



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2022

ESEF-muotoinen, tilintarkastettu tilinpäätös ja toimintakertomus julkaistaan 1.3.2023

Vuosikertomus julkaistaan 1.3.2023

Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2023 julkaistaan 2.5.2023

Tämä tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2021 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2022 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa.

Tiedotteen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi 30.1.2023 tämän tiedotteen julkistettavaksi 31.1.2023.

Tilinpäätöstiedote on tilintarkastamaton.

Hypo-konsernin tilinpäätöstiedote on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

<http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/sijoittajille/taloudelliset-tiedot/>

Hypo-konsernin tammi–joulukuu 2022

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin luottokanta ja vakavaraisuus kasvoivat Hypon pankkiteknologian uudistuessa

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa tuottaa edelleen turvaa toimintaympäristön kasvavista epävarmuuksista huolimatta. Luottokanta ja ydinvakavaraisuus kasvoivat ja maksuvalmius pysyi vahvana. Arvonalentumiset pysyivät edelleen alhaisella tasolla. Onnistuimme uudistamaan koko pankkiteknologiamme häiriöttömästi ja uudet toimintamallit vakiinnuttaen.”

- Liikevoitto oli 7,1 miljoonaa euroa (8,1 milj. € 1–12/2021)
- Korkokate oli 15,3 miljoonaa euroa (17,3 milj. € 1–12/2021)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ollen 0,14 % lainakannasta (0,14 % 31.12.2021)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta (0,01 % 31.12.2021)
- Nettopalkkiotuotot olivat 3,6 miljoonaa euroa (4,1 milj. € 1–12/2021)
- Muut tuotot kasvoivat 5,8 miljoonaa euroon (4,7 milj. € 1–12/2021)
- Kokonaiskulut laskivat 17,5 miljoonaa euroon (18,0 milj. € 1–12/2021) sisältäen vuoden 2022 vakausmaksun 2,1 miljoonaa euroa (1,9 milj. € 1–12/2021) ja perusjärjestelmä uudistukseen liittyviä IT-kuluja yhteensä 3,4 miljoonaa euroa (3,7 milj. € 1–12/2021)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 13,8 % (13,6 % 31.12.2021)
- Maksuvalmiussuhdeluku (LCR) oli 201,6 % (179,9 % 31.12.2021)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)

	1-12/2022	1-12/2021	10-12/2022	10-12/2021
Korkokate	15 264	17 276	1 552	4 440
Palkkiotuotot netto	3 592	4 077	880	961
Muut tuotot yhteensä	5 766	4 734	1 067	1 306
Kulut yhteensä	-17 543	-18 023	-3 098	-5 787
Liikevoitto	7 079	8 064	402	920
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 749 916	2 636 986	2 749 916	2 636 986
Talletukset	1 463 261	1 660 288	1 463 261	1 660 288
Taseen loppusumma	3 461 004	3 324 839	3 461 004	3 324 839
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,0	4,7	1,0	2,2
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	13,8	13,6	13,8	13,6
Kulu-tuotto -suhde, %	71,2	69,0	88,8	86,2
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,14	0,14	0,14
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	30,8	33,1	30,8	33,1
Luotot / talletukset, %	187,0	158,8	187,0	158,8
Maksuvalmiussuhde (LCR), %	201,6	179,9	201,6	179,9
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR), %	106,5	114,1	106,5	114,1
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR), %	3,9	3,8	3,9	3,8

Avainlukujen laskentakaavat ja selitteet esitetään jäljempänä.

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Ari Pauna, p. (09) 228 361, 050 353 4690
Varatoimitusjohtaja Mikko Huopio p. (09) 228 361, 050 400 2990

HYPO-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 asuntovaikudellisia remontointi- ja kulutusluottoja. Hypo-konserni kehittää asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja.

Asiakaslupauksemme ”*Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.*” ohjaa kaikkea toimintaamme ja jo yli 22 tuhatta asiakasta kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 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.

Talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita ja notariaattipalveluja. Suomen AsuntoHypoPankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon ja on kokonaisuudessaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen omistama talletuspankki.

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).

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen, pitkäkestoinen inflaatio, elinkustannuskriisi ja energiatarjonnan riittämättömyys aiheuttavat merkittäviä haasteita maailmantaloudelle yhdessä korkojen nousun kanssa. Kuluttajien

luottamus on pysynyt heikkona ja ostovoima on jatkanut heikentymistään. Talouden mittarit kertovatkin merkittävästä epävarmuudesta. Maailmantalouden yhdistetty ostopääallikkaindeksi jatkoi laskuaan viimeisellä vuosineljänneksellä, mikä kertoo globaalin talouskasvun hiipumisesta.

Rahoitussektorin ulkopuolisten yritysten osakehintaindeksi nousi 7,7 prosenttia ja pankkien osakehintaindeksi 14,2 prosenttia euroalueella 8.9.2022–14.12.2022. EKP:n neuvosto nosti ohjaukorkojaan lokakuun kokouksessaan 0,75 prosenttiyksiköllä ja uudelleen joulukuun kokouksessaan 0,50 prosenttiyksiköllä. Omaisuuserien osto-ohjelmassa hankittujen omaisuuserien erääntyessä EKP jatkaa takaisin maksettavan pääoman uudelleensijoituksia täysimääräisesti helmikuun 2023 loppuun saakka, minkä jälkeen sijoitusten määrän annetaan pienentyä hallitusti. Pandemiaan liittyvässä osto-ohjelmassa hankittujen omaisuuserien erääntyessä takaisin maksettava pääoma sijoitetaan uudelleen ainakin vuoden 2024 loppuun saakka. Pitkät riskittömät korot nousivat joulukuussa notkahdettuaan ensin loka–marraskuun aikana. Euriborkorot nousivat poikkeuksellisen voimakkaasti ja 12 kuukauden euribor asettui joulukuun lopussa 3,3 prosenttiin.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto laski marraskuussa 0,4 prosenttia vuoden takaisesta. Työllisyystilanne parani yhä ja työllisiä oli marraskuussa 63 000 enemmän kuin vuosi sitten. Työttömien määrä pysyi samana vuoden takaisesta. Kuluttajien luottamus vajosi joulukuussa koko historiansa alimmalle tasolle.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan noin kolmen prosentin vauhdilla loka–marraskuussa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat yli neljällä prosentilla, kun muualla maassa lasku oli reilun prosentin. Koko maan vanhojen osakeasuntojen

kaupparamäärät laskivat yli 30 prosentilla vuoden takaisesta ja myynnissä olevien asuntojen määrä kääntyi laskuun vuosineljänneksen aikana. Asuntolainakannan vuosikasvu oli marraskuun lopussa 1,3 prosenttia ja keski-korko 1,8 prosenttia.

Aloitettujen asuntorakennushankkeiden määrä laski elo–lokakuussa vuoden takaisesta 7 prosentilla. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli joulukuussa 9,1 prosenttia.

OLENNAISET TAPAHTUMAT

Hypo-konserni keskittyi tilikaudella perustointoihinsa sekä vuonna 2019 käynnistyneen perustietojärjestelmän uudistamishankkeen loppuun saattamiseen. Uuden perustietojärjestelmän käyttöönotto tapahtui onnistuneesti alkuvuonna 2022. Samalla konserni päätti Oy Samlink Ab:n tietojärjestelmien käytön.

Finanssivalvonta on 24.8.2022 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 0,75 prosentin suuruisen harkinnanvaraisen lisäpääomavaatimuksen (Pilari 2 -vaatimus). Uusi vaatimus tuli voimaan 31.12.2022 ja on voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2025 saakka. Aikaisempi harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus 1,25 prosenttia oli voimassa 31.12.2022 saakka.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy nosti Hypo Prime -korkoaan 0,35 prosenttiyksikköä 0,50 prosenttiin. Nosto perustuu markkinakorkojen kehitykseen. Koronmuutos tuli voimaan 7. päivänä lokakuuta 2022.

Korkotason nousu ja erityisesti lyhyiden korkojen nousu on vaikuttanut Hypon korkokatteeseen vuoden 2022 toisella vuosipuoliskolla. Vaikutus näkyy erityisesti neljännen vuosineljänneksen korkokatteessa, joka on alempi kuin aikaisempien vuosineljänneksien. Korkojen nousulla ei ole ollut merkittävää vaikutusta sijoitustoiminnan nettotuottoon.

Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt alhaisella tasolla, eikä sen odoteta kasvavan merkittävästi tulevalla tilikaudella. Odotettujen luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrään vaikuttava Forward Looking Factor (FLF) on nostettu, mutta merkittäviä tasoirtymiä tai varauksen määrän kasvua ei tapahtunut.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

LOKA-JOULUKUU 2022

Konsernin liikevoitto oli 0,4 miljoonaa euroa (0,9 milj. € 1.10.–31.12.2021). Tuotot yhteensä olivat 3,5 miljoonaa euroa (6,7 milj. €) ja kulut yhteensä 3,1 miljoonaa euroa (5,8 milj. €).

TAMMI-JOULUKUU 2022

Konsernin liikevoitto oli 7,1 miljoonaa euroa (8,1 milj. € 1.1.–31.12.2021). Tuotot laskivat 5,6 % vertailukaudesta ja olivat yhteensä 24,6 miljoonaa euroa (26,1 milj. €) tilikauden lopussa. Kulut pysyivät samalla tasolla ollen yhteensä 17,5 miljoonaa euroa (18,0 milj. €). Perustietojärjestelmäprojektin poisto-ohjelma aloitettiin tilikauden aikana. Poistot kasvoivat näin ollen 87,0% vertailukaudesta ja olivat yhteensä 1,5 miljoonaa euroa (0,8 milj. €). Liiketoiminnan muiden kulujen suurin yksittäinen kuluerä oli kertaluontoisesti kuluksi kirjattava vuosittainen vakausmaksu 2,1 miljoonaa euroa (1,9 milj. €), joka nousi vertailukaudesta 9,3% ja muodosti 11,8 % katsauskauden kokonaiskuluista. Kulu-tuottosuhde oli 71,2 % (69,0 %). Korkokate laski 11,6% 15,3 miljoonaan euroon (17,3 milj. €) korkojen noususta johtuen. Nettopalkkiotuotot olivat 3,6 miljoonaa euroa (4,1 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,8 miljoonaa euroa (3,0 milj. €), josta sijoituskiinteistöjen myyntivoitot olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,5 milj. €).

Konsernin laaja tulos 6,8 miljoonaa euroa (6,8 milj. €) sisältää katsauskauden 5,8 miljoonan euron (6,6 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen -0,2 miljoonaa euroa (-0,4 milj. €) ja eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 1,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä 31.12.2022 oli 63 henkilöä (55 henkilöä 31.12.2021). Toimintajohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 4,3 % ol- len 2 749,9 miljoonaa euroa 31.12.2022 (2 637,0 milj. € 31.12.2021).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli tilikauden päättyessä 30,8 % (33,1 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli edelleen alhainen, 3,9 miljoonaa euroa (3,8 milj. €), mikä on 0,14 % (0,14 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisätynä shekkitililimiiteillä olivat tilikauden päättyessä yhteensä 560,8 miljoonaa euroa (590,9 milj. € 31.12.2021), mikä oli 16,2 % (17,8 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 557,8 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 100,0 % (100,0 %) oli luotto- luokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnas-

tettavia ja 100,0 % (100 %) EKP-vakuuskel- poisia. Maksuvalmius kattaa 17 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tun- nusluku oli 201,6 % (179,9 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuuspohjaisen järjestelyn ylikate 6,4 mil- joonaa euroa (4,9 milj. €) esitetään konsernin muissa varoissa.

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokrat- tavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Omistukset sijaitsevat hajaute- tusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunki- seudun keskeisillä alueilla. Kiinteistöjen käy- pien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 4,8 miljoonaa euroa (4,7 milj. €).

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2022 olivat tasearvoltaan 2,8 miljoonaa euroa (14,3 milj. € 31.12.2021) ja velat 113,0 miljoonaa euroa (10,7 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta laski katsauskaudella 11,9 % ja oli sen lopussa 1 463,3 miljoonaa euroa (1 660,3 milj. € 31.12.2021). Talletusten osuus muodosti 46,3 % (53,0 %) kokonaisvarainhan- kinnasta.

Suomen Hypoteekkiyhdistys teki 15.11.2022 300 miljoonan euron katetun joukkolainan, joka erääntyy 15.11.2027. Hypo maksoi mar- raskuussa ennenaikaisesti pois 100 miljoonaa euroa kesäkuussa 2023 erääntyvää TLTRO3- rahoitusta.

Katettujen joukkolainojen määrä oli 1 770,0 miljoonaa euroa (1 450,0 milj. €). Sijoitustodis- tusten määrä oli 61,0 miljoonaa euroa (51,0 milj. €).

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun va- rainhankinnan osuus kokonaisvarainhankin-

nasta 31.12.2022 oli 42,3 % (45,4 %). Konsernin NSFR-suhdeluku katsauskauden päättyessä oli 106,5 % (114,1 %)

Varainhankinnan yhteismäärä pysyi samalla tasolla katsauskaudella ollen sen päättyessä 3 163,0 miljoonaa euroa (3 132,2. €).

VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli tilikauden lopussa 150,5 miljoonaa euroa (143,7 milj. € 31.12.2021). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.12.2021 oli 13,8 % (13,6 % 31.12.2021). Tilikauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luottoriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittäväällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli tilikauden lopussa 3,9 % (3,8 %).

Konsernin pääomavaatimus oli tilikauden lopussa yhteensä 11,25 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta (8 %), kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta (2,5 %), harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta (0,75 %) sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksista.

Finanssivalvonta on 24.8.2022 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 0,75 % suuruisen harkinnanvaraisen lisäpääomavaatimuksen (Pilari 2 -vaatimus). Lisäpääomavaatimus on täytettävä siten, että vähintään kolme neljäsosaa on oltava ensisijaista pääomaa (T1), josta vähintään kolme neljäsosaa on oltava ydinpääomaa (CET1). Vaatimus tuli voimaan 31.12.2022 ja on voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2025 saakka. Aikaisempi harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus 1,25 % oli voimassa

31.12.2022 saakka. Päätös on tehty normaalin osana konsernin valvojan arviointiprosessia.

Rahoitusvakausvirasto (RVV) on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisintarkkailusta annetun lain (1194/2014, jäljempänä KRL) 8 luvun 7 §:ssä tarkoitetun omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vähimmäisvaatimuksen (MREL-vaateen) 1.1.2022 alkaen. Vaatimus on asetettu KRL 8 luvun 7 §:n 2 momentin 1) kohdassa säädettyä tappion kattamismäärää vastaavalle tasolle. Se voidaan kattaa samoilla omilla varoilla kuin vakavaraisuusvaade.

VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT (VÄHIMMÄISLASKELMA)

(1000 €)	31.12.2022	31.12.2021
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	150 483	143 705
Vähennykset ydinpääomasta	-13 537	-15 451
Ydinpääoma (CET1)	136 947	128 253
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	136 947	128 253
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	136 947	128 253
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	991 991	944 446
- josta luottoriskin osuus	925 679	881 669
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	43 863	43 383
- josta muiden riskien osuus	22 450	19 393
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,6
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,6
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,6
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yksityiskoh-
taisemmat riskienhallinnan käytännöt ja vaka-
varaisuustiedot julkistetaan vuositilinpäätök-
sen yhteydessä.

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013
kahdeksannen osan mukaiset tiedot (ns. Pilari
III -tiedot) julkaistaan pääasiassa vuosittain.
Keskeiset mittarit julkaistaan puolivuosit-
tain. Vakavaraisuusasetuksen muutosasetus (EU)
2019/876 (ns. CRR II) tuli voimaan 28.6.2021.
Sen myötä julkistamisvaateet kytkettiin laitok-
sen merkittävyteen. Finanssivalvonta on luo-
kitellut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pie-
neksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi lai-
tokseksi, joiden julkistamisvaateet kevenivät
muutoksen myötä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1.–31.12.2022 päättymisen jäl-
keen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen
konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa
asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muu-
toksia.

ARVIO TULEVASTA

Talouskasvu hidastuu ja taantuma on toden-
näköinen alkuvuonna, kun korkea inflaatio,
nousevat korot ja epävarmuus Venäjän hyök-
käyssodan kehityksestä pitkittyvät. Työllisyys
pysyy yhä korkealla, mikä on keskeisin tekijä
tukemaan taloutta ja asuntomarkkinoita.
Asuntokauppa toipuu kevään aikana, mutta
hinnat hiipuvat pidempään. Asuntoaloitukset
supistuvat, mutta toisaalta uusia asuntoja val-
mistuu vielä vuonna 2023 poikkeuksellisen
paljon. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot asun-
tomarkkinoilla kasvavat. Kaupungistuminen
kiihtyy kohti kasvukolmion kärkiä, kun uudis-
tuotantoa valmistuu alueille runsaasti.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintojensa vahvista-
miseen ja kannattavuuden parantamiseen.

Odotamme korkokatteen, palkkiotuottojen, va-
kavaraisuuden ja maksuvalmiuden pysyvän
vahvalla tasolla.

Vuoden 2023 liikevoiton arvioidaan muodostu-
van vähintään samalle tasolle kuin vuoden
2022 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja
korkokehitykseen liittyviä ja Ukrainan sodasta
aiheutuvia epävarmuuksia.

Helsingissä 30. päivänä tammikuuta 2023

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-12/2022	1-12/2021	10-12/2022	10-12/2021
Korkotuotot	35 145	28 017	12 565	7 068
Korkokulut	-19 882	-10 742	-11 014	-2 627
KORKOKATE	15 264	17 276	1 552	4 440
Palkkiotuotot	3 673	4 147	900	984
Palkkiokulut	-81	-69	-19	-23
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	2 432	1 672	-616	565
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	-1 248	53	0	53
Suojauslaskennan nettotulos	1 613	32	481	-77
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 762	3 007	966	767
Liiketoiminnan muut tuotot	209	-29	237	-2
Henkilöstökulut	-7 574	-8 645	-1 329	-2 317
Hallintokulut	-5 029	-5 136	-1 075	-2 719
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä	-12 603	-13 781	-2 404	-5 037
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-1 489	-796	-435	-187
Liiketoiminnan muut kulut	-3 436	-3 410	-270	-558
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	-15	-36	11	-6
LIKEVOITTO	7 079	8 064	402	920
Tuloverot	-1 274	-1 506	-41	-126
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	5 805	6 558	361	793
KAUDEN VOITTO	5 805	6 558	361	793

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-12/2022	1-12/2021	10-12/2022	10-12/2021
Kauden voitto	5 805	6 558	361	793
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen				
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Käyvän arvon rahaston muutos				
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat	-242	-446	-65	-107
	-242	-446	-65	-107
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	1 216	643	532	226
	1 216	643	532	226
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	974	197	467	119
KAUDEN LAAJA TULOS	6 778	6 755	828	912

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	31.12.2022	31.12.2021
VARAT		
Käteiset varat	393 179	388 200
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	140 315	191 526
Saamiset luottolaitoksilta	24 286	8 195
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 749 916	2 636 986
Osakkeet ja osuudet	24	24
Johdannaissopimukset	2 827	14 250
Aineettomat hyödykkeet	10 230	9 174
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt	50 726	55 410
Muut aineelliset hyödykkeet	4 995	1 146
	<u>55 720</u>	<u>56 556</u>
Muut varat	78 366	17 227
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	6 133	2 693
Laskennalliset verosaamiset	8	6
VARAT YHTEENSÄ	<u>3 461 004</u>	<u>3 324 839</u>

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	31.12.2022	31.12.2021
VELAT		
VIERAS PÄÄOMA		
Velat luottolaitoksille		
Keskuspankeille	50 000	150 000
Luottolaitoksille	0	1 111
	<u>50 000</u>	<u>151 111</u>
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		
Talletukset	1 463 261	1 660 288
Muut velat	7 474	9 447
	<u>1 470 735</u>	<u>1 669 735</u>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 642 313	1 311 389
Johdannaissopimukset	112 984	10 681
Muut velat	14 294	23 339
Siirtovelat ja saadut ennakot	10 248	5 166
Laskennalliset verovelat	9 947	9 712
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	5 000	5 000
Muut sidotut rahastot		
Vararahasto	34 537	31 317
Käyvän arvon rahasto		
Käypään arvoon arvostamisesta	182	425
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	5 188	3 972
Vapaat rahastot		
Muut rahastot	22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto	76 847	73 509
Kauden voitto	5 805	6 558
	<u>150 483</u>	<u>143 705</u>
VELAT YHTEENSÄ	<u>3 461 004</u>	<u>3 324 839</u>

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

(1000 €)	Perus-pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	5 000	28 893	4 200	22 924	75 933	136 950
Kauden voitto					6 558	6 558
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-505			-505
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-53			-53
Laskennallisten verojen muutos			112			112
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			804			804
Laskennallisten verojen muutos			-161			-161
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	197	0	0	197
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		2 424			-2 424	
Oma pääoma 31.12.2021.	5 000	31 317	4 397	22 924	80 068	143 705
Oma pääoma 1.1.2022	5 000	31 317	4 397	22 924	80 068	143 705
Kauden voitto					5 805	5 805
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-1 551			-1 551
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 248			1 248
Laskennallisten verojen muutos			61			61
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			1 520			1 520
Laskennallisten verojen muutos			-304			-304
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	974	0	0	974
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		3 220			-3 220	0
Oma pääoma 31.12.2022	5 000	34 537	5 371	22 924	82 652	150 483

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-12/2022	1-12/2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	32 494	32 123
Maksetut korot	-13 908	-13 433
Palkkiotuotot	3 637	3 997
Palkkiokulut	-81	-69
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	2 432	1 672
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	-1 248	53
Suojauslaskennan nettotuotot	1 613	32
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 947	2 881
Liiketoiminnan muut tuotot	209	-29
Henkilöstö- ja hallintokulut	-13 115	-13 671
Liiketoiminnan muut kulut	-3 633	-3 442
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	-14	-36
Tuloverot	-1 607	-1 745
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	9 725	8 333
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-114 103	-126 362
Vakuudet johdannaisista	-67 509	-18 005
Sijoituskiinteistöt	3 632	2 207
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-177 980	-142 160
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-197 027	98 054
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	-197 027	98 054
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	-365 282	-35 774
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-6 394	-3 175
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0	109
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	-6 394	-3 067
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	9 211	50 016
Pankkilainat, takaisinmaksut	-110 322	-2 236
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 006	-2 629
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	442 035	19 176
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-12 169	-27 013
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	249 126	103 071
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-234 342	-103 064
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	341 534	37 321
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-30 142	-1 520
Rahavarat 1.1.	587 922	589 442
Rahavarat 31.12.	557 780	587 922
RAHAVAROJEN MUUTOS	-30 142	-1 520

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä tilinpäätöstiedotteessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2021 tilinpäätöksessä. Tilinpäätöstiedote on laadittu EU:ssa hyväksytyin IAS 34 -standardin (Osavuositiedot) mukaisesti. 1.1.2022 alkaen tilikaudella ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2021 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. 31.12.2022 julkistettujen pörsstitiedotteiden kanssa. Tiedotteen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 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.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 31.1.2023 kokouksessaan 30.1.2023. Tilinpäätöstiedotetta ei ole tilintarkastettu.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n sekä konsernin 54,6-prosenttisesti omistaman Bostadsaktie olaget Taoksen. Suomen AsuntoHypoPankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä. Kiinteistöyhtiö Bostadsaktie olaget Taos on yhdistelty IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti omistusosuuden mukaisin osuuksin yhteisen toiminnon varoista ja veloista sekä tuotoista ja kuluista. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

2. Uudet standardit ja tulkinnat

Tilikauden aikana ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja, tulkintoja tai muutoksia, joilla olisi olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Myöskään IASB:n julkaisemilla tulevilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

3. Vieraan ja oman pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut ja takaisinmaksut

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja -ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. 31.12.2022. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä sellaisiin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. 31.12.2022.

4. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

	31.12.2022	31.12.2021
Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot		
Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000	5 000
joista: Peruspääoma	5 000	5 000
Kertyneet voittovarot	76 847	73 509
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	62 831	58 637
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	5 805	6 558
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	150 483	143 705
Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut		
Aineettomat hyödykkeet	-2 991	-7 339
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-8	-6
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonkorjaukset	-257	-217
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-10 282	-7 889
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-13 537	-15 451
Ydinpääoma (CET1)	136 947	128 253
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0	0
Toissijainen pääoma (T2)	0	0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	136 947	128 253
Riskipainotetut varat yhteensä	991 991	944 446
Vakavaraisuussuhteet ja puskurit		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,6
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,6
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,6
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0	7,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurivaatimus, %	0,0	0,0
Harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus (Pilari 2), %	0,8	1,3
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	10,3	10,1

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Vakavaraisuusvaatimus lasketaan luotto- ja vastapuoliriskille standardimenetelmällä ja operatiiviselle riskille perusmenetelmällä. EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisessa omien varojen laskennassa ei ole sovellettu mitään rajoituksia tai sen ulkopuolisia omien varojen osatekijöitä.

Standardimenetelmän mukaiset luotto- ja vastapuoliriskit sekä operatiivinen riski ja muut riskit, tase ja taseen ulkopuoliset erät

(1000 €)

	31.12.2022			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	487 574	536 185	0	0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	32 831	39 298	0	0
Saamiset kansainvälisiltä organisaatioilta	2 016	2 016	0	0
Saamiset luottolaitoksilta	60 328	74 750	23 864	1 909
Saamiset yrityksiltä	40 221	951	817	65
Vähittäissaamiset	36 518	5 301	3 975	318
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 951 707	2 809 490	827 644	66 212
Maksukyvyyttömyystilassa olevat vastuut	3 604	3 596	3 649	292
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	20 453	20 453	2 045	164
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	24	24	24	2
Muut erät	64 161	64 161	63 661	5 093
Yhteensä	3 699 437	3 556 224	925 679	74 054
Operatiivinen riski			43 863	3 509
Muut riskit			22 450	1 796
Kaikki erät yhteensä	3 699 437	3 556 224	991 991	79 359

	31.12.2021			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	483 100	535 914	0	0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	77 822	84 042	0	0
Saamiset kansainvälisiltä organisaatioilta	0	0	0	0
Saamiset luottolaitoksilta	56 826	53 044	18 412	1 473
Saamiset yrityksiltä	54 401	32 714	22 468	1 797
Vähittäissaamiset	50 413	12 637	8 348	668
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 747 455	2 620 015	770 418	61 633
Maksukyvyyttömyystilassa olevat vastuut	2 647	2 480	2 491	199
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	10 707	10 707	1 071	86
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	24	24	24	2
Muut erät	58 939	58 939	58 439	4 675
Yhteensä	3 542 332	3 410 516	881 669	70 534
Operatiivinen riski			43 383,2	3 470,7
Muut riskit			19 393	1 551
Kaikki erät yhteensä	3 542 332	3 410 516	944 446	75 556

Standard & Poor's:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuvilta osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudellislaitos-, laitos- ja yritysvastuiden riskipainottamiseen. Luotto- ja vastapuoliriskien omien varojen vaade on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 438 artiklan mukaisesti kahdeksalla prosentilla riskipainotetuista vastuueristä.

Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonlaskuriskin (CVA).

5. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	31.12.2022	31.12.2021
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönneetyt, mutta nostamattomat luotot	278 051	215 837
Yhteensä	278 051	215 837

6. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		31.12.2022	31.12.2021
Rahoitusvarat	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Käypä arvo	Käypä arvo
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	140 315	191 526
Johdannaissopimukset	B	2 827	14 250
Yhteensä		143 143	205 777
Rahoitusvelat			
Johdannaissopimukset	B	112 984	10 681

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva hinta

C: 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 saaduista julkisista noteerauksista. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeriä. Tasojen (A, B, C) välillä ei ole tapahtunut siirtoja.

7. Lähipiiritiedot

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiö, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet, Hypon toimitusjohtaja ja tämän sijainen, johtoryhmän jäsenet sekä näiden kaikkien läheiset perheenjäsenet ja lähipiiriyhteisöt. Lisäksi lähipiiriin luetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö ja yhteiset toiminnot. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiiriin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.12.2021 jälkeen.

8. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	Kp-arvo 31.12.2022	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä 31.12.2022	Kp-arvo 31.12.2021	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä 31.12.2021
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 717 711	17	2 617 809	10
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	28 352	27	15 374	72
Taso 3, järjestämättömät saamiset	3 853	189	3 803	129
Yhteensä	2 749 916	233	2 636 986	211
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	53 346	0	77 815	0
Muut varat, myyntisaamiset				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	389	0	383	0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	278 051	1	215 837	0

Merkittäviä tasosiirtymiä ei ollut katsauskauden aikana ja uudet luotot myönnettiin tasolle yksi.
ECL mallin Forward Looking Factoryn (FLF) arvo nousi katsauskaudella tasolle 2. Tämä kasvatti odotettuja luottotappioita koskevaa vähennyserää noin kuusi tuhatta euroa. FLF:n arvoa tarkastellaan kuukausittain.

(1000 €)	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa 1–12/2022	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa 1–12/2021	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa 10–12/2022	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa 10–12/2021
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-8	3	2	-7
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	45	0	-35	11
Taso 3, järjestämättömät saamiset	-60	115	23	1
Yhteensä	-22	118	-10	6
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0	0	0	0
Muut varat, myyntisaamiset				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0	0	0	0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-1	0	0	0

9. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot

(1000 €)

	1-12/2022	1-12/2021	10-12/2022	10-12/2021
Korkotuotot	35 145	28 017	12 565	7 068
Korkokulut	-19 882	-10 742	-11 014	-2 627
Korkokate	15 264	17 276	1 552	4 440
Nettopalkkiotuotot				
Luotonannosta	1 864	1 924	459	471
Tonttinaariaattitoiminnasta	1 545	1 784	431	384
Muusta toiminnasta	183	369	-9	105
Nettopalkkiotuotot yhteensä	3 592	4 077	880	961
Treasury-toiminnan nettotuotot	2 796	1 757	-135	541
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 536	2 519	865	683
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	226	488	101	84
Muut tuotot	209	-29	237	-2
Muut tuotot yhteensä	5 766	4 734	1 067	1 306
Tuotot yhteensä	24 622	26 087	3 499	6 707

10. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana

(1000 €)

Käyttöoikeusomaisuuserä	1-12/2022	1-12/2021
Poistot - Tietotekniikka	0	0
Poistot- Kiinteistöt	273	256
Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka	0	0
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	273	82
Vuokrasopimusvelka		
Korkokulut	11	5
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	276	83
Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset		
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	11	9

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

Hypo-konserni vuokralle antajana

(1000 €)

Operatiiviset vuokrasopimukset	1-12/2022	1-12/2021
Vuokratuotot	2 143	2 272
Diskonnttaamattomat vuokrasaavat		
Vuosi 1	361	751
Vuosi 2	184	302
Vuosi 3	170	205
Vuosi 4	157	191
Vuosi 5	157	179
Vuodet >5	4 174	5 292

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

11. Varojen vakuusidonnaisuutta koskevat tiedot

31.12.2022

(1000 €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä
A - Varat	2 006 658		2 006 658		1 454 346		1 454 346	
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet					24		24	
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	19 523	19 523	19 523	19 523	121 267	121 267	121 267	121 267
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 987 136	-	1 987 136	-	1 333 055	394 473	1 333 055	-

B - Saadut vakuudet

Sitomattomat varat
Vakuuskäyttöön soveltuviin saatujen vakuuksien tai liikkeen laskettujen omien vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden käypä arvo
13 890

Omat katetut joukkovelkakirjalainat ja omaisuusvakuudelliset arvopaperit, jotka on laskettu liikkeeseen mutta joita ei ole vielä pantattu

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

Vakuusidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
48 728	62 073
1 581 034	1 858 713
107 518	85 872
Yhteensä	2 006 658

Velat luottolaitoksille
Yleiseen liikkeenlaskettu velkakirjat, katetut joukkolainat
Johdannaisoimukset
Yhteensä

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidottuiksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuusidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaisoimusten vakuuksista. Vakuusidonnaiset varat olivat yhteensä 2006,7 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2022 oli 1858,7 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapolitiisissa operaatioissa, oli 121,3 milj. € 31.12.2022. Sitomattomista antolainoista 128,3milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2021

(1000 €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä
A - Varat	1 858 022		1 858 022		1 466 817		1 466 817	
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet					24		24	
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	10 743	10 743	10 743	10 743	181 245	181 245	181 245	181 245
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 847 278	-	1 847 278	-	1 285 548	387 365	1 285 548	-

B - Saadut vakuudet

Sitomattomat varat
Vakuuskäyttöön soveltuviin saatujen vakuuksien tai liikkeen laskettujen omien vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden käypä arvo
34 326

Omat katetut joukkovelkakirjalainat ja omaisuusvakuudelliset arvopaperit, jotka on laskettu liikkeeseen mutta joita ei ole vielä pantattu

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

Vakuusidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
149 165	210 860
1 262 978	1 625 969
3 299	21 194
Yhteensä	1 858 022

Velat luottolaitoksille
Yleiseen liikkeenlaskettu velkakirjat, katetut joukkolainat
Johdannaisoimukset
Yhteensä

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidottuiksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuusidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaisoimusten vakuuksista. Vakuusidonnaiset varat olivat yhteensä 1858,0 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2021 oli 1695,9 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapolitiisissa operaatioissa, oli 181,2 milj. € 31.12.2021. Sitomattomista antolainoista 549,4 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

Katsauksen lähdetiedot:

Suomen kotitalouksien lainat ja talletukset Suomen Pankki
Asuntojen hinnat Tilastokeskus

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.

Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat:**Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja**

Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut + odotetut luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)

Oman pääoman tuotto (ROE)

Liikevoitto - tuloverot

Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo) 100

Kulu-tuotto-suhde,

Henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut

Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot 100

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo),

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä 100

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.

Odotetut luottotappiot,

Odotetut luottotappiot luotoista yleisölle

Luotot yleisölle kauden lopussa 100

Luotot/talletukset,

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Talletukset 100

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta,

Talletukset

Kokonaisvarainhankinta 100
Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta,

Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta

Kokonaisvarainhankinta 100
Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, kk

Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa tukkuvarainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus 365 (päiviä vuodessa) 12 (kuukausia vuodessa))

Henkilöstömäärä

Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhteessa. Henkilöstön määrä keskimäärin saadaan laskemalla yhteen henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.

Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:

Järjestämättömät saamiset, luottokannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.	100
LCR-tunnusluku,	Likvidit varat Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv) LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.	100
NSFR-tunnusluku,	Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus Vaadittava pysyvä rahoitus NSFR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.	100
Vähimmäisomavaraisuusaste,	Ensisijainen pääoma Vastuut yhteensä Vähimmäisomavaraisuusaste, % lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti	100
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään,	Ydinpääoma Kokonaisriski Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.	100

Tunnuslukujen selitteet:

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on tuloslaskelman välitulos, joka kertoo liiketoiminnalla saavutetut nettotuotot, kun liiketoiminnan kulut, odotetut luottotappiot/arvon alentumistappiot ja poistot on huomioitu.

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.

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 vakuusasetusta 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 suunnittelu- ja toteutusajanjaksoa ja pienentää siten riskiä joutua toteuttamaan varainhankinta sille epäedullisissa markkinaolosuhteissa.

Lyhytaikainen maksuvalmius, kk kertoo lyhytaikaisen maksuvalmiuden riittävydestä suhteessa tukkuvarainhankinnan rahavirtoihin.

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

Odotetut luottotappiot, vertaa luottokannasta odotettavien tulosvaikutteisten luottotappioiden suhdetta koko luottokantaan. Mitä pienempi suhdeluvun arvo on, sitä vähemmän odotetaan luottotappioita tulevaisuudessa aiheutuvan.