



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
VUOSIKERTOMUS 2021

SISÄLLYSLUETTELO

Toimitusjohtajan katsaus	3
Vastuullisuus	6
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen historia.....	8
 TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 2021.....	10
Toimintakertomus.....	10
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	29
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	29
Konsernin tase, IFRS	30
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	32
Konsernin rahavirtalaskelma.....	33
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	34
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot	43
Konsernin taseen liitetiedot	46
Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot	58
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	59
Konsernin henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot	59
Konsernin omistuksia koskevat liitetiedot	60
Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot	60
Konsernin riskien hallintaa koskevat liitetiedot.....	61
 Emoyhtiön tuloslaskelma	70
Emoyhtiön tase.....	71
Emoyhtiön taseen ulkopuoliset sitoumukset	72
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	73
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	74
Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot	75
Emoyhtiön taseen liitetiedot	77
Emoyhtiön vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	84
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot.....	85
Emoyhtiön henkilöstöä, johtoa ja lähipiiriä koskevat liitetiedot.....	85
Emoyhtiön omistuksia koskevat liitetiedot	86
Valvottavaa koskevat liitetiedot.....	86
Emoyhtiön riskien hallintaa koskevat liitetiedot.....	87
 Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen 2021 allekirjoitus.....	96
Tilinpäätösmerkintä	96
Hallintoneuvoston lausunto	97
Tilintarkastuskertomus.....	98

Osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2022 julkaistaan 2.5.2022

PALUU MÄÄRÄTIE TOISEN JA KANNATTAVAN KASVUN TIELLE

Koronapandemia koettelee yhteiskuntamme toimintaa edelleen. Virus eri muodoissaan on iskenyt yhteiskunnan perusrakenteisiin, talouselämän toimintaan ja sosiaalisiin verkostoihin toistuvasti uudelleen juuri silloin, kun tautiaallot ovat jo näyttäneet vaimentuvan. Tätä kirjoitettaessa ilmassa on jälleen lupauksia kriisin helpottamisesta. Asiat eivät palaa ennalleen, mutta miten ne muuttuvat, siihen täytyy nyt löytyä vastauksia ja kuluvan vuoden aikana on aika tehdä johtopäätöksiä tulevasta.

Hypo on valmistautunut globaaliin kriisiin viime finanssikriisistä lähtien. Olen siksi suhtautunut koko koronapandemian ajan hyvin luottavaisesti siihen, että selviämme tästäkin haasteesta uudistaen samalla omaa toimintaamme toimintaympäristön edellyttämällä tavalla. Näin on myös tapahtunut.

Nyt alkuvuodesta 2022 olemme juuri ottaneet onnistuneesti käyttöön ensimmäiset osat TietoEVRY:n kanssa rakennetusta uuden ajan pankkijärjestelmästä ja irtauduimme samalla pitkäaikaisesta Samlink-kumppanuudesta. Hypon toiminta on jatkunut häiriöttä ja turvallisesti koko koronapandemian ja teknologian uudistamisen ajan. Myös tulos- ja tasetavoitteet toteutuivat viime vuonna sen mukaan kuin ne asetimme.

Lisäksi – mikä tärkeintä – asiakkaamme ovat edelleen osoittaneet kasvavan luottamuksensa meihin jatkuvasti lisääntyneinä luottohakemuksina. Asiakkaamme ovat hakeneet meiltä vakuudellista asuntorahoitusta kaupunkilaisiin asumistarpeisiin nyt 21 miljardin euron määrästä vuodesta 2013 alusta lukien. Olemme ratkaisseet näitä tarpeita samalla jaksolla yli 6 miljardin euron määrästä – tosin kolme viime vuotta aiempaa säästeliäämmmin meneillään olevan teknologian uudistamisen vuoksi. Vuonna 2022 palaamme normaaliin eli määrätietoisesti kannattavan kasvun tielle riskejä ottaen ja riskit halliten. Lupaamme vastata jokaiseen lainahakemukseen entistä ripeämmin ja räätälöidymmin.

Asunto- ja asuntolainamarkkinoiden kehitys pandemian keskellä tukee uskoamme Hypon valitsemaan strategiaan keskittyä toimimaan vain maan vahvimilla markkina-alueilla. Samaan johtopäätökseen ovat tulleet monet muutkin asunto- ja asuntolainamarkkinoilla toimiva tahot. Pitkäaikainen muutos markkinoilla on jatkunut pandemiasta huolimatta juuri niin kuin ennusteet ovat osoittaneet.

Uusimmat väestöennusteet vahvistivat näkemyksiämme siitä, että Suomeen jää 2040-luvulla vain kolme aidosti kasvavaa kaupunkiseutua eli Helsingin, Tampereen ja Turun seudut. On hyvä silti muistaa, että myös monien kaupunkiseutujen sisällä nähdään erisuuntaista kehitystä: kaupunkien keskustat voivat kasvaa samaan aikaan, kun kaupunkien laita-alueilla ja ympäryskunnissa väestö jopa vähentyy. Sama toki toisinpäin. Ajasta ja olosuhteista riippuen.

Seuraamme tätä kuntakohtaista eritahtista ja -asteista kehitystä säännöllisesti päivitettävän ja julkaistavan Hypon Asuntoluottoloukituksen avulla. Hypo-luokitus tarjoaa kaikille asuntomarkkinoista kiinnostuneille selkeän ja ajantasaisen täysin uuden tavan seurata maan sisäistä kehitystä globaalit trendit ja haasteet huomioituna. Hypo-luokitus tarkastelee markkinoita asuntorahoittajan silmin avaamalla alueelliset riskit ja edut avoimesti ja analyttisesti. Maantieteelliseksi alueiksi olemme valinneet kunnat.

Vahvasti eriytyvä ja sirpaloituva kehitys haastaa suomalaisen asuntorahoitusjärjestelmän ja Suomen asuntomarkkinat. Maamme jakautuu vakuudellisiin, vakuudettomiin, omalla rahalla ja lahjoitusvaroilla toimiviin asuntomarkkinoihin. Tästä seuraa uudenlaisia haasteita asuntorahoitusta harjoittaville pankeille ja kaikille muillekin asuntomarkkinatoimijoille. Uusvanhaksi jakolinjaksi palautuu omistusasuminen ja vuokra-asuminen. Näin siksi, että nämä kaksi asumismuotoa ovat rahoittamisen ja riskienhallinnan kannalta toisistaan poikkeavia. Omistusasumisessa asuntolainan takaisinmaksu on vakuudesta riippumattoman palkkatulon varassa. Vuokra-asumisessa vipulainan takaisinmaksu on vakuudesta riippuvaisen ja vuokranantajien keskinäisen kilpailun alaisen vuokratulon ja siihen kohdistuvien politi-



Kuva: Susa Junnola

tisten päätösten varassa. Toinen on perinteistä alhaisen riskitason omistusasumisen rahoitusta, toinen taas voimakkaasti kasvaneen ja kovemman riskitason asuntoyritystoiminnan rahoittamista. Vanha paikallispankkimainen ajattelu paikallisten talletusten ja vakuuksien varassa toimimisesta ei riitä kansainvälisten rahamarkkinoiden ja luottoluokitusten maailmassa. Moni asuntomarkkinatoimija kipuilee vielä vuosia tämän muutoksen kanssa. Asuntorahoittajista puhumattakaan.

Kaupunkien ja kuntien keskinäinen kilpailu työpaikoista, terveyspalveluista ja asukkaista on kiristynyt koronakriisin aikana ja kiristyy jatkossa lisää. Olisi kovin tervetullutta, jos kaupungit ja kunnat voisivat nykyistä itsenäisemmin itse päättää, miten ne hakevat omaa suuntaansa. Totuttu maan tapa kehittää tasapäisesti koko Suomea on ajautumassa umpikujaan. Rakennemuutokset eivät etene oikein missään päin maata. Vuosikymmenien aikana luotua aluerakennetta on pidetty yllä velaksi ja pidetään yllä entistä voimallisemmin velaksi koronakriisiin ja sen jälkeiseen ”jälleenrakentamiseen” vedoten. Kasvavien kaupunkien keskinäisessä vertailussa on hyvä kiinnittää huomiota omatonttisen omistusasumisen osuuden kehittymiseen. Vuokra-asumisen kasvava osuus kertoo kasvavasta keskittymäriskeistä tarkastelun kohteena olevan kaupungin asuntomarkkinoilla. Edullinen pitkäaikainen rahoitus äänestää jaloillaan.

On selvää, että ennustetulla kehityksellä on merkittävä vaikutus asuntokauppaan ja asuntojen hintoihin Suomessa. Yhä useammilla alueilla yhä useampi omistus- ja vuokratyö putoaa pois ensin asuntovakuusmarkkinoilta ja sen jälkeen asuntomarkkinoilta. Tämä on asettanut kansainvälisesti luottoluokitellut ja kansainvälisiltä rahamarkkinoilta asuntorahoitusta hakevat valtakunnalliset, mutta ei-kaupunkilaiset pankit hyvin haasteelliseen asemaan. Perinteinen markkina-asema sulaa alta pois ja kilpailu kaupunkilaisista pankkimarkkinoista kiristyy merkittävästi samalla, kun Suomeen rantautuu uusia perinteisiä ja myös täysin uudenlaisia toimijoita. Hinta- ja laatu-kilpailu kovenee vuosi vuodelta. Pankkitekniologia jakaa pankkeja voittajiin ja häviäjiin 2020-luvulla, sillä kyky uudistaa teknologiaa käytännössä eikä vain paperilla ratkaisee.

Osansa saavat asuntorahoitus, asuntotuotanto, korjausrakentaminen, kiinteistönvälitys, asuntosijoittaminen, isännöinti- ja huoltopalvelut. Markkinoiden alueellinen eriytyminen ja sirpaloituminen haastaa valtakunnalliset toimijat, sillä tavoitteet ja tarpeet eriytyvät. Monet joutuvat uudistumaan sisäisesti ja jopa jakautumaan sisäisten erimielisyyksien vuoksi. Tämä näkyy jo nyt erilaisten edunvalvontajärjestöjen keskinäisen kilpailun lisääntymisenä ja pankkialalla toimijoiden fuusioitumisina ja erikoistumisena. Ennustan edelleen, että 2030-luvulla pankkialalla on nykyisten noin 250 pankin sijasta korkeintaan 25 aidosti itsenäistä ja riippumatonta pankkia. Oma ajankohtaista, mutta surullista tarinaansa kertovat taannoiset isännöintialan kartelliepäilyt ja vuokra-asuntobisneksen ylilyönnit.

Asumisen saralle on vuosien mittaan syntynyt ikäviä lieveilmiöitä, joiden suhteen ei ole syytä olla sinisilmäinen. Kuluttajan- ja omistajansuojan on pysyttävä kehityksessä mukana.

Rahoittajan oman pitkäaikaisen varainhankinnan hinta ja saataavuus ovat vakiintuneet ratkaiseviksi tekijöiksi. Varainhankinta on vahvasti kiinni likvideistä ja arvonsa säilyttävistä asuntovakuuksista, sillä ilman niitä ei kilpailukykyistä pitkäaikaista rahoitusta saa, eivätkä sääntelyvaatimukset täyty. Kehitys on itseään voimistava ja leimallinen kaikille Pohjoismaille ja varsin haasteellinen erityisesti meille suomalaisille, sillä olemme tottuneet talletusrahoitteiseen paikalliseen pankkitoimintaan, jossa kaikki asiakkaat ovat keskinäisyyden hengessä samalla viivalla muun muassa luottojen saatavuuden ja ehtojen osalta. Väestö vanhenee, vähenee ja asuu erittäin hajautevasti rakennetussa suuressa maassa. Maanalaiseen ja maanpäälliseen infraan sekä kiinteistöihin on laitettu valtavasti markkoja ja euroja vuosikymmenien aikana uskoen, että ne säilyttävät arvonsa. Nyt varat eivät riitä edes pakottavien korjaustarpeiden seikkaperäiseen selvittämiseen. Ja rahaa pitäisi riittää sote-, sotu- ja koulutuspalveluihin sekä raideinvestointeihin, puhumattakaan ilmastotavoitteiden saavuttamisesta.

Aluevaalien ympärillä käydyissä poliittisissa keskusteluissa kuultiin kuitenkin monesta suusta, että valtion tuella halutaan siirtää työtä, leikata velkoja ja rakentaa uusia asuntoja infroineen sinne missä väki vähenee. Keppihevosenä toimivat koronaviruspelot ja etätyön ihanuus. Maalaisromantiikka ylitti maalaisjärjenkin. Onneksi arkijärki ja lähityö näyttävät palaavan.

Koronavuosien opetus on, että kotitalouksien on tarkasti harkittava, missä päin Suomea ja miten asuvat vakituisesti. Työllistymismahdollisuudet, toimiva terveydenhuolto ja asuntojen käyminen kaupaksi tai vakuudeksi kaikkina aikoina, erityisesti kriisitilanteissa, korostuvat entistä enemmän. Tämän lisäksi on entistäkin tarkemmin tutkittava, millaisesta kerros- tai rivitaloyhtiöstä ostaa omaa kotia. Onko tuo yhtiö aidosti omistusasuntoyhtiö vai käytännössä vuokra-asuntoyhtiö? Lisäksi on huomioitava tarkasti, sijaitseeko yhtiön omistama rakennus omalla tontilla, ikuisella vuokratontilla vai omaksi lunastettavissa olevalla tontilla.

Suomen suunta nähdään kaupungeissa myös pandemian jälkeen: maamme suurkaupungistuu, ei maaseuduistuu. Kehitys on nyt syytä vain hyväksyä ja ryhdyttävä sopeutumaan siihen. Kuvaavaa on ollut, että Hypo on maan ainoana asuntomarkkinoiden erityistojimijana toiminut koko alan unilukkarina useita vuosia. Nyt unilukkarin paikalle on kovasti tungosta. Varsinkin niiden suunnalta, jotka kaikkein vahvimmin pyrkivät kieltämään koko ilmiön olemassaolon. Liian monet ajattelevat yhä ”vielä enemmän maaseutua ja entistä vähemmän kaupunkia”. Suurkaupungistumiselta voi piiloutua etätöiden hurmiossa, mutta siltä ei voi paeta. Pitkän rahoituksen hinta

ja kv-luottoluokitukset kertovat tilanteen koruttomasti. Koko maa saa rahoitusta vain valtion ja kuntien eli veronmaksajien vastuulla, mutta valtion ja kuntien velat ja takausvastuut ovat jo nyt hälyttävän korkealla tasolla. ”Koko maa asuttuna”-politiikkaa on mahdotonta jatkaa ilman merkittävää veronmaksajien lisävastuun kasvattamista. Suomen valtion kv-luottoluokituksen ja sitä kautta koko suomalaisen finanssialan kv-luottoluokitukset joutuvat ennen kokemattoman paineen alle – tämä kaikki nähtiin jo ennen koronaviruksen aiheuttamaa lisävelkaantumista, mutta sen vuoksi tilanne on yhä ahtaampi. Pitkän rahoituksen saatavuus ja ehdot eriytyvät entisestään ja voimistavat yhteiskunnallista polarisaatiota.

Poliitikkojen ja päättäjien puheet antavat aiheen suureen huoleen. Tarvittavat rakennemuutokset lakaistaan maton alle velaksi vaali vaalilta. Veronmaksajien velka-, takaus- ja yhteisvastuut lisääntyvät merkittävästi koko Euroopassa, ja korostetusti täällä Koillis-Euroopan pienessä taantuvassa periferiassa. Valtion luottoluokitukseltaan kahden A:n Suomi jää entistä enemmän jälkeen kolmen A:n Pohjoismaista ja euromaista. Asuntorahoituksen kannalta olennaisin kysymys kuuluu: Pyrkikö Suomi takaisin Saksan, Ruotsin, Tanskan ja Norjan perässä AAA-sarjaan vai antaako se periksi ja hyväksyy putoamisen Islannin kanssa yhteen A:han? Valtion luottoluokitus on ankkuriluokitus koko suomalaiselle finanssialalle ja alan asiakkaille. Sillä on väliä, kuinka valtio hoitaa talouttaan, sillä asuntosäästäjä tuntee sen kukkarossaan. Varsinkin kohoavien markkinakorkojen ja inflaation aikana.

Hypo on huomioinut tämän omassa toiminnassaan ja on valmis kohtaamaan sen haasteet omalta osaltaan. Olemme luottokannan sisällön osalta kilpailijoitamme läpinäkyvämpi ja toimimme laatu edellä pitäen määrän aina vähintään kv-rahemarkkinoiden kannalta riittävän korkealla tasolla. Asiakas lupaukset ”Parasta Suomesta” ja ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.” ohjaavat toimintaamme molemmiin puoliin tasetta jatkuvasti vahvistuvia, vastuullisuuden ESG-näkökulmia unohtamatta. Olemme koko koronakriisin ajan uudistaneet Hypon teknologia-alustaa. Vuosikymmeniä toiminut Samlink-alusta tuli tiensä päähän. Yhteistoiminta uuden, pitkäikäisen strategisen kumppanimme TietoEVRY:n kanssa on sujunut hyvin ja olemme tyytyväisiä valittuun teknologiaratkaisuun. Vuodet 2019, 2020 ja 2021 ovat menneet teknologian rakentamisessa ja sopeuttamisessa. Vuosi 2022 on uuden teknologian käyttöönottovuosi ja vuonna 2023 katseet ovat jo vahvasti vuodessa 2030. Palaamme vuoden 2022 loppupuoliskolla totutulle määrätietoiselle liiketoiminnan kasvattamisen tielle ja ryhdymme samalla laajentamaan tuote- ja palveluvalikoimaamme asumisen ja asuntorahoituksen saralla. Kaikki tämä kannattavasti ja riskit halliten juhlavuoteen 2030 tähden.

Olemme näyttäneet kykymme uusiutua finanssikriisin ja koronakriisin erittäin vakavassa paineessa, joten suhtaudun erittäin luottavaisesti kaikkiin 2022-luvun haasteisiin. Varsinkin yllättäviin ja ennakoimattomiin.

Menneissä ja meneillään olevissa kriiseissä todennettu ketteryys ja joustavuus konservatiivisen riskinoton kera on luonut meille erittäin vahvan pohjan kehittää koko konsernin toimintaa kaikissa oloissa. Se korostuu varsinkin erittäin vaativissa, yllättävissä ja ennakoimattomissa oloissa.

Hypo hakee toiminnalleen vertailukohdan vakiintuneesti kovimmista kansainvälisilläkin kentillä toimivista pörssiyhtiötason kilpailijoista, koska se pakottaa tämän maailman ehkä harvinaislaatuimmman yhtiömuotomme – hypoteekkiyhdistyksen – uudistumaan jatkuvasti kannattavasti ja riskit halliten. Kovat luvut puhuvat edelleen: yli 3,5 mrd. euron ansaintataseella ja perus- ja standardimenetelmiä käyttäen, RAC-vakavaraisuus noin 18 %, ROE noin 5 % ja luottotappiot edelleen noin 0,0 % on kova yhdistelmä kansainvälisestäkin vertaillen. Tämän rinnalla pehmeät luvut kertovat tasapainoisesta kehityksestä: Asiakas- ja henkilöstötyytyväisyys, sisäinen valvonta, osaaminen ja työhyvinvointi ovat kaikki oikealla uralla ja hyvällä tasolla erittäin vaativasta sisäisestä ja ulkoisesta toimintaympäristöstä huolimatta. Siltikin tähtäämme niin kovien kuin pehmeiden lukujen osalta kv-tason parhaimmiston itsenäisenä ja riippumattomana asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistuneena pankkina, joka pohjaa koko toimintansa omin ja valitun kumppanin toimin luotuun alan uusimpaan pankkiteknologiaratkaisuun.

Kiitän omasta ja toimielintemme puolesta Hypon henkilökuntaa erittäin ututterasta erityistarkoituksemme hyväksi tehdystä laadukkaasta ja tuloksellisesta työstä globaalien koronakriisin keskellä. Strategisesti tärkeä teknologiaprojektimme on vaatinut henkilökunnalta paljon. Koronan kera vielä enemmän. Lähijuhlomme juhlavuosia, koronan voittamista, projektin valmistumista ja useampiakin pyöreitä merkkipäiviä vasta koronakriisin päätyttyä. Kirittävää riittää tällä saralla. Ansaitusti ja turvallisesti.

Kiitämme kehitysjohtaja Tom Milleriä, controller Arttu Mönkköstä, tietosuojavastaava Ulla-Maija Niemeä ja riskienhallintapäällikkö Deni Seitzia ututterasta työskentelystä Hypon palveluksessa ja erityisesti juuri käyttöönotetun tietojärjestelmäratkaisun parissa. Toivotamme heille menestystä uudella uralla TietoEVRY:n, Nordean, Fsg Risk & Compliancen ja Finanssivalvonnan palveluksessa. Tuttuja yhteistyökumppaneita kaikki.

Lopuksi haluan kiittää lukuisia vanhoja ja uusia asiakkaitamme vuosi vuodelta kasvavasta kiinnostuksesta 161-vuotiaan Hypo-konsernin kaikkiin palveluihin.

Parempaan Asumiseen. Turvallisesti. Myös koronan aikana ja erityisesti sen jälkeen.

Helsingissä 11. helmikuuta 2022

Ari Pauna

Toimitusjohtaja



Vastuullisuus on yksi viime vuosien isoista kehityssuunnista niin finanssialalla kuin muualla yhteiskunnassakin. Vastuullisuudesta puhuttaessa käytetään usein termiä ESG (Environmental, Social, Governance), joka pitää sisällään ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät asiat. Yritysten on huomioitava kaikki kolme osa-aluetta ollakseen vastuullisia toimijoita. ESG on kovaa vauhtia tulossa saumattomasti osaksi myös pankkien arkea ja kaikkia niiden liiketoimintaprosesseja. Kerromme tässä, millä tavoin vastuullisuus näkyy Hypossa tällä hetkellä, millä tavalla ESG-sääntely on kehittymässä ja mitkä ESG-kehitykseen liittyvät asiat on tunnistettu erityisen tärkeiksi toimintamme kannalta.

Vastuullisuus näkyy luontaisesti Hypon toiminnassa monin eri tavoin. Keskeisin liiketoiminta-alueemme on asuntorahoitus, jonka saralla keskitymme edistämään erityisesti omistusasumisen asemaa. Asiakslupauksemme ”Parempaan asumiseen. Turvallisesti.” kiteyttää tavoitteemme kasvattaa hyvinvointia vastuullisesti asuntovarallisuudesta huolehtimalla. Vahvan erityisosaamisemme vuoksi osallistumme aktiivisesti asuntomarkkinoita ja taloutta koskevaan yhteiskunnalliseen keskusteluun, jota kautta pyrimme tuomaan esille parhaita käytäntöjä ja osoittamaan havaittuja epäkohtia. Hypo on kehittänyt myös tapaa analysoida asumisen ympäristöriskejä. Helmikuussa 2021 julkaistussa Asuntomarkkinakatsauksessa esiteltiin Hypon uusi Asuntoluottoluokitus eli Hypo-luokitus, joka tarkastelee alueellisia asuntomarkkinoita asuntorahoittajan näkökulmasta riskien kautta.

Syksyllä julkaistiin Asuntoluottoluokituksen päivitys, jossa tarkasteltiin ensimmäistä kertaa asumisen ympäristöriskejä Suomessa. Katsaukset löytyvät Hypon kotisivuilta osoitteesta <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/uutishuone/>.

Toimimme luotonannossa vastuullisesti noudattaen Finanssivalvonnan määräyksiä ja suosituksia sekä muita luotonantoa koskevia säännöksiä ja viranomaisohjeita. Ympäristötavoitteita on tuotu myös osaksi luotonmyöntöä: Hypo on tehnyt jo yli kymmenen vuoden ajan yhteistyötä Pohjoismaiden Investointipankin (NIB) kanssa asuinrakennusten ympäristöinvestointeihin suunnattujen lainaohjelmien kautta. NIB-rahoitus on suunnattu ensisijaisesti asunto-osa-KEYHTIÖIDEN energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin.

Finanssialan toimijana Hypoa koskee suuri määrä velvoittavaa sääntelyä, viranomaisohjeita ja raportointivaatimuksia. Pankkisääntelyn tavoitteena on turvata pankkien toimintakyky kaikissa tilanteissa ja tehdä niiden toiminnasta avointa ja läpinäkyvää kaikille sidosryhmille. Tallettajien ja veronmaksajien aseman turvaamiseksi pankeilta kerätään talletussuoja- ja vakaussuorauksia, joita Hypo maksoi tilikauden 2021 aikana yhteensä yli 2 miljoonaa euroa. Sääntelyn noudattaminen, seuranta ja implementointi muodostavat nykyisin merkittävän osan pankkien toiminnasta ja onnistuessaan ne näkyvät siten, että pankki ei saa viranomaisilta huomautuksia toiminnastaan. Hypo on onnistunut tässä perustehtävässä hyvin. Hypo osallistuu

lisäksi aktiivisesti toimialan yhteiseen edunvalvontatyöhön, joka keskittyy vahvasti uusiin, pankkialaa koskeviin lainsäädäntöhankkeisiin ja sääntelyyn. ESG on myös tällä saralla yksi tärkeimmistä ajankohtaisista teemoista.

Hypo toteuttaa yhteiskuntavastuuta myös työnantajan ja veronmaksajan roolissa. Henkilöstön hyvinvoinnista pidetään aktiivisesti huolta muun muassa laajaan työterveyspalveluun ja muihin etuihin panostamalla. Henkilöstön vaihtuvuus on pientä ja Hypossa on paljon pitkäaikaista, sitoutunutta henkilökuntaa. Säännöllisesti vahvistettavissa henkilöstöhallinnon periaatteissa asetetaan tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmille tavoitteet, joiden toteutumista seurataan säännöllisesti. Palkkoja Hypo maksoi tilikaudella 2021 yhteensä 7,2 miljoonaa euroa ja eläkekuluina, muina sivukuluina sekä veroina yhteensä 3,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Hypo tukee lahjoituksin yleishyödyllisiä yhteisöjä, viime vuosina esimerkiksi Baltic Sea Action Groupin ja Pelastakaa Lapset ry:n toimintaa. Hyvään hallintotapaan liittyen Hypo soveltaa hallinnossaan Suomen listayhtiöiden hallintointikoodia.

Vastuullisuuden huomiointi on ollut pitkään yrityksille vapaaehtoista ja siksi myös toteuttamistavat ovat olleet moninaisia. Vastuullisuuden arviointitapoja ja ESG-kriteeristöjä on käytännössä ollut lukuisia erilaisia ja niiden yhtenäisyyttä on ollut vaikea arvioida. Viime vuosina voimakkaasti kehittynyt ESG-sääntely pyrkii luomaan tähän yhteiset pelisäännöt. Avainasemassa on EU:n taksonomia-asetus (Taxonomy Regulation), jossa asetetaan yksi, yhtenäinen kriteeristö ympäristön kannalta kestäville taloudellisille toiminnoille. Luokittelusysteemi toimii jatkossa perustana EU:n kestävyysraportoinnille ja -arvioinnille.

Velvoittava ESG-sääntely kohdistuu tällä hetkellä julkistamiseen. Taksonomia-asetuksen lisäksi julkistamisvelvoitteita asetetaan tiedonantovelvoiteasetuksessa (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFRD), joka koskee kestävyteen liittyvien ESG-tietojen antamista rahoituspalvelusektorilla, sekä tulevassa kestävyysraportointidirektiivissä (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD), joka tulee laajentamaan merkittävästi kestävyysraportoinnin soveltamisalaa ja tarkentamaan raportointivaatimuksia. Hypolla ei toistaiseksi ole velvoittavia ESG-julkistamisvelvoitteita, mutta seuraamme CSRD-ehdotuksen etenemistä EU:ssa ja sen tulevaa kansallista implementointia sekä vakavaraisuussääntelyn muutosten kautta tulevia julkistamisvelvoitteita.

EU:n kestävä rahoituksen strategia julkaistiin heinäkuussa 2021. Strategiaan sisältyy tavoite ESG-riskien integroimisesta luottoluokituksiin ja näkymiin. Luottoluokittajat julkaisevat tällä hetkellä omia ESG-arvioita luottoluokitusten lisätietona, mutta niillä ei ole vielä vaikutusta varsinaisiin luottoluokituksiin. Strategian yhteydessä julkaistiin myös ehdotus EU Green Bond Standardiksi. Kyseessä on vapaaehtoinen, taksonomia-asetuksen kriteeristöön perustuva luokitus, joka määrittelee tarkat kriteerit, joilla joukkolaina voi saada EuGB-labelin.

Komission lokakuussa 2021 julkaisema uusi pankkipakettiehdotus sisältää useita ESG-riskien hallintaan liittyviä kohtia. Vakavaraisuusdirektiiviin ehdotetut muutokset tuovat ESG-riskit osaksi pankkien vakiintunutta riskienhallintakehikkoa ja velvoittavat viranomaiset valvomaan ESG-riskien hallintaa siinä missä muitakin riskialueita. Vakavaraisuusasetukseen ehdotetaan lisättäväksi ESG-riskien määrittelmä sekä ESG-riskien raportointivelvollisuus viranomaisille. Asetuksessa jo nykyisin olevaa, suuria pankkeja koskevaa ESG-tietojen julkistamisvaatimusta ehdotetaan laajennettavaksi sekä tietojen soveltamisalan että julkistamisvelvollisten osalta. Lisäksi ympäristölisiin ja yhteiskunnallisiin tavoitteisiin liittyvien vastuiden vakavaraisuuskohtelusta tehtävän arvion aikarajaa aikaistetaan asetuksessa kahdella vuodella vuoteen 2023, jonka jälkeen komissio laatii asiaa koskevan lakiehdotuksen.

Hypo seuraa tiiviisti ESG-sääntelyä ja valmistautuu hoitamaan sen asettamat tulevat velvoitteensa. ESG-kriteerit tulevat lähivuosina sulautumaan osaksi pankin kaikkia toimintaprosesseja. Asuntorahoittajan näkökulmasta erityisen tärkeitä tulevat olemaan asuinkiinteistöjen ESG-kriteerit eli se, millä tavalla taksonomia-asetuksen luokittelua sovelletaan asuinkiinteistöihin ja minkälainen käytäntö asian ympärille muodostuu. Varainhankinnan kannalta tuleva EU Green Bond Standard on merkittävä uudistus. Taksonomialuokittelun soveltamiseen liittyy kuitenkin vielä paljon avoimia kysymyksiä liittyen muun muassa luokittelussa tarvittavien tietojen saatavuuteen sekä luokittelun jatkuvaan muuttumiseen. Niin luotonantajan kuin sijoittajankin näkökulmasta olisi tärkeää varmistaa, että taksonomialuokittelua sovelletaan yhdenmukaisesti koko lainan tai joukkolainan maturiteetin ajan. Odotettavissa on, että vastuullisuus ja taksonomialuokittelu tulevat ohjaamaan tulevaisuudessa entistä vahvemmin pankkien luotonmyöntöä, sijoitustoimintaa ja varainhankintaa.

SUOMEN HYPOTEEKKI- YHDISTYKSEN HISTORIA

Vuosi 2021 oli Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 161. toimintavuosi.

HY

- 21.12.1858** Senaatin päätös annettavasta julistuksesta Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 25.5.1859** Keisarillisen Majesteetin Armollinen julistus Suomen Maan Hypoteekkiyhdistysten ehdoista ja yleisistä perusteista.
- 15.9.1859** Ensimmäinen yleinen kokous Helsingissä Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 4.-6.7.1860** Päätös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta Haminassa yleisen maanviljelyskokouksen yhteydessä.
- 24.10.1860** Senaatti vahvisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt. Ensimmäisenä toimitusjohtajana konsuli **Otto Reinhold Frenckell** vuosina 1860-1867.
- 2/1862** Antolainastoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.
- 1.2.1862** Suomen ensimmäinen yksityinen obligaatiolaina.
- 12/1864** Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Söhnen pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria, joka on 19 % pääomalennuksen jälkeen 8 998 300 markkaa.
- 21.1.1865** Hypoteekkiyhdistyksen Suomen Pankkiin tallettaman 8 000 000 markan valuuttareservin turvin otettiin markka hopeaan sidottuna käyttöön.
- 1868-1869** Toimitusjohtajana senaattori **Aleksander August Brunou**.
- 1869-1881** Senaattori **J.V. Snellman** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajana muuttumattomalla 8 000 markan vuosipalkalla.
- 1881-1884** Toimitusjohtajana senaattori **Gustav Robert Alfred Charpentier**.
- 1865-1914** Vapaustaistelija, luutnantti ja Dannebrogin ritari Herman Liikanen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa kirjanpitäjänä lähes 50 vuotta.
- 1884-1905** Toimitusjohtajana senaattori **Pehr Kasten Samuel Antell**.
- 1890-luku** Taloudellinen kasvu. Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta v. 1890 oli 22 000 000 markkaa ja v. 1913 puolestaan 73 000 000 markkaa.
- 1906-1920** Toimitusjohtajana lakitieteen kandidaatti **Ernst Emil Schybergson**.
- 1914-1918** I Maailmansota. Suuriruhtinaskunnan, Suomen Valtion takauksen perusteella Suomen Tasavalta maksoi 1920-luvulla ennen sotaa otetut obligaatiolainat, kun velkojat vaativat maksun neljävaluuttaisista lainoista inflaatiosta vähiten kärsineessä valuutassa, Ruotsin kruunussa.
- 1913-1917** Hypoteekkiyhdistys rahoittaa AB Brändö Villastadia, Kulosaaren "huvilakaupunkia".
- 1920-1928** Toimitusjohtajana senaattori **August Ramsay**.
- 1927-1979** Suomen Asuntohypoteekkipankki. Kaupunkikiinteistöille myönnettyistä lainoista 1920-luvun lopulla 18 %:n osuus. Luotoista Helsinkiin vajaat 70 %. Pankin toiminta tyrehtyi valuuttakurssitappioihin.
- 1929-1942** Toimitusjohtajana varatuomari **Auli Markkula**.
- 1929** Pulakausi alkoi.
- 1937** Pääkonttori, jossa nyt liikenne- ja viestintäministeriö, valtion haltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnetyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.
- 1939-1945** Sotavuodet.
- 1942-1967** Toimitusjohtajana lakitieteen tohtori **Ilmo Ollinen**.
- 1945-1959** Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli asuntokiinnityspankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.
- 1960-1980** Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.
- 1967-1976** Pääjohtajana varatuomari **Pentti Huhnanntti**.
- 1977-1978** Vt. toimitusjohtajana **Pentti Linkomo**.



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

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

2002–2012 Toimitusjohtajana oikeustieteen kandidaatti, rahoitusneuvos **Matti Inha**. Parempaan Asumiseen. Turvallisesti. -vuosikymmen. Rahoitusneuvos Inhan aikana Hypo heräsi uudelleen eloon ja vakiinnutti asemansa Suomen ainoana asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistuneena pankkina. Hypoteekkiyhdistyksen konserni lähes kolminkertaisti lainakantansa 725 miljoonaan euroon ja taseensa 930 miljoonaan euroon. AsuntoHypoPankki vakiinnutti asemansa konserniyhtiönä ja saavutti 308 miljoonan euron talletuskannan. Asiakasmäärät kaksinkertaistuivat Inhan aikana 25 000 asiakkaaseen ja konsernin omat varat nousivat lähes 80 miljoonaan euroon vakavaraisuuden pysyessä vahvana. Kaikki tämä toteutettiin taloushistorian toistaiseksi pahimman globaalien finanssi- ja valtiokriisin aikana, keskimäärin alle 30 asuntorahoituksen huippuammattilaisen voimin.

2013 Hypon historian 15. toimitusjohtajana aloittaa oikeustieteen kandidaatti **Ari Pauna**. Ensimmäisenä tavoitteena kasvattaa Hypon lainakanta yli 1 miljardin euron kannattavasti ja riskit halliten. Luottokanta kasvoi vuoden 2013 aikana 725 miljoonasta 978 miljoonaan euroon.

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

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

2015 Hypo-talon katutasossa avattiin laajennetut pankkikonttoritilat.

S&P Global Ratings (S&P) antoi Hypolle kansainvälisen luottoluokituksen.

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

2016 Toukokuussa Hypo laski liikkeeseen ensimmäisen katetun joukkolainansa eli covered bondin, lopulliselta pääomaltaan 300 miljoonaa euroa. Joulukuussa toteutettiin toinen katetun joukkolainan emissio private placement -emissiona, nimellispääomaltaan 100 miljoonaa euroa.

Covered bondien luottoluokitus on 'AAA' vakaa (S&P Global Ratings).

Marraskuussa luottoluokituslaitos S&P Global Ratings (S&P) korotti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokituksen näkymät vakaiksi ('BBB/A3' vakain näkymin).

Hypon omat varat kasvoivat yli 100 miljoonan euron.

Luottokanta kasvoi 1,8 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,2 miljardiin euroon.

2017 S&P Global Ratings korottaa Hypon lyhytaikainen luottoluokituksen tasolle 'A-2' tasolta 'A-3' ja pitkäaikaisen luottoluokituksen tasolle 'BBB' vakain näkymin.

Hypon luottokanta kasvoi 2,2 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,5 miljardiin euroon.

2018 Hypo toi uuden Mobiilipankin tutun verkkopankin rinnalle. Luottokanta kasvoi 2,6 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,7 miljardiin euroon.

2019 Hypo aloitti peruspankkijärjestelmän uusimisen. Katettujen joukkolainojen kanta nousi 1 300 miljoonaan euroon. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,6 miljardia euroa ja talletuskanta 1,6 miljardia euroa.

2020 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta 160 vuotta. Katettujen joukkolainojen kanta nousi 1 450 miljoonaan euroon. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,5 miljardia euroa ja talletuskanta 1,6 miljardia euroa.

2021 Suomen Hypoteekkiyhdistys laski liikkeelle ensimmäisen 10-vuotisen katetun joukkolainansa ja valmistautui uuden peruspankkijärjestelmän käyttöönottoon. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,6 miljardia euroa ja talletuskanta 1,7 miljardia euroa.

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asuntorahoitukseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa. Hypo-konserni myöntää asuntolainoja oman kodin hankkimiseen ja asunnon vaihtamiseen sekä asuntovakuudellisia kulutusluottoja ja korjausrakentamisen rahoitukseen tarkoitettuja luottoja. Hypo-konserni kehittää asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja.

Asiakaslupauksemme ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.” ohjaa kaikkea toimintaamme ja jo yli 28 000 asiakasta kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä myös Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoiluvaa mukaista toimintaa ja vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitysluottopankkitoimintaa.

Suomen Asuntohypopankki Oy (jäljempänä AsuntoHypoPankki), on emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notaariaattipalveluja.

Konserniyhtiöt omistavat 54,6 prosenttia kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta, jonka tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Taos vuokraa omistamiaan toimitiloja myös ulkopuolisille toimijoille.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntohypopankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Konsernin molemmat luottolaitokset kartuttavat EU:n pankkiunioniin yhteistä kriisinratkaisurahastoa suorittamalla vakausmaksuja Rahoitusvakausvirastolle. Talletuspankkina Suomen AsuntoHypoPankki Oy suorittaa lisäksi talletussuojamaksua Rahoitusvakausviraston hallinnoimalle talletussuojarahastolle.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokitus on 'BBB/A-2' vakain näkymin (S&P Global Ratings).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen luottoluokitus on 'AAA' vakain näkymin (S&P Global Ratings).

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Hypo-konserni tavoittelee pitkällä aikavälillä tasaista ja kannattavaa vakuudellisen lainakannan ja asiakasmäärien kasvua riskit halliten. Konsernin tavoitteena on tarjota kilpailukykyinen vaihtoehto henkilöasiakkaiden asumisratkaisujen ja asunto-osakeyhtiöasiakkaiden korjaustarpeiden rahoittamiseen ja vahvistaa markkina-asemaansa ydinliiketoimintansa eli antolainauksen alueella asiakkaidensa eduksi erityisesti henkilöasiakasliiketoiminnassa. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyyn vahvistamiseen. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet, joissa ovat korostuneet viime vuosina peruspankkijärjestelmän uudistus, kannattavuus ja vakavaraisuus.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA 2021

Hypo-konserni keskittyi tilikaudella perustoimintojensa vahvistamiseen ja peruspankkijärjestelmän uudistamisprojektin edistämiseen. Vuonna 2019 käynnistynyt peruspankkijärjestelmän uudistamisprojekti TietoEVRYn kanssa on edennyt tilikauden aikana loppusuoralle. Uuden järjestelmän ensimmäisen vaiheen odotetaan olevan valmiina käyttöönottoon vuoden 2022 alkupuolella. Sopimus nykyisen pankkijärjestelmätoimittajan Oy Samlink Ab:n kanssa päättyy huhtikuussa 2022.

Maaliskuussa 2021 toteutettiin 10-vuotisen katetun joukkolainan liikkeeseenlasku määrältään 300 miljoonaa euroa. Liikkeeseenlaskulla korvattiin toukokuussa 2021 erääntynyt katettu joukkolaina ja muita varainhankinnan tarpeita. Katettujen joukkolainojen kanta pysyi ennallaan 1 450 miljoonassa eurossa. Rahoitusasemaa vahvistettiin tilikaudella myös osallistumalla Euroopan Keskuspankin TLTRO III -operaatioon.

Hypo julkaisi tilikauden aikana neljä Asuntomarkkinakatsusta ja kaksi Talouskatsusta. Helmikuussa 2021 julkaistussa Asuntomarkkinakatsauksessa esiteltiin Hypon uusi Asuntoluottoluokitus eli Hypo-luokitus, joka tarkastelee alueellisia asuntomarkkinoita asuntorahoittajan näkökulmasta riskien kautta. Syksyllä julkaistiin Asuntoluottoluokituksen päivitys, jossa tarkasteltiin ensimmäistä kertaa asumisen ympäristöriskejä Suomessa. Kaikki katsaukset löytyvät Hypon kotisivuilta osoitteesta <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/uutishuone/>.

Tilikautta leimasivat covid-19-pandemian vaiheet. Pandemia ja siihen liittyvät rajoitukset ovat muuttaneet muotoaan useasti tilikauden aikana. Hypo-konserni on seurannut tilannetta tiiviisti ja noudattanut kaikessa toiminnassaan viranomaisen ohjeistuksia. Etätyöjärjestelyitä on noudatettu konsernissa pandemian alusta lähtien ja toimintakyky säilytettiin hyvänä läpi koko tilikauden. Asiakkaita on ohjattu toimimaan verkossa ja puhelimitse, ja heille on tarjottu pandemian aikana yleisesti lyhennysvapaita normaalin luottopolitiikan puitteissa, mutta toteutunut tarve lyhennysvapaille on jäänyt vähäiseksi.

Pandemialla ei ollut tilikaudella olennaista vaikutusta luottojen kysyntään, vaan lainahakemusten määrä pysyi korkealla tasolla. Järjestämättömien saamisten määrä pysyi alhaisella tasolla, eikä sen odoteta kasvavan merkittävästi tulevalla tilikaudella. Odotettujen luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrään vaikuttava Forward Looking Factor (FLF) pysyi tilikaudella perustasollaan eikä merkittäviä tasosiirtymiä tai varauksen määrän kasvua tapahtunut.

Pandemian vähäisistä vaikutuksista huolimatta Hypo-konserni varautui tuleviin mahdollisiin vaikutuksiin tekemällä johdon harkintaan perustuvan lisävarauksen 32 tuhatta euroa tilikaudella 2020. Lisävaraus kohdistettiin tietyn ECL-tason luottoihin ja se tehtiin covid-19-pandemiaan liittyvän yleisen epävarmuuden huomioimiseksi. Varaus pidettiin tilikaudella ennallaan.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalouden vahva kasvu jatkui neljännellä vuosineljänneksellä, vaikka maailmanlaajuiset teollisuuden toimitusketjujen

häiriöt ja omikronvariantin leviäminen aiheuttivat epävarmuutta lyhyen aikavälin kasvunäkymiin. Tarjontarajoitteet ovat kiihdyttäneet inflaatiota ja toimitusajat ovat kasvaneet kovan kulluskysynnän vuoksi. Rajoitteet heijastuvat talouskasvua ennakoivaan maailmantalouden kokonaistuotannon ostopäällykkoindeksiin, joka kertoo epävarmuudesta etenkin teollisuudessa. Erot rokotekattavuudessa ovat edelleen suuret eri alueiden välillä.

Rahoitussektorin ulkopuolisten yritysten osakehinnat laskivat 1,1 prosenttia, kun pankkien osakehinnat nousivat 0,2 prosenttia euroalueella 9.9.–15.12.2021. EKP:n neuvosto päätyi joulukuun kokouksessaan pitämään ohjauksensa ennallaan. Neuvoston mukaan omaisuuserien ostoja voidaan seuraavina vuosineljänneksinä vähitellen vähentää. Pitkät riskittömät korot olivat vuodenvaihteessa voimakkaassa nousussa. Euribor-korot pysyivät kuitenkin matalalla ja 12 kuukauden euriborkorot asetui vuodenvaihteessa –0,5 prosenttiin.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto oli neljännellä vuosineljänneksellä vahvassa vedossa nousten loka–joulukuussa yli neljä prosenttia vuoden takaisesta. Työllisyystilanne parani ja työttömiä oli joulukuussa 16 000 vähemmän kuin vuotta aiemmin, mutta yhä 26 000 enemmän kuin vuonna 2019. Kuluttajien luottamus painui syksyn jälkeen vuoden matalimmalle tasolleen joulukuussa.

Osakeasuntojen hinnat nousivat ennakkotietojen mukaan yli kolmen prosentin vauhdilla loka–joulukuussa. Pääkaupunkiseudulla vastaava hintanousu oli neljännellä vuosineljänneksellä yli neljä prosenttia, kun muualla Suomessa hinnat nousivat alle kaksi prosenttia. Kauppamäärät olivat loka–joulukuussa hieman edellisvuotta suuremmat ja myyntiajat laskivat koko maan tasolla. Asuntolainakannan vuosikasvu oli joulukuun lopussa 4,1 prosenttia ja keskiporko 0,78 prosenttia.

Aloitettujen asuntorakennushankkeiden määrä kasvoi loka–joulukuussa yli kuudella prosentilla vuoden takaisesta. Kuluttajaintojen vuosimuutos oli joulukuussa 3,5 prosenttia.

TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

Hypo-konsernin varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, maksuvalmiussijoituksiin ja sijoituskiinteistöihin. Taseen loppusumma 31.12.2021 oli 3 324,8 miljoonaa euroa (31.12.2020 3 213,1 milj. €). Taseen kasvu 3,5 % aiheutui pääosin luottokannan kasvusta. Maksuvalmiussijoituksiin kuuluvien saamistodistusten määrä pieneni, mutta käteisten varojen määrä kasvoi. Asunto- ja tonttiosuudet pienenivät hieman.

Konsernin varainhankinnan järjestämisestä edesauttavat sijoittajien arvostamat vahva vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius ja kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta

sekä Hypon investointitasen pitkäaikainen luottoluokitus. Ene-nevä joukko kansainvälisiä sijoittajia rahoittaa Hypon toimintaa ja katetut joukkolainat säilyttivät vahvan asemansa konsernin varainhankintavälineenä talletusvarainhankinnan ohella. Kokonaisvarainhankinnan määrä kasvoi 4 % ollen tilikauden lopussa 3 132,2 miljoonaa euroa (3 012,0 milj. €*). Talletuskanta kasvoi 6 % 1 660,3 miljoonaan euroon (1 562,2 milj. €) samalla kun yleiseen liikkeeseen laskettujen velkakirjojen määrä pysyi samalla tasolla ollen 1 311,4 miljoonaa euroa (1 334,4 milj. €). Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta pysyi korkealla tasolla ja oli vuoden lopussa 45,4 % (46,6 %).

Taseen ulkopuolisia sitoumuksia oli vuoden lopussa yhteensä 215,8 miljoonaa euroa (163,8 milj. €). Taseen ulkopuoliset sitoumukset koostuvat pääosin asiakkaille myönnettyistä, mutta nostamattomista luotoista.

Luotonanto

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Valtaosa luotonannosta ja niiden vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö. Lainakannan laatua kuvaavissa taloudellisissa tunnusluvuissa tapahtui edelleen vahvistumista. Luottokannan painotettu LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 33,1 % (33,8 %). Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi alhaisena ollen tilikauden lopussa 3,8 miljoonaa euroa (2,7 milj. €), mikä on ainoastaan 0,14 prosenttia (0,11 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 2 637,0 miljoonaa euroa (2 510,9 milj. €). Myönnetty, vuoden päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 215,8 miljoonaa euroa (161,6 milj. €).

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmiutta vahvistettiin tilikaudella edelleen. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 587,9 miljoonaa euroa (587,7 milj. €) koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 100,0 % (100,0 %) oli vähintään 'AA-' -luottoluokiteltuja ja 100,0 % (100 %) EKP-vakuuskelpoisia. LCR-tunnusluku oli 179,9 % (194,5 %).

Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoitusliimit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 590,9 miljoonaa euroa (590,7 milj. €). Rahavarojen ja sitovien rahoitusliimitien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat katettujen joukkolainojen, joukko-velkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

Sijoituskiinteistöt ja omassa käytössä olevat kiinteistösijoitukset

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asunnot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Hypon asiakaspalvelu- ja muut toimitilat sijaitsevat omassa käytössä olevassa Bostadsaktiebolaget Taoksessa. Sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 4,7 miljoonaa euroa (4,9 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 1,7 prosenttia (1,8 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän. Konsernin omistukset olivat 56,0 miljoonaa euroa (58,2 milj. €).

Eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden etuuspohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 4,9 miljoonaa euroa (5,1 milj. €) on konsernin varallisuuserä, josta Hypo voi erillisellä Finanssivalvonnan hyväksynnällä tehdä ylikatpalautuksen, joka hyödyntää konsernin vakavaraisuutta.

Johdannaissopimukset

Varainhankinnan ja eräiden muiden rahoitusvälineiden korkoriskiä suojataan koronvaihtosopimuksin. Sopimusten nimellismäärä pieneni tilikaudella hieman erääntymisten johdosta. Markkinakorkojen liikkeet aiheuttavat vaihtelua johdannaisten käypiin arvoihin. Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat tilikauden lopussa olivat tasearvoltaan 14,3 miljoonaa euroa (26,7 milj. €) ja velat 10,7 miljoonaa euroa (7,9 milj. €).

Talletukset

Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta kasvoi. Talletuskanta kasvoi 1 660,3 miljoonaan euroon (1 562,2 milj. €), mikä muodosti 53,0 prosenttia (51,9 %) kokonaisvarainhankinnasta. Luottojen ja talletusten välinen suhde oli 158,8 prosenttia (160,7 %).

Katetut joukkolainat ja muu varainhankinta

Katettujen joukkovelkakirjalainojen liikkeellä oleva kanta oli tilikauden lopussa 1 260,4 miljoonaa euroa (1 283,4 milj. €). Sijoitustodistuksia oli laskettu liikkeeseen yhteensä 51,0 miljoonaa euroa (51,0 milj. €).

OMA PÄÄOMA

Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty vuoden 2021 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2021". Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 143,7 miljoonaa euroa (136,9 milj. €). Lukuun sisältyy Suomen Hypoteekkiyhdistyksen viiden miljoonan euron määräinen peruspääoma. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

VAKAVARAISUUS

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään oli vuoden lopussa 13,6 % (13,9 % 31.12.2020). Omien varojen määrä oli tilikauden päättyessä 128,3 miljoonaa euroa (123,8 milj. €). Vakavaraisuusvaade on 11,75 prosenttia. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli vuoden lopussa 3,8 % (3,8 %).

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisesti. Luottoriskin ja johdannaissopimusten vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 1,25 %:n harkinnanvaraisen lisäpääomavaatimuksen, joka on täytettävä ydinpääomalla. Vaatimus astui voimaan 31.12.2019 ja on voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2022 saakka. Päätös tehtiin osana konsernin jatkuvaa valvontaa.

Konsernin pääomavaatimus oli tilikauden lopussa yhteensä 11,75 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta (8 %), kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta (2,5 %), harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta (1,25 %) sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksista.

VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT (VÄHIMMÄISLASKELMA)

1 000 €	31.12.2021	31.12.2020
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	143 705,0	136 949,6
Vähennykset ydinpääomasta	-15 451,5	-13 178,3
Ydinpääoma (CET1)	128 253,5	123 771,3
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	128 253,5	123 771,3
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	128 253,5	123 771,3
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	944 445,6	887 458,6
- josta luottoriskin osuus	881 669,4	840 689,8
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	43 383,2	39 900,8
- josta muiden riskien osuus	19 393,0	6 868,0
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,9
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,9
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,9
Vähimmäispääoma	5 000,0	5 000,0

Rahoitusvakausvirasto (RVV) on 28.4.2021 tehdyssä päätöksessään asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain (1194/2014, jäljempänä KRL) 8 luvun 7 §:ssä tarkoitetun omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vähimmäisvaatimuksen (MREL-vaateen) 1.1.2022 alkaen. Vaatimus asetetaan KRL 8 luvun 7 §:n 2 momentin 1) kohdassa säädettyä tappion kattamismäärää vastaavalle tasolle. Se voidaan kattaa samoilla omilla varoilla kuin vakavaraisuusvaade, eikä se siten tule käytännössä aiheuttamaan lisäystarvetta MREL-kelpoisiin varoihin. Finanssivalvonta on keväällä 2020 luokitellut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pieneksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi luottolaitokseksi. Luokittelu tuo helpotuksia vakavaraisuussäännösten soveltamiseen 28.6.2021 voimaan tullessa ns. CRR II -asetuksessa (2019/876/EU).

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 kahdeksannen osan mukaiset tiedot (ns. Pilari III -tiedot) julkaistaan pääasias-
sa vuosittain erillisessä raportissa samanaikaisesti vuosiker-
tomuksen kanssa. Keskeiset mittarit julkaistaan puolivuosit-
tain. Vakavaraisuusasetuksen muutosasetus (EU) 2019/876

(ns. CRR II) tuli voimaan 28.6.2021. Sen myötä julkistamisvaateet kytkettiin laitoksen merkittävyyteen. Finanssivalvonta on luokitellut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pieneksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi laitokseksi, joiden julkistamisvaateet kevenivät muutoksen myötä.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin liikevoitto oli 8,1 miljoonaa euroa (8,0 milj. € 1.1.–31.12.2020). Tuotot kasvoivat 16 % vertailuvuodesta, mutta perusliiketoiminnan kannattavuutta rasitti kulujen kasvu 25 % vertailuvuodesta. Korkokate kasvoi 17,3 miljoonaan euroon (14,6 milj. €). Tuotot olivat yhteensä olivat 26,1 miljoonaa euroa (22,5 milj. €). Kulut olivat yhteensä 18,0 miljoonaa euroa (14,4 milj. €). Kulu-tuottosuhte oli 69,0 % (63,9 %).

Tuotot

Korkokate kasvoi 17,3 miljoonaan euroon (14,6 milj. €) muiden korkotuottojen kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot kasvoivat 4,1 miljoonaan

euroon (3,7 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,3 milj. €). Sijoituskiinteistöjen myyntivoitot kasvoivat vertailuvuodesta ja olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,3 milj. €). Maksuvalmiussijoitusten tulosvaikutteiset arvostukset ja realisoituneet voitot sekä sijoituksia suojaavien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutosten yhteismäärä oli 1,7 miljoonaa euroa (1,0 milj. €).

Kulut

Kuluja kasvatti liiketoiminnan muiden kulujen ja erityisesti hallintokulujen kasvu, jonka syynä oli perustietojärjestelmäprojektin sisäisten kulujen konservatiivinen osittainen suoraan kuluksi kirjaaminen ja aktivoimatta jättäminen. Hallintokulut olivat yhteensä 13,8 miljoonaa euroa (10,8 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut nousivat 20 % vertailuvuoteen nähden ja muodostivat 62,7 prosenttia (67,1 %) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut olivat 5,1 miljoonaa euroa (3,5 milj. €).

Liiketoiminnan muut kulut nousivat 3,4 miljoonaan euroon (2,7 milj. €) johtuen pääosin muiden toimintakulujen ja viranomaisille suoritettavien maksujen kasvusta. Suurin yksittäinen kuluerä oli vuosittainen vakaumaksu 1,9 miljoonaa euroa (1,7 milj. €), joka nousi vertailukaudesta 11 % ja muodosti jopa 11 % konsernin kokonaiskuluista.

Poistot 0,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. €) muodostuivat pääosin kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittamiseksi tehdyistä sekä muista järjestelmäinvestoinneista.

Odotetut luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusvaroista ja muista rahoitusvaroista

Luottojen ja saamistodistusten odotettujen luottotappioiden nettomuutos oli katsauskaudella 0,04 miljoonaa euroa (0,07 milj. €).

Laaja tulos

Konsernin laaja tulos oli 6,8 miljoonaa euroa (7,2 milj. €). Tilikauden tulos, joka saadaan vähentämällä liikevoitosta tilikauden kohdistuneet tuloverot, oli 6,6 miljoonaa euroa (6,6 milj. €). Tuloverot olivat yhteensä 1,5 miljoonaa euroa (1,5 milj. €). Laaja tulos sisältää tilikauden tuloksen lisäksi käyvän arvon rahaston muutoksen -0,4 miljoonaa euroa (0,1 milj. €) sekä etuuspohjaisen eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. €). Käyvän arvon rahaston muutos johtui käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen realisoitumattomista arvomuutoksista. Etuuspohjaisena käsiteltävän eläkejärjestelyn vakuutusmatemaattisten oletusten muutokset huomioidaan laajan tuloslaskelman kautta.

Konsernin tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa julkistettavat numeeriset taulukot esitetään tuhansina euroina ellei niiden yhteydessä toisin ilmoiteta. Pyöristämisestä johtuen esitetyt yhteenlasketut summat saattavat poiketa siitä, mikä tulee loppusummaksi suorittamalla yhteenlasku esitetyistä luvuista.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2017-2021

Konserni	IFRS 2017	IFRS 2018	IFRS 2019	IFRS 2020	IFRS 2021
Liikevaihto, milj. €	29,2	29,3	32,8	34,1	36,9
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	6,7	7,2	8,4	8,0	8,1
Liikevoitto/liikevaihto, %	22,7	24,4	25,7	23,5	22,0
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,9	5,0	5,5	4,9	4,7
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Omavaraisuusaste, %	4,1	3,9	4,0	4,3	4,3
Kulu-tuotto-suhde, %	62,5	60,6	59,6	63,9	69,0
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,07	0,10	0,11	0,14
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	37,4	35,8	35,3	33,8	33,1
Luotot/talletukset, %	143,6	150,7	158,8	160,7	158,8
Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut					
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	3,7	3,5	3,7	3,8	3,8
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	12,7	12,1	13,4	13,9	13,6
Vakavaraisuussuhde, %	12,7	12,1	13,4	13,9	13,6
Maksuvalmiusvaatimus (LCR)	147,6	122,6	163,8	194,5	179,9
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR)				107,0	114,1
Muut avainluvut					
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 212,6	2 588,9	2 586,1	2 510,9	2 637,0
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	1 540,4	1 718,2	1 628,8	1 562,2	1 660,3
Taseen loppusumma, milj. €	2 792,5	3 113,8	3 230,7	3 213,1	3 324,8
Omat varat (TC), milj. €	106,1	112,3	120,0	123,8	128,3
Ydinpääoma (CET1), milj. €	106,1	112,3	120,0	123,8	128,3
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €*	87,9	97,2	114,3	104,3	111,0
Henkilöstömäärä keskimäärin	58	53	52	60	56
Palkat ja palkkiot, milj. €	4,3	4,2	4,6	5,4	6,5

* 31.12.2021 omien varojen vähimmäisvaatimus on yhteensä 11,75 %. Se muodostuu vähimmäisvakavaraisuusvaateesta 8 %, kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta 2,5 % ja harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta 1,25 % (Pilari II).

Tunnuslukujen laskentakaavat ja niiden selitteet on esitetty toimintakertomuksen lopussa.

KONSERNIN TULOSKEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

1 000 €	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021	10-12/2020
Korkotuotot	7 067,8	6 799,1	7 450,0	6 700,5	6 666,3
Korkokulut	-2 627,4	-2 584,5	-2 855,2	-2 674,5	-2 879,8
KORKOKATE	4 440,4	4 214,6	4 594,8	4 026,0	3 786,5
Palkkiotuotot	984,4	924,5	1 354,9	882,7	933,4
Palkkiokulut	-23,4	-12,0	-20,4	-13,6	-12,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	565,4	419,6	298,8	387,9	361,7
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	53,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Suojauslaskennan nettotulos	-77,3	-32,2	12,9	128,4	252,8
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	766,9	688,1	790,5	761,1	956,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-2,5	-11,0	-10,2	-5,3	46,2
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 919,5	-1 894,4	-1 688,6	-1 651,8	-1 697,6
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-316,8	-255,4	-327,1	-268,6	-273,9
Muut henkilösivukulut	-81,1	-127,0	-66,7	-47,8	-52,8
Muut hallintokulut	-2 719,5	-717,7	-749,8	-949,4	-917,1
Hallintokulut yhteensä	-5 036,9	-2 994,6	-2 832,3	-2 917,5	-2 941,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-186,6	-171,6	-220,2	-217,9	-229,3
Liiketoiminnan muut kulut	-558,5	-298,9	-608,1	-1 944,2	-218,7
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankitamiinon kirjatuista rahoitusvaroista	-5,6	-34,9	3,4	0,9	-29,0
LIKEVOITTO	919,6	2 691,6	3 364,1	1 088,6	2 906,3
Tuloverot	-126,5	-468,0	-617,6	-293,5	-497,0
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	793,1	2 223,6	2 746,5	795,1	2 409,3
TILIKAUDEN VOITTO	793,1	2 223,6	2 746,5	795,1	2 409,3

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021	10-12/2020
Kauden voitto	793,1	2 223,6	2 746,5	795,1	2 409,3
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	-106,5	-33,1	-78,0	-228,8	52,7
	-106,5	-33,1	-78,0	-228,8	52,7
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	225,9	146,5	225,2	45,9	110,1
	225,9	146,5	225,2	45,9	110,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	119,3	113,4	147,2	-182,9	162,8
KAUDEN LAAJA TULOS	912,4	2 337,0	2 893,7	612,2	2 572,1

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1. – 31.12.2021 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Peruspankkijärjestelmän uudistamisprojektin ensimmäisen vaiheen käyttöönotto on suoritettu onnistuneesti helmikuussa 2022. Hypoteekkiyhdistys on näin ollen irtautunut Samlinkin järjestelmästä ja siirtynyt TietoEVRYn BAAS-palveluun. Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut olennainen vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

ARVIO TULEVASTA

Talous ja työllisyys toipuvat hitaasti, kun yhteiskunta toipuu koronakriisin jäljiltä. Talousnäkyviä kuitenkin varjostaa Venäjän aseellinen hyökkäys Ukrainaan. Myös epävarmuus uusista ja pitkittyvistä koronarajoituksista, korkean inflaation vaikutukset sekä huolet keskuspankkipolitiikasta ja korkojen tulevasta kehityksestä synkentävät näkymiä vahvasti alkaneen vuoden jälkeen. Kasvukeskusten asuntomarkkinat pysyvät vahvoina koronan jälkeenkin. Kaupungistuminen ei pysähdy, vaan jopa kiihtyy kasvukolmioon kärkiin keskittyneen uudistuotannon vedolla. Uudisrakentamista ylläpitävät matalat korot, institutionaaliset sijoittajat ja ARA-tuet. Asuntokauppaa tukee kotitalouksien kasvanut asuntokysyntä ja asuntolainojen kysyntä pysyy vahvana kasvukeskuksissa.

Hypo keskittyy perusjärjestelmiensä uudistamiseen ja ydinliiketoimintojensa vahvistamiseen. Odotamme ydinliiketoiminnan tuottojen osuuden liikevoitosta kasvavan korkokatteen ja palkkiotuottojen kasvun ansiosta ja vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden pysyvän vahvalla tasolla.

Vuoden 2022 liikevoiton arvioidaan muodostuvan samalle tasolle tai hieman pienemmäksi kuin vuoden 2021 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehitykseen liittyviä sekä koronapandemiasta aiheutuvia epävarmuuksia.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

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

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2021 tuloksesta (6 440 801,85 euroa) siirretään vararahastoon 3 220 400,93 euroa ja loput jätetään edellisten tilikautien voittovaroihin.

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. lista-yhtiö, sillä on julkisen kaupankäynnin kohteena olevien joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin myös listayhtiöitä koskevia säännöksiä mm. tietojen julkistamiseen liittyen. Hypoteekkiyhdistys noudattaa lisäksi Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia tietyin poikkeuksin.

Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä sekä taloudellisen raportointiprosessin yhteydessä käytettävistä sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan järjestelmistä on julkaistu tämän toimintakertomuksen julkaisemisen yhteydessä Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla osoitteessa <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/hallinnointi-ja-ohjausjarjestelmat/>.

Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 56 (58) henkilöä ja määräaikaisen 4 (2) henkilöä. Konsernin liiketoiminnan yhteenlasketut henkilötövuodet olivat 58 (58). Tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 55 (57). Määräaikaisen henkilöstön määrä tilikauden lopussa oli 8 (3) henkilöä. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

Kauden aikana palkattiin kaksi uutta henkilöä vakituiseen työsuhteeseen, vakinaistettiin yksi määräaikainen työsuhteeseen ja kolme työsuhdetta päättyi.

Henkilöstöstä 65 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 35 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 46,0 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 27,0-vuotias ja vanhin 64,2-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 7,5 vuotta. Henkilöstöstä 33 prosenttia oli miehiä ja 67 prosenttia naisia. Johtoryhmän (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja) neljästä jäsenestä kolme on miehiä, yksi nainen ja lisäksi johtoryhmässä on sihteerinä nainen. Henkilöstöstä 35 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 24 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto ja 42 prosentilla toisen asteen tutkinto. Naisista 22 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 19 prosentilla ammatikorkeakoulututkinto ja 59 prosentilla toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 61 prosenttia, 33 prosenttia ja 6 prosenttia. Edellä mainittuihin lukuihin ei sisälly määräaikaista henkilöstöä eikä toimitusjohtajaa tai varatoimitusjohtajaa.

Koko henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkaus- ja sitouttamisjärjestelmän piiriin. Tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuualueen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta henkilökunnalla on mahdollista ansaita enintään 16 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen kannustinpalkkio. Kannustimen maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keskiöhdön osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen

toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehensijaisen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa ja tämän jälkeen hallintoneuvostossa. Järjestelmässä on huomioitu voimassa olevan sääntelyn sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien.

Kannustin maksetaan vakinaiselle henkilöstölle osin rahana ja osin vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön maksuperusteiseen M-osastoon, mikä on sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustava ja erityislaatuinen mahdollisuus kartuttaa henkilöstön eläketurvaa. Rahana maksettava osuus kannustimista suoritetaan varovaisuussyistä viiveellä. Määräaikaisessa työsuhteessa oleville henkilöille kannustin maksetaan kokonaisuudessaan rahana.

Strategisia tavoitteita tukevan henkilöstöpolitiikkansa mukaisesti Hypo on oppiva, tehokas ja tuottoisa organisaatio sekä intohimoisesti asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistunut asiantuntijayhteisö. Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan jatkuva kehittäminen ovat keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu.

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT

RISKIENHALLINTA

Konsernin riskienhallinta tapahtuu vahvistettujen riskienhallintaperiaatteiden ja -käytäntöjen mukaisesti, kattaen koko konsernin. Emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankin riskienhallinta tapahtuu konsernin riskienhallintaperiaatteiden ja -käytäntöjen mukaisesti ja osana niitä.

Konsernin keskeisimmät liiketoiminta-alueet ovat asuntovakuudellinen luotonanto, talletusten vastaanotto yleisöltä, asuntojen ja asuntotonttien vuokraaminen sekä notariaattipalvelujen tuottaminen valikoiduissa palveluissa. Konserni ei tarjoa maksuliikepalveluita eikä sijoituspalveluita.

Riskinkantokyky

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

Luotettava hallinto

Luotettava hallinto tarkoittaa konsernin toimintojen järjestämistä siten, että konsernia johdetaan terveiden ja varoisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti ja että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen (jälj. Hypo) ja se kattaa myös tytäryhti-

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan liiketoiminnan kasvulle ja varmistanut organisaation kyvyn vastata jatkuvasti muuttuvan ja lisääntyvän sääntelyn vaatimuksiin. Organisoitumisratkaisuin varmistetaan jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Lähes koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita.

Henkilöstölle on tarjolla lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Työterveyshuoltoa täydentää LähiTapiolan Työkykyvakuutus. Tämän lisäksi henkilöstön käytävissä ovat virikesetelit ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostä otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 2 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta Eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 82 henkilöä.

ön Suomen Asuntohypopankki Oy:n (jälj. AsuntoHypoPankki) toiminnot. Tämän toimintakertomuksen lisäksi tietoa konsernin hallinnosta löytyy Hypon verkkosivuilta hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevasta selvityksestä osoitteesta <https://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/hallinnointi-ja-ohjausjarjestelmat/> sekä palkitsemista koskevista raporteista osoitteesta <https://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

Vakavaraisuuden hallinta

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

AsuntoHypoPankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on sisällytetty osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Konsernin sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että AsuntoHypoPankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuutta arvioidaan ja ohjataan sekä lakimääräisen ydinpääoman (Common Equity Tier 1, CET1) että luottoluokittajan käyttämän riskipainotetun pääoman (Risk-Adjusted Capital, RAC) määrällä suhteessa tunnusluvun edellyttämällä tavalla laskettuihin riskipainotettuihin tase-eriin. Sääntelyyn perustuvien pakottavien vähimmäismäärien lisäksi tunnusluville on asetettu sisäiset minimimitavoitteet ja seurantaratat.

Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

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

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan konsernitasolla säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin strategian mukaiset varainhallinnan ja talletusvarainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa liiketoimintatavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

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

Riskienhallinnan vastuu ja organisointi

Riskienhallintaa hoitavat hallituksen hyväksymien periaatteiden mukaisesti liiketoiminnasta vastaavat johtoryhmän jäsenet sekä liiketoiminnasta riippumattomat toiminnot.

Riskinotto tapahtuu liiketoimintayksiköissä yllä mainittujen periaatteiden, muiden ohjeiden ja limitointien mukaisesti. Pankinjohtaja tunnistaa, arvioi ja hoitaa luotonantoon liittyvää luottoriskiä. Hallituksen hyväksymät luotonmyönnön yleiset periaatteet ohjaavat pankinjohtajan toimintaa. Luottoriskiraportoinnista vastaa erillinen controller -toiminto yhdessä riskienhallinnan ja compliancen kanssa.

Treasury-toiminnosta vastaava johtoryhmän jäsen tunnistaa, arvioi ja suojaa likviditeettisijoituksia sekä niihin liittyviä luotto-, markkina- ja likviditeettiriskejä hallituksen hyväksymien periaatteiden mukaan. Markkina- ja likviditeettirisikiraportoinnista vastaa erillinen controller -toiminto yhdessä riskienhallinnan ja compliancen kanssa.

Kaikki johtoryhmän jäsenet toimeenpanevat operatiivisen riskin hallintaa ja ohjeistuksia. Riskienhallinta on vastuussa riskinoton monitoroinnista, riskienhallintamenetelmien kehityksestä ja ylläpidosta sekä riskiraportoinnista johdolle.

Asuntojen ja tonttien omistamiseen liittyvistä riskeistä, niiden tunnistamisesta ja arvioinnista vastaa asunnoista ja tonteista vastaava johtoryhmän jäsen.

Muut riippumattomat toiminnot eli compliance ja sisäinen tarkastus ovat vastuussa riskinottoperiaatteiden implementoinnin ja lainmukaisuuden valvonnasta omilla vastuualueillaan. Riskiraportoinnissa käytettävä materiaali tuotetaan controller-toiminnossa, joka on erillinen liiketoiminnasta.

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontrolleja sekä liike-

toiminnasta riippumattomien valvontatoimintojen eli riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä. Konsernin riskienhallintatyön ja riskinoton valvonnan puitteet on järjestetty hallituksen vahvistamien konsernitaseisten riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti. Niissä on määritelty mm. seuraavat osa-alueet:

- Riskienhallinnan vastuut ja organisointi
- Riskienhallinnan riskialuekohtaisten periaatteiden laatiminen ja niiden vähimmäissisältö
- Riskien tunnistamista, mittaamista, hallintaa ja valvontaa liiketoiminnoissa koskevat prosessit
- Riskiraportointisuhteet ja -tiheydet

Säännöllinen riskiraportointi annetaan johtoryhmälle, konserniyhtiöiden hallituksille ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille. Riskienhallinnan yleisten periaatteiden samoin kuin riskialuekohtaisen riskienhallinnan periaatteiden päivittämistarpeet arvioidaan hallituksessa säännöllisesti. Emoyhtiön hallituksessa on perustettu riskivaliokunta, joka arvioi koko konsernin riskiasemaa. Valiokunta on kokoontunut säännöllisesti.

Liiketoiminnan omat kontrollit

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat konsernin riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuutusten ja ohjeiden mukaisesti. Konsernin eri toiminnot toteuttavat myös toimintaansa liittyvien riskien itsearviointeja. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti mukana liiketoiminnassa toteuttaen omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi ja siten hallittaviksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti, niiden hallinta vastuutetaan ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riippumattomat valvontatoiminnot

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

Säännösten noudattamisen valvonta eli compliance perustuu vahvistettujen compliance-toiminnan periaatteiden mukaisen compliance-organisaation toimintaan. Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä toimii erikseen nimetty johtaja, joka compliance-toiminnassa on itsenäinen ja riippumaton. Lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

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

Konsernissa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Riskienhallintapäällikkö, compliancesta vastaava johtaja ja tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan konserniyhtiöiden hallituksille ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

Arvio riskienhallinnan riittävydestä

Konserniyhtiöiden hallitukset ovat arvioineet, että käytössä olevat riskienhallintajärjestelmät ovat koko konsernin ja kunkin konserniyhtiön profiiliin ja strategiaan nähden riittävät.

Riskilausuma

Tässä toimintakertomuksessa esitettyjen riskiasemaa koskevien keskeisten riskitunnuslukujen sekä muun saamansa riskiraportoinnin perusteella konserniyhtiöiden hallitukset ovat arvioineet konsernin riskiprofiilin kokonaisuudessaan maltilliseksi. Konsernin riskinotto on varovaista. Riskienhallinta kullakin riskialueella perustuu vahvistettuihin riskienhallinnan periaatteisiin. Keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan, ja muut luotto- ja vastapuoliriskivastapuolet valitaan huolellisesti ja vahvistettujen limiittien mukaisissa rajoissa. Todennäköisyys konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden vaarantumiseen toimintaympäristön negatiivisessa kehitysskenaariossa on stressitauksilla todettu pieneksi. Riskinoton rajojen noudattamista valvotaan aktiivisesti. Konsernin tarjoamien palvelujen rajoitettu laajuus ylläpitää mahdollisuuksia säilyttää konsernin riskiasema edullisena. Konserniyhtiöiden riskiprofiili huomioiden toimintaa varten vahvistetut riskin sietorajat eri riskialueilla ovat oikeassa ja riittävässä suhteessa toisiinsa.

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

Luottoriski

Luottoriski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu siitä, että konserniyhtiön vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteitaan. Luottoriski toteutuu, jos luoton vakuus ei tällöin riitä kattamaan konserniyhtiön saatavaa. Luottoriski ilmenee toteutuessaan arvonalentumistappiona. Luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin, koska luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue. Luotonantoa konsernissa harjoittaa emoyhtiö Hypo.

Konsernin luottoriskin hallinta ja raportointi perustuvat vahvistettuihin luotonmyönnön yleisiin ehtoihin, luottoriskin hallinnan periaatteisiin ja näitä täydentäviin operatiivisiin ohjeisiin.

Luotonanto

Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistö-vakuutta eli asuntovakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu

asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan asuntovakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä päätetään ja arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään asuntovakuustyyppistä riippuen yleensä 50 - 80 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa eli ns. kauppa-arvoa. Vakuuksien arvon kehitystä seurataan säännöllisesti tilastollisin menetelmin. Sääntelyn edellyttämien suurten luottojen vakuudet arvioidaan lisäksi erillisessä menettelyssä määrääjain. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistö-vakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasiassa Suomen valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia sisäisiä ohjeita. Henkilökunnan osaaminen varmistetaan koulutuksella sekä ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luotonmyöntövaltuudet päätetään erikseen ja sovitetaan henkilön ja tehtävien edellyttämälle tasolle. Lisäksi konsernissa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Luotonannon tavoitteena on sanottujen asiakasryhmien tasapainoinen edustus luottosalkussa. Tarjottavat tuotteet luotonannossa ovat yksinkertaisia. Valtaosa asiakkaista ja luottokannan vakuuksista on pääkaupunkiseudulla. Asiakkaita ja vakuuksia on myös muualta Uudeltamaalta ja sellaisista alueellisista kasvukeskuksista, joissa asuntojen hintakehitys ja väestönkasvu on arvioitu riittäviksi. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti. Merkittävän luottoriskin vähentämistekniikoista syntyvä riskikeskittymä on asuntomarkkinoiden kehitys Suomessa ja erityisesti Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina ja niitä valvotaan säännöllisesti.

Luottoriskiä mitataan ja siitä raportoidaan säännöllisesti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä.

Luottokannan keskeinen luototusastetta (Loan to Value, LTV) koskeva tunnusluku on kehittynyt myönteisesti.

LTV-arvojen laskennassa huomioidaan vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia.

Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt erinomaisella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Järjestämättömällä saamisella tarkoitetaan luottoa, jossa velkojan arvion mukaan on todennäköistä, ettei velallinen suorita veloitteita ilman perintätoimia, kuten vakuuden realisointia, jossa olennainen maksuvelvoite on ollut yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta tai johon on tehty arvonalentumiskirjaus.

Luottoriskioikaisu on vuoden 2018 alusta lukien perustunut IFRS 9 -sääntelyn mukaiseen odotettujen luottotappioiden kirjaamiseen sekä mahdollisiin lopullisiin luottotappioihin.

Lainanhoitajajoukkojen määrä on kasvanut vuoden 2021 aikana pysyen kuitenkin yhä erinomaisella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Lainanhoitajajoukolla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoiduista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), lainan pidennys tai vastaava järjestely.

Myös saamisten arvonalentumistappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden maksuvalmiussijoitusten ja käytössä olevien yksinkertaisten johdannaisopimusten vastapuoliksi hyväksytään valtio-, luottolaitos- ja yritysastapuolet, joille johto on vahvistanut maa- ja vastapuolilimiitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina. Limiittien asettaminen ja valvonta on kuvattu ja perustuu vahvistettuihin likviditeettiriskien hallinnan periaatteisiin.

Johdannaisten osalta konserni käyttää ns. keskusteluväylyyhteisöä muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaisopimuksissa sekä mahdollisissa yksinkertaisissa valuttajohdannaisissa.

Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan ja arvioidaan ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Asuntotontteja vuokrataan rakentamis-

vaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteeratujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

AsuntoHypoPankin harjoittamassa MasterCard-kortti-liiketoiminnassa luotto- ja väärinkäytösriskin kantaa Hypo-konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö.

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

Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö

Vakavaraisuuslaskennassa käytetään seuraavien luokituslaitoksen antamia luokituksia: S&P Global Ratings, Moody's ja Fitch. Luokituksia hyödynnetään vakavaraisuuslaskennassa siten, että saamiselle annetaan luottoluokituksen osoittama sääntelyn mukainen riskipaino. Luokituksia hyödynnetään saamiin seuraavilta vastapuolilta kulloinkin voimassa olevien luokitusten mukaisesti:

- valtiot ja keskuspankit
- aluehallinnot tai paikallisviranomaiset
- julkisyhteisöt ja julkisoikeudelliset laitokset
- laitokset
- yritykset

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin ja johdannaisopimuksiin liittyvän vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuus-sääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Rahoitustaseeseen kuuluva sijoitusportfolio käsitellään vakavaraisuuslaskennassa osana luottoriskiä. Hypolla ei ole kaupankäyntivarastoa ja ainoastaan vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 94 artiklan sallima pieni kaupankäyntivarasto (enintään 5 prosenttia kokonaisvaroista ja enintään 50 milj. euroa) on mahdollinen.

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

Operatiiviset riskit

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

Konsernin operatiivisten riskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin operatiivisten riskien hallinnan periaatteisiin. Liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja tapahtumaraportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta.

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä oikeudelliset riskit. Lisäpiirteitä konsernin operatiivisiin riskeihin tuo emoyhtiö Hypon harjoittama kiinnitysluottopankkitoiminta.

Henkilöstö

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan säännöllisesti päivitettävillä toimenkuvilla ja konsernin liiketoimintatavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tavoitteilla, koulutuksella ja varamiesjärjestelyillä. Henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmässä huomioidaan liiketoimintatavoitteiden lisäksi myös riskienhallinnallinen näkökulma. Konsernin toimintojen ohjeistusta ylläpidetään aktiivisesti. Ohjeistuksen vastaiseen toimintaan puututaan.

Tietojärjestelmät

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. Tietotekniset kehityshankkeet viedään lävitse järjestelmällisesti ja dokumentoidusti.

Konsernin perustietojärjestelmän uudistaminen on käynnistynyt vuoden 2019 aikana ja edennyt tilikauden aikana loppusuoralle.

Tärkeimmän tietojärjestelmäkumppanin toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä. Tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuteen kiinnitetään huomiota sekä ohjeistuksessa että koulutuksessa. Konsernissa on vahvistettu tietoturvaperaiaatteet ja niitä täydentävä operatiivinen toimintaohjeistus.

Toimitilat

Konsernin toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti palo-, vesi- ja murtovahinkosuojausten avulla. Konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökellvottomuustilanteiden varalta.

Oikeudelliset riskit

Oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman organisaation lakimiesresursseja sekä tarpeen mukaan hyödyntämällä vakio-

ehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös oikeudellisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessin suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin. Liiketoiminnasta aiheutuvia riskejä, kuten rikosriskejä, on katettu myös erillisellä vakuutusturvalla.

Kiinnitysluottopankkitoiminta

Kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyviä erityisvaatimuksia, kuten toiminnalle asetetut rajat, vakuuspoolin muodostaminen ja toiminnan eriyttämistä koskevat vaatimukset ja niihin liittyvät lähinnä toiminnalliset riskit ja niiden hallinta, valvonta ja raportointi on ohjeistettu erikseen.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuussääntelyn mukaisella ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi, huomioiden myös stressiskenaario. Konsernin perustietojärjestelmän uudistamiseen liittyvät riskit on huomioitu konsernin vakavaraisuuden arviointimenettelyssä osana strategisia riskejä.

Likviditeettiriskit

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

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

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

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää ajallista epätasapainoa suhteessa talletus- ja tukkuvarainhankintaan. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Olemassa olevat ohjelmat ja valtuudet pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Talletusvarainhankinnan

osuutta kokonaisvarainhankinnasta ylläpidetään strategian mukaisesti. Emoyhtiöllä Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä maksuvalmiussijoituksista raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

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

Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioidaan säännöllisellä stressitestauksella, jossa huomioidaan mm. avistaehtoisten talletusten talletuspako ja laajemmat rahoitusmarkkinoihin kohdistuvat häiriöt. Stressiskeenaarion mukaiselle selviämisaikalle on asetettu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa sisäinen minimimitavoite ja seurantaraja.

30 päivän maksuvalmiutta kuvaava lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus LCR (Liquidity Coverage Ratio, LCR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa ja prosesseissa.

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

Jälleenrahoitusriski

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli rakenteellinen rahoitusriski aiheuttaa riskin jälleenrahoituksen saatavuuden heikkenemisestä ja jälleenrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa eli jälleenrahoitusriskiä hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi, jolloin varainhankinta erääntyy maksettavaksi useita kertoja antolainakannan sopimusten mukaisena juoksuaikana. Pitkäaikaisen varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Konsernin likviditeettiriskin hallinnasta on lisäksi annettu erillinen arvio ja lausuma likviditeettitilannetta kuvaavien tietojen yhteydessä.

Markkinariskit

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatava-arvot ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisien markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista.

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

Konserniyhtiöllä ei ole arvopaperistamispositioita.

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

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa pienentävää vaikutusta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (nykyarvoriski). Konsernissa koko taseen tasolla tarkasteltuna korkoriski on samalla rahoitustoiminnan (banking book) korkoriski.

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena

on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia.

Nykyarvoriskiä mitataan laskemalla mm. yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

Johdannaisia käytetään konsernissa suojaamaan taseen saatava- ja velkaeriä ja niiden kassavirtoja korko- ja valuuttariskejä vastaan. Vain yleiset ja yksinkertaiset johdannaiset ovat sallittuja. Johdannaisopimuksia käytetään varainhankinnassa, sisältäen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan, ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Muussa liiketoiminnassa kuin varainhankinnassa johdannaisia voidaan kontrolloidusti käyttää maltillisen position ottamiseen korkonäkemyistä hyödyntämällä. Konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaisopimuksia. Rahavirran suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon mahdollinen heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

Valuuttariski

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

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

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

Arvonalentumisriski

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

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

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

Tuottoriski, vahingoittumisriski

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

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

Keskittyneisyysriski

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella ei toteutunut merkittäviä asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvistä riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja. Kohdennuksessa on arvioitu myös luottokannan vakuuksina olevien asuntojen arvoa ja sen vaikutuksia vakavaraisuuteen.

Strategiset riskit

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin toimivan johdon strategia-työskentelyä.

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

Toimintaympäristön muutokset

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien asuntojen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten. Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia jälleenrahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Keskeisenä toimintaympäristön muutoksiin liittyvän riskin hallintakeino-

na on liiketoiminnan sopeuttaminen vallitsevaan tilanteeseen soveltuvaksi. Tämä voi tapahtua esimerkiksi luotonantoa rajoittamalla.

Kilpailutilanne

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

Sääntelyriski

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodostua myös emoyhtiö Hypoaa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden.

Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin tunnettuus

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä strategisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä strategisille riskeille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti perusjärjestelmämuutostukseen liittyvistä riskeistä.

MUUT RISKIASEMAA KUVAAVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2021	2020
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	33,1	33,8
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,11
Luottoriski	Odotetut luottotappiot, nettomuutos, milj. €	-0,04	-0,07
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	45,4	46,6
Likviditeettiriski	Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	53,0	51,9
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,8	2,7
Likviditeettiriski	LCR maksuvalmiusvaatimus, %	179,9	194,5
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	590,9	590,7
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	29,4	26,4
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	17,8	18,4
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-5,6	-5,1
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	0,8	-3,2
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	1,7	1,8
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	92,2	92,1
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	95,2	96,1
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	5,1	5,0
Riskimittari	Selite		
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.		
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.		
Odotetut luottotappiot, netto, €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä		
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla		
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletusten määrä jaettuna varainhankinnan kokonaismäärällä. Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sekä velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.		
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)		
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä		
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus x 365 (päiviä vuodessa) x 12 (kuukausia vuodessa))		
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä jaettuna taseen loppusummalla		
Tuloriski m€	Vuositason muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelisi 1% tilinpäätöshetkellä		
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelisi 1% tilinpäätöshetkellä		
Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	Omistettujen sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen yhteismäärä suhteutettuna kokonaistaseeseen		
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot arvioiduista käyvistä arvoista		
Vuokrausaste %	Vuokrattuna olevien asuntojen neliömäärien suhde omistuksessa olevien asuntojen neliömääriin kauden päätöshetkellä		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto (pl. arvomuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %		

TALOUDELLISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT JA SELITTEET

Taloudellisia tunnuslukuja ja muita avainlukuja ilmoitetaan IFRS -tilinpäätösnormistossa määriteltyjen ja nimettyjen tunnuslukujen rinnalla antamaan hyödyllistä lisätietoa toiminnasta. Taloudelliset tunnusluvut ja muut avainluvut kuvaavat taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai liiketoiminnan rahavirtoja, mutta ovat muita kuin IFRS -tilinpäätösnormistossa määritellyt tai nimetyt tunnusluvut. Vakavaraisuusasetuksessa (EU 575/2013), CRR määritellyt tunnusluvut kuvaavat luottolaitoksen riskinkantokykyä.

Liikevaihto	Korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + käypään arvoon käyvän arvon rahaston kauttakirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon käyvän arvon rahaston kauttakirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liike-toiminnan muut tuotot – (hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut + odotetut luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
Liikevoitto/liikevaihto, %	Liikevoitto Liikevaihto	x 100
Oman pääoman tuotto % (ROE)	Liikevoitto – tuloverot Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	Liikevoitto – tuloverot Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)	x 100
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä Taseen loppusumma	x 100
Kulu-tuotto-suhde, %	Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + käypään arvoon käyvän arvon rahaston kauttakirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	x 100
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä	x 100
Luotot/talletukset, %	Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.	
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä Talletukset	x 100
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletukset Kokonaisvarainhankinta	x 100
Henkilöstömäärä	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	
Palkat ja palkkiot, milj. €	Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta Kokonaisvarainhankinta	x 100
	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	
	Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhteessa (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja). Henkilöstön määrä keskimäärin saadaan laskemalla henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.	

TUNNUSLUKUJEN SELITTEET

Liikevaihto kuvaa liiketoiminnan laajuutta. Vertailemalla liikevaihtoa eri tilikausien välillä, saa tietoa liiketoimintavolyymien kasvusta tai laskusta.

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on tuloslaskelman välitulos, joka kertoo liiketoiminnalla saavutetut nettotuotot, kun liike-toiminnan kulut, arvonalentumistappiot ja poistot on huomioitu.

Liikevoitto/liikevaihto, % kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta. Vertailemalla suhdeluvun arvoa eri tilikausien välillä, saa tietoa, kuinka kannattavuus on kehittynyt vertailujaksolla.

Oman pääoman tuotto % (ROE) kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toiminnan tuloksellisuuden myötä karttuneista omista pääomista on kertynyt tuottoa tarkasteltavana olevan kauden aikana. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka ei jaa osinkoa.

Koko pääoman tuotto % (ROA) kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toimintaan sitoutuneista oman ja vieraan pää-oman eristä on kertynyt tuottoa tarkasteltavana olevan kauden aikana.

Omavaraisuusaste, % kertoo, mikä on oman pääoman osuus kokonais-pääomasta. Tunnusluku kuvaa riskinkantokykyä.

Kulu-tuotto-suhde, % kuvaa liiketoiminnan tehokkuutta suhteuttamalla kokonaiskulut kokonaistuottoihin. Tehokkuus on sitä parempi, mitä vähemmän tuotantopanoksia on tarvittu tuottojen kerryttämiseen.

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), % vertaa asiakkaan luoton jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keskenään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuus-asemaa suhteessa luototukseen.

Luotot/talletukset, % vertaa luotonannon ja talletusvarainhankinnan keskinäistä suhdetta. Suhdeluvun arvon ylittäessä 100 prosenttia tarkoittaa, että talletusmuotoisen varainhankinnan rinnalla luotonantoa rahoitetaan tukkuvarainhankinnalla sekä omalla pääomalla.

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, % tunnusluku kuvaa varainhankinnan rakennetta.

Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, % tunnusluku kuvaa luottolaitoksen rakenteellisen rahoitusriskin määrää. Pitkäaikainen rahoitus pidentää luottolaitoksen varainhankinnan suunnit-telu- ja toteutusajanjaksoa ja pienentää siten riskiä joutua toteuttamaan varainhankinta sille epäedullisissa markkinaolosuhteissa.

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

Palkat ja palkkiot, milj. € esitetään suoriteperusteisesti. Summa kuvaa yhtiölle henkilöstöresursseista aiheutuneita kuluja.

VAKAVARAISUUSASETUKSESSA (EU 575/2013),
CRR MÄÄRITELTYJEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + olennaiset saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	x 100
LCR-tunnusluku, %	Likvidit varat Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30 pv)	x 100
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	Ensisijainen pääoma Vastuut yhteensä	x 100
NSFR-tunnusluku, %	Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus Vaadittava pysyvä rahoitus	x 100
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	Ydinpääoma Kokonaisriski Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin ja vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.	x 100

Tunnusluvut lasketaan vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisesti.

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	Liitetieto	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Korkotuotot	1, 3	28 017,3	26 146,7
Korkokulut	1, 3	-10 741,6	-11 584,3
KORKOKATE		17 275,7	14 562,4
Palkkiotuotot	2, 3	4 146,5	3 727,5
Palkkiokulut	2	-69,4	-52,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	4	1 671,7	754,4
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	5	53,1	207,6
Suojauslaskennan nettotulos	6	31,8	-47,7
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	7	3 006,6	3 322,4
Liiketoiminnan muut tuotot	8	-29,0	-0,7
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-7 154,3	-6 028,5
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 167,9	-1 010,7
Muut henkilösivukulut		-322,7	-178,6
Muut hallintokulut		-5 136,4	-3 535,2
Hallintokulut yhteensä		-13 781,3	-10 753,0
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	10	-796,3	-893,7
Liiketoiminnan muut kulut	9	-3 409,6	-2 715,8
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusvaroista	11	-36,1	-67,0
LIIVEVOITTO		8 063,9	8 044,4
Tuloverot	12	-1 505,6	-1 462,6
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 558,3	6 581,8
TILIKAUDEN VOITTO		6 558,3	6 581,8

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Tilikauden voitto	6 558,3	6 581,8
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	-446,4	116,1
	-446,4	116,1
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	643,5	489,4
	643,5	489,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	197,0	605,5
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	6 755,4	7 187,3

KONSERNIN TASE, IFRS

1 000 €	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA			
Käteiset varat	14, 15, 38	388 200,0	359 150,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	15, 18, 19, 36, 38, 57, 58, 59	191 526,2	219 333,5
		191 526,2	219 333,5
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	15, 16, 36, 38	8 148,1	9 182,5
Muut	15, 16, 36, 38	47,3	1 775,9
		8 195,5	10 958,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	17, 36, 38, 54, 55, 57, 58, 59	2 636 986,1	2 510 909,8
Osakkeet ja osuudet	20, 38	23,9	132,4
Johdannais sopimukset	21-25, 38, 39	14 250,5	26 731,9
Aineettomat hyödykkeet	26, 28	9 173,9	6 840,2
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	27, 28	55 410,4	57 569,4
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	27, 28	630,0	637,3
Muut aineelliset hyödykkeet	28	516,1	463,3
		56 556,4	58 670,0
Muut varat	29	17 227,3	13 637,0
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	30	2 692,9	6 719,4
Laskennalliset verosaamiset	31	6,3	0,0
VASTAAVAA YHTEENSÄ		3 324 838,8	3 213 082,5

KONSERNIN TASE, IFRS

1 000 €	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	36, 38	150 000,0	100 000,0
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	36, 38	1 110,9	3 331,7
		151 110,9	103 331,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	36, 38	940 016,3	872 258,3
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	36, 38	720 271,6	689 976,1
		1 660 288,0	1 562 234,4
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	36, 38	9 447,1	11 970,6
		1 669 735,0	1 574 205,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	32, 36, 38	1 260 394,3	1 283 448,5
Muut	32, 36, 38	50 994,8	50 987,8
		1 311 389,0	1 334 436,2
Johdannaissoimukset	21-25, 38, 39	10 680,7	7 944,3
Muut velat			
Muut velat	33	23 339,5	39 410,2
Siirtovelat ja saadut ennakot	34	5 166,5	6 937,3
Laskennalliset verovelat	31	9 712,3	9 868,0
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	40	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		31 316,9	28 893,0
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta		424,7	871,1
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		3 972,4	3 329,0
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto		73 509,2	69 351,2
Tilikauden voitto		6 558,3	6 581,8
		143 705,0	136 949,6
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		3 324 838,8	3 213 082,5

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	5 000,0	25 490,5	3 594,5	22 923,5	72 753,8	129 762,3
Tilikauden voitto					6 581,8	6 581,8
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		3 402,5			-3 402,5	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			352,8			352,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-207,6			-207,6
Laskennallisten verojen muutos			-29,0			-29,0
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			611,7			611,7
Laskennallisten verojen muutos			-122,3			-122,3
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3 402,5	605,5	0,0	-3 402,5	605,5
Oma pääoma 31.12.2020	5 000,0	28 893,0	4 200,0	22 923,5	75 933,1	136 949,6

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	5 000,0	28 893,0	4 200,0	22 923,5	75 933,1	136 949,6
Tilikauden voitto					6 558,3	6 558,3
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		2 423,8			-2 423,8	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-504,9			-504,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-53,1			-53,1
Laskennallisten verojen muutos			111,6			111,6
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			804,3			804,3
Laskennallisten verojen muutos			-160,9			-160,9
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	2 423,8	197,0	0,0	-2 423,8	197,0
Oma pääoma 31.12.2021	5 000,0	31 316,9	4 397,1	22 923,5	80 067,5	143 705,0

Tilikauden 1.1.–31.12.2021 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut olennainen vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

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

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2021 tuloksesta 6 440 801,85 euroa siirretään vararahastoon 3 220 400,93 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	32 122,9	27 302,2
Maksetut korot	-13 433,0	-11 996,9
Palkkiotuotot	3 997,2	3 823,3
Palkkiokulut	-69,4	-52,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	1 671,7	754,4
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	53,1	207,6
Suojauslaskennan nettotuotot	31,8	-47,7
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 881,1	3 706,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-29,0	-0,7
Hallintokulut	-13 671,1	-8 445,2
Liiketoiminnan muut kulut	-3 442,2	-2 735,0
Luotto- ja takaustappiot	-36,0	-67,3
Tuloverot	-1 744,6	-1 890,7
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	8 332,6	10 558,3
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-126 362,4	73 653,3
Vakuudet johdannaisista	-18 004,8	5 844,1
Sijoituskiinteistöt	2 207,2	3 870,5
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-142 160,0	83 367,8
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	98 053,6	-66 558,8
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	98 053,6	-66 558,8
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-35 773,9	27 367,4
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutos	-3 175,4	-4 311,0
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	108,5	0,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-3 066,9	-4 311,0
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	50 015,6	100 034,0
Pankkilainat, takaisinmaksut	-2 236,5	-83 031,5
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 629,0	-2 382,2
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	19 176,2	8 576,4
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-27 012,7	-7 380,0
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	103 071,0	179 664,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-103 064,0	-165 160,2
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	37 320,6	30 321,4
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-1 520,2	53 377,7
Rahavarat tilikauden alussa	589 441,9	536 064,1
Rahavarat tilikauden lopussa	587 921,7	589 441,9
RAHAVAROJEN MUUTOS	-1 520,2	53 377,7

KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asumiseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa. Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen kaikkia asumisen rahoittamiseen tarvittavia lainapalveluita myöntämällä asuntolainoja ja kehittämällä asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katuosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki ja postiosoite PL 509, 00101 Helsinki.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa sekä vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitys-luottopankkitoimintaa.

Suomen AsuntoHypoPankki Oy (jäljempänä AsuntoHypoPankki) on emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja.

Konserniyhtiöt omistavat 54,6 prosenttia kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta, jonka tiloissa myös

Hypön asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Taos vuokraa omistamiaan toimistotiloja myös ulkopuolisille toimijoille.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus on kokouksessaan 31.1.2022 hyväksynyt tilikautta 1.1. – 31.12.2021 koskevan tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 1.2.2022 ja 25.2.2022 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen varmennettavaksi tilintarkastajalle ja hallintoneuvostolle. Hallintoneuvosto kokoontui 28.2.2022. Tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittaisessa varsinaisessa kokouksessa. Varsinainen kokous pidetään 22.3.2022.

LAATIMISPERUSTEET

Hypo-konsernin 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. Tilinpäätöksessä on myös huomioitu tilinpäätöksen laatimisesta annettu kansallinen lainsäädäntö sekä viranomaismääräykset.

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

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. Hypossa ”ylin operatiivinen päätöksentekijä” (CODM) on hallitus.

AsuntoHypoPankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä.

Kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taos on yhdistelty IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti omistussuuden mukaisin osuuksin yhteisen toiminnon varoista ja veloista sekä tuotoista ja kuluista. Yhteisen toiminnon tilinpäätöksen laadintaperiaatteet on konsolidoitaessa yhdenmukaistettu vastaamaan Hypo-konsernin tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) ja Finanssivalvonnan Määräykset ja ohjeet 5/2019 mukaisesti. Luottoriskin ja johdannaisten vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät tiedot julkistetaan konsernitasolla ja ne julkaistaan erillisinä julkaisuna samanaikaisesti tilinpäätöksen kanssa. Julkaisu sisältää myös AsuntoHypoPankin osalta merkittävältä tytäryhtiöltä vaadittavat, osittaiset julkistettavat tiedot.

Hypo-konserni ei sovelle EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 473a artiklan mukaisia siirtymäjärjestelyjä liittyen 1.1.2018 käyttöön otettuun IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardiin.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroina, joka on konsernin toimintavaluutta.

Konsernin tilinpäätöksessä julkistettavat numeeriset taulukot esitetään tuhansina euroina ellei niiden yhteydessä toisin ilmoiteta. Pyöristämisestä johtuen esitetyt yhteenlasketut summat saattavat poiketa siitä, mikä tulee loppusummaksi suorittamalla yhteenlasku esitetyistä luvuista.

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Konsernitilinpäätös on laadittu noudattaen samoja laadintaperiaatteita kuin vuonna 2020.

Tilikauden 1.1.-31.12.2021 aikana voimaan tulleilla standardimuutoksilla ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

ESEF (European Single Electronic Format): Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni julkaisee ESEF-muotoisen tilinpäätöksen ensimmäistä kertaa tilikaudelta 2021.

Muut uudet standardit ja tulkinnat, joita ei ole vielä otettu käyttöön, mutta joilla on mahdollisesti vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin: Tulevilla muutoksilla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

MUUTOKSET TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTEISSA

Konsernitilinpäätös on laadittu noudattaen samoja laadintaperiaatteita kuin vuonna 2020.

KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

Tilinpäätöksen laatiminen edellyttää kirjanpidollisten arvioiden käyttämistä tulevaisuutta koskevista epävarmuustekijöistä johtuen. Tehdyt arviot perustuvat viimeisimpään käytettävissä olevaan luotettavaan tietoon ja sen nojalla tehtyyn harkintaan. Seuraaviin tilinpäätöksen alueisiin liittyy ratkaisuja, jotka perustuvat merkittäviin arvioihin ja harkintaan:

- arvio siitä, onko rahoitusinstrumenttiin liittyvä luottoriski lisääntynyt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen merkittävästi,
- arvio liiketoimintaympäristön tulevasta kehityksestä,
- odotettujen luottotappioiden laskentamallissa käytetyt arviot asuntoluottojen vakuuksien tulevasta arvosta kehityksestä sekä luottoasiakkaiden maksukyvyttömyyden kehityksestä,
- eräiden rahoitusvälineiden käyvän arvon arviointi,
- suojauslaskennan tehokkuustestaukset,
- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arviointi,
- aineettomien hyödykkeiden jäljellä olevan käyttöiän arviointi,
- etuus pohjaisen netto-omaisuuserän arvo ja vakuutusmatemaattisten muuttujien arviointi sekä
- eräiden taseen ulkopuolisten sitoumusten käyvän arvon arviointi.

Tehtyjä ratkaisuja kuvataan lähemmin kyseistä aluetta käsittelevissä liitetiedoissa. Arvioihin ja harkintaan perustuvia ratkaisuja tarkastellaan säännöllisesti, jotta tunnistetaan olosuhteiden muuttumisesta johtuvat tarpeet tarkistaa arvio.

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Määritelmät

Jaksotettu hankintameno

Jaksotettu hankintameno on määrä, johon rahoitusvara tai -velka on arvostettu alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä, vähennettynä lyhennyksillä, lisättynä tai vähennettynä alkuperäisen määrän välisen erotuksen kertyneillä, efektiivisen koron menetelmää käyttäen lasketuilla jaksotuksilla ja, kun on kyse rahoitusvaroisista, oikaistuna tappiota koskevalla vähennyserällä.

Efektiivinen korko

Efektiivinen korko on korko, jota käyttäen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvelan odotettavissa olevana voimassaoloaikana saatavaksi tai suoritettavaksi arvioidut maksut tulevat diskontatuiksi täsmälleen rahoitusvaroihin kuuluvan erän bruttomääräisen kirjanpitoarvon tai rahoitusvelan jaksotetun hankintamenon suuruiseksi. Efektiivisen koron menetelmässä rahoitusvälineisiin kiinteästi liittyvät transaktiotuotot ja -kulut

jaksottuvat rahoitusvälineen jäljellä olevalle määrälle ja ajalle. Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin. Odotettuja luottotappioita ei huomioida efektiivisen koron laskennassa.

Merkitseminen taseeseen

Rahoitusvarat- ja velat kirjataan taseeseen silloin, kun Hyposta tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Saamistodistukset ja osakesijoitukset kirjataan kaupantekopäivänä.

Arvostusmenetelmät

Alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä Hypo arvostaa rahoitusvaran ja rahoitusvelan käypään arvoon, ja jos kyseessä on muu kuin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattava rahoitusvara tai rahoitusvelka, siihen lisätään tai siitä vähennetään rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvelan hankkimisesta tai liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot.

Kun rahoitusvaran tai -velan käypä arvo poikkeaa tapahtuman transaktiohinnasta alkuperäisen kirjaamisen hetkellä, Hypo huomioi erotuksen seuraavasti:

- Kun käypä arvo voidaan havainnoida toimivilta markkinoilta täysin samanlaiselle omaisuuserälle tai velalle tai käypä arvo perustuu arvostusmenetelmään, jossa käytetään pelkästään havainnoitavissa olevilta markkinoilta saatavaa tietoa, Hypo kirjaa alkuperäisen kirjaamisajan kohdan käyvän arvon ja transaktiohinnan välisen erotuksen voitoksi tai tappioksi.
- Kaikissa muissa tapauksissa määrää oikaistaan alkuperäisen kirjaamisajankohdan käyvän arvon ja transaktiohinnan välisellä jaksotetulla erotuksella. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen Hypo kirjaa kyseisen jaksotettavan eron voitoksi tai tappioksi vain siltä osin, kuin se johtuu sellaisen tekijän muutoksesta, jonka markkinaosapuolet ottivat huomioon omaisuuserän tai velan hinnoittelussa.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen rahoitusvarat- ja velat luokitellaan seuraaviin kategorioihin:

- Jaksotettuun hankintamenuun
- Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaksotettuun hankintamenuun arvostettaviin sekä käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin vieraan pääoman ehtoihin saamiin kohdennetaan odotettujen luottotappioiden varaus, josta aiheutuu tulosvaikutteisen odotetun luottotappion kirjaaminen, vaikka kyseessä olisi hiljattainkin liikkeeseen laskettu rahoitusvara.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

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

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetkeen markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali.

Taseesta poiskirjaaminen

Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin ovat lakanneet. Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseesta pois kaupantekopäivänä.

Rahoitusvelat kirjataan pois taseesta, kun ne lakkaavat olemasta olemassa eli kun sopimuksessa määritelty velvollisuus on täytetty, peruutettu tai erääntynyt. Mikäli olemassa olevaan rahoitusvelan lainaehtoihin tehdään merkittävä muutos, kirjataan taseeseen uusi rahoitusvelka ja alkuperäinen rahoitusvelka kirjataan pois taseesta. Taseesta poiskirjatun rahoitusvelan ja uuden rahoitusvelan erotus kirjataan tulosvaikutteisesti.

Rahoitusvarat

Vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, kuten lainat sekä valtion tai yrityksen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat täyttävät liikkeeseenlaskijan näkökulmasta rahoitusvelan määritelmän. Vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu ja myöhempi arvostaminen riippuu Hypon vieraan pääoman ehtoihin instrumentteihin liittyvästä liiketoimintamallista sekä instrumenttien rahavirtaominaisuuksista. Liiketoimintamalli viittaa Hypon tapaan hallinnoida rahoitusvarojaan ja -velkojaan. Näihin tekijöihin perustuen Hypo luokittelee vieraan pääoman ehtoiset instrumentit seuraaviin luokkiin:

- Jaksotettuun hankintameno: Varat, joita pidetään hallussa sopimusperusteisten kassavirtojen keräämiseksi. Kyseiset kassavirrat, jotka edustavat pelkästään pääoman- ja koronmaksua (SPPI) ja joita ei ole luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi, arvostetaan jaksotettuun hankintameno. Näiden varojen kirjanpitoarvoa oikaistaan odotettujen luottotappioiden vähennyserällä. Näistä rahoitusvaroista saatava korkotuotto sisältyy korkotuottoihin, jotka lasketaan efektiivisen koron menetelmällä. Käteinen, saamiset luottolaitoksilta sekä saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöltä on arvostettu jaksotettuun hankintameno.
- Käypään arvoon laajan tuloksen kautta (FVOCI): Rahoitusvarat, joita pidetään hallussa sopimusperusteisten kassavirtojen keräämiseksi sekä mahdollisesti rahoitusvälineen myymiseksi ennen eräpäiväänsä. Näiden varojen sopimusperusteiset kassavirrat ovat pelkästään pääoman- ja koronmaksua (SPPI) eikä niitä ole luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Osa vieraan pääoman ehtoista instrumenteista arvostetaan käypään arvoon laajan tuloksen kautta.

- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti (FVPL): Varat, joita ei luokitella jaksotettuun hankintameno tai käypään arvoon laajan tuloksen kautta luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Osa vieraan pääoman ehtoista instrumenteista arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti.

Pääoman- ja koronmaksujen testaus (SPPI): Kun liiketoimintamallin tarkoituksena on kerätä sopimusperusteisia kassavirtoja tai kerätä kassavirtoja ja myydä rahoitusvarat ennen eräpäiväänsä, testaa Hypo edustavatko rahavirrat pelkästään pääoman- ja koronmaksua. Hypon rahoitusinstrumenttien kassavirrat koostuvat pelkästään pääoman- ja koronmaksusta. Eräät vieraan pääoman ehtoiset instrumentit saattavat kuitenkin sisältää erityisehtoja, kuten esimerkiksi korkolattiaa tai myöhennettyä erääntymistä koskevan, niin kutsutun soft bullet -lausekkeen. Jotta erityisehtojen aiheuttamat kassavirrat voidaan testata, SPPI-testit suoritetaan FVOCI-instrumenteille instrumenttitasolla.

Käypään arvoon laajan tuloksen kautta kirjattujen vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien käyvän arvon muutos kirjataan käyvän arvon rahastoon. Kun rahoitusinstrumentti myydään, kirjataan käyvän arvon rahastoon kertynyt muutos yhdessä myyntivoiton tai -tappion kanssa tulokseen. Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä tulosvaikutteisesti. Odotettavissa olevat luottotappiot kirjataan tulosvaikutteisesti.

Hypo uudelleen luokittelee rahoitusvarat ainoastaan silloin, kun kyseisiä varoja koskeva liiketoimintamalli muuttuu.

Oman pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

Oman pääoman ehtoiset instrumentit ovat instrumentteja, jotka liikkeeseenlaskijan näkökulmasta täyttävät oman pääoman määritelmän. Hypon liiketoimintamallina on omistaa osakkeita, joita on tarkoitus pitää strategisina ja pitkäaikaisina sijoituksina. Näiden sijoitusten kohdalla Hypo on tehnyt peruuttamattoman valinnan kirjata käyvän arvon muutokset aina laajan tuloksen erien kautta. Kyseisen sijoituksen tuotto eli osinkotuotto kirjataan edelleen tuloslaskelmaan tuotoksi oman pääoman ehtoista sijoituksista, kun Hypon oikeus maksujen saamiseen on syntynyt.

Odotettujen luottotappioiden laskenta ja määrittäminen

Odotettuja luottotappioperiaatteita sovelletaan jaksotettuun hankintameno arvostettaviin sekä käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin, vuokrasaamiseen, sopimukseen perustuviin omaisuuseriin sekä luottositoumuksiin ja takaussopimuksiin.

IFRS9 määrittelee kolmitasoisien mallien alkuperäisen arvostuksen jälkeisille luottoriskin muutoksille. Jäljempänä on esitetty malli lyhyesti sekä luottojen että käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettujen rahoitusvarojen osalta.

Odotettujen luottotappioiden laskenta luottojen osalta

Hypon luotonannolle on ominaista korkea vakuudellisuusaste. Tästä johtuen odotettujen luottotappioiden taso on tyypillisesti alhainen. Laskenta tehdään erikseen henkilöasiakkaiden ja yritysasiakkaiden osalta.

Luotot jaotellaan sisältämänsä luottoriskin mukaisesti kolmeen eri tasoon:

- TASO 1: Normaalityllassa olevat saamiset
- TASO 2: Ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut
- TASO 3: Järjestämättömät saamiset

TASON 1 saamisiksi katsotaan kaikki muut paitsi tasolla 2 tai 3 olevat saamiset. Tasolla 1 odotettu luottotappio lasketaan seuraavan 12 kuukauden osalta. Odotettu luottotappio lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty, eli luoton LTV on yli 85 %. Laskennassa huomioidaan vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä (EAD), Hyossa tehtyjä toteutuneita historiallisia arvonalentumis- ja luottotappiokirjauksia (joita käytetään maksukyvyttömyyden todennäköisyyden (PD) ja tappio-osuuden arviointiin (LGD)) sekä tilastollisia tulevaisuuteen katsovia tekijöitä, jotka huomioidaan ns. tulevaisuuskertoimen (FLF) kautta.

TASON 2 saamisilla tarkoitetaan sellaisia saamia, joissa on

- raportointihetkellä voimassa oleva lainanhoitojousto-järjestely; tai
- yli 30 päivää erääntyneenä ja maksamattomana oleva korko-, viivästyskorko- tai lyhennyserä; ja
- jotka eivät ole muuttuneet järjestämättömiksi.

Tasolla 2 tehdään luoton elinkaaren mukainen arvonalentumiskirjaus, mikäli edellä mainittujen tunnusmerkkien lisäksi luoton luototusaste on yli 90 % joko ennen vakuuden tilastollista arvomuutosta tai sen jälkeen. Luoton elinkaaren mukainen arvonalentumiskirjaus lasketaan arvioimalla sopimuksen mukaisten vähentämättömien kassavirtojen ja vakuuden/vakuuksien käyvän arvon erotusta. Lisäksi laskennassa huomioidaan edellä mainittu tulevaisuuskerroin. Tasolla 2 olevan saamisen osalta oletetaan, että luoton jatkonostoja ei velkakirjaehtojen mukaisesti sallita, mistä johtuen luoton nostamaton, taseen ulkopuoliseksi sitoumukseksi merkitty määrä ei huomioida odotetun luottotappion laskennassa.

Muiden kuin LTV-laskennassa huomioitavien vakuuksien osalta laskennassa huomioidaan vain riittävän korkealaatuisten vakuuksien arvo (esim. talletusvakuus tai valtion / kunnan takaus) Hyossa erikseen määriteltujen periaatteiden mukaisesti.

TASON 3 järjestämättömillä saamisilla tarkoitetaan vastuita, jotka täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR 47a artiklan mukaiset edellytykset. Lainat, joihin liittyy velkajärjestelylaina, ovat aina tasolla 3. Arviointi, jonka perusteella saaminen muuttuu tulevaisuudessa järjestämättömäksi, tapahtuu soveltamalla 90 päivän erääntymisrajan ylittymisen arviointia.

Tasolla 3 luoton elinkaaren mukainen arvonalentuminen lasketaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa arvioidaan sopimukseen jo tehtyjen yksilöllisten arvonalentumisten jälkeisen nettoarvolle laskettavien kassavirtojen ja vakuuden käyvän arvon erotusta. Toisessa vaiheessa on kyse tilanteesta, jossa vakuudet on realisoitu.

Tason 3 ensimmäisen vaiheen kirjaus tehdään ensimmäisen kerran, kun luotto on tasolla 3 laskennassa ensimmäisen kerran ja sen jälkeen joka kerta siihen saakka, kunnes toisen vaiheen kirjaus tehdään. Ensimmäisen vaiheen kirjauksessa huomioidaan myös edellä mainittu tulevaisuuskerroin.

Tason 3 toisen vaiheen kirjaus tehdään luoton perintäprosessin päätteeksi, kun kaikki vakuudet on realisoitu ja kaikki velalliset on todettu ulosotossa varattomiksi.

Myös tasolla 3 oletetaan, että luoton jatkonostoja ei velkakirjaehtojen mukaisesti sallita, mistä johtuen taseen ulkopuolista määrää luotosta ei huomioida tappiolaskennassa.

Lainojen muutokset

Muokattaessa lainojen kassavirtoja Hypo tarkastelee mahdollista luottoriskin muutosta. Tyypillisesti muutoksia lainojen kassavirtoihin tehdään oheisissa tapauksissa:

- 1) asiakkaan eduksi esimerkiksi asiakassuhteen ylläpidon tai tarjouskilpailumenettelyn vuoksi tehty muutokset ilman yhteyttä asiakkaan talousvaikeuksiin,
- 2) lainaehtojen mukaiset ylimääräiset lyhennykset lainoihin
- 3) asiakkaan olemassa tai odotettavissa olevat taloudelliset vaikeudet

Kohdissa 1 ja 2, tyypilliset muutokset lainoihin eivät oleellisesti muuta lainojen alkuperäisiä ehtoja eikä luottoriskin katsota muuttuneen. Kohdassa 3, mikäli asiakkaalle myönnetään lainanhoitojousto, saatavan luottoriskin katsotaan kasvaneen ja luotto siirtyy tasolle 2 sekä saatavalle tehdään sopimusperusteinen odotettujen luottotappioiden mallin mukainen laskenta.

Odotettujen luottotappioiden laskenta muille vieraan pääoman ehtoisille instrumenteille

Hypon vieraan pääoman ehtoisten rahoitusvarojen odotettujen luottotappioiden kirjauksissa käytetään:

- vastapuolten regulaation mukaisia luottoluokkia (Credit Quality Steps), jotka on muodostettu luottoluokittajan luokitusten perusteella,
- regulaation mukaista keskimääräistä kaatumistodennäköisyyttä (Probability of Default, PD) ja
- tappio-osuutta (Loss Given Default, LGD)

Odotettuja luottotappioita lasketaan vain niille vieraan pääoman ehtoisille instrumenteille, jotka arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon laajan tuloksen kautta.

Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit jaotellaan mm. luottoluokkansa mukaisesti kolmeen eri tasoon:

- TASO 1: Normaalityllassa olevat vieraan pääoman ehtoiset instrumentit (luottoluokat 1-3)

- TASO 2: vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, joiden luottoriski on kasvanut (luottoluokat 4-5 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 30 päivää)
- TASO 3: vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, joiden luottoriski on huomattavasti kasvanut (luottoluokka 6 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 90 päivää Hypon oma-aloitteisesti tekemä yksilöllinen arvonalentumiskirjaus)

TASOLLA 1 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin 12 kuukauden odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen avoimen pääoman, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna vuoden pituiselle ajanjaksolle, kuitenkin enintään saamisen maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

TASOLLA 2 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin elinkaaren odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen avoimen pääoman, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna jäljellä olevalle maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

TASOLLA 3 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin elinkaaren odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen nettomarkkina-arvon, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna jäljellä olevalle maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona. Nettomarkkina-arvolla tarkoitetaan markkina-arvoa vähennettynä mahdollisesti tehdyllä yksilöllisellä arvonalentumisella.

Luottoriskin merkittävä kasvu

Luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi korko-, viivästyskorko- tai lyhennyserän oltua yli 30 päivää erääntyneenä ja maksamattomana (backstop-rajat). Vastaavia backstop-rajoja sovelletaan saamistodistuksiin ja muihin vieraan pääoman ehtoihin sijoituksiin. Vieraan pääoman ehtoisen sijoituksen luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi, kun rahoitusinstrumentin luottoluokka on 4-5 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 30 päivää. Mikäli luottoriski on merkittävästi kasvanut lasketaan odotettu luottotappio tason 2 mukaisesti.

Laiminlyönnin ja arvoltaan alentuneiden varojen määritelmä

Hypo -konserni määrittelee rahoitusinstrumentin laiminlyödyksi, mikä vastaa täysin arvoltaan alentuneiden varojen määritelmää, kun yksi tai useampi alla esitetyistä vaatimuksista täyttyy:

- EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR 178 artiklan mukaiset vaatimukset
- Lainaan liittyy velkajärjestelylaina
- Vieraan pääoman ehtoisen instrumentin luottoluokka on 6

Instrumenttia ei enää katsota laiminlyödyksi, kun se ei enää täytä yhtään oheista laiminlyönnin vaatimuksista.

Odotettujen luottotappioiden ennustemalliin sisällytetty tulevaisuuteen suuntautuva informaatio

Hypo on aikaisempia vuosia koskeneissa analyyseissään tunnistanut merkittävimmät taloudelliset muuttujat liittyen muutoksiin luottoriskissä. Nämä muuttujat on sisällytetty tulevaisuuskertoimeen, joka sisältyy odotettujen luottotappioiden ennustemalliin. Tilastotiedot on kerännyt Tilastokeskus. Laskentatavan on kehittänyt Hypon itsenäinen pääekonomisti ja ennustemallin tarvitsemat arvot tulevaisuuskertoimen (FLF) laskemiseksi perustuvat Hypon riskienhallinnan arviointiin. Hypon itsenäinen pääekonomisti toimittaa säännöllisesti ajantasaisen tulevaisuuskertoimen ennustemallia varten. Tulevaisuuskertoimella voi olla arvoja, jotka kasvattavat lopullista odotettujen luottotappioiden määrää verrattuna peruskennärioon, mutta varotoimenpiteenä se ei saa sitä kuitenkaan laskea.

Keskeisimmät arviot, joilla on vaikutusta odotettujen luottotappioiden määrään tulevaisuuskertoimen kautta ovat seuraavat:

- Asuntokauppojen lukumäärä taloyhtiöissä, sillä se arvioi asuntojen hintojen kehitystä ja siten vakuuden arvoa asuntolainoissa.
- Kuluttajaluottamusindeksi sen arvioidessa työttömyyden kehitystä ja maksukyvyttömyyden lisääntymistä

Instrumenttien ryhmittely odotettujen luottotappioiden laskennassa

Tasolla 1 odotettu luottotappio luottosalkussa lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty eli luoton LTV on yli 85 %. Laskenta tehdään erikseen henkilöasiakkaisen ja yritysasiakkaiden osalta. Laskenta tehdään perustuen jokaisen lainan saamisen yhteismäärään, mutta tilastoja käytetään määrittäessä odotettuja luottotappioita koskevaa vähennyserää. Saamisen ryhmittely tehdään perustuen yhteisiin, yhtenäisiin riskiominaisuuksiin. Tasolla 2 ja 3 odotettu luottotappio lasketaan sopimustasolla eikä ryhmittelyä tehdä.

Vakuus ja muut luoton laatua parantavat järjestelyt

Konsernin keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan. Luottojen ja luottositoumusten vakuuksien päätyypit ovat asunto-osakkeet tai asuinkiinteistöön vahvistetut kiinnitykset. Luottoja ei myönnetä ilman vakuutta. Vakuuden markkina-arvoa seurataan säännöllisesti tilastollisten menetelmien avulla. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämiseksi niikkana käytetään pääasiassa Suomen valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

Instrumentin luonteesta riippuu, mitä muita vakuuksia kuin luottoja ja luottositoumuksia käytetään rahoitusvarojen turvaamiseen. Katettujen joukkolainojen ja vastaavien varojen vakuutena on vakuuspooli. Suurelle osalle johdannaissopimuksia

on asetettu vakuus keskusvastapuolen tai vastapuolen taholta. Muut saamistodistukset, valtion velkasitoumukset ja muut velkasitoumukset ovat yleensä vakuudettomia.

Hypo-konsernin käytänteet koskien vakuuden hankkimista eivät ole raportointikauden aikana merkittävästi muuttuneet eikä vakuuksien laadussa ole raportointiaikana tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Tappiota koskeva vähennyserä

Kaudella kirjattuun, tappiota koskevaan vähennyserään vaikuttavat jäljempänä kuvatut useat eri tekijät:

- Siirrot tasojen välillä johtuen muutoksista rahoitusvälineiden luottoriskissä tai arvon alentumisesta kauden aikana
- Ylimääräiset varaukset uusille, kauden aikana tunnistetuille rahoitusvälineille
- Taseesta pois kirjattujen rahoitusvälineiden luovutukset
- Vaikutus odotettujen luottotappioiden mittaamiseen johtuen muutoksista rahoitusvälineen erityispiirteissä
- Vaikutus odotettujen luottotappioiden mittaamiseen johtuen tehdyistä muutoksista malliin ja arvioihin
- Rahoitusvarojen lopulliset luottotappiot.

Lopullisten luottotappioiden kirjaaminen

Hypo-konserni kirjaa lopulliset luottotappiot, joko kokonaan tai osittain, kun se on tehnyt kaikki mahdolliset perimistoimet ja todennut, ettei maksua voida kohtuudella odottaa saatavan. Viitteitä siitä, ettei maksua voida kohtuudella odottaa:

- Velallinen on julistettu maksukyvyttömäksi
- Kaikki vakuudet (takaukset, pantit) on realisoitu

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

Rahoitusvelkojen luokittelu

Hypon rahoitusvelat 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 lainan juoksuajalle tilikauden tuloksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle.

Rahoitusjohdannaiset

Johdannaisten luokittelu ja arvostaminen

Johdannaiset arvostetaan alun perin käypään arvoon siitä päivästä lukien kun johdannaissopimus on tehty ja myöhemmin käypään arvoon. Positiivisten johdannaisten käypä arvo nettoutussopimuksittain, sisältäen kertyneet korot, esitetään

taseessa saamispuolella erässä johdannaissopimukset. Negatiivisten johdannaisten käypä arvo nettoutussopimuksittain, sisältäen kertyneet korot, taseen velkapuolella erässä johdannaissopimukset. Korkojohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu kirjataan sopimuskohtaisen nettomäärän mukaisesti joko korkotuottoihin tai -kuluihin.

Nettouttaminen

Taseeseen kirjatut johdannaistarvat ja -velat nettoutetaan, jos Hypolla on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kaupat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myynti ja velkaerän kuittaus samanaikaisesti. Sen sijaan kahdenväliset OTC-johdannaistarvat- ja velat kirjataan sopimustasolla johdannaistarvoihin tai velkoihin ilman nettoutusta.

Johdannaisten vakuuksien kirjaaminen

Saadut ja annetut vakuudet kirjataan bruttomääräisinä muihin varoihin ja muihin velkoihin.

Käyvän arvon suojauslaskenta

Osaan Hypon liikkeeseen laskemiin kiinteäkorkoisiin velkoihin sekä kiinteäkorkoisiin saamisiin sekä näitä suojaaviin johdannaissopimuksiin sovelletaan käyvän arvon suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien käyvän arvon muutoksesta aiheutuvat tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Suojaavan instrumentin ja suojattavan kohteen käyvänarvon muutosten katsotaan olevan saman suuruisia, mutta vastakkaisia. Suojauslaskentaa sovelletaan Hypossa ainoastaan korkoriskiin. Luottoriskiä hallitaan riskienhallinnan strategian mukaisesti, eikä sillä katsota olevan merkittävää vaikutusta yllämainittujen erien arvonmuutoksiin.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän kiinteäkorkoiset kassavirrat vaihtuvakorkoiksi. Suojattavaksi korkoriskiksi on määritelty pitkäaikaisten kiinteäkorkoisten maksujen tai saamisten käyvän arvon muutokset. Hypo perustaa suojaussuhteen johdannaisten nimellisarvon ja suojattavan kohteen nimellisarvon suhteen mukaan. Suojausaste voi olla esimerkiksi puolet suojattavan kohteen nimellisarvosta, mikäli riskienhallintastrategian mukainen tosiallinen suojaus kattaa vain puolet suojattavan kohteen käyvän arvon muutoksesta.

Suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään ja tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan ja suojausinstrumentin pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu hypoteettisen johdannaisen avulla. Hypoteettinen johdannainen vastaa ehdoiltaan suojauskohteena olevaa sopimusta jättäen kuitenkin huomioimatta luottoriskin osuuden. Suojauksen tehon osa syntyy pääosin suojaavan johdannaisen vaihtuvakorkoisen osan käyvän arvon muutoksista. Suojauksen tehon osa kirjataan tulosvaikutteisesti.

Käyvän arvon suojauslaskennassa johdannaissopimukset merkitään taseeseen käypään arvoonsa ja vastaerät tuloslaskelman suojauslaskennan nettotulokseen. Hypoteettisen

johdannaisen käypä arvo merkitään taseeseen suojattavan instrumentin tasearvon oikaisuksi ja vastaerä tuloslaskelman suojauslaskennan nettotulokseen.

Rahavirran suojauslaskenta

Osaan Hypon liikkeeseen laskemia velkoja suojaaviin johdannaisopimuksiin sovelletaan rahavirran suojauslaskentaa. Rahavirran suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Hypo perustaa suojaussuhteen johdannaisten nimellisarvon ja suojattavan kohteen nimellisarvojen suhteen mukaan. Suojausaste voi olla esimerkiksi puolet suojattavan kohteen nimellisarvosta, mikäli riskienhallintastrategian mukainen tosiasiallinen suojaus kattaa vain puolet suojattavan kohteen rahavirtojen muutoksista.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan ja suojausinstrumentin pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Suojausinstrumentin voiton tai tappion tehon osuus kirjataan tulosvaikutteisesti.

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Rahavirran suojauslaskennassa olevien johdannaisten käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät kirjataan laskennallisella verolla oikaistuina oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomat käyvän arvon muutokset näkyvät laajassa tuloslaskelmassa. Valuuttamääräisten johdannaissopimusten valuuttakurssien vaihtelusta johtuva arvostusero kirjataan tulosvaikutteisesti.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista, yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä maksuaikakorttien perustamiskuluista sekä strategisesta kehitys- ja järjestelmäprojektista kiinnitysluottopankkitoiminnan toimiluvan saamiseksi ja katettujen joukkolainojen liikkeeseen laskemiseksi. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenoon.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, sekä sijoituksista rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin ja niitä pidetään vuokratuottojen saamiseksi sekä mahdollisen arvonnousun vuoksi. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet

ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä.

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

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt merkitään hankintahetkellä taseeseen hankintameno.

Konserni ei sovelle sijoituskiinteistöjen käyvän arvon mallia. Kiinteistösijoitusten käyvät arvot esitetään konsernitilinpäätöksen liitetietona.

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

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

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintameno-

TYÖSUHDE-ETUUDET

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuuspohjaisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin sekä maksuista syntyviin sijoitustuottoihin. Lakisääteisen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut käsitellään maksupohjaisena järjestelynä sekä kirjataan tilikauden kuluksi kaudella, jolta velvoite syntyy. Maksupohjaiseen vapaaehtoiseen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut kirjataan tilikauden kuluksi ja esitetään diskonttaamattomina tuloslaskelman eläkekuluissa. Vapaaehtoinen järjestely on toteutettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastossa.

Etuuspohjaiset järjestelyt

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuuspohjaisena järjestelynä. Järjestelyn nettomääräinen velvoite/-omaisuuserä lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskontatusta eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Netto-omaisuuserä merkitään taseen muihin varoihin. Vakuutusmatemaattisten oletusten aiheuttama muutos eläkevelvoitteen määrässä esitetään vakuutusmatemaattisena voittona / tappiona laajassa tuloslaskelmassa sekä oman

pääoman käyvän arvon rahastossa laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään. Etuuspohjaisen eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletetuista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn velvoitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa.

LASKENNALLISET VEROSAATAVAT JA -VELAT

Laskennallisiin verosaataviin merkitään käypään arvoon laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusinstrumenttien sekä koronvaihtosopimusten negatiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

Laskennallisiin verovelkoihin merkitään rahamäärät, jotka aiheutuvat etuuspohjaisten työsuhde-etuuksien netto-omaisuuserästä, EVL 46 § mukaisesta varauksesta emoyhtiössä sekä eräisiin kiinteistösiirtoihin kohdistuvista uudelleenarvostuksista. Laskennallisiin verovelkoihin merkitään lisäksi käypään arvoon laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusinstrumenttien sekä koronvaihtosopimusten positiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

EVL 46 § mukainen emoyhtiössä kirjattu vapaaehtoinen luottotappiovaraus on purettu konsernitilinpäätöksessä ja oikaistu verolaskelmalla.

Käypään arvoon laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusinstrumenttien ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon.

TULOUTUSPERIAATTEET

Korkokate

Korkotuotot ja -kulut kirjataan efektiivisen koron menetelmällä. Menetelmässä rahoitusvälineisiin kiinteästi liittyvät transaktiotuotot ja -kulut jaksottuvat rahoitusvälineen jäljellä olevalle määrälle ja ajalle. Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin.

Palkkiotuotot ja -kulut

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne tuloutetaan kertaluonteisesti. Lainaamisesta kertyvät palkkiotuotot kuten liittymismaksut sekä lainanhoito- ja toimenpidepalkkiot, tonttinentariaattitoiminnan hallinnointi- ja toimenpidepalkkiot, ehdollisiin ostositoumuksiin liittyvät

palkkiot sekä korttiliiketoiminnan palkkiotuotot tuloutetaan IFRS 15:n mukaan. Rahoitusvälineistä kertyvien tuottojen tulouttamiseen sovelletaan IFRS 9:n mukaista efektiivisen koron menetelmää.

Osinkotuotot

Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan tilikaudelle, jolla oikeus osinkoon on syntynyt.

Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

Käyvän arvon muutokset ja myydessä realisoitunut tulos rahoitusinstrumenteista, jotka on merkitty käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviksi, kirjataan arvopaperikaupan nettotuotoksi. Erään kirjataan myös muiden kuin suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset. Konsernilla ei ole kaupankäyntipositiota eikä valuuttamääräistä toimintaa, mutta konserni suojaa maksuvalmiussijoituksissaan olevaa korkoriskiä.

Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot

Realisoitunut myyntitulos rahoitusinstrumenteista, jotka on luokiteltu käypään arvoon laajan tuloksen kautta kirjattaviin varoihin, kirjataan kaupantekopäivälle. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostus tuloutuu tuloslaskelmaan. Käypään arvoon laajan tuloksen kautta kirjattaviin varoihin luokitellaan rahoitusvälineet, joita pidetään korkotuottojen kerryttämiseksi ja joita liiketoimintamallinsa mukaisesti saatetaan myös myydä ennen rahoitusvälineen eräpäivää.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Erään kirjataan sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta ajan kulumiseen perustuvat vuokratuotot sekä hoitomenukset. Sijoituskiinteistöjen nettotuottoihin kirjataan myös luovutusvoitot / -tappiot omaisuuserästä luovuttaessa. Myyntitulos tuloutetaan, kun merkittävät riskit ja edut siirtyvät ostajalle. Mahdolliset arvonalentumiset sekä tilikaudella rakennuksista tehdyt poistot esitetään myös sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa.

Hallintokulut

Palkat ja palkkiot, palkallisen vuosiloman kulut sekä työntekijöille maksetut matkakulu- ja päivärahakorvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhde-etuuksina. Työntekijöiden lakisääteisen

eläketurvan järjestämisestä sekä palkitsemisjärjestelmän mukaan suoritettavista palkkioista aiheutuvat kulut käsitellään maksupohjaisena järjestelyinä. Palkat ja palkkiot sekä maksupohjaiset järjestelyt tulevat maksuun alle 12 kuukauden kuluessa ajankohdasta, jolta velvoite syntyy, eikä maksuja siten diskontata. Yllä kuvatut etuudet, kuten muutkin ryhmään hallintokulut kirjattavat kulut, kirjataan kuluksi kaudelle, jolta suoritevelvoite aiheutuu.

Poistot, poistomenetelmät ja taloudelliset vaikutusajat

Erään kirjataan poistot aineettomista hyödykkeistä sekä muista aineellisista hyödykkeistä.

Aineettomat hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineettomista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

- It-kehittäminen ja ohjelmistot 2-10 vuotta
- Muut pitkäaikaiset menot 5-10 vuotta

Poistot aloitetaan, kun hyödykkeen käyttöönotto on katsottu olennaisin osin tapahtuneeksi.

Aineelliset hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineellisista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

- Rakennukset 25 vuotta
- Ajoneuvot 3-5 vuotta
- Kalusto, tarvikkeet ja laitteet 2-5 vuotta

Maa-alueista ei tehdä poistoja. Hyödykkeistä, joiden taloudellinen vaikutusaika on rajoittamaton, ei kirjata poistoja. Koneet ja kalusto kirjataan kuluksi hyödykkeen taloudellisenä vaikutusajana.

Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusvaroista

Erään kirjataan odotettujen luottotappioiden nettomuutos jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusvaroista.

Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot

Erään kirjataan odotettujen luottotappioiden nettomuutos muista rahoitusvaroista kuin jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusvaroista.

Verot

Tuloslaskelman verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut. Lisäksi veroihin sisältyvät tulosvaikutteisesti kirjattavat laskennalliset verot. Laskennallinen verosaatava kirjataan tulosvaikutteisesti enintään määrään, joka voidaan todennäköisesti hyödyntää tulevaisuudessa syntyvän verotettavan tulon yhteydessä.

IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET STANDARDI

Hypo-konserni on soveltanut IFRS 16 -standardia 1.1.2019 alkaen. Hypo-konserni käyttää yksinkertaistettua lähestymistapaa.

Hypo-konserni vuokralle ottajana

Sallituista käytännön apukeinoista hyödynnetään vuokrasopimusten tappiollisuuden arviointia sekä alkuvaiheen välittömien menojen jättämistä laskennan ulkopuolelle arvostettaessa käyttöoikeusomaisuuserää soveltamisen aloittamisajankohtana.

IFRS 16 mukaisesti, Hypo-konserni vuokralle ottajana kirjaa taseen vastaaviin käyttöomaisuuserän ja vastattaviin vuokrasopimusvelan. Arvoltaan vähäiset omaisuuserät kirjataan standardin salliman helpotuksen mukaisesti tasaerinä kuluksi tuloslaskelmaan eikä niistä muodosteta tase-eriä. IAS 17 mukaisesti operatiivisiksi luokiteltujen vuokrasopimusten vuokrasopimusvelka arvostetaan jäljellä olevien vuokrien nykyarvoon ja kun kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vuokraus arvioidaan taloudellisten ja liiketoiminnallisten tekijöiden perusteella. Jäljellä olevien vuokramaksujen diskonttaamiseen käytetään standardin sallimaa lisäluoton korkoa. Käyttöomaisuuserän arvoksi kirjataan sopimuksen alkamishetkellä vuokrasopimusvelkaa vastaava summa huomioiden mahdolliset ennakkomaksut, ennallistamismenot ja muut erät.

Käyttöoikeusomaisuuserän poistot ja vuokrasopimusvelan korot kirjataan tuloslaskelmaan.

Esitystavan muutoksesta johtuen liiketoiminnan kassavirrat tulevat kasvamaan vastaavalla summalla kuin rahoituksen kassavirrat tulevat pienenemään. Tämä johtuu siitä, että vuokrasopimusvelan lyhennysten osuus luokitellaan rahoituksen kassavirraksi.

Hypo-konserni vuokralle antajana

Kaikki vuokrasopimukset, joissa Hypo-konserni on vuokralle antajana ovat operatiivisia sopimuksia. Vuokratut kohteet esitetään edelleen Hypo-konsernin taseessa ja vuokramaksut kirjataan pääsääntöisesti vuokratuloksi tasaerinä vuokra-ajalle.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita.

1. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN

	2021	2020
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	16 978,3	17 851,9
Yhteensä	16 978,3	17 851,9
Saamistodistukset, käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut	19,8	72,2
Johdannaissopimukset	9 551,5	7 201,7
Rahoitusvelkojen negatiiviset korkokulut	1 158,2	508,3
Muut korkotuotot	309,5	512,7
Korkotuotot yhteensä	28 017,3	26 146,7
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-22,5	-38,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-1 722,6	-2 525,2
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 546,5	-5 980,7
Yhteensä	-7 291,6	-8 544,0
Johdannaissopimukset	-1 901,7	-1 919,7
Rahavarojen negatiiviset korkotuotot	-1 528,0	-1 109,2
Muut korkokulut	-20,3	-11,4
Korkokulut yhteensä	-10 741,6	-11 584,3

2. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT

	2021	2020
Luotonannosta ja ottolainauksesta	999,1	1 014,8
Lainopillisisistä tehtävistä	985,1	841,3
Tonttinotariaattipalveluista	1 794,4	1 420,7
Muusta toiminnasta	368,0	450,6
Palkkiotuotot yhteensä	4 146,5	3 727,5
Muut palkkiokulut	-69,4	-52,1
Palkkiokulut yhteensä	-69,4	-52,1

3. TUOTTOJEN JAOTTELU

	10-12/2021	10-12/2020	1-12/2021	1-12/2020
Konsernin tuotot				
Korkotuotot	7 067,8	6 666,3	28 017,3	26 146,7
Korkokulut	-2 627,4	-2 879,8	-10 741,6	-11 584,3
Korkokate	4 440,4	3 786,5	17 275,7	14 562,4
Nettopalkkiotuotot				
Luotonannosta	471,3	442,4	1 923,6	1 837,2
Tonttinotariaattitoiminnasta	384,2	424,7	1 784,3	1 409,7
Muusta toiminnasta	105,5	53,6	369,2	428,5
Nettopalkkiotuotot yhteensä	961,0	920,8	4 077,1	3 675,4
Treasury-toiminnan nettotuotot	541,2	614,6	1 756,7	914,3
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	682,7	825,0	2 518,7	2 999,9
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	84,2	131,5	487,9	322,5
Muut tuotot	-2,5	46,2	-29,0	-0,7
Muut tuotot yhteensä	1 305,6	1 617,4	4 734,3	4 236,0
Tuotot yhteensä	6 707,0	6 324,8	26 087,1	22 473,8

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

4. ARVOPAPERIKAUPAN JA VALUUTTATOIMINNAN NETTOTUOTOT	2021	2020
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	858,4	2 232,6
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset	-820,6	-1 607,6
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	-2 401,2	273,7
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset	4 035,2	-144,3
Arvopaperikaupan nettotuotot	1 671,7	754,4
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	1 671,7	754,4

5. KÄYPÄÄN ARVOON KÄYVÄN ARVON RAHASTON KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT	2021	2020
Käypään arvoon käyvä arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot	53,1	207,6
Yhteensä	53,1	207,6

6. SUOJAUSLASKENNAN NETTOTULOS	2021	2020
Suojauskohteiden käyvä arvon muutos	20 710,8	-7 116,2
Suojausinstrumenttien käyvä arvon muutos	-20 679,0	7 068,5
Yhteensä	31,8	-47,7

7. SIOJITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT	2021	2020
Vuokratuotot	2 256,2	2 402,2
Myyntivoitot (-tappiot)	487,9	322,5
Muut tuotot	1 334,1	1 259,7
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-612,1	-558,4
Muut kulut	-51,2	-42,1
Arvon alentumiset	-346,7	0,0
Suunnitelman mukaiset poistot	-61,5	-61,5
Yhteensä	3 006,6	3 322,4

8. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	2021	2020
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	15,4	15,0
Muut tuotot	-44,4	-15,7
Yhteensä	-29,0	-0,7

9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2021	2020
Vuokratulot	-19,4	-7,2
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-50,6	-40,5
Muut kulut	-3 339,6	-2 668,0
Yhteensä	-3 409,6	-2 715,8

Erään Muut kulut sisältyy Rahoitusvakaustalolle suoritettavat vakaumaksut 1 890,5 tuhatta euroa (1 698,7 tuhatta euroa).

10. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETTOMISTA HYÖDYKKEISTÄ	2021	2020
Suunnitelman mukaiset poistot	-796,3	-893,7

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

11. ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT LUOTOISTA JA MUISTA SITOUKSIKSI
SEKÄ MUISTA RAHOITUSVAROISTA

	2021	2020
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	118,0	-67,5
Lopulliset luottotappiot	-205,1	
Luottotappiopalautekset	51,1	0,2
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetty nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-0,1	0,4
Yhteensä	-36,1	-67,0

12. TULOVEROT

	2021	2020
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-1 717,8	-1 475,2
Laskennallisten verojen muutos	211,2	12,6
Edellisten tilikausien verot	1,0	0,0
Verot tuloslaskelmassa	-1 505,6	-1 462,6
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	8 063,9	8 044,4
Verovapaat tulot	-570,5	-649,4
Vähennyskelvottomat kulut	-0,5	8,5
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	40,0	-90,6
Yhteensä	7 532,9	7 313,0
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 506,6	-1 462,6
Edellisten tilikausien verot	1,0	0,0
Verot tuloslaskelmassa	-1 505,6	-1 462,6

13. TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

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

2021	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	25 842,7	7 782,7	3 324 763,8	3 181 133,8	56
Muu toiminta	313,8	281,1	75,0	0,0	
	26 156,5	8 063,9	3 324 838,8	3 181 133,8	56
2020	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	21 660,0	7 683,6	3 212 866,3	3 076 113,5	60
Muu toiminta	393,5	360,8	216,2	19,4	
	22 053,6	8 044,4	3 213 082,5	3 076 132,9	60

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

14. KÄTEISET VARAT	2021	2020
Kassa	500,0	500,0
Saamiset keskuspankilta	387 700,0	358 650,0
	388 200,0	359 150,0

15. RAHAVIRTUALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT JA NETTOVELAT	2021 tasearvo	2020 tasearvo
Käteiset varat	388 200,0	359 150,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	191 526,2	219 333,5
Saamiset luottolaitoksilta	8 195,5	10 958,4
	587 921,7	589 441,9

Nettovelat	2021	2020
Rahavarat yhteensä	587 921,7	589 441,9
Varainhankinta, vuoden kuluessa takaisin maksettavat	-50 994,8	-50 987,8
Varainhankinta, yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	-1 418 126,4	-1 380 812,8
Nettovelat	-881 199,5	-842 358,7
Rahavarat yhteensä	587 921,7	589 441,9
Bruttovarainhankinta, kiinteäkorkoiset	-50 994,8	-50 987,8
Bruttovarainhankinta, vaihtuvakorkoiset	-1 418 126,4	-1 380 812,8
Nettovelat	-881 199,5	-842 358,7

	Rahavarat				Rahoitukseen liittyvät velat		
	Käteiset varat	Keskuspankki- rahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamis- todistukset julkisyhteisöiltä	Saamiset luotto- laitoksilta	Lainat vuoden kuluessa	Lainat yli vuoden kuluttua	Yhteensä
Nettovelat 2021							
Nettovelat 1.1.2021	359 150,0	219 333,5		10 958,4	-50 987,8	-1 380 812,8	-842 358,7
Rahavirrat	29 050,0	-28 825,5		-2 762,9	-3,9	-37 313,6	-39 856,0
Muut muutokset, joihin ei liity maksua		1 018,2			-3,1		1 015,1
Nettovelat 31.12.2021	388 200,0	191 526,2	0,0	8 195,5	-50 994,8	-1 418 126,4	-881 199,5

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuvelvoitteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä. Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvä varainhankinta ja rahavarat muodostavat nettovarallisuusaseman (nettovelka).

	Rahavarat				Rahoitukseen liittyvät velat		
	Käteiset varat	Keskuspankki- rahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamis- todistukset julkisyhteisöiltä	Saamiset luotto- laitoksilta	Lainat vuoden kuluessa	Lainat yli vuoden kuluttua	Yhteensä
Nettovelat 2020							
Nettovelat 1.1.2020	244 100,0	267 107,0	15 006,4	9 850,7	-36 483,2	-1 364 996,0	-865 415,1
Rahavirrat	115 050,0	-48 791,7	-15 008,9	1 107,7	-14 488,8	-14 699,9	23 168,3
Muut muutokset, joihin ei liity maksua		1 018,2	-2,5		-15,8	-1 116,9	-117,0
Nettovelat 31.12.2020	359 150,0	219 333,5	0,0	10 958,4	-50 987,8	-1 380 812,8	-842 363,7

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuvelvoitteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä. Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvä varainhankinta ja rahavarat muodostavat nettovarallisuusaseman (nettovelka).

	2021			2020		
16. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		47,3	47,3		33,2	33,2
Kotimaisilta luottolaitoksilta	6 323,0		6 323,0	7 750,1	1 742,7	9 492,8
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	1 825,1		1 825,1	1 432,4		1 432,4
Yhteensä	8 148,1	47,3	8 195,5	9 182,5	1 775,9	10 958,4

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.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

17. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ
(LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2021	Tappioita koskeva vähennyserä 2021	2020	Tappioita koskeva vähennyserä 2020
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 767 550,6	0,1	1 690 870,3	0,1
Kotitaloudet	857 111,2	210,8	810 551,3	328,8
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	422,2		447,4	
Ulkomaat	12 113,0		9 369,7	
Yhteensä	2 637 197,0	210,9	2 511 238,7	328,9
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	3 803,1		2 667,0	

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2021	2020
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Odotetut luottotappiot vuoden alussa	328,9	261,4
Odotetut luottotappiot, nettomuutos	-118,0	67,5
Odotetut luottotappiot vuoden lopussa	210,9	328,9
Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.		0,0
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	115,5	

18. SAAMISTODISTUKSET

18. SAAMISTODISTUKSET	2021				2020			
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Tappiota koskeva vähennyserä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Tappiota koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat								
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat								
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	20 731,0		20 731,0				0,0	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	57 083,7		57 083,7		118 713,9		118 713,9	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut								
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	94 813,5		94 813,5		85 845,0		85 845,0	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat								
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut								
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	18 897,9		18 897,9		14 774,6		14 774,6	
Saamistodistukset yhteensä	191 526,2		191 526,2		219 333,5		219 333,5	
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			191 526,2				219 333,5	

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 6 kk – 7 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

19. SAAMISTODISTUKSET LUOTTOLUOKITUSJAKAUMITTAIN

Luottoluokitusjakauma					2021
S&P vastaavuus	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä	
AAA	68 367,8		10 694,9	79 062,7	
AA+ - AA-	104 260,5	8 203,0		112 463,5	
A+ - A-				0,0	
BBB+ - BBB-				0,0	
BB+ tai alempi				0,0	
Luottoluokitusjakauma					2020
S&P vastaavuus	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä	
AAA	21 099,9		6 406,3	27 506,2	
AA+ - AA-	183 459,0	8 368,2		191 827,3	
A+ - A-				0,0	
BBB+ - BBB-				0,0	
BB+ tai alempi				0,0	

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

20. OSAKKEET JA OSUUDET (KÄYPÄÄN ARVOON LAAJAN TULOKSEN KAUTTA ARVOSTETTAVAT)

	2021			2020		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osaat ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		23,9	23,9		132,4	132,4
Joista hankintameno		23,9	23,9		132,4	132,4
Joista luottolaitoksissa					108,5	108,5

21. JOHDANNAISSOPIMUKSET

	2021		2020	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo	14 016,6	7 004,7	26 261,1	542,3
joista keskusvastapuoliselvityksessä		6 694,8		
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, käypä arvo	233,9	3 676,0	470,8	7 402,0
joista keskusvastapuoliselvityksessä		1 640,3		4 342,6
	14 250,5	10 680,7	26 731,9	7 944,3
OTC-koronvaihtosopimukset, siirtyvä korko			3 687,5	3 759,5
Yhteensä	14 250,5	10 680,7	30 419,4	11 703,9

Johdannaissopimusten siirtyvien korkojen kirjaustapaa muutettiin tilikaudella 2021. Sopimuksen käypä arvo 2021 sisältää siirtyvän koron (dirty value). Vertailuvuonna 2020 käypä arvo on esitetty ilman siirtyvää korkoa (clean value) ja siirtyvät korot omana tase-eränään.

	2021			
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuksien nimellisarvot	136 000,0	974 417,7	295 000,0	1 405 417,7
joista keskusvastapuoliselvityksessä	20 000,0	20 000,0	295 000,0	335 000,0
Käypä arvo, vastaavaa	584,7	13 665,7		14 250,5
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0,0
Käypä arvo, vastattavaa	187,7	2 907,8	7 585,2	10 680,7
joista keskusvastapuoliselvityksessä	81,3	668,6	7 585,2	8 335,1

	2020			
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuksien nimellisarvot	275 000,0	781 000,0	364 465,9	1 420 465,9
joista keskusvastapuoliselvityksessä		25 000,0	75 000,0	100 000,0
Käypä arvo, vastaavaa	451,4	15 520,2	10 760,3	26 731,9
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0,0
Käypä arvo, vastattavaa	63,4	3 208,3	4 672,6	7 944,3
joista keskusvastapuoliselvityksessä		63,4	4 279,2	4 342,6

Rahavirran suojauslaskennassa kaudet, joiden aikana suojattavien erien rahavirtojen odotetaan toteutuvan, eivät olennaisesti eroa kausista, joiden aikana suojaavien erien rahavirtojen odotetaan toteutuvan. Johdannaissopimuksien avoimen vastapuoliriskin määrä muodostuu johdannaissopimusten markkina-arvoista sekä sopimuksiin liittyvistä toimitetuista vakuuksista ja niiden markkina-arvosta. Osa johdannaisista ja vakuuksista muodostavat nettousryhmän. Johdannaissopimusten vastapuoliriskiä hallitaan vastapuolten tarkalla valinnalla, johdannaisyleissopimuksilla sekä vakuuksilla. Hypon johdannaissopimusvastapuolet ovat vähintään 'A' luottoluokiteltuja ja valtaosa sopimuksista on tehty ISDA/CSA -yleissopimuksien alla. Hypon avoin johdannaisten vastapuoliriski oli positiivinen 31.12.2021 yhteensä 620 479 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

22. SUOJAUSLASKENNAN MATURITEETTI

	2021			
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Nimellisarvo		60 000,0	909 417,7	250 000,0
Kiinteä korko, keskiarvo		0,22 %	0,17 %	0,01 %
	2020			
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Nimellisarvo		250 000,0	660 000,0	309 465,9
Kiinteä korko, keskiarvo		0,14 %	0,41 %	0,50 %

Taulukko näyttää suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettiprofiilin.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

23. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

2021

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	1 219 417,7	14 016,6	7 004,7	Johdannais sopimukset	-20 408,4

2020

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	1 219 465,9	26 261,1	542,3	Johdannais sopimukset	6 929,4

Johdannais sopimusten siirtyvien korkojen kirjaustapaa muutettiin tilikaudella 2021. Sopimuksen käypä arvo 2021 sisältää siirtyvän koron (dirty value). Vertailuvuonna 2020 käypä arvo on esitetty ilman siirtyvää korkoa (clean value).

24. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän- arvon oikaisut suojattavalle kohteelle			2021
	Varat	Velat	Varat	Velat	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suo- jauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 005 172,4		-6 229,6	Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 710,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 845,1		273,1		Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	-270,6

2020

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän- arvon oikaisut suojattavalle kohteelle			2020
	Varat	Velat	Varat	Velat	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suo- jauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 206 493,6		-26 940,5	Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-7 116,2
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 929,9		543,7		Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	139,1

25. SUOJAUSLASKENNAN TEHOKKUUS

2021	Voitto/tappio laajassa tuloslaskelmassa		Suojauslaskennan tehottomuus tuloslaskelmassa		Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle	
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Korkojohdannaiset				31,8	Suojauslaskennan nettotuotot	
2020	Voitto/tappio laajassa tuloslaskelmassa		Suojauslaskennan tehottomuus tuloslaskelmassa		Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle	
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Korkojohdannaiset				-47,7	Suojauslaskennan nettotuotot	

26. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2021	2020
IT-ohjelmat ja -hankkeet	8 589,0	6 131,0
Muut aineettomat hyödykkeet	584,9	709,2
	9 173,9	6 840,2
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	855,4	1 223,1

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

27. AINEELLISET HYÖDYKKEET	2021	2020
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	7 885,3	7 975,7
Rakennukset	770,5	832,0
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	46 754,5	48 761,7
Tasearvo, yhteensä	55 410,4	57 569,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	60 090,7	62 273,1
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	15 146,0	
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaatatavat yhden vuoden kuluessa	143,7	145,0
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut		2 181,9
Yhteensä	0,0	2 181,9
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 46.		
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.		
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	538,4	538,4
Rakennukset	91,5	98,9
Tasearvo, yhteensä	630,0	637,3
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	2 925,6	2 583,7

Omistukset sijaitsevat hajautetusti valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista sekä näille alueille sijoittuvista autopaikoista.

Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvioon kohteen käyvästä arvosta. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

28. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

2021	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö- osakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2021	10 691,2	61 010,2	739,4	2 786,4	64 536,0
Lisäykset, uudet hankinnat	4 333,3	2 047,8		260,9	2 308,7
Vähennykset	-1 567,4	-3 634,3		-76,8	-3 711,1
Hankintameno 31.12.2021	13 457,1	59 423,6	739,4	2 970,5	63 133,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2021	3 851,0	1 148,7	102,2	2 323,1	3 573,9
Tilikauden poisto	432,2	225,8	7,3	131,4	364,4
Tilikauden arvonalennukset		346,7			346,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2021	4 283,2	1 721,1	109,5	2 454,4	4 285,1
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2021		-2 292,1			-2 292,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	9 173,9	55 410,4	630,0	516,1	56 556,4

2020

Hankintameno 1.1.2020	6 891,9	64 788,0	739,4	2 491,9	68 019,2
Lisäykset, uudet hankinnat	3 835,1	945,6	0,1	294,5	1 240,1
Vähennykset	-35,9	-4 723,4			-4 723,4
Hankintameno 31.12.2020	10 691,2	61 010,2	739,4	2 786,4	64 536,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2020	3 255,2	931,5	94,9	2 249,7	3 276,0
Tilikauden poisto	595,8	217,2	7,3	73,4	297,9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2020	3 851,0	1 148,7	102,2	2 323,1	3 573,9
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2020		-2 292,1			-2 292,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	6 840,2	57 569,4	637,3	463,3	58 670,0

29. MUUT VARAT

	2021	2020
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	4 896,0	5 147,9
Muut saamiset	12 331,3	8 489,1
Yhteensä	17 227,3	13 637,0

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 41.

30. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2021	2020
Korkosaamiset	1 937,6	6 043,1
Muut siirtosaamiset	755,4	676,3
Yhteensä	2 692,9	6 719,4

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

31. VEROSAAMISET JA -VELAT	2021	2020
Tuloverosaamiset	136,4	89,6
Laskennalliset verosaamiset	6,3	
Verosaamiset yhteensä	142,6	89,6
Tuloverovelat		192,3
Laskennalliset verovelat	9 712,3	9 868,0
Verovelat yhteensä	9 712,3	10 060,3
LASKENNALLISET VEROSAAMISET		
Yhteensä	6,3	0,0
LASKENNALLISET VEROVELAT		
Työeläke-etuudet	979,2	1 029,6
Uudelleenarvostusrahasto	284,0	284,0
Käyvän arvon rahasto	112,4	217,8
EVL 46§:n mukaiset luottotappiovaraukset	8 336,7	8 336,7
Yhteensä	9 712,3	9 868,0
Laskennallinen verosaaminen (+)/-velka (-), netto	-9 706,0	-9 868,0
LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET		
Laskennalliset verosaamiset /-velat 1.1.	-9 868,0	-9 729,3
Kirjattu tuloslaskelmaan:		
EVL 46§:n mukainen luottotappiovaraus		
IAS 19-kirjaus	11,2	10,4
Työeläke-etuudet	200,0	0,0
Arvonkorotusrahaston eliminointi	0,0	2,2
Laajaan tulokseen ja omaan pääoman kirjattu:		
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	111,6	-29,0
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	-160,9	-122,3
Laskennalliset verosaamiset (+) / -velat (-) yhteensä 31.12., netto	-9 706,0	-9 868,0
Tuloverosaaminen (+) / -velka (-), netto	136,4	-102,7
Verosaamiset yhteensä (+) / -velka (-), netto	-9 569,7	-9 970,7

32. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT	2021		2020	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 260 394,3	1 260 000,0	1 283 448,5	1 260 000,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	50 994,8	51 000,0	50 987,8	51 000,0
Yhteensä	1 311 389,0	1 311 000,0	1 334 436,2	1 311 000,0

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

33. MUUT VELAT	2021	2020
Muut velat	23 339,5	39 410,2

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

34. SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT

	2021	2020
Korkovelat	1 707,1	4 373,6
Saadut ennakkomaksut	38,5	87,6
Tilikauden veroihin perustuva verovelka		192,3
Muut siirtovelat	3 420,8	2 283,8
Yhteensä	5 166,5	6 937,3

35. KRIISINRAKKAISUUSTA ANNETUN LAIN MUKAISET VELAT

	2021	2020
Ei-korvattavat ja ei-etuoikeutetut talletukset, joiden jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi		5 011,4
Vakuudettomat velat		66 290,1
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi		15 302,3
Ydinpääoma (CET1)	128 253,5	123 771,3
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	128 253,5	144 085,0

36. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

2021	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 195,5					8 195,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	26 407,0	122 573,0	643 480,0	689 016,0	1 155 510,1	2 636 986,1
Saamistodistukset		77 814,7	41 511,5	72 200,0		191 526,2
Yhteensä	34 602,5	200 387,7	684 991,5	761 216,0	1 155 510,1	2 836 707,7
Velat luottolaitoksille		1 110,9	150 000,0			151 110,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 348 826,7	320 524,0	384,3			1 669 735,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	28 999,3	82 327,4	908 493,0	291 569,3		1 311 389,0
Yhteensä	1 377 826,0	403 962,3	1 058 877,3	291 569,3	0,0	3 132 234,9
2020	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	10 958,4					10 958,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	26 486,0	133 105,0	591 644,0	653 983,0	1 105 691,8	2 510 909,8
Saamistodistukset		61 301,6	99 801,3	58 230,6		219 333,5
Yhteensä	37 444,4	194 406,6	691 445,3	712 213,6	1 105 691,8	2 741 201,7
Velat luottolaitoksille		3 331,7	100 000,0			103 331,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 321 701,3	246 895,2	5 608,4			1 574 205,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	27 993,5	324 207,9	672 211,8	310 023,0		1 334 436,2
Yhteensä	1 349 694,8	574 434,9	777 820,3	310 023,0	0,0	3 011 973,0

37. TASE-ERIEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

38. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

		2021		2020	
Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	388 200,0	388 200,0	359 150,0	359 150,0
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	8 195,5	8 195,5	10 958,4	10 958,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2 636 986,1	2 636 986,1	2 510 909,8	2 510 909,8
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	77 814,7	118 713,9	118 713,9
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	113 711,5	100 619,6	100 619,6
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	23,9	132,4	132,4
Johdannaissopimukset*	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	14 250,5	26 731,9	26 731,9
Yhteensä		3 239 182,1	3 239 182,1	3 127 216,0	3 127 216,0
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	151 110,9	151 110,9	103 331,7	103 331,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	1 669 735,0	1 669 735,0	1 574 205,0	1 574 205,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1 311 389,0	1 311 389,0	1 334 436,2	1 334 436,2
Johdannaissopimukset*	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	10 680,7	7 944,3	7 944,3
Yhteensä		3 142 915,6	3 142 915,6	3 019 617,3	3 019 617,3

*Johdannaissopimusten siirtyvien korkojen kirjaustapaa muutettiin tilikaudella 2021. Sopimuksen käypä arvo 2021 sisältää siirtyvän koron (dirty value). Vertailuvuonna 2020 käypä arvo on esitetty ilman siirtyvää korkoa (clean value).

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koron- ja valuutanvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa. Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa. Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitus sopimuksista. Käyvän arvon määrittämisperiaatteet on yllä olevassa taulukossa ilmoitettu vain niiden erien osalta, jotka alkuperäisen kirjaamisen jälkeen arvostetaan toistuvasti taseessa käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saatuun julkisiin noteerauksiin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeria. Tasojen (1,2,3) välillä ei ole tapahtunut siirtoja. Käyvän arvon määrittämisperiaatteet ovat seuraavat:

- 1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta
- 2: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta
- 3: Ei todettavissa oleva markkinahinta

39. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETOTTAMINEN

			Määrät, joita koskee nettoutus-järjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa			
2021	Bruttorahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitet-tävät rahamäärät	Rahoitus-instrumentit	Saatu/maksettu käteismaksuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	10 909,1	228,4	10 680,7		10 450,1	230,5
Johdannaissaamiset	14 250,5		14 250,5		13 630,0	620,5
			Määrät, joita koskee nettoutus-järjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa			
2020	Bruttorahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitet-tävät rahamäärät	Rahoitus-instrumentit	Saatu/maksettu käteismaksuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	8 694,8		8 694,8		7 905,4	789,5
Johdannaissaamiset	30 419,4		30 419,4		29 090,0	1 329,4

Taseeseen kirjatut rahoitusvarat ja -velat netotetaan, jos Hypolla on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kaupat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myynti ja velkaerän kuittaus samanaikaisesti. Johdannaisvelat -ja saamiset sisältävät siirtyvät korkoerät.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

40. 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. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

41. TYÖSUHDE-ETUUKSET

Palkkakulut ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet

Hypon työntekijöiden ja hallintoelinten työpanoksesta suoritettavat palkat ja palkkiot, palkallisen vuosiloman kulu sekä työntekijöille maksetut matkakulut ja päivärahakorvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhte-etuuksina.

Hypon palkitsemisjärjestelmään perustuvat palkkiot henkilöstölle suoritetaan joko rahana tai vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön maksuperusteiseen eläkerahastoon (M-osasto).

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuuspohjaisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin.

Työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

Vakuutusmaksuina M-osastoon suoritettava osuus palkitsemisjärjestelmän mukaisista palkkioista käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä. M-osaston toimintapiiriin kuuluvat kaikki 1.12.2010 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa tai hallituksen ja hallintoneuvoston jäseninä olevat henkilöt. Kaikki uudet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palvelukseen tulevat ja uudet hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet tulevat M-osaston toimintapiiriin. Toimintapiiriin ei kuitenkaan pääse henkilö, joka on palkattu määräaikaiseen työsuhteeseen.

Työl-vakuutuksen ennakkomaksut esitetään taseen erässä muut siirtosaamiset ja maksetut ennakot. Ennakkonpidätys- ja sosiaaliturvamaksuvelka esitetään tase-erässä muut velat ja lomapalkkoihin liittyvä velka erässä muut siirtovelat.

Etuuspohjaiset järjestelyt

Vähälukuista edunsaajajoukkoa koskeva vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuuspohjaisena järjestelynä. A-osaston varallisuuden käypä arvo ylittää sen diskontatun velvoitteen määrän.

Lisäeläketurva kattaa A-osaston toimintapiiriin kuuluvien työntekijöiden vanhuus- ja työkyvyttömyyseläkkeen sekä perhe-eläkkeen. A-osasto on suljettu, eikä sen toimintapiiriin voi ilman eläkesäätiön hallituksen erillistä hyväksyntää liittyä enää uusia jäseniä. Eläkevastuu on täysin katettu.

Netto-omaisuuserä

Järjestelyn nettomääräinen velvoite / -omaisuuserä lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskontatusta eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Hypoteekkiyhdistyksellä on mahdollisuus hyödyntää netto-omaisuuserä tai sen osa, mikäli Finanssivalvonta on myöntänyt ylikatteen palauttamista koskevan luvan.

Netto-omaisuuserä merkitään taseen muihin varoihin. Myös työnantajayhtiön palautettu, maksamaton ylikate merkitään taseen muihin varoihin. Netto-omaisuuserän laskennallinen vero esitetään tase-erässä laskennalliset verovelat.

Vakuutusmatemaattisten oletusten aiheuttama muutos eläkevelvoitteen määrässä esitetään vakuutusmatemaattisena voittona / tappiona laajassa tuloslaskelmassa sekä oman pääoman käyvän arvon rahastossa laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään.

Eläkevelvoitteen laskenta

Velvoitteen määrittämiseksi käytetään vakuutusmatemaattista menetelmää, jossa huomioidaan mm. edunsaajien ikä, palkkataso sekä tarvittavat väestötilastotiedot. Konseni käyttää velvoitteen laskennassa ulkopuolista, ammatillisesti pätevää vakuutusmatemaattista ja velvoite lasketaan vähintään vuositaitin. Velvoitteen nykyarvo saattaa muuttua velvoitteen laskentaan käytettävien vakuutusmatemaattisten oletusten muutoksista johtuen. Muutos voi kohdistua esimerkiksi inflaatiotasoon, ennakoituun nähden suurempiin tai pienempiin palkkoihin, etuuskien lisäyksiin tai diskonttokorkoon, kuten myös järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotukseen. Järjestelyn duraatio kuvaa velvoitteen erääntymisprofiilia.

Järjestelyn varat

Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotuksen ja diskonttokorkotason määrittämiseksi vertailukorkotasona käytetään järjestelyn duraatiota vastaavia, eurooppalaisten AA-luokiteltujen yritysten liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen korkotasoa kuvaavia iBoxx -rekisterin indeksisarjoja (EUR Corporates AA10+). Myös vakuutusaktuaarin sekä työnantajayhtiön riippumattoman ekonomistin arviot tulevasta korkokehityksestä huomioidaan diskonttokorkotasoa arvioitaessa. Järjestelyn varat esitetään käyvin arvoin jaoteltuina omaisuuslajikohtaisesti noteerattuihin ja ei-noteerattuihin varoihin.

Arviot

Eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletuksista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn velvoitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa. Vakuutusmatemaattiset laskelmat sisältävät herkkyyseriskianalyysit korko-, palkka- ja inflaatiotasojen arvioiden vastaisten kehityksien vaikutuksista eläkevelvoitteen määrään.

Etuuspohjaisen järjestelyn olennaisimmat riskit

Etuuspohjaisessa järjestelyssä Hypon velvoitteen euromäärä saattaa kasvaa, mikäli etuudet tulevat odotettua kalliimmiksi esimerkiksi vakuutusmatemaattisissa olettamissa tapahtuvien muutosten tai sijoitusten tuottotasossa tapahtuvien muutoksien vuoksi. Järjestelmän varojen käypä arvo on lähes kaksinkertainen velvoitteiden nykyarvoon nähden. Järjestelyn valvonta- ja riskienhallintajärjestelmä perustuu työnantajayhtiön käytäntöihin riskienhallinnassa, compliance-toiminnassa ja sisäisen tarkastuksen toteutuksessa. Eläkesäätiö ostaa asiamiespalvelut ja aktuaaripalvelut ulkopuoliselta, ammatillisesti pätevältä toimijalta. Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn keskeisimmät riskialueet ovat

- markkinariski (korko-, valuutta-, osake- ja hyödykeriski) eli tappionvaara, jonka aiheuttaa markkinaympäristön muutokset,
- palkkojen ja eläkkeiden noususta aiheutuva riski,
- väestötilastollisissa muuttujissa tapahtuvien muutosten aiheuttama riski ja
- strateginen riski, joka voi toteutua esimerkiksi vääräksi osoittautuvista arvioinneista johtuen.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

41. TYÖSUHDE-ETUUDET

Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
2021				
Korkotuotot			25,5	25,5
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-64,0	-64,0
Palkat ja palkkiot	-7 154,3			-7 154,3
Eläkekulut		-1 167,9	-17,8	-1 185,6
Muut henkilösivukulut		-322,7		-322,7
Muut hallintokulut	-1,4			-1,4
Yhteensä	-7 155,8	-1 490,6	-56,2	-8 702,6

	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
2020				
Korkotuotot			31,7	31,7
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-60,5	-60,5
Palkat ja palkkiot	-6 028,5			-6 028,5
Eläkekulut		-1 010,7	-23,4	-1 034,1
Muut henkilösivukulut		-178,6		-178,6
Muut hallintokulut	-0,7			-0,7
Yhteensä	-6 029,2	-1 189,2	-52,2	-7 270,6

	2021	2020
Työsuhde-etuudet laajassa tuloslaskelmassa	Etuuspohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt
Vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	804,3	-611,7

	2021	2020
Työsuhde-etuudet taseessa, vastaavaa	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt
Muut varat		4 896,0
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut	1 000,0	
Yhteensä	1 000,0	4 896,0

	2021	2020
Työsuhde-etuudet taseessa, vastattavaa	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt
Muut varat		5 147,9
Yhteensä	0,0	5 147,9

	2021	2020
Työsuhde-etuudet taseessa, vastattavaa	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt
Muut velat		394,4
Laskennallinen verovelka		979,2
Muut siirtovelat	1 439,4	
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)		4 965,5
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero		-993,1
Yhteensä	1 439,4	394,4

	2021	2020
Työsuhde-etuudet taseessa, vastattavaa	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt
Muut velat		197,3
Laskennallinen verovelka		1 029,6
Muut siirtovelat	1 177,9	
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)		4 161,2
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero		-832,2
Yhteensä	1 177,9	197,3

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

41. TYÖSUHDE-ETUUDET

Etuuspohjaiset järjestelyt		2021	2020
Järjestelyn velvoitteet ja varat			
Velvoitteiden nykyarvo		-6 415,1	-6 276,1
Varojen käypä arvo		11 311,1	11 424,0
Nettomääräinen omaisuuserä (+) / -velka (-)		4 896,0	5 147,9
Tilikauden muutos		2021	2020
Nettomääräinen omaisuuserä 1.1.		5 147,9	4 588,4
Työsuoritukseen perustuvat menot		-17,8	-23,4
Nettokorko, tuotto (+), kulu (-)		25,5	31,7
Hoitokulut		-64,0	-60,5
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)		804,3	611,7
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)		-1 000,0	
Nettomääräinen omaisuuserä 31.12.		4 896,0	5 147,9

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	2021			2020		
	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä
Oman pääoman ehtoiset instrumentit		853,6	853,6	1 014,8	1 134,6	2 149,4
Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit	208,4		208,4	214,5		214,5
Sijoitusrahastot	3 654,6		3 654,6	2 492,1		2 492,1
Kiinteistöt	6 594,6		6 594,6	6 567,9		6 567,9
Varojen käypä arvo yhteensä	10 457,5	853,6	11 311,1	10 289,3	1 134,6	11 424,0

	2021	2020
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit	980,2	496,2
Järjestelyn duraatio, vuotta	12,21	12,38
Diskonttauskorko	1,00	0,50
Varojen tuotto-odotus	1,00	0,50
Tuleva palkankorotusolettamus	2,10	2,10
Inflaatio	2,00	1,10

Velvoitteen herkkyyden keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille				2021	2020		
				Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen		Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen	
	Oletuksen muutos		Lisäys	Vähennys		Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko	0,50 %		-5,54 %	6,10 %		-5,61 %	6,19 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %		0,15 %	-0,15 %		0,18 %	-0,18 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %		5,83 %	-5,51 %		5,90 %	-5,57 %
Odotettavissa oleva elinikä	1 vuosi		4,78 %	-4,56 %		4,56 %	-4,37 %

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

42. ANNETUT JA SAADUT VAKUUDET	2021	2020
	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Omasta velasta annetut vakuudet		
Velat luottolaitoksille	210 859,7	158 903,0
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat	1 626 553,6	1 678 271,8
Johdannaissopimukset	21 193,6	12 214,0
Sidotut varat yhteensä	1 858 606,9	1 849 388,7
Saadut vakuudet		
Johdannaissopimukset	13 630,0	29 090,0
Saadut vakuudet yhteensä	13 630,0	29 090,0

43. IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET	2021	2020
Hypo-konserni vuokralle ottajana		
Käyttöoikeusomaisuuserä		
Poistot - Tietotekniikka		35,9
Poistot - Kiinteistöt	225,8	217,2
Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka		35,9
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	82,0	223,6
Vuokrasopimusvelka		
Korkokulut	5,1	11,3
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	83,0	265,0
Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset		
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	8,8	7,6

Hypo-konserni on vuokrannut käyttöönsä toimistotiloja Helsingistä sekä toimistotietotekniikkaa toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla.

Hypo-konserni vuokralle antajana	2021	2020
Operatiiviset vuokrasopimukset		
Vuokratuotot	2 271,6	2 417,3
Diskonttaamattomat vuokrasaavat		
Vuosi 1	751,5	857,0
Vuosi 2	302,5	500,3
Vuosi 3	204,7	304,7
Vuosi 4	190,8	207,0
Vuosi 5	178,8	193,1
Vuodet >5	5 292,3	5 580,5

Hypo-konserni on antanut vuokralle tontteja, asuin- ja liikehuoneistoja sekä pysäköintipaikkoja.

44. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET	2021	2020
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut		2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	215 837,3	161 636,9
Yhteensä	215 837,3	163 818,8

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

45. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT

	2021	2020
Tilintarkastuksesta	113,3	105,4
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - emoyhtiö	23,0	6,8
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - konserni	26,5	9,8

Palkkiot on esitetty arvonnäisäverottomin määrin ja kohdistuvat tilikautta 2021 ja 2020 koskeviin toimeksiantoihin.

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiö, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet, Hypon toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet sekä edellä mainittujen henkilöiden läheiset perheenjäsenet ja lähipiiriyhteisöt. Lisäksi lähipiiriin luetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö ja yhteiset toiminnot. Tytäryhtiö ja yhteiset toiminnot on esitelty liitteessä 51. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

46. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ

	2021	2020
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	56	58
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	4	2
Yhteensä	62	62

47. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

	2021	2020
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	524,1	512,6

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomissajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmän mukaisia palkkioita, koska ne suoritettiin kokonaisuudessaan viiden (5) viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön M-osastoon. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 24 000 euroa ja varatoimitusjohtajan osalta 15 221 euroa. Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on hallituksen yksipuolisella päätöksellä peruutettavissa tai takaisin perittävissä kolmen (3) vuoden ajan ansaintavuoden päättymisestä lukien.

	2021	2020
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	58,3	55,9
Varapj:lle maksetut palkkiot	40,4	38,2
Jäsenille maksetut palkkiot	146,7	150,6
Yhteensä	245,4	244,6
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	16,5	12,8
Varapj:lle maksetut palkkiot	9,7	7,5
Jäsenille maksetut palkkiot	69,3	65,3
Yhteensä	95,5	85,6
Johtoryhmän jäsenet (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	666,7	617,8

Johdolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimielinten palkitsemisraportista sekä muista palkitsemista koskevista tiedoista, jotka julkistetaan Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>

48. LÄHIPIIRILLE MYÖNNETTY LUOTOT

	2021	2020	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	148,6	172,4	-23,8
Johtoryhmä	172,3	65,8	106,5
Hallitus	45,4	194,4	-149,0
Hallintoneuvosto	337,1	404,0	-66,9
Yhteiset toiminnot	620,5	687,4	-66,9
Muu lähipiiri	1 206,2	520,5	685,7
Yhteensä	2 530,1	2 044,5	485,6

Lähipiiriluoat myönnetään lähipiiriin kuuluville luonnollisille henkilöille keskeisiltä osin Hypon luotonmyönnössä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisina sekä noudattaen Hypon luottoriskin hallinnan periaatteita. Myönnettävä luottomäärä arvioidaan tapauskohtaisesti huomioiden luotonsaajan maksukyky sekä luotolle annettava vakuus. Oman asunnon hankintaan voidaan myöntää korkeintaan 85 % rahoitus enintään 90 %:n vakuusarvostuksella. Asuntoluotto on aina asuntovakuudellinen ja sitä lyhennetään säännöllisesti alusta asti. Viitekorkona käytetään 6 tai 12 kuukauden euribor-viitekorkoa. Luoton marginaali määräytyy käyttötarkoituksen ja lainamäärän perusteella vaihteluvälillä 0,20 % - 2,00 %. Luotosta peritään 0,1 %:n liittymismaksu.

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

49. LÄHIPIIRIN TALLETUKSET	2021	2020	Muutos
Toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja ja hallitus	701,5	835,1	-133,6
Hypon hallintoneuvosto	492,4	240,5	251,9
Johtoryhmä	26,1	144,1	-118,0
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö	980,2	979,7	0,5
Muu lähipiiri	1 298,2	266,0	1 032,3
Yhteensä	3 498,4	2 465,3	1 033,1

Talletukset on tehty markkinaehtoin.

50. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIIKETAPAHTUMAT

Hypo-konserni toteutti lähipiirin kanssa seuraavat liiketapahtumat:

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	2021	2020	Muutos
Sijoituskiinteistöjen myynnit		826,2	-826,2
Palveluiden myynnit	13,7	20,1	-6,4
Saatu ylikatepalautus	1 000,0		1 000,0
Saamiset	1 000,0		1 000,0

Kaikki liiketapahtumat on toteutettu markkinaehtoin. Edellä kuvatuista liiketapahtumista tilinpäätöshetkellä maksamatta olevat rahamäärät esitetään saamisina/velkoina. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön väliset henkilöstön ja johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisten suoritusten ja saldojen rahamäärät käyvät ilmi liitetiedosta 41 'Työsuhde-etuudet'.

KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

51. TIETOJA TYTÄRYRITYKSISTÄ JA YHTEISISTÄ TOIMINNOISTA

2021	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytär yritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	56 530,5	218,8	1 720 256,9	1 663 726,4	2 955,1
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 760,4	45,1	8 149,7	1 389,3	705,5

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2021 lukujen mukaisina. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20 % äänistä.

2020	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytär yritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	26 311,7	1 017,6	1 591 859,0	1 565 547,3	3 714,6
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 715,6	297,4	8 244,4	1 528,7	782,1

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2020 lukujen mukaisina. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20 % äänistä.

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

52. KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT TIEDOT

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

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

53. LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

2021	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Odotettuja luotto- tappioita koskeva vähennyserä
Luotonanto					
Erääntymättömät	2 341 490,5	2 340 605,7	2 287 354,5	809,0	75,8
Erääntyneet 1-2 pv *)	273 192,7	272 573,8	267 573,7	617,5	1,5
Erääntyneet 3 pv-1 kk	18 099,1	18 077,0	14 056,6	22,1	0,0
Erääntyneet 1-3 kk	2 086,6	2 079,7	2 755,3	2,3	4,5
Järjestämättömät alle 3 kk **)	2 102,8	2 101,9	1 183,7	0,9	
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 700,3	1 547,9	1 895,5	23,3	129,2
Luotonanto yhteensä	2 638 672,0	2 636 986,1	2 574 819,3	1 475,1	210,9
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	6 611,5	6 611,5	8 784,9		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	191 988,7	191 526,2	205 198,6	462,5	
Osakkeet ja osuudet	23,9	23,9	78,1		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	14 250,5	10 997,3	18 864,6	3 253,2	
Muut yhteensä	212 874,5	209 158,9	232 926,3	3 715,7	0,0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,14 %	0,14 %			

Liitetiedoissa 11 ja 17 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

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

2020	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Odotettuja luotto- tappioita koskeva vähennyserä
Luotonanto					
Erääntymättömät	2 235 120,6	2 234 103,3	2 229 937,1	908,7	108,6
Erääntyneet 1-2 pv *)	263 250,6	262 573,6	300 447,6	675,1	1,9
Erääntyneet 3 pv-1 kk	10 049,1	10 036,2	14 073,0	12,7	0,3
Erääntyneet 1-3 kk	3 493,8	3 430,9	2 446,9	3,2	59,7
Järjestämättömät alle 3 kk **)	265,6	265,5	169,5	0,1	
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 431,0	2 243,0	2 325,8	29,5	158,4
Luotonanto yhteensä	2 514 610,7	2 512 652,6	2 549 399,8	1 629,3	328,9
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	10 958,4	10 958,4	10 404,6		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	219 333,5	218 871,0	250 769,5	462,5	
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	30 419,4	26 731,9	23 041,9	3 687,5	
Muut yhteensä	260 843,6	256 693,7	284 348,4	4 149,9	0,0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,11 %	0,10 %			

Liitetiedoissa 11 ja 17 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

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

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

54. LAINANHOITOJOUSTOT

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä
2021						
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2021	7 876,7	1 919,5	9 796,2			0,0
Muutokset tilikauden aikana	-7 214,3	6 242,7	-971,6	175,4	78,4	253,7
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2021	662,4	8 162,2	8 824,6	175,4	78,4	253,7
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana						
Saamisista kirjatut odotetut luottotappiot tilikauden aikana			15,5			0,00

Lainanhoitojoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitojoustollisiin saamisiin ole tehty lopullisia luottotappiokirjauksia tilikauden aikana.

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä
2020						
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2020	5 873,3	2 381,1	8 254,4		54,4	54,4
Muutokset tilikauden aikana	2 003,4	-461,6	1 541,8		-54,4	-54,4
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2020	7 876,7	1 919,5	9 796,2			0,0
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana						
Saamisista kirjatut odotetut luottotappiot tilikauden aikana			17,8			0,0

Lainanhoitojoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitojoustollisiin saamisiin ole tehty lopullisia luottotappiokirjauksia tilikauden aikana.

55. LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

55. LUOTONANNON KESKITTYNEISYYT					2021		2020	
	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä		Kirjan-pitoarvo yhteensä	%	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä		Kirjan-pitoarvo yhteensä	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin								
Kotitaloudet	869 224,2	210,8	869 013,4	33,0 %	819 935,6	328,8	819 606,8	32,6 %
Asuntoyhteisöt	1 736 626,3	0,1	1 736 626,1	65,9 %	1 632 472,8	0,0	1 632 472,8	65,0 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	25 902,6	0,0	25 902,6	1,0 %	51 545,8	0,1	51 545,7	2,1 %
Muut	5 443,9		5 443,9	0,2 %	7 284,6		7 284,6	0,3 %
Yhteensä	2 637 197,0	210,9	2 636 986,1	100,0 %	2 511 238,7	328,9	2 510 909,8	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan								
Vakituinen asunto	2 576 586,9	145,8	2 576 441,1	97,7 %	2 449 154,8	147,0	2 449 007,8	97,5 %
Kulutusluotto	30 125,2	65,1	30 060,1	1,1 %	30 081,8	66,5	30 015,3	1,2 %
Vapaa-ajan asunto	8 509,7	0,0	8 509,7	0,3 %	8 621,1	115,4	8 505,7	0,3 %
Muut	21 975,2	0,0	21 975,2	0,8 %	23 381,1	0,0	23 381,1	0,9 %
Yhteensä	2 637 197,0	210,9	2 636 986,1	100,0 %	2 511 238,7	328,9	2 510 909,8	100,0 %
Luotonanto maakunnittain								
Uusimaa	2 062 348,2	83,5	2 062 264,7	78,2 %	1 942 513,8	82,2	1 942 431,6	77,4 %
Muu Suomi	574 848,8	127,4	574 721,4	21,8 %	568 724,9	246,7	568 478,2	22,6 %
Yhteensä	2 637 197,0	210,9	2 636 986,1	100,0 %	2 511 238,7	328,9	2 510 909,8	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

56. LUOTOTUSASTE LUOKITTAIN

	2021	%	2020	%
Luototusaste prosentteina kotitaloudet:				
<10	7 536,6	0,9 %	7 564,6	0,3 %
10-20	24 272,0	2,8 %	24 810,7	1,0 %
20-30	48 868,9	5,6 %	48 826,0	1,9 %
30-40	78 469,6	9,0 %	71 309,4	2,8 %
40-50	111 660,1	12,8 %	115 834,6	4,6 %
50-60	141 296,1	16,3 %	133 916,1	5,3 %
60-70	186 614,7	21,5 %	161 844,2	6,4 %
70-80	162 448,1	18,7 %	147 526,4	5,9 %
80-90	65 744,1	7,6 %	69 256,2	2,8 %
90-100	40 403,0	4,6 %	36 850,3	1,5 %
>100	1 472,9	0,2 %	790,1	0,0 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	431,3	0,0 %	1 411,4	0,1 %
	869 217,4	100,0 %	819 940,1	32,7 %

	2021	%	2020	%
Luototusaste prosentteina asuntoyhteisöt, yksityiset yritykset ja muut:				
<10	535 219,2	30,3 %	467 685,6	18,6 %
10-20	466 407,0	26,4 %	442 894,9	17,6 %
20-30	372 104,6	21,0 %	328 444,7	13,1 %
30-40	227 454,3	12,9 %	247 439,2	9,9 %
40-50	78 341,8	4,4 %	104 203,1	4,2 %
50-60	29 456,2	1,7 %	41 857,8	1,7 %
60-70	26 871,6	1,5 %	11 015,3	0,4 %
70-80	3 005,3	0,2 %	17 355,4	0,7 %
80-90	0,0	0,0 %	187,5	0,0 %
90-100	21 688,5	1,2 %	21 256,6	0,8 %
>100	0,0	0,0 %	649,8	0,0 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	7 220,0	0,4 %	7 980,0	0,3 %
	1 767 768,6	100,0 %	1 690 969,7	67,3 %

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), % vertaa asiakkaan luoton jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keske-
nään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuusasemaa suhteessa luototukseen. Kaikilla luotoilla on turvaava vakuus. Yksi luotto on esitetty
vain yhdessä LTV-luokassa. LTV-laskentaan on sisällytetty vain asunto- tai asuinkiinteistövakuudelliset lainat.

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

57. IFRS 9 RISKILUOKAT

2021

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luotto- riski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamistodistukset riskiluokittain				
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	77 814,7			77 814,7
Tappioita koskeva vähennyserä				0,0
Toteutuneet luottotappiot				0,0

2020

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luotto- riski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamistodistukset riskiluokittain				
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	118 713,9			118 713,9
Tappioita koskeva vähennyserä				0,0
Toteutuneet luottotappiot				0,0

2021

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luotto- riski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain				
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	2 617 809,1	15 373,9	3 803,1	2 636 986,1
Tappioita koskeva vähennyserä	9,6	72,1	129,2	210,9
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	2 617 799,5	15 301,7	3 674,0	2 636 775,2

2020

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luotto- riski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain				
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	2 495 304,6	12 938,2	2 667,0	2 510 909,8
Tappioita koskeva vähennyserä	12,2	72,4	244,3	328,9
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	2 495 292,4	12 865,8	2 422,7	2 510 581,0

2021

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luotto- riski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, riskiluokittain				
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	215 764,5	72,9		215 837,3
Tappioita koskeva vähennyserä	0,1			0,1
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	215 764,3	72,9	0,0	215 837,2

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

57. IFRS 9 RISKILUOKAT

2020

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, riskiluokittain	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luotto-riski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	161 621,4	15,5		161 636,9
Tappioita koskeva vähennyserä	0,0			0,0
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	161 621,3	15,5	0,0	161 636,9

58. IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

2021

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2021				0,0
Uudet saamiset				0,0
Erääntymiset ja lyhennykset				0,0
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta				0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvotetaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - arvotetaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2021	0,0	0,0	0,0	0,0

2020

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2020				0,0
Uudet saamiset	-0,8			-0,8
Erääntymiset ja lyhennykset	0,8			0,8
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta				0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvotetaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - arvotetaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2020	0,0	0,0	0,0	0,0

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

58. IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

2021

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2021	12,2	72,4	244,3	328,9
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	4,4			4,4
Erääntymiset ja lyhennykset	-1,2	-5,7	-9,0	-15,8
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)			-115,3	-115,3
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-5,5	2,7	9,2	6,3
Siirto 12 kk erään	0,0		0,0	0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet	-0,2			-0,2
Siirto taso 3 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet	0,0	-0,2		-0,2
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla		2,9		2,9
Arvon alentumiset 31.12.2021	9,6	72,1	129,2	210,9

2020

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2020	20,4	44,9	196,1	261,4
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	6,0	7,1		13,1
Erääntymiset ja lyhennykset	-2,4	-4,0	-10,2	-16,6
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-11,6	-7,7	6,0	-13,2
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet	-0,2			-0,2
Siirto taso 3 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet	0,0		0,0	0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla		32,0	52,4	84,4
Arvon alentumiset 31.12.2020	12,2	72,4	244,3	328,9

2021

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2021	0,0			0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	0,1			0,1
Erääntymiset ja lyhennykset	0,0			0,0
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	0,0			0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2021	0,1	0,0	0,0	0,1

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

58. IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

2020

Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2020	0,4			0,4
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	0,0			0,0
Eräntymiset ja lyhennykset	-0,4			-0,4
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	0,0			0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2020	0,0	0,0	0,0	0,0

59. IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

2021

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2021	118 713,9			118 713,9
Siirrot				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	37 000,0			37 000,0
Eräntymiset ja lyhennykset	-77 899,2			-77 899,2
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2021	77 814,7	0,0	0,0	77 814,7

2020

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2020	123 722,0			123 722,0
Siirrot				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	20 500,0			20 500,0
Eräntymiset ja lyhennykset	-25 508,0			-25 508,0
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2020	118 713,9	0,0	0,0	118 713,9

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

59. IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

2021

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2021	2 495 304,6	12 938,2	2 667,0	2 510 909,8
Siirrot	-6 537,2	4 598,2	1 939,0	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-9 599,6	9 599,6		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-1 136,2		1 136,2	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-926,6	926,6	0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	4 074,8	-4 074,8		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	123,8		-123,8	0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	550 596,1			550 596,1
Erääntymiset ja lyhennykset	-421 554,5	-2 162,6	-687,5	-424 404,6
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)			-115,3	-115,3
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2021	2 617 809,1	15 373,9	3 803,1	2 636 986,1

2020

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2020	2 573 585,2	9 916,9	2 644,9	2 586 147,0
Siirrot	-5 726,4	4 483,5	1 242,8	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-5 107,8	5 107,8		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-1 272,3		1 272,3	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-149,4	149,4	0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	474,9	-474,9		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	178,8		-178,8	0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	393 153,5	13,0		393 166,6
Erääntymiset ja lyhennykset	-465 707,8	-1 475,2	-1 220,7	-468 403,7
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2020	2 495 304,6	12 938,2	2 667,0	2 510 909,8

2021

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot 1.1.2021	161 621,4	15,5		161 636,9
Siirrot	36,5	-57,4	20,8	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-20,8		20,8	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	57,4	-57,4		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetty	54 106,6	114,7	-20,8	54 200,4
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.2021	215 764,5	72,9	0,0	215 837,3

2020

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot 1.1.2020	110 268,7	3,2	12,2	110 284,1
Siirrot	-15,5	15,5		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-15,5	15,5		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetty	51 368,2	-3,2	-12,2	51 352,8
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.2020	161 621,4	15,5	0,0	161 636,9

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

60. MAKSUVALMIUSRISKI

2021

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille		1 113,4	147 715,3		148 828,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 349 732,0	311 442,8	9 195,6		1 670 370,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22 532,0	92 400,0	909 495,0	300 150,0	1 324 577,0
Johdannaissopimukset	-2 149,0	-4 159,3	9 505,8	8 781,1	11 978,7
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	215 837,3				215 837,3
Velat Yhteensä	1 585 952,3	400 796,9	1 075 911,7	308 931,1	3 371 592,0

2020

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille		2 227,9	99 584,1		101 812,0
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 322 198,6	235 473,0	16 953,5		1 574 625,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	29 500,0	326 150,0	671 775,0	301 500,0	1 328 925,0
Johdannaissopimukset	-1 562,1	-5 332,7	-14 250,7	-405,2	-21 550,8
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	163 818,8				163 818,8
Velat Yhteensä	1 513 955,3	558 518,1	774 061,8	301 094,8	3 147 630,0

61. KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

milj. €

Uudelleenhinnoittelujakoaikojen 2021	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	694,2	1 999,3			2 693,5
Velat	895,9	782,2	124,9		1 803,0
Netto	-201,7	1 217,1	-124,9	0,0	890,5
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	467,4	101,5	902,8	309,8	1 781,5
Velat	668,3	593,6	833,5	347,8	2 443,2
Netto	-200,9	-492,1	69,3	-38,0	-661,7

Korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla konsernin rahoitustasetta. Korkoriskiä sisältyi antolainaukseen, maksuvalmiuden ylläpitoon liittyviin sijoituksiin, talletus- ja muuhun varainhankintaan sekä johdannaissopimuksiin. Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaa-dittaessa maksettavia ja ne on oletettu oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi joko kuuden tai 24 kuukauden kuluessa riippuen velkojen luonteesta. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettiolettamuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

Herkkyyshanalyysi 2021

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2 % (laskeneet 0,25 %), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 7,8 miljoonaa (kasvaisi 0,6 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna nostaisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 0,7 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan nousisi 2 prosentin koron noususta 1,5 miljoonaa euroa.

milj. €

Uudelleenhinnoittelujakoaikojen 2020	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	730,0	2 004,3			2 734,4
Velat	814,4	874,9	124,2		1 813,5
Netto	-84,4	1 129,5	-124,2	0,0	920,8
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	360,6	266,6	745,2	404,9	1 777,2
Velat	647,2	735,7	861,4	374,5	2 618,9
Netto	-286,7	-469,2	-116,2	30,4	-841,7

Herkkyyshanalyysi 2020

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2 % (laskeneet 0,25%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 7,4 miljoonaa (kasvaisi 0,6 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna nostaisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä -0,6 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi 2 prosentin koron noususta 6,4 miljoonaa euroa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Korkotuotot	1	27 995,8	26 119,4
Korkokulut	1	-11 467,2	-12 884,0
KORKOKATE		16 528,6	13 235,4
Palkkiotuotot	2	1 213,7	1 210,9
Palkkiokulut	2	-69,3	-427,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3	1 671,7	754,4
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	4	53,1	207,6
Suojauslaskennan nettotuotot	5	31,8	-47,7
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	2 900,9	2 992,6
Liiketoiminnan muut tuotot	7	1 875,0	1 841,7
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-7 130,5	-6 006,9
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-145,1	-983,6
Muut henkilösivukulut		-322,7	-178,6
Muut hallintokulut		-4 921,8	-3 380,6
		-12 520,2	-10 549,6
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-563,2	-631,9
Liiketoiminnan muut kulut	8	-3 072,5	-2 452,7
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusvaroista	10	53,5	-67,0
LIIVEVOITTO		8 103,2	6 066,6
Tilinpäätössiirrot			
Tuloverot		-1 662,4	-1 218,9
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 440,8	4 847,7
TILIKAUDEN VOITTO		6 440,8	4 847,7

EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA			
Käteiset varat	12, 34	388 200,0	359 150,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset			
Muut		191 526,2	219 333,5
	15, 32, 34, 49, 50, 51	191 526,2	219 333,5
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat		6 564,1	6 681,5
Muut		47,3	1 775,9
	13, 32, 34	6 611,5	8 457,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	14, 32, 34, 49, 50, 51	2 637 731,5	2 511 735,7
Osakkeet ja osuudet	16, 34	23,9	23,9
Julkisyhteisöiltä	15, 32, 34	0,0	15 006,4
		0,0	15 006,4
Osakkeet ja osuudet	16, 34	23,9	23,9
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	16, 34	36 687,7	6 687,7
Johdannaissopimukset	17–21, 34	14 250,5	26 731,9
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	22, 24	9 173,9	6 804,3
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	23, 24	51 060,7	53 016,6
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	23, 24	2 104,3	2 104,3
Muut aineelliset hyödykkeet	24	515,5	463,1
		53 680,5	55 584,0
Muut varat	25	13 066,0	9 024,1
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	26	2 495,9	6 583,6
Laskennalliset verosaamiset	27	6,3	0,0
VASTAAVAA YHTEENSÄ		3 353 453,7	3 210 115,9

EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	32, 34	150 000,0	100 000,0
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	32, 34	1 717 250,9	1 590 571,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	32, 34	9 447,1	11 970,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat		1 260 394,3	1 283 448,5
Muut		50 994,8	50 987,8
	28, 32, 34	1 311 389,0	1 334 436,2
Johdannaissopimukset ja muut kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät velat	17-21, 34	10 680,7	7 944,3
Muut velat			
Muut velat	29	20 805,6	36 807,4
Siirtovelat ja saadut ennakot	30	5 209,5	6 387,3
Laskennalliset verovelat	27	9 007,8	9 113,1
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		41 683,4	41 683,4
Laskennallinen verovelka		-8 336,7	-8 336,7
	35	33 346,7	33 346,7
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	35, 36	5 000,0	5 000,0
Arvonkorotusrahasto		2 234,6	2 234,6
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		40 839,9	37 632,4
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta		424,7	871,1
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto		8 453,0	6 029,2
Tilikauden voitto		6 440,8	4 847,7
	35	86 316,5	79 538,4
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		3 353 453,7	3 210 115,9

EMOYHTIÖN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

1 000 €	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja pantit		0,0	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot		215 837,3	161 636,9
Omistamien kiinteistöjen yhtiövelkaosuudet		920,0	920,0
		216 757,4	162 556,9
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET YHTEENSÄ	40	216 757,4	164 738,8

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	32 101,4	27 274,9
Maksetut korot	-13 798,5	-12 935,0
Palkkiotuotot	1 961,8	1 943,5
Palkkiokulut	-69,3	-427,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	1 671,7	754,4
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	53,1	207,6
Suojauslaskennan nettotuotot	31,8	-47,7
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 844,4	2 965,4
Liiketoiminnan muut tuotot	1 409,3	1 354,1
Hallintokulut	-12 388,7	-8 271,5
Liiketoiminnan muut kulut	-3 171,6	-2 523,1
Luotto- ja takaustappiot	53,6	-67,3
Tuloverot	-1 599,2	-1 799,8
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	9 099,8	8 428,3
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-126 437,0	74 649,4
Vakuushallinta, treasury	-18 004,8	5 844,1
Sijoituskiinteistöt	1 397,9	2 617,2
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	-143 043,9	83 110,7
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRA	-133 944,1	91 539,0
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-2 985,2	-4 057,6
Osakesijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)	-30 000,0	0,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-32 985,2	-4 057,6
Pankkilainat, uudet nostot	2 054 055,7	1 983 274,1
Pankkilainat, takaisinmaksut	-1 877 376,5	-2 031 771,6
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	19 176,2	8 576,4
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-27 012,7	-7 380,0
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	103 071,0	179 664,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-103 064,0	-165 160,2
Muut velat, takaisinmaksut	-2 523,5	-2 323,5
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	166 326,1	-35 120,0
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-603,2	52 361,5
Rahavarat tilikauden lopussa	586 337,7	586 940,9
RAHAVAROJEN MUUTOS	-603,2	52 361,5

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä myös Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katuosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki ja postiosoite PL 509, 00101 Helsinki.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa sekä vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitys-luottopankkitoimintaa. Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiö.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön tilinpäätös on laadittu ja esitetty luottolaitoslain, valtiovarainministeriön asetuksen ja Finanssivalvonnan antamien tilinpäätösmääräysten mukaisesti. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen, rahavirtalaskelman ja liitetiedot. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus, joka esitetään konsernin tietoina.

Vakavaraisuusvaatimus lasketaan luottoriskille ja vastapuoliriskille standardimenetelmällä, ja operatiiviselle riskille perusmenetelmällä. EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) kahdeksannen osan edellyttämät julkistettavat tiedot laaditaan konsernitasolla ja julkaistaan erillisenä julkaisuna samaan aikaan tilinpäätöksen kanssa.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroina, joka on yhtiön toimintavaihtuvuus.

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laatimisperiaatteita.

Emoyhtiön tilinpäätöksessä julkistettavat numeeriset taulukot esitetään tuhansina euroina, ellei niiden yhteydessä toisin ilmoiteta. Pyöristämisestä johtuen esitetyt yhteenlasketut summat saattavat poiketa siitä, mikä tulee loppusummaksi suorittamalla yhteenlasku esitetyistä luvuista.

KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä kuten konsernitiilinpäätöksenkin laatiminen.

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Rahoitusvarat, rahoitusvelat ja johdannaiset käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteita noudattaen kuin konsernitiilinpäätöksessä. Luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitususeristä tehdään Luottolaitoslain 12 luvun 6§ 4 momentin mukaisesti.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteita noudattaen kuin konsernitiilinpäätöksessä.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Sijoituskiinteistöt on valtaosin kirjattu taseeseen hankintameno. Tiettyihin kohteisiin aikaisempina vuosina tehtyjen

arvonkorotusten vastaerät on merkitty omaan pääomaan sisältyvään arvonkorotusrahastoon. Tehdyt arvonkorotukset tuloutuvat mahdollisen myynnin yhteydessä. Kiinteistöjen mahdollista arvonalentumista tarkastellaan vähintään kerran vuodessa ja mikäli tarvetta arvonalentumiselle ilmenee, tehdään sijoituksesta arvonalentumiskirjaus, jolloin myös aiheetomaksi osoittautunut arvonkorotus peruutetaan.

Muilla 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 EVL 46 §:n mukaisesta yleisestä tappiovarauksesta, joka on luottolaitostoimintaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, ja muihin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus.

LASKENNALLISET VEROSAATAVAT JA -VELAT

Suojaavien johdannaisten ja käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien rahoitusvarojen arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösijoitusten arvonkorotuksista syntynyt arvonkorotusrahasto ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

VAPAAEHTOISET ELÄKE-ETUUDET

Hypon työntekijöiden vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). Suomen Hypoteekkiyhdistys toimii eläkesäätiön eläkevastuun työnantajayhtiönä. Eläkevastuu on täysin katettu. Etuuspohjaisen eläkelveloitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletetuista tasoista. Poikkeamat oletamista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn veloitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa.

TULOUTUSPERIAATTEET

Emoyhtiön tuloutusperiaatteet noudattelevat konsernin laatimisperiaatteissa kuvattuja tuloutusperiaatteita muutamien poikkeuksin. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta tehty ylikatepalautus, johon tarvitaan Finanssivalvonnalta erillinen suostumus, kirjataan pienentämään tuloslaskelman eläkemenoja. Toinen poikkeama konsernin tuloutusperiaatteista on, että emoyhtiössä ei-palautettavat liittymismaksut kirjataan suoraan oman pääoman rahastoon. Lisäksi yleisen luottotappiovarauksen lisäys esitetään tilinpäätössiirroissa ja se vaikuttaa verotettavan tuloksen määrää pienentävästi.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita.

1. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN

	2021		2020	
	Samaan konserniin kuuluvalla / -lle	Yhteensä	Samaan konserniin kuuluvalla / -lle	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		16 983,0		17 858,8
Saamistodistukset		281,1		525,7
Johdannaissopimukset		9 551,5		7 201,7
Negatiiviset korkokulut		1 158,2		508,3
Muut korkotuotot		22,0		25,0
Korkotuotot yhteensä	0,0	27 995,8	0,0	26 119,4
Velat luottolaitoksille	-2 436,3	-2 457,6	-3 814,9	-3 851,4
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-18,2		-22,9
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-5 546,5		-5 980,7
Johdannaissopimukset		-1 901,7		-1 919,7
Negatiiviset korkotuotot		-1 528,0		-1 109,2
Muut korkokulut		-15,1		-0,1
Korkokulut yhteensä	-2 436,3	-11 467,2	-3 814,9	-12 884,0

2. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT

	2021		2020	
Luotonannosta		999,1		1 014,8
Lainopillisista tehtävistä		201,4		164,8
Muusta toiminnasta		13,2		31,2
Palkkiotuotot yhteensä		1 213,7		1 210,9
Palkkiokulut, muista		-69,3		-427,1

3. ARVOPAPERIKAUPAN JA VALUUTTATOIMINNAN NETTOTUOTOT

	2021		2020	
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)				
Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi luokitelluista rahoitusinstrumenteista johtuvat nettotuotot				
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot		777,9		2 232,6
Ei-suojaaavat johdannaissopimukset		-820,64		-1 607,60
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)				
Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi luokitelluista rahoitusinstrumenteista johtuvat nettotuotot				
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot		-2 401,2		273,7
Ei-suojaaavat johdannaissopimukset		4 115,7		-144,3
Arvopaperikaupan nettotuotot		1 671,7		754,4
Yhteensä		1 671,7		754,4

4. KÄYPÄÄN ARVOON KÄYVÄN ARVON RAHASTON KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT

	2021		2020	
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot				
Saamistodistusten myyntivoitot		53,1		207,6
Yhteensä		53,1		207,6

5. SUOJAUSLASKENNAN NETTOTULOS

	2021		2020	
Suojauskohteiden käyvän arvon muutos		20 710,8		-7 116,2
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos		-20 679,0		7 068,5
Yhteensä		31,8		-47,7

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

6. SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT

	2021	2020
Vuokratuotot	1 796,8	1 892,5
Myyntivoitot (-tappiot)	487,9	230,8
Muut tuotot	1 334,1	1 259,7
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut	-319,3	-343,0
Arvonlennut	-346,7	
Muut kulut	-51,8	-47,3
Yhteensä	2 900,9	2 992,6

7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2021	2020
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	15,4	15,0
Muut tuotot	1 859,7	1 826,7
Yhteensä	1 875,0	1 841,7

8. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2021	2020
Vuokrakulut	-19,4	-45,0
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-245,8	-237,0
Muut kulut	-2 807,3	-2 170,7
Yhteensä	-3 072,5	-2 452,7

9. POISTOT JA ARVONLENNUT AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

	2021	2020
Suunnitelman mukaiset poistot	-563,2	-631,9

10. ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT LUOTOISTA JA MUISTA SITOUKSIKSI SEKÄ MUISTA RAHOITUSVAROISTA

	2021	2020
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	118,0	-67,5
Lopulliset luottotappiot	-115,5	
Luottotappiopalautekset	51,1	0,2
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetty nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-0,1	0,4
Yhteensä	53,5	-67,0

11. TUOTERYHMIÄ 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 (käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttikonsepti) erityispiirteiden vuoksi. Yhtiön toimialue on Suomi.

2021	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	22 399,9	6 244,1	3 353 453,7	3 233 790,5	63
Muu toiminta	1 875,0	1 859,1	0,0		
2020	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	18 353,2	4 238,6	3 210 115,9	3 097 230,8	60
Muu toiminta	1 841,7	1 828,0	0,0		

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

12. KÄTEISET VARAT

	2021	2020
O/N-talletukset, Keskuspankki	387 700,0	358 650,0
Kassa	500,0	500,0
Käteiset varat yhteensä	388 200,0	359 150,0

13. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		47,3	47,3
Kotimaisilta luottolaitoksilta	4 984,3		4 984,3
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	1 579,8		1 579,8
	6 564,1	47,3	6 611,5

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		33,2	33,2
Kotimaisilta luottolaitoksilta	5 263,7	1 742,7	7 006,4
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	1 417,7		1 417,7
	6 681,5	1 775,9	8 457,4

	2021	2020
	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä

14. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ

Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 768 296,0	0,1	1 691 696,2	0,1
Kotitaloudet	857 111,2	210,8	810 551,3	328,8
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	422,2		447,4	
Ulkomaat	12 113,0		9 369,7	
Yhteensä	2 637 942,4	210,9	2 512 064,6	328,9

Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	3 803,1	2 667,0
---------------------------------------	---------	---------

Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Odotetut luottotappiot / Arvonalentumistappiot vuoden alussa	328,9	261,4
Odotetut luottotappiot, nettomuutos	-118,0	67,5
Odotetut luottotappiot / Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	210,9	328,9

Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	115,5	
---	-------	--

15. SAAMISTODISTUKSET

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	20 731,0		20 731,0	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	57 083,7		57 083,7	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	94 813,5		94 813,5	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat				
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	18 897,9		18 897,9	
Saamistodistukset yhteensä	191 526,2		191 526,2	
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			191 526,2	

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

15. SAAMISTODISTUKSET

2020

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Odotettuja luotto- tappioita koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	118 713,9		118 713,9	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	85 845,0		85 845,0	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat				
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	14 774,6		14 774,6	
Saamistodistukset yhteensä	219 333,5		219 333,5	
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			219 333,5	

16. OSAKKEET JA OSUUDET

2021

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		23,9	23,9	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		36 687,7	36 687,7	6 687,7
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,0	36 687,7	36 687,7	6 687,7
Joista hankintameno		36 711,5	36 711,5	

2020

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		23,9	23,9	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687,7	6 687,7	6 687,7
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,0	6 687,7	6 687,7	6 687,7
Joista hankintameno		6 711,5	6 711,5	

17. JOHDANNAISSOPIMUKSET

2021

	Kirjanpitoarvo			
	Vastaavaa		Vastattavaa	
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo			14 016,6	7 004,7
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo			233,9	3 676,0
Yhteensä			14 250,5	10 680,7
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	136 000,0	974 417,7	295 000,0	1 405 417,7
Käypä arvo, vastaavaa	584,7	13 665,7		14 250,5
Käypä arvo, vastattavaa	187,7	2 907,8	7 585,2	10 680,7

Johdannaisoppimusten siirtyvien korkojen kirjaustapaa muutettiin tilikaudella 2021. Sopimuksen käypä arvo 2021 sisältää siirtyvän koron (dirty value). Vertailuvuonna 2020 käypä arvo on esitetty ilman siirtyvää korkoa (clean value) ja siirtyvät korot omana tase-eränään.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

17. JOHDANNAISSOPIMUKSET

2020

			Kirjanpitoarvo	
			Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				
Koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo			26 261,1	542,3
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo			470,8	7 402,0
			26 731,9	7 944,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko			3 687,5	3 759,5
Yhteensä			30 419,4	11 703,9
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	275 000,0	781 000,0	364 465,9	1 420 465,9
Käypä arvo, vastaavaa	451,4	15 520,2	10 760,3	26 731,9
Käypä arvo, vastattavaa	63,4	3 208,3	4 672,6	7 944,3

18. SUOJAUSLASKENNAN MATURITEETTI

2021

	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Nimellisarvo		60 000,0	909 417,7	250 000,0
Kiinteä korko, keskiarvo			0,17 %	0,01 %

2020

	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Nimellisarvo		250 000,0	660 000,0	309 465,9
Kiinteä korko, keskiarvo			0,41 %	0,50 %

19. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

2021

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	1 219 417,7	14 016,6	7 004,7	Johdannais-sopimukset	-20 408,4

2020

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	1 219 465,9	26 261,1	542,3	Johdannais-sopimukset	6 929,4

Johdannais-sopimusten siirtyvien korkojen kirjaustapaa muutettiin tilikaudella 2021. Sopimuksen käypä arvo 2021 sisältää siirtyvän koron (dirty value). Vertailuvuonna 2020 käypä arvo on esitetty ilman siirtyvää korkoa (clean value) ja siirtyvät korot omana tase-eränään.

20. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

2021

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvänarvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 005 172,4		-6 229,6	Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 710,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 845,1		273,1		Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	-270,6

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

20. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

2020

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvänarvon oikaisut suojaattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojaus- laskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 206 493,6		-26 940,5	Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-7 116,2
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 929,9		543,7		Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	139,1

21. SUOJAUSLASKENNAN TEHOAKUUS

2021

	Voitto/tappio laajassa tulos- laskelmassa	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Korkojohdannaiset		31,8	Suojauslaskennan nettotuotot

2020

	Voitto/tappio laajassa tulos- laskelmassa	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Korkojohdannaiset		-47,7	Suojauslaskennan nettotuotot

22. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2021

2020

IT-ohjelmat ja hankkeet	8 589,0	6 095,1
Muut aineettomat hyödykkeet	584,9	709,2
	9 173,9	6 804,3

23. AINEELLISET HYÖDYKKEET

2021

2020

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	2 489,3	2 579,7
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	48 571,4	50 436,9
Tasearvo, yhteensä	51 060,7	53 016,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	53 441,8	55 973,5
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 104,3	2 104,3
Tasearvo, yhteensä	2 104,3	2 104,3
Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä	4 400,0	4 050,8

Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyyteittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvioon kohteen käyvästä arvosta. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulu-
nut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua
hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

24. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

2021

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2021	9 706,8	52 786,4	1,0	2 647,5	55 434,8
Lisäykset	4 333,3	1 963,6		260,6	2 224,2
Vähennykset	-1 531,5	-3 572,8		-76,8	-3 649,6
Hankintameno 31.12.2021	12 508,6	51 177,2	1,0	2 831,3	54 009,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2021	2 902,5	798,6		2 184,4	2 983,0
Tilikauden poisto	432,2			131,3	131,3
Tilikauden arvonalennukset		346,7			346,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2021	3 334,7	1 145,3	0,0	2 315,7	3 461,0
Arvonkorotukset 1.1.2021		1 028,8	2 103,4		3 132,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	9 173,9	51 060,7	2 104,3	515,5	53 680,5

2020

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2020	5 943,4	55 269,4	1,0	2 353,2	57 623,6
Lisäykset	3 763,3	829,6		294,2	1 123,8
Vähennykset		-3 312,6			-3 312,6
Hankintameno 31.12.2020	9 706,8	52 786,4	1,0	2 647,5	55 434,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2020	2 344,0	798,6		2 111,0	2 909,6
Tilikauden poisto	558,5			73,4	73,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2020	2 902,5	798,6	0,0	2 184,4	2 983,0
Arvonkorotukset 1.1.2020		1 028,8	2 103,4		3 132,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	6 804,3	53 016,6	2 104,3	463,1	55 584,0

25. MUUT VARAT

2021

2020

Muut saamiset	13 066,0	9 024,1
---------------	----------	---------

26. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

2021

2020

Korkosaamiset	1 937,6	6 043,1
Muut siirtosaamiset	558,3	540,5
Yhteensä	2 495,9	6 583,6

27. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2021

2020

	Verosaaminen	Verovelka	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		558,7		558,7
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	6,3	112,4		217,8
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		8 336,7		8 336,7
Yhteensä	6,3	9 007,8	0,0	9 113,1

28. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

2021

2020

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 260 394,3	1 260 000,0	1 283 448,5	1 260 000,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	50 994,8	51 000,0	50 987,8	51 000,0
Yhteensä	1 311 389,0	1 311 000,0	1 334 436,2	1 311 000,0

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

29. MUUT VELAT	2021	2020
Muut velat	20 805,6	36 807,4

30. SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT	2021	2020
Korkovelat	1 789,1	4 120,4
Saadut ennakkomaksut	31,8	37,9
Muut siirtovelat	3 388,6	2 229,0
Yhteensä	5 209,5	6 387,3

31. KRIISINRAKKAISUSTA ANNETUN LAIN MUKAISET VELAT	2021	2020
Senior vakuudettomat velat		66 290,1
Joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi		15 302,3
Ydinpääoma (CET1)	112 064,2	107 182,8
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	112 064,2	122 485,1

32. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA	2021					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	6 611,5					6 611,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	26 407,0	122 573,0	643 480,0	689 016,0	1 156 255,5	2 637 731,5
Saamistodistukset		77 814,7	41 511,5	72 200,0		191 526,2
Yhteensä	33 018,5	200 387,7	684 991,5	761 216,0	1 156 255,5	2 835 869,2
Velat luottolaitoksille	1 348 826,7	312 434,9	150 137,2		55 852,1	1 867 250,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		9 200,0	247,1			9 447,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	28 999,3	82 327,4	908 493,0	291 569,3		1 311 389,0
Yhteensä	1 377 826,0	403 962,3	1 058 877,3	291 569,3	55 852,1	3 188 087,0

	2020					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 457,4					8 457,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	26 486,0	133 105,0	591 644,0	653 983,0	1 106 517,7	2 511 735,7
Saamistodistukset		61 301,6	99 801,3	58 230,6		219 333,5
Yhteensä	34 943,4	194 406,6	691 445,3	712 213,6	1 106 517,7	2 739 526,5
Velat luottolaitoksille	1 321 701,3	238 627,0	105 237,9		25 005,7	1 690 571,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		11 600,0	370,6			11 970,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	27 993,5	324 207,9	672 211,8	310 023,0		1 334 436,2
Yhteensä	1 349 694,8	574 434,9	777 820,3	310 023,0	25 005,7	3 036 978,6

33. TASE-ERIEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

34. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT JA KIRJANPITOARVOT

2021

	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konser- niin kuulualta
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno		388 200,0	388 200,0	
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno		6 611,5	6 611,5	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno		2 637 731,5	2 637 731,5	1 365,9
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	77 814,7	77 814,7	
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamis- mahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	113 711,5	113 711,5	
Johdannaissopimukset*	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	14 250,5	14 250,5	
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	2	23,9	23,9	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	3	36 687,7	36 687,7	36 687,7
Yhteensä			3 275 031,2	3 275 031,2	38 053,6
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno		1 867 250,9	1 867 250,9	1 716 140,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno		9 447,1	9 447,1	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno		1 311 389,0	1 311 389,0	
Johdannaissopimukset*	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	10 680,7	10 680,7	
Yhteensä			3 198 767,7	3 198 767,7	1 716 140,1

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta. 2: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva markkinahinta. 3: Muu kuin havainnoitavissa oleva markkinahinta.

*Johdannaissopimusten siirtyvien korkojen kirjaustapaa muutettiin tilikaudella 2021. Sopimuksen käypä arvo 2021 sisältää siirtyvän koron (dirty value). Vertailuvuonna 2020 käypä arvo on esitetty ilman siirtyvää korkoa (clean value).

Yllä olevassa taulukossa käyvän arvot ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduina julkisin noteerauksin. Johdannaisten käypä arvo laskeaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään sisältäen siirtyvät korot.

2020

	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konser- niin kuulualta
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno		359 150,0	359 150,0	
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno		8 457,4	8 457,4	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno		2 511 735,7	2 511 735,7	1 513,2
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	118 713,9	118 713,9	
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamis- mahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	100 619,6	100 619,6	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	26 731,9	26 731,9	
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	2	23,9	23,9	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	3	6 687,7	6 687,7	6 687,7
Yhteensä			3 132 119,9	3 132 119,9	8 200,9
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno		1 690 571,8	1 690 571,8	1 587 240,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno		11 970,6	11 970,6	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno		1 334 436,2	1 334 436,2	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	7 944,3	7 944,3	
Yhteensä			3 044 923,0	3 044 923,0	1 587 240,1

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta. 2: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva markkinahinta. 3: Muu kuin havainnoitavissa oleva markkinahinta.

Yllä olevassa taulukossa käyvän arvot ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduina julkisin noteerauksin. Johdannaisten käypä arvo laskeaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeria.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

35. OMAN PÄÄOMAN ERÄT

2020

	Perus- pääoma	Arvon- korotus rahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaa- ehtoiset varaukset	Voittovar	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	5 000,0	2 243,4	33 553,4	755,0	22 923,5	33 346,7	9 431,7	107 253,7
Myytävissä olevat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				352,8				352,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-207,6				-207,6
Kiinteistöjen arvonnkorotusten peruutukset		-10,9						-10,9
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			3 402,5				-3 402,5	0,0
Liittymismaksut			676,4					676,4
Tilikauden voitto							4 847,7	4 847,7
Laskennallisten verojen muutos		2,2		-29,0				-26,8
Oma pääoma 31.12.2020	5 000,0	2 234,6	37 632,4	871,1	22 923,5	33 346,7	10 876,8	112 885,1

2021

	Perus- pääoma	Arvon- korotus rahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaa- ehtoiset varaukset	Voittovar	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	5 000,0	2 234,6	37 632,4	871,1	22 923,5	33 346,7	10 876,8	112 885,1
Myytävissä olevat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				-504,9				-504,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-53,1				-53,1
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			2 423,8				-2 423,8	0,0
Liittymismaksut			783,7					783,7
Tilikauden voitto							6 440,8	6 440,8
Laskennallisten verojen muutos				111,6				111,6
Oma pääoma 31.12.2021	5 000,0	2 234,6	40 839,9	424,7	22 923,5	33 346,7	14 893,8	119 663,2

36. 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 VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

37. ANNETUT VAKUUKSET

2021

2020

Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	210 859,7	158 903,0
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat	1 625 968,6	1 678 271,8
Johdannaissopimukset	21 193,6	12 214,0
Sidottu varat yhteensä	1 858 021,9	1 849 388,7

2021

2020

Saadut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille		
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat		
Johdannaissopimukset	13 630,0	29 500,0
Saadut vakuudet yhteensä	13 630,0	29 500,0

38. ELÄKEVASTUUT

2021

2020

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä. Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajasta. Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa vakuutusmaksuilla henkilöstön eläketurvaa.

EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

39. LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT	2021	2020
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	27,2	149,4
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	5,2	10,7
Yhteensä	32,5	160,1
40. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET	2021	2020
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja pantit		2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	215 837,3	161 636,9
Omistamien kiinteistöjen yhtiövelkaosuudet	920,0	920,0
Yhteensä	216 757,4	164 738,8

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

41. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT	2021	2020
Tilintarkastuksesta	92,8	88,7
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta	23,0	6,8
Yhteensä	115,7	95,5

Palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat tilikautta 2021 ja 2020 koskeviin toimeksiantoihin.

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

42. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ	2021		2020	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	56	55	58	57
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	4	8	2	3
Yhteensä	62	65	62	62

43. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT	2021	2020
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	524,1	512,6

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmän mukaisia palkkioita, koska ne suoritettiin kokonaisuudessaan viiden (5) viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön M-osastoon. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 24 000 euroa ja varatoimitusjohtajan osalta 15 221 euroa. Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on hallituksen yksipuolisella päätöksellä peruutettavissa tai takaisin perittävissä kolmen (3) vuoden ajan ansaintavuoden päättymisestä lukien.

	2021	2020
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	58,3	55,9
Varapj:lle maksetut palkkiot	40,4	38,2
Jäsenille maksetut palkkiot	146,7	150,6
Yhteensä	245,4	244,6
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	16,5	12,8
Varapj:lle maksetut palkkiot	9,7	7,5
Jäsenille maksetut palkkiot	69,3	65,3
Yhteensä	95,5	85,6
Johtoryhmän jäsenet (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	652,2	617,8

Johtolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimielinten palkitsemisraportista sekä muista palkitsemista koskevista tiedoista, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

44. LÄHIPIIRILLE MYÖNNETTY LUOTOT	2021	2020
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	148,6	172,4
Johtoryhmä	172,3	65,8
Hallitus	45,4	194,4
Hallintoneuvosto	337,1	404,0
Yhteiset toiminnot	1 365,9	1 513,2
Muu lähipiiri	1 206,2	520,5
Yhteensä	3 275,5	2 870,3

Lähipiiriluoat myönnetään lähipiiriin kuuluville luonnollisille henkilöille keskeisiltä osin Hypon luotonmyönnössä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisina sekä noudattaen Hypon luottoriskin hallinnan periaatteita.

EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

45. TIETOJA OMISTUKSISTA	2021			
	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntopoppankki Oy	Helsinki	100,0	56 530,5	218,8
Muut				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 760,4	45,1
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	2 115,2	5,6
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	28,3	2 363,7	0,0

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2021 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2020 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

	2020			
	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntopoppankki Oy	Helsinki	100,0	26 311,7	1 017,6
Muut				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 715,6	297,4
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	2 109,6	7,9
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	30,1	2 363,7	-1,8
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	20,1	18 838,8	0,0

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2020 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2019 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

46. KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitilinpäätöksen. Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

47. LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

2021

2020

	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keski- määrin kauden aikana	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keski- määrin kauden aikana
Luotonanto						
Erääntymättömät	2 342 235,9	75,8	2 289 091,2	2 235 946,4	108,6	2 231 429,6
Erääntyneet 1-2 pv *)	273 192,7	1,5	268 221,6	263 250,6	1,9	301 703,0
Erääntyneet 3 pv-1 kk	18 099,1	0,0	14 074,1	10 049,1	0,3	14 093,0
Erääntyneet 1-3 kk	2 086,6	4,5	2 790,2	3 493,8	59,7	2 479,7
Järjestämättömät alle 3 kk **)	2 102,8		1 184,2	265,6		169,6
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 700,3	129,2	2 065,6	2 431,0	158,4	2 519,6
Luotonanto yhteensä	2 639 417,5	210,9	2 577 427,0	2 515 436,5	328,9	2 552 394,4
Muut						
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	6 611,5		7 534,4	8 457,4		8 411,7
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	191 526,2		205 429,9	219 333,5		251 010,5
Osakkeet ja osuudet	36 711,5		21 711,5	6 711,5		6 711,5
Johdannaissovimukset						
Erääntymättömät	14 250,5		22 334,9	30 419,4		26 654,5
Muut yhteensä	249 099,7	0,0	257 010,7	264 921,8	0,0	292 788,3
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,14 %			0,11 %		

Liitetiedoissa 10 ja 14 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä odotetuista luottotappioista.

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

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

48. LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

2021

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luotto- tappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo yhteensä	%-osuus
Kotitaloudet	869 224,2	210,8	869 013,4	33 %
Asuntoyhteisöt	1 737 371,7	0,1	1 737 371,6	66 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	25 902,6	0,0	25 902,6	1 %
Muut	5 443,9		5 443,9	0 %
Yhteensä	2 637 942,4	210,9	2 637 731,5	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 577 332,3	145,8	2 577 186,5	98 %
Kulutusluotto	30 125,2	65,1	30 060,1	1 %
Vapaa-ajan asunto	8 509,7	0,0	8 509,7	0 %
Muut	21 975,2	0,0	21 975,2	1 %
Yhteensä	2 637 942,4	210,9	2 637 731,5	100 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	2 063 093,6	83,5	2 063 010,1	78 %
Muu Suomi	574 848,8	127,4	574 721,4	22 %
Yhteensä	2 637 942,4	210,9	2 637 731,5	100 %

EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

48. LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

2020

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luotto- tappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo yhteensä	%-osuus
Kotitaloudet	819 935,6	328,8	819 606,8	33 %
Asuntoyhteisöt	1 633 298,6	0,0	1 633 298,6	65 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	51 545,8	0,1	51 545,7	2 %
Muut	7 284,6		7 284,6	0 %
Yhteensä	2 512 064,6	328,9	2 511 735,7	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 449 980,6	147,0	2 449 833,6	98 %
Kulutusluotto	30 081,8	66,5	30 015,3	1 %
Vapaa-ajan asunto	8 621,1	115,4	8 505,7	0 %
Muut	23 381,1	0,0	23 381,1	1 %
Yhteensä	2 512 064,6	328,9	2 511 735,7	100 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 943 339,6	82,2	1 943 257,4	77 %
Muu Suomi	568 724,9	246,7	568 478,2	23 %
Yhteensä	2 512 064,6	328,9	2 511 735,7	100 %

49. IFRS 9 RISKILUOKAT

2021

Saamistodistukset riskiluokittain	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta				
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	77 814,7			77 814,7
Tappioita koskeva vähennyserä				0,0
Toteutuneet luottotappiot				0,0

2020

Saamistodistukset riskiluokittain	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta				
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	118 713,9			118 731,9
Tappioita koskeva vähennyserä				0,0
Toteutuneet luottotappiot				0,0

2021

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksoitettuun hankintameno				
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	2 618 554,5	15 373,9	3 803,1	2 637 731,5
Tappioita koskeva vähennyserä	9,6	72,1	129,2	210,9
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	2 618 544,9	15 301,7	3 674,0	2 637 520,6

EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

49. IFRS 9 RISKILUOKAT

2020

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno				
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	2 496 130,4	12 938,2	2 667,0	2 511 735,7
Tappioita koskeva vähennyserä	12,2	72,4	244,3	328,9
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	2 496 118,3	12 865,8	2 422,7	2 511 406,8

2021

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, riskiluokittain	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno				
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	215 764,5	72,9	0,0	215 837,3
Tappioita koskeva vähennyserä	0,1			0,1
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	215 764,3	72,9	0,0	215 837,2

2020

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, riskiluokittain	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno				
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	161 621,4	15,5		161 636,9
Tappioita koskeva vähennyserä	0,0			0,0
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	161 621,3	15,5	0,0	161 636,9

50. IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

2021

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2021				0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)				0,0
Erääntymiset ja lyhennykset				0,0
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta				0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvostaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - arvostaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2021	0,0	0,0	0,0	0,0

EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

50. IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

2020

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2020				0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	-0,8			-0,8
Erääntymiset ja lyhennykset	0,8			0,8
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta				0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2020	0,0	0,0	0,0	0,0

2021

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoon	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2021	12,2	72,4	244,3	328,9
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	4,4			4,4
Erääntymiset ja lyhennykset	-1,2	-5,7	-9,0	-15,8
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)			-115,3	-115,3
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-5,5	2,7	9,2	6,3
Siirto 12 kk erään			0,0	0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet	-0,2			-0,2
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet	0,0	-0,2		-0,2
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla		2,9	0,0	2,9
Arvon alentumiset 31.12.2021	9,6	72,1	129,2	210,9

2020

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoon	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2020	20,4	44,9	196,1	261,4
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	6,0	7,1		13,1
Erääntymiset ja lyhennykset	-2,4	-4,0	-10,2	-16,6
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-11,6	-7,7	6,0	-13,2
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet	-0,2			-0,2
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet			0,0	0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla		32,0	52,4	84,4
Arvon alentumiset 31.12.2020	12,2	72,4	244,3	328,9

EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

50. IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

2021

Taseen ulkopuoliset erät, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2021	0,0			0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	0,1			0,1
Eräntymiset ja lyhennykset	0,0			0,0
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	0,0			0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvosta alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - arvosta alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2021	0,1	0,0	0,0	0,1

2020

Taseen ulkopuoliset erät, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2020	0,4			0,4
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	0,0			0,0
Eräntymiset ja lyhennykset	-0,4			-0,4
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	0,0			0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvosta alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - arvosta alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2020	0,0	0,0	0,0	0,0

51. IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

2021

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2021	118 713,9	0,0	0,0	118 713,9
Siirrot				
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Uuden saamiset	37 000,0			37 000,0
Eräntymiset ja lyhennykset	-77 899,2			-77 899,2
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2021	77 814,7	0,0	0,0	77 814,7

EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

51. IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

2020

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2020	123 722,0			123 722,0
Siirrot				
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Uuden saamiset	20 500,0			20 500,0
Eräntymiset ja lyhennykset	-25 508,0			-25 508,0
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2020	118 713,9	0,0	0,0	118 713,9

2021

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2021	2 496 130,4	12 938,2	2 667,0	2 511 735,7
Siirrot	-6 537,2	4 598,2	1 939,0	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-9 599,6	9 599,6		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-1 136,2		1 136,2	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-926,6	926,6	0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	4 074,8	-4 074,8		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	123,8		-123,8	0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	550 596,1			550 596,1
Eräntymiset ja lyhennykset	-421 634,9	-2 162,6	-687,5	-424 485,0
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)			-115,3	-115,3
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2021	2 618 554,5	15 373,9	3 803,1	2 637 731,5

2020

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno 2020	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2020	2 574 491,4	9 916,9	2 644,9	2 587 053,2
Siirrot	-5 726,4	4 483,5	1 242,8	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-5 107,8	5 107,8		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-1 272,3		1 272,3	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-149,4	149,4	0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	474,9	-474,9		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	178,8		-178,8	0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	393 153,5	13,0		393 166,6
Eräntymiset ja lyhennykset	-465 788,2	-1 475,2	-1 220,7	-468 484,1
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2020	2 496 130,3	12 938,2	2 667,0	2 511 735,7

EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

51. IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

2021

Taseen ulkopuoliset erät, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot 1.1.2021	161 621,4	15,5		161 636,9
Siirrot	36,5	-57,4	20,8	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-20,8		20,8	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	57,4	-57,4		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetyt	54 106,6	114,7	-20,8	54 200,4
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.2021	215 764,5	72,9	0,0	215 837,3

2020

Taseen ulkopuoliset erät, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot 1.1.2020	110 268,7	3,2	12,2	110 284,1
Siirrot	-15,5	15,5		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-15,5	15,5		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetyt	51 368,2	-3,2	-12,2	51 352,8
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.2020	161 605,8	31,1	0,0	161 636,9

52. MAKSUVALMIUSRISKI

2021

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	1 394 661,4	322 967,1	147 857,3			1 865 485,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	513,0	76,1	9 058,2			9 647,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22 532,0	92 400,0	909 495,0	300 150,0		1 324 577,0
Johdannaisoppimukset	-2 149,0	-4 159,3	9 505,8	8 781,1		11 978,7
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetyt mutta nostamattomat luotot)	216 757,4					216 757,4
Velat Yhteensä	1 632 314,8	411 283,9	1 075 916,3	308 931,1	0,0	3 428 446,1

2020

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	1 343 076,0	241 348,4	104 913,9			1 689 338,4
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	63,6	80,7	11 706,8			11 851,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	29 500,0	326 150,0	671 775,0	301 500,0		1 328 925,0
Johdannaisoppimukset	-1 562,1	-5 332,7	-14 250,7	-405,2		-21 550,8
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetyt mutta nostamattomat luotot)	164 738,8					164 738,8
Velat Yhteensä	1 535 816,4	562 246,4	774 144,9	301 094,8	0,0	3 173 302,5

EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

53. KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

milj. €

Uudelleenhinnoitteluaikajako 2021	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	694,2	2 000,1				2 694,3
Velat	716,6	2 259,9				2 976,5
Netto	-22,4	-259,8	0,0	0,0	0,0	-282,2
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	467,4	101,5	902,8	309,8		1 781,5
Velat	65,0	82,3	830,3	347,8		1 325,4
Netto	402,4	19,2	72,5	-38,0	0,0	456,1

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltynä.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet -0,25%), Pienenisi korkokate 8,4 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,6 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

milj. €

Uudelleenhinnoitteluaikajako 2020	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	730,1	2 005,1				2 735,2
Velat	633,3	2 218,9				2 852,2
Netto	96,8	-213,7	0,0	0,0	0,0	-117,0
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	360,6	266,6	745,2	404,9		1 777,2
Velat	38,0	339,2	853,6	374,5		1 605,3
Netto	322,6	-72,6	-108,4	30,4	0,0	172,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltynä.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet -0,25%), Pienenisi korkokate 7,5 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,6 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

MUUT RISKIASEMAA KUVAAVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2021	2020
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	33,1	33,8
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,11
Luottoriski	Odotetut luottotappiot, nettomuutos, milj. €	-0,04	-0,07
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	98,4	98,3
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,8	2,7
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	589,3	588,2
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	29,4	26,4
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	17,6	18,3
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-5,8	-5,2
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	0,3	-3,8
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	1,6	1,7
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	92,0	92,0
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	95,1	96,0
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	5,1	5,0
Riskimittari	Selite		
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.		
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneen ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.		
Odotetut luottotappiot, netto, €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä		
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla		
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletusten määrä jaettuna varainhankinnan kokonaismäärällä. Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sekä velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.		
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)		
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiusliimiiteillä		
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus x 365 (päiviä vuodessa) x 12 (kuukausia vuodessa))		
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiusliimiiteillä jaettuna taseen loppusummalla		
Tuloriski m€	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelisti 1% tilinpäätöshetkellä		
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelisti 1% tilinpäätöshetkellä		
Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	Omistettujen sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen yhteismäärä suhteutettuna kokonaistaseeseen		
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot arvioiduista käyvistä arvoista		
Vuokrausaste %	Vuokrattuna olevien asuntojen neliömäärien suhde omistuksessa olevien asuntojen neliömääriin kauden päätöshetkellä		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto (pl. arvomuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %		
Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m²	Keskimääräinen €/m² vuokrattuna olevista asuinhuoneistoista kauden lopussa		

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 25. päivänä 2022

HALLITUS

Sari Lounasmeri
puheenjohtaja

Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja

Kai Heinonen

Pasi Holm

Mikko Huopio
varatoimitusjohtaja

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna
toimitusjohtaja

Tuija Virtanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2022

PricewaterhouseCoopers Oy,
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen, KHT

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Vahvistettuaamme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2021 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Mikael Englund, Timo Kaisanlahti, Juha Metsälä, Liisa Suvikumpu, Riitta Vahela-Kohonen ja Ira van der Pals.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2022

Hannu Hokka

Timo Kaisanlahti

Elina Bergroth

Julianna Borsos

Mikael Englund

Markus Heino

Timo Hietanen

Hanna Kaleva

Seppo Laakso

Juha Metsälä

Elias Oikarinen

Kallepekka Osara

Liisa Suvikumpu

Mari Vaattovaara

Riitta Vahela-Kohonen

Ira van der Pals



Tilintarkastuskertomus

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (y-tunnus 0116931-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin tuloslaskelman, konsernin laajan tuloslaskelman, konsernin taseen, laskelman konsernin oman pääoman muutoksista, konsernin rahavirtalaskelman ja konsernin tilinpäätöksen liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista
- emoyhtiön tuloslaskelman, emoyhtiön taseen, emoyhtiön rahavirtalaskelman ja emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

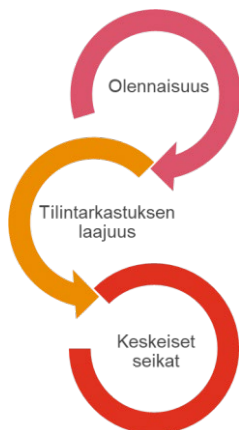
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrittämisestä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrittämiselle suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 45.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa



- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 4 miljoonaa euroa, joka on 0,12 % taseen loppusummasta
- Tarkastuksen laajuus: Konsernitarkastuksessa kohteena olivat emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys ja sen tytäryhtiö
- Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset
- Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Osana tilintarkastuksen suunnittelua olemme määrittäneet olennaisuuden ja arvioineet riskiä siitä, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Erityisesti olemme arvioineet alueita, joiden osalta johto on tehnyt subjektiivisia arvioita. Tällaisia ovat esimerkiksi merkittävät kirjanpidolliset arviot, joihin liittyy oletuksia ja tulevien tapahtumien arviointia.

Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatus konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus

4 miljoonaa euroa (edellinen vuosi 4 miljoonaa euroa)

Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde

0,12 % taseen loppusummasta

Perustelut vertailukohteen valinnalle

Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi taseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan tämä on asianmukainen vertailukohde arvioitaessa konsernin suoriutumista sekä on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosentiosuudeksi 0,12 prosenttia, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksyttyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme olemme ottaneet huomioon Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

Konserniyhtiöissä, joita pidimme merkittävänä joko yksittäisen taloudellisen merkittävyytensä tai niiden erityisluonteen takia, suoritettiin tilintarkastus. Nämä tilintarkastukset kattoivat valtaosan konsernin liikevaihdosta, varoista ja veloista. Muilta osin suoritettiin sekä tiettyjä erityisiä tarkastustoimenpiteitä että analyttisiä tarkastustoimenpiteitä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Otamme kaikissa tilintarkastuksissamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän sisältyy arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 17

Luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue ja luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2021 saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ovat yhteensä 2 637,0 miljoonaa euroa muodostaen 79 % konsernitaseen loppusummasta (3 324,8 miljoonaa euroa). Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) sekä asunto-osakeyhtiöille tai vastaaville asumisyhteisöille turvaavaa asuntovakuutta vastaan.

Luottoriskiä mitataan konsernissa säännöllisesti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä. Konserni arvioi säännöllisesti, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut.

Lainojen ja muiden saamisten arvostaminen on tilintarkastuksen kannalta merkittävä seikka, kun otetaan huomioon tase-erän absoluuttinen ja suhteellinen suuruus sekä se, että konsernin johto käyttää harkintaa arvioidessaan luottoriskin toteutumista.

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Lainojen ja muiden saamisten arvostuksen tarkastuksessa kävimme läpi luottokannan arvostusperiaatteet ja arvostusmallia, sekä kävimme läpi niihin liittyviä prosesseja ja testasimme kontrolleja.

Prosessien ja kontrollien tarkastuksessa pyrittiin varmistamaan siitä, että konserni arvioi periaatteidensa mukaisesti, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut.

Kiinnitimme myös erityistä huomiota jatkuneen COVID-19-pandemian hallintaan ja vaikutuksiin.

Tämän lisäksi testasimme otannalla yksittäisiä kirjanpito kirjauksia sekä tarkastimme lainasaamisten arvostukseen liittyvien tietojen oikeellisuutta.

Olemme lisäksi arvioineet lainojen ja muiden saamisten liitetietojen asianmukaisuutta.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 27

Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2021 sijoituskiinteistöt ovat yhteensä 55,4 miljoonaa euroa muodostaen 1,6 % konsernitaseen loppusummasta (3 324,8 miljoonaa euroa). Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista, asunto-osakeyhtiöiden osakkeista sekä rakenteilla olevista asunto-osakeyhtiöiden osakkeista.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuu arvonalentumisriski. Mikäli omaisuuserä on merkitty taseeseen sen kerryttävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, siitä kirjataan arvonalentumistappio.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen on tilintarkastuksen kannalta merkittävä seikka, kun otetaan huomioon tase-erän suuruus sekä se, että konsernin johto käyttää harkintaa arvioidessaan arvonalentumisriskin toteutumista ja erityisesti kiinteistöjen käypiä arvoja.

Sijoituskiinteistöjen arvostuksen tarkastuksessa arvioimme arvostusprosessia, kontrolliympäristöä sekä kävimme läpi sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet, arvonalentumisperiaatteet ja arvostusmallin.

Tämän lisäksi kävimme läpi yksittäisiä kirjanpitolikauksia sekä tarkastimme kiinteistöjen arvostuksia ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemiin arvioihin tai konsernin arvostusmallin tuottamiin tuloksiin.

Arvostusmallissa käytettyjä parametreja vertasimme markkinahintoihin ja muihin hintalähteisiin sekä arvioimme arvostusmallin tuloksia.

Olemme lisäksi arvioineet sijoituskiinteistöt liitetietojen asianmukaisuutta.

Emoyhtiön tilinpäätöksen tilintarkastuksen osalta ei ole edellä kuvattujen lisäksi muita sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme.

Konsernitilinpäätöksen tai emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisuuden riskejä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksiin esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua

väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet, mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomukses-

sa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 27.3.1996 alkaen yhtäjaksoisesti 26 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että

- toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia
- toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 1.3.2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT



HYPO

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

www.twitter.com/HypoPankki
www.facebook.com/hypoteekkiyhdistys
www.instagram.com/hypopankki/
www.youtube.com/c/HypoPankki-media

