuunnitelmiin nähden ennaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitason ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.10 oli noin 2,5 vuotta, kun se edellisen tilikauden päättyessä oli kolme vuotta.

Likviditeettiriskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu sisäisessä analyysissä riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Markkinariskit

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta.

Hypon 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. Hypon tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne pitkällä aikavälillä vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti.

Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos

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

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

Taseen korkoriski

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

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseeseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroilta ja uudelleenhinnoitteluajankohdilta luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään hallituksen hyväksymän markkinariskistrategian mukaisesti mahdollisimman neutraalina luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen.

Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli Hypon taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien

nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus Hypon ta-
loudelliseen arvoon ei saa ylittää Finanssivalvonnan asettamaa 20 prosentin
enimmäisrajaa suhteutettuna konsernin omiin varoihin.

Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluaikajankohta 2010
(milj. €)

Vaihtuvakorkoiset

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset	345,7	381,2	0,0	0,0	0,0	726,9
Velat	138,4	508,6	11,4	0,0	0,0	658,3
Netto	207,3	-127,4	-11,4	0,0	0,0	68,6

Kiinteäkorkoiset

Saamiset	3,0	22,2	106,9	13,9	0,3	146,3
Velat	0,0	140,0	54,0	16,0	0,0	210,0
Netto	3,0	-117,8	52,9	-2,1	0,3	-63,7

Muut

Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaisopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin.

Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaisopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi korkokate 1,8 miljoonaa euroa (pienentyisi 1,8 milj. €) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana.

Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkastelutluna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 4,1 miljoonalla eurolla.

Hypon sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskeille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

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

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

Hypon taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2010 oli 9,7 prosenttia (9,4 %) taseen loppusummasta.

Arvonalentumisriski

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

Hypon asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajau-

tuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Omaisuusryhmän, poislukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2010 noin 84 prosenttia (86 %) arvioiduista käyvistä arvoista Tili-kaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien tuottojen alenemista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypon 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 vakuutusturvaa ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste oli vuoden 2010 päättyessä 95,1 prosenttia.

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2010 oli 5,4 prosenttia (5,0 %). Neliövuokra asuinhuoneistoissa 31.12.10 oli keskimäärin 15,59 euroa/m²/kk.

Keskittyneisyysriski

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

Hypon sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit on huomioitu omana riskialueenaan.

Strateginen riski

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

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

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

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

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

Hypon tunnettuuden heikkeniseen liittyvää riskiä on vähennetty pitkäjänteisellä uudistumisohjelmalla, jonka myötä Hypon tunnettuus on parantunut selvästi. Tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti hallitusti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti yksittäisten asiakaskontaktien aktiivisen hoidon avulla.

Toimitusjohtajan medianäkyvyyden rinnalla lisätään hallitusti myös muiden Hypon avainhenkilöiden näkyvyyttä toimivaan johtoon liittyvän henkilöriskin vähentämiseksi. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat tehdyt kontaktit ja saadut talletus- ja lainahakemukset, joiden määrää seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Strategiset riskit on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetel-
lyssä huomioitu omana riskialueenaan.

**LUETTELO TILIKAUDEN 1.1.2010 - 31.12.2010 AIKANA KÄYTETYISTÄ
KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJEISTA**

Kirjanpito kirjat

Päiväkirja sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Pääkirja sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Tuloslaskelma ja tase sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Tilinpäätös sidottuna kirjana

Avustavat

Samlinkin antolainareskontran tapahtumat paperitulosteina ja sähköisessä muodossa Samlinkin Control D:llä
Ufw:n treasurytapahtumat sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Haltia vuokra- ja vastikereskontran tapahtumat sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Nova palkanlaskentajärjestelmän tapahtumat paperitulosteina
Tikon ostoreskontran tapahtumat paperitulosteina sekä osittain sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Tikon myyntireskontran tapahtumat paperitulosteina sekä osittain sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Tikon palkanlaskennan tapahtumat paperitulosteina
Muut avustavat reskontrat (osakkeet, rahastot, kiinteistöomaisuus, käyttöomaisuus) excelin paperitulosteina

Tositelajit

10	Kassatapahtumat
15	Muistiotositteet
16	Tikonin automatisoidut vyörytystapahtumat
18	Nordea 157430-20998 (vuokrat)
19	Nordea 159630-68454 (HS-Kva hoitotili)
21	Sampo800015-69928
23	Sampo 800012-1010536
26	Nordea 215318-8004
28	Åab 660100-2046811
29	OKO 580013-248050
30	Aktia 405511-2003782
32	Nooa 440520-23149
33	OKO 0001-20238653
35	Opuscapita, sisäinen pankki, kuittausnostot
40	Ufw pankkitilitapahtumat
41	Ufw jaksotukset
45	Tikon palkanlaskennan tapahtumat
50	Tikon myyntireskontran tapahtumat
54	Tikon ostoreskontran suoritukset
56	Samlink antolainaus, päivittäiset tapahtumat
60	Haltia vuokrareskontran tapahtumat
61	Haltia vastikereskontran tapahtumat
70	Tikon ostoreskontran tapahtumat
82	Samlink antolainaus, jaksotukset

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2010 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2011

Hallitus

Jarmo Leppiniemi
puheenjohtaja

Sixten Korkman
varapuheenjohtaja

Jari Eklund

Matti Inha
toimitusjohtaja

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna
varatoimitusjohtaja

Olli Salakka

Tuija Virtanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2011

PricewaterhouseCoopers Oy,
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos, KHT