



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
VUOSIKERTOMUS 2025

SISÄLLYSLUETTELO

Toimitusjohtajan katsaus.....	3
Vastuullisuus	7
Sääntelykehikko	7
Ympäristö	7
Yhteiskuntavastuu	8
Hyvä hallintotapa	8
 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen historia.....	9
 TOIMINTAKERTOMUS 2025	11
KONSERNITILINPÄÄTÖS 2025.....	25
Konsernin tuloslaskelma	25
Konsernin laaja tuloslaskelma	25
Konsernin tase	26
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista.....	27
Konsernin rahavirtalaskelma.....	28
Laatimisperiaatteet.....	29
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot.....	39
Konsernin taseen liitetiedot.....	42
Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	55
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	56
Konsernin henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot.....	56
Konsernin omistuksia koskevat liitetiedot	57
Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen	58
Konsernin riskienhallintaa koskevat liitetiedot.....	58
 Emoyhtiön tuloslaskelma	68
Emoyhtiön tase.....	69
Emoyhtiön taseen ulkopuoliset sitoumukset	70
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	71
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	72
Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot.....	73
Emoyhtiön taseen liitetiedot.....	76
Emoyhtiön vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	84
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	84
Emoyhtiön henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot.....	85
Emoyhtiön omistuksia koskevat liitetiedot	86
Emoyhtiön riskienhallintaa koskevat liitetiedot.....	87
 Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen 2025 allekirjoitus.....	93
Hallintoneuvoston lausunto	94
Tilinpäätösmerkintä	94
Tilintarkastuskertomus.....	95

OTAMME YHTEYTTÄ LAINANHAKIJOIHIN YHDESSÄ PANKKIPÄIVÄSSÄ

Teimme Hypossa vuosi sitten julkisen lupauksen ja sen mukaisesti olemme parantaneet, nopeuttaneet ja tehostaneet asiakaspalveluamme entisestäänkin. Otamme yhteyttä lainanhakijoihin yhdessä pankkipäivässä. Asiakkaamme voivat myös luottaa siihen, että heitä palvellaan yksilöllisesti eli juuri heidän tarpeisiinsa keskittyen.

Koko Hypo-konserni toimii sujuvasti Pohjoismaiden uusimmalla pankkijärjestelmällä, ja teknisen kehityksen ansiosta pääsemme palvelutilanteissa yhä lähemmäksi asiakasta. Koko järjestelmämme uusiminen on ollut alati nopeutuvassa teknisessä ympäristössä välttämätön ratkaisu siihen, että voimme vastata jokaiseen tavoitealueilta ja -asiakkailta tulleeseen lainahakemukseen sille kuuluvalla ripeydellä ja ammattitaidolla.

Kun tekninen ympäristö toimii luotettavasti, se antaa hypolaisille mahdollisuuden tavata asiakkaita henkilökohtaisesti silloin, kun heillä on siihen tarvetta. Asiakkaiden omat vaatimukset nykyisessä ja tulevassa ympäristössä ovat usealla tavalla monitahoiset, sillä heidän täytyy ymmärtää asuinalueiden kehityksestä, taloyhtiöiden rakenteista ja maailman menosta ehkä enemmän kuin koskaan aiemmin.

Olemme kouluttaneet henkilöstöämme järjestelmällisesti strategisen kumppanimme Aalto EE:n avustuksella ja palkanneet Hypon henkilökuntaan lisää ammattilaisia sekä asiakaskohtaamisten parantamiseksi että sisäisen toiminnan tehostamiseksi, jotta tekninen valmiutemme tuottaisi lopputuloksena sen, mitä tavoittelemme eli maan parhaita palveluita ja tuotteita asumisen rahoitukseen sekä talletustuotteita asiakkaidemme varallisuuden kartuttamiseen.

Palvelurakenteen lisäksi kaikki talouteen, kirjanpitoon ja raportointiin liittyvät toiminnot työskentelevät yhdessä uudistetulla teknologia-alustalla. Lopputulema on hyväksi havaittu sekä ajantasaisuuden että oikeellisuuden osalta.

Odotan luottavaisena 170-vuotisjuhlavuottamme 2030, sillä kykenemme vahvasti itsenäisenä ja riippumattomana vastaamaan kaikkiin toimintaamme kohdistuviin sääntely-, rahamarkkina-, teknologia- ja kannattavuusvaatimuksiin itsenäisesti ja riippumattomasti, vaikka toimintaympäristömme epävarmuus jatkuu ja syvenyy. Vahvistamme ja kehitämme nyt Hypoa niin, että olemme vuonna 2030 valmiina katsomaan taas 10 vuotta eteenpäin vuoteen 2040, kun Hypo täyttää jo 180 vuotta.



LUOTTOKANTAMME ON Tervettä

Hypon luottokanta oli vuoden 2025 lopussa 2 747 miljoonaa euroa ja koko sitova luottovastuamme lähes 3 000 miljoonaa euroa. Vertailun vuoksi luottokantamme oli 281 miljoonaa euroa vuoden 2000 lopussa ja 725 miljoonaa vuonna 2012. Lainakantamme ja luottovastuamme ovat kasvaneet viime vuodet keskimäärin markkinoiden kasvun tasolla, vaikka kantaamme on tullut merkittävä määrä ylimäärisiä lainanlyhennyksiä, mitä me pidämme hyvin positiivisena asiana. Tämä seikka yhdessä erittäin alhaisena pysyneiden järjestämättömien luottojen ja arvonalennusten kanssa kertoo asiakkaidemme maksukykyvyyttä ja luottokantamme terveydestä. Luottokantamme on katettujen joukkolainamarkkinoiden termin ”Well Seasoned”.

Tällä vuosituhannella on toteutettu talletuspankkitoiminta, IFRS-tilinpäätös, tonttinotariaattitoiminta, kansainvälinen luottoluokitus, kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittaminen ja koko pankkitekniologian sekä siihen keskeisesti liittyvien tietojärjestelmäratkaisujen uudistaminen. Näiden päälle olemme saavuttaneet hyvin merkittävän mediatunnettuuden ja -näkyvyyden noin nollan tasoisella markkinointibudjetilla. Tämän kaiken lisäksi Hypo sijoittui vastikään julkaistussa finanssialan Luottamus ja maine -tutkimuksessa kolmanneksi sijalle S-Pankin ja OP Pohjolan jälkeen, ja asiakkaidemme tyytyväisyyttä kuvaava NPS-luku nousi 50 pisteen tasolle.

Hypo tavoittelee määrätietoisesti markkinaosuutensa kasvattamista. Suomalaisten asunto- ja asuntolainamarkkinoiden kehitys tukee uskoamme Hypon valitsemaan strategiaan keskittyä toimimaan valituilla maan vahvimilla markkina-alueilla. Pitkäaikainen muutos asuinmarkkinoilla on jatkunut pandemiasta, sodasta ja talouden suurista haasteista huolimatta juuri niin kuin ennusteet ovat osoittaneet. Suomen väestön ikääntyminen ja ulkomaisen väestön maahanmuutto alkavat kuitenkin näkyä yhä voimakkaammin siinä, mihin ja millaisia asuntoja tarvitaan jatkossa. Tarvitsemme lisää kotimaista tietoa ja näkemystä omasta tahtotilastamme, sillä kansainvälinen ympäristö on myllerryksessä ja geopolittisen muutoksen suunta sekä nopeus epäselvää.

Sääntöperäinen kansainvälinen järjestelmä on tulehtunut. Taloudellinen kilpavarustelu on saanut rinnalleen sotateollisen kilpavarustelun, ja seurauksena näyttää olevan voiman keskittyminen suurvaltojen ympärille. Pieni Suomi on rakentanut itselleen sopimus pohjaisen turvaverkon, mutta joutuu ottamaan enemmän vastuuta itsestään kaikin tavoin, myös sotilaallisesti.

Epävarmuus maailmassa on lisääntynyt ja poliittiset tulehduspisteet uhkaavat levitä monin paikoin avoimiksi konflikteiksi. Valtaisa inhimillinen hätä on ollut seurausta, kun aatteet, erilaiset näkemykset ja pelot ovat törmänneet niin jatkuvassa sodassa Ukrainassa kuin asevoimin käytävissä konflikteissa Gazassa ja laajemmin Lähi-idässä. Suomeen osuvat läheisesti poliittiset jännitteet Nato-liittoutuman sisällä ja

”Vahvistamme ja kehitämme nyt Hypoa niin, että olemme vuonna 2030 valmiina katsomaan taas 10 vuotta eteenpäin vuoteen 2040, kun Hypo täyttää jo 180 vuotta.”

Grönlannissa, jossa pohjoismainen naapurimme joutuu tasapainoilemaan suorasanaisen uhkailun ja yhteistyön tarpeellisuuden keskellä.

Uusimmat väestöennusteet vahvistavat kuitenkin näkemyksiämme siitä, että Suomeen jää 2040-luvulla vain kolme aidosti kasvavaa suurkaupunkiseutua eli Helsingin, Tampereen ja Turun seudut. Näistä erityisesti Tampere on parantanut asemaansa merkittävästi, ja arvioimme kehityksen jatkuvan toistaiseksi. Helsingin ja Turun seudut ovat kuitenkin heränneet kilpailuun. Odotamme erityisesti Turun seudun heräävän vahvistumaan tulevana vuosina.

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.

Seuraamme asuntomarkkinoiden kuntakohtaista kehitystä vuosittain päivitettävän ja julkaistavan Hypon asuntoluottoluokituksen avulla. Julkaisimme ensimmäisen Hypo-luokituksen alkuvuodesta 2021 ja sen suurista lukijamääristä huomaamme, kuinka suuri tarve on ollut laaja-alaiselle tiedolle alueiden kehityksestä. Kaikki asuntomarkkinoista kiinnostuneet saavat Hypo-luokituksesta selkeän ja ajantasaisen näkemyksen maan sisäisestä kehityksestä globaalit trendit ja haasteet huomioiden. Tarkastelemme asuntomarkkinoita koko maassa kunta-alueittain ja niiden lisäksi Helsingissä, Tampereella sekä Turussa myös postinumeroalueittain asuntorahoittajan silmin avaamalla riskit ja edut avoimesti sekä analyttisesti.

UUSVANHA JAKOLINJA OMISTUS- JA VUOKRA-ASUMISEEN

Vahvasti eriytyvä ja sirpaloituva kehitys haastaa suomalaisen asuntorahoitusjärjestelmän ja Suomen asuntomarkkinat. Maamme on jakautunut vakuudellisiin, vakuudettomiin, omalla rahalla ja lahjoituksin toimiviin asuntomarkkinoihin. Tästä on seurannut 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

”Asiakaslupauksemme ”Parasta Suomesta” ja ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.” ohjaavat toimintaamme molemmin puolin tasetta.”

palkka- tai yrittäjätulon varassa. Vuokra-asumisessa taas vuokranantajan oman pääoman tuoton kannalta tärkeän vipulainan takaisinmaksu on vakuudesta riippuvaisen ja vuokranantajien keskinäisen kilpailun alaisen vuokratulon sekä siihen kohdistuvien poliittisten päätösten varassa.

Toinen on perinteistä, alhaisen riskitason omistusasumisen rahoitusta, toinen taas voimakkaasti kasvaneen ja kovemman riskitason asuntoyritystoiminnan rahoittamista. On hyvä tiedostaa, että vuokra-asumisen kasvu keskittää asuntovarallisuutta ja -velkoja harvoihin käsiin ja synnyttää osaltaan entistä enemmän volatiili-teettia eli heiluntaa kaupunkilaisille asuntomarkkinoille. Nousut ovat voimakkaita ja euforisia, mutta laskut ne vasta voimakkaita ovatkin dramaattisten seurausten kera.

Pääkaupunkiseudun tämän hetken tilanne on hyvä esimerkki tästä. Asuntosijoittaja- ja yhtiölainavetoisen tavallisen tuetun ja erittäin tuetun vuokra-asuntotuotannon riskit ovat kaikkien nähtävillä. On selvää, että kuvatulla 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.

Markkinoiden alueellinen eriytyminen ja sirpaloituminen ovat haastaneet valtakunnalliset toimijat, sillä tavoitteet ja tarpeet eriytyvät. Monet ovat käynnistäneet sisäisen uudistumisen ja osa on jopa jakautunut sisäisten erimielisyyksien vuoksi. Tämä näkyy erilaisten edunvalvontajärjestöjen keskinäisen kilpailun lisääntymisenä ja pankkialalla toimijoiden fuusioitumisina ja erikoistumisena.

Ennustan edelleen, että 2030-luvulla pankkialalla on nykyisten noin 200 pankin sijasta korkeintaan 25 aidosti itsenäistä ja riippumatonta pankkia.

Kokonaan omaa ajankohtaista, mutta surullista tarinaansa kertovat isännöintialan taannoiset kartellituomiot, vuokra-asuntobisneksen ylilyönnit, rakennusalan ja asunto-osakeyhtiöiden konkurssit. Asumisen saralle on vuosien mittaan syntynyt ikäviä lieveilmiöitä, joiden suhteen ei ole syytä olla sinisilmäinen. Kuluttajan- ja omistajansuojan on pysyttävä kehityksessä mukana, vaikka kyse olisi vain yksittäistapauksista.

MUUTOS ON HAASTEELLINEN

Rahoittajan oman pitkäaikaisen varainhankinnan hinta ja saatavuus 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 koko Euroopan unionille ja Pohjoismaille sekä varsin haasteellinen erityisesti meille suomalaisille, sillä meillä on edelleen vahvasti mielessä talletusrahoitteinen, paikallinen pankkitoiminta, jossa kaikki asiakkaat ovat keskinäisyyden hengessä samalla viivalla muun muassa luottojen saatavuuden ja ehtojen osalta. Suomessa kipuillaan, kun väki vähenee laajoilla alueilla, jolloin asuntojen ja kokonaisten kiinteistöjen vakuusarvot alentuvat ja tarvittavien remontti- ja korjauslainojenkin saaminen vaikeutuu. Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat läsnä aivan uudella tavalla.

Viime vuosien opetus on, että kotitalouksien on tarkasti harkittava, missä päin Suomea ja miten asuvat vakituisesti. Työllistymismahdollisuudet, toimivat terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelut sekä muut arjessa tarvittavat palvelut ovat tärkeitä asioita kaikille. Lisäksi entistä enemmän korostuu se, kuinka asunnot käyvät kaupaksi tai vakuudeksi kaikkina aikoina, erityisesti kriisitilanteissa.

Tämän lisäksi on entistäkin tarkemmin tutkittava, millaisesta kerrostai rivitaloyhtiöstä ostaa omaa kotia. Onko tuo yhtiö aidosti omistus-asuntoyhtiö vai käytännössä vuokra-asuntoyhtiö? Onko yhtiölaina omistusasukkaiden vai vuokranantajien vastuulla? Lisäksi on huomioitava tarkasti, sijaitseeko yhtiön omistama rakennus omalla tontilla, ikuisella vuokratontilla vai omaksi lunastettavissa olevalla tontilla. Entä missä kunnossa on rakennuksen ja alueen maanlainen infrastruktuuri. Muihiko maan alla miina vai toimiva infra? Miten ilmastomuutos vaikuttaa rakennuksen tekniseen tulevaisuuteen? On hyvä erottaa aidosti elinvoimaiset alueet kehitysalueista. Ensin mainittujen on pärjättävä omillaan, jälkimmäisiä on harkiten autettava sopeutumisessa tulevaan. Varsinkin, jos alueilla on turvallisuuspoliittistakin merkitystä.

Hypo on huomionut tämän omassa toiminnassaan ja on valmis kohtaamaan haasteet omalta osaltaan. Olemme luottokannan sisällön osalta kilpailijoitamme läpinäkyvämpi ja toimimme laatu edellä pitäen määrän aina vähintään kv-rahamarkkinoiden kannalta riittävän korkealla tasolla. Asiakaslupauksemme ”Parasta Suomesta” ja ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.” ohjaavat toimintaamme molemmin puolin tasetta jatkuvasti vahvistuvia, meille jo vanhaan luontaisia, vastuullisen toiminnan ja sijoittamisen ESG-näkökulmia unohtamatta.

KOHTI ASUNTOMARKKINOIDEN VUOTTA KAKSI

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: noin 4,0 mrd. euron ansaintataseella RAC-vakavaraisuus on noin 19 %, ROE noin 4,4 % ja luottotappiot edelleen noin 0,0 %, mikä on kova yhdistelmä kansainvälisestikin vertaillen ja ottaen huomioon viime vuosien poikkeusolot ja merkittävät uudistumistoimet. Luvut ovat vakuuttavia historiaamme nähden, mutta tulevaisuuteemme nähden vasta oikeasuuntaisia. On pyrittävä parempaan.

Tämän rinnalla pehmeät luvut kertovat tasapainoisesta kehityksestä: asiakas- ja henkilöstötyytyväisyys, sisäinen valvonta, osaaminen ja työhyvinvointi ovat kaikki kokonaisuutena oikealla uralla ja hyvällä tasolla erittäin vaativasta sisäisestä ja ulkoisesta toimintaympäristöstä huolimatta. Tähtäämme jatkuvasti niin kovien kuin pehmeiden lukujen osalta kv-tason parhaimmiston itsenäisenä ja riippumattomana asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistuneena luottolaitoksena, joka pohjaa koko toimintansa omin ja valitun kumppanin toimin luotuun alan uusimpaan pankkitekniologiaratkaisuun ja sen mahdollistamiin tuleviin uudistuksiin asiakkaiden parhaaksi molemmin puolin tasetta.

Vertailtaessa Hypon lukuja kotimaisiin kilpailijoihin on hyvä pitää mielessä, että olemme kuitenkin maan ainoa itsenäinen ja riippumaton kiinnitysluottopankkikonserni. Kiinnitysluottopankit toimivat eri rytmissä kuin liikepankit ja paikalliset maksuliikennepankit. Katse on aina neljännesvuosisadan päässä, ei seuraavassa vuosineljänneksessä.

Kiitän omasta ja toimielintemme puolesta Hypon henkilökuntaa erittäin uutterasta erityistarkoituksemme hyväksi tehdystä laaduk-

kaasta ja tuloksellisesta työstä globaalien kriisien ja epävarmojen talousolojen keskellä. Strategisesti tärkeä koko pankkiteknologiamme uudistaminen ja sen päälle tehdyt muut kehityshankkeet ovat vaatineet henkilökunnalta erittäin paljon.

Vuodet 2022–2025 ovat olleet käännevuosia Hypon toiminnassa. Suhtaudun erittäin luottavaisesti tuleviin vuosiin. Vuosi 2025 osoitti, että käänne kohti kasvua on jatkunut toimintaympäristön kasautuvista haasteista huolimatta. Kun vuosi 2024 oli asuntomarkkinoiden vuosi nolla, vuosi 2025 oli asuntomarkkinoilla vuosi yksi. Käynnissä on nyt asuntomarkkinoiden vuosi kaksi. Markkinat vahvistuvat alue- ja kohdekohtaisesti oikeaan suuntaan, mutta nollakorkojen vauhdittamaan asuntomarkkinahuumaan emme palaa.

Kiitän vielä erikseen hallituksen ja hallintoneuvoston puheenjohtajia ja jäseniä saamastamme tinkimättömän vahvasta tuesta näinä epävarmoina aikoina. Koko pankkiteknologian ja siihen liittyvien tietojärjestelmäratkaisujen uudistaminen ja erityistarkoituksemme eli luotonannon ohjaaminen uudelleen kasvu-uralle ei olisi ollut tässä toimintaympäristössä mahdollista ilman Teidän kaikkien jatkuvaa panosta ja ohjausta. Erityiskiitos pitkäaikaiselle Hypon hallintoneuvoston jäsenelle Timo Arolle yhteisistä vuosistamme yhteisen asian äärellä. Toivotan kohtuullista menestystä uudessa roolissa.

Lisäksi haluan kiittää pitkäaikaista pääkirjanpitäjäämme Netta Sundbergia pitkäaikaisesta ja erinomaisesta työstä Hypossa. Toivotan omasta ja kaikkein hypolaisten puolesta huolettomia eläkevuosia.

Lopuksi haluan erityisesti kiittää lukuisia vanhoja ja uusia asiakkaitamme vuosi vuodelta kasvavasta kiinnostuksesta 165-vuotiaan Hypo-konsernin kaikkiin palveluihin.

Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.

Helsingissä 23.2.2026

Ari Pauna
Toimitusjohtaja

Vastuullisuus (ESG - Environmental, Social, Governance) näkyy luontaisesti Hypon toiminnassa monin eri tavoin. Keskeisin liiketoiminta-alueemme on asuntorahoitus, jota tarjoamalla edistämme asiakkaidemme hyvinvointia ja mahdollistamme asiakkaidemme varallisuuden karttumisen omistusasumista lisäämällä. Hypon strategiana on jo pitkään ollut keskittyminen suomalaisen omistusasunto- ja asuntoyhteisöluotonantoon. Asuntoyhteisöille myönnetty lainakanta koostuu kokonaisuudessaan korjausrakentamishankkeisiin myönnettyistä luotoista, jotka tyypillisesti pidentävät korjauskohteen elinkaarta, nostavat sen arvoa ja usein myös parantavat energiatehokkuutta. Konkreettiset ilmastomuutoksen hillitsemistoimet, kuten lisääntyvät energiatehokkuushankkeet ja uusiutuvien energialähteiden suosimiseen tähtäävät saneeraushankkeet ovat mahdollisuus Hypon liiketoiminnalle.

Vuodelle 2026 ei ole asetettu ilmasto- ja ympäristökäytännöihin liittyviä tavoitteita. Tavoitteiden ja kriteerien asettamista arvioidaan EU:n kestävyysääntelyn sisällön selkeydyttyä. Kestävyysäntelytavoitteemme tulevat lähivuosina sulautumaan osaksi pankin liiketoimintaa, riskien ja vakavaraisuuden hallintaa ja periaatteita, ohjeistuksia sekä raportointia.

SÄÄNTELYKEHIKKO

Kestävyysääntelyn yksinkertaistaminen on edennyt EU:ssa. Ns. Stop-the-Clock-direktiivi hyväksyttiin keväällä 2025 ja ns. Content-eli sisältödirektiivin käsittely oli loppusuoralla vuoden 2025 lopussa. Hypo seuraa ja arvioi muutosten vaikutuksia suunnitellun kestävyysraportoinnin aikatauluun, soveltamisalaan ja sisältöön. Hallituksen esitys kirjanpitolain muuttamisesta kestävyysraportoinnin lykkäämisen mahdollistamiseksi on hyväksytty eduskunnassa vuonna 2025 ja Hypo valmistautuu kestävyysraportointivelvoitteiden lykkääntymiseen kahdella vuodella 1.1.2027 alkavaan tilikauteen tai velvoitteiden kokonaan poistumiseen Hypon-konsernin kohdalta.

YMPÄRISTÖ

Asumisen ratkaisuillamme haluamme toimia ilmastomuutoksen hillitsemiseksi

Ympäristötavoitteita on jo sisällytetty osaksi luotonmyöntöä ohjaavia periaatteita sekä osaksi Hypon riskienhallinnan periaatteita.

Hypon yhden toimipaikan malli sekä liiketoiminnan keskittyminen asuntorahoitukseen ovat olennaiset taustatekijät sille, että ilmasto- ja ympäristöriskien vaikutukset jäävät Hypossa rajallisiksi. Toisaalta siirtymä kohti vähäpäästöisempää ja energiatehokkaampaa elinympäristöä luo Hypon liiketoiminnalle kasvumahdollisuuksia. Hypo ei rahoita maa- ja metsätaloutta eikä toimi yritysrahoituksessa, joten ilmasto- ja ympäristöriskien olennaiset fyysiset vaikutukset rajoittuvat oman toimitilakiinteistön ja tietyillä alueilla sijaitsevan vakuuskannan sään ääri-ilmiöiden yhteyksissä kärsimiin fyysisiin vahinkoihin. Ilmasto- ja ympäristöriskien tärkeimmät hallintakeinot matalan LTV-tason lisäksi ovat vakuuskannan hajautuneisuus sekä kiinteistövuokutusten olemassaolo. Asiakkaiden maksukykyyn vaikuttavia olennaisia siirtymä- tai fyysisiä riskejä ei tunnistettu.

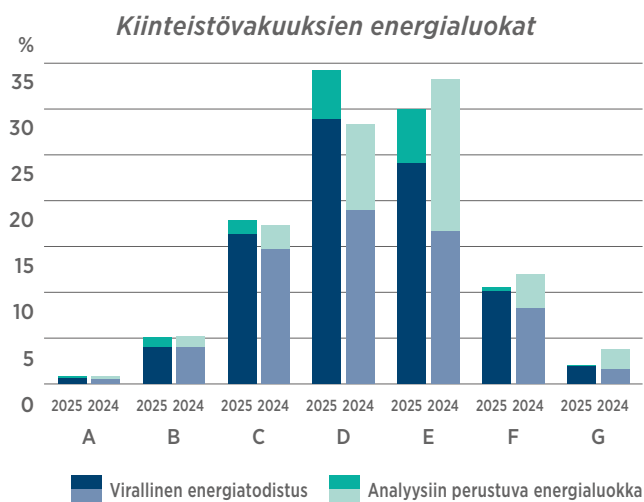
Hypon lainakannasta kaksi kolmasosaa on asunto-osakeyhtiöiden erilaisiin remontteihin myönnettyjä lainoja, joiden avulla olemassa olevien rakennusten elinikää saadaan pidennettyä. Hypo on myös tehnyt yli kymmenen vuoden ajan yhteistyötä Pohjoismaiden Investointipankin (NIB) kanssa asuinrakennusten ympäristöinvestointeihin suunnattujen lainaohjelmien kautta. NIB-yhteistyön puitteissa myönnetty rahoitus on suunnattu ensisijaisesti asunto-osakeyhtiöiden energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin.

Asuntorahoittajan näkökulmasta erityisen tärkeitä kestävyysasteikkoja tulevat olemaan rahoitettavan kohteen energiaratkaisut, kestävät rakennustekniikat, kestävien rakennusmateriaalien valinta sekä kohteen maantieteellinen sijainti suhteessa sään ääri-ilmiöiden toteutumisiin.

Hypon julkaisema Asuntoluottoluokitus tarkastelee Suomen alueellisia asuntomarkkinoita asuntorahoittajan näkökulmasta ottaen huomioon useita ympäristö- ja ilmastotekijöitä sekä muita vastuullisuuselementtejä.

Vakuuskannan energiatehokkuus

Jatkoimme vuonna 2025 asuntolainakantaamme kohdistuvien energialuokkatietojen keräämistä. Olemme mallintaneet yhteistyökumppanimme kanssa myös asuinkiinteistövuokadellisten lainojen hiilijalanjäljen laskentaa sekä vakuuskannan energiatehokkuusluokkia. Analyysin perusteella Hypon hallussa olevien kiinteistövuokkien energialuokat vastaavat Suomessa sijaitsevien asuinkiinteistöjen energialuokkien keskiarvoja huomioiden asuinkiinteistöjen rakennusvuodet.



Asuinkiinteistövuokuksista kerättyjä tietoja tullaan hyödyntämään vastuullisuusohjelman tavoitteiden asetannassa. Heikoimmissa energialuokissa toteutettavat energiatehokkuutta parantavat remontit ovat tehokkain tapa parantaa Hypon hallussa olevien kiinteistövuokkien keskimääräistä energiatehokkuutta.

Oman toiminnan hiilijalanjälki

Hiilijalanjälki tarkoittaa pankin omasta toiminnasta syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen määrää. Hiilijalanjalan laskennassa kasvihuonekaasupäästöt esitetään hiilidioksidiekvivalenteina, josta käytetään lyhennettä CO₂-ekvivalentti (CO₂ e). Se kuvastaa eri kasvihuonekaasujen ilmastoa lämmittävää vaikutusta muunnettuna hiilidioksidin vastaavaksi vaikutukseksi ilmakehässä. Hypon hiilijalanjälki on laskettu noudattaen GHG Protocol -ohjeistusta.

Hypon hiilijalanjälki eli toiminnasta muodostuneet kokonaispäästöt olivat vuonna 2025 yhteensä 1 305 tCO₂ e (vuonna 2024 yhteensä 1 366 tCO₂ e). Suurin osa päästöistä syntyi epäsuorista arvoketjun päästöistä (scope 3), jotka olivat 1 273 tCO₂ e (1 333 tCO₂ e). Suoria päästöjä (scope 1) oli vuoden 2025 aikana 4 tCO₂ e (0 tCO₂ e) ja epäsuoria ostoenergian päästöjä (scope 2) muodostui noin 28 tCO₂ e (32 tCO₂ e). Tuotteiden ja palveluiden hankinnat muodostivat lähes 90 % (95 %) kokonaispäästöistä. Näistä merkittävin osa syntyi datapalveluista. Ne muodostivat 51 % (51 %) Hypon kokonaispäästöistä. Laskentatulokset tulevat toimimaan pohjana vastuullisuusohjelman tavoitteiden asetannassa.

YHTEISKUNTAVASTUU

Edistämme velatonta omistusasumista

Asiakaslupauksemme ”Parempaan asumiseen. Turvallisesti.” kiteyttää tavoitteemme kasvattaa hyvinvointia vastuullisesti asuntoparallisuudesta huolehtimalla. Pyrimme tuomaan esille asumisen ja asuntoparallisuuden ajankohtaisia teemoja kaikille helposti ymmärrettävällä tavalla. Vahvan erityisosaamisemme vuoksi osallistumme aktiivisesti asuntoparallisuuteen ja taloutta koskevaan yhteiskunnalliseen keskusteluun. Asuntoparallisuus- ja talouskatsauksemme käsittelevät asumisen keskeisesti liittyviä yhteiskunnallisia teemoja kansantajuisesti ja realistisesti. Katsaukset löytyvät Hypon kotisivuilta.

Hypo kehitti 2000-luvun alussa Tonttikonseptin, minkä tarkoituksena on madaltaa kynnystä oman kodin hankintaan eriyttämällä tontin hinta asunnon hankintahinnasta. Tonttikonseptista on sen 20-vuotisen elinkaaren aikana tullut merkittävä osa erityisesti kasvukeskusten asuntoparallisuuden rahoitusratkaisuja.

Kohtelemme henkilöstöämme tasapuolisesti

Hypon henkilöstön hyvinvoinnista pidetään aktiivisesti huolta panostamalla muun muassa laajaan työterveyspalveluun ja muihin henkilöstöetuihin. Henkilöstön vaihtuvuus on pientä ja Hypossa on paljon pitkäaikaista, sitoutunutta henkilökuntaa. Työssä jaksamista ja työhyvinvointia seurataan säännöllisin BBI- ja NPS-mittauksin. Säännöllisesti vahvistettavissa henkilöstöhallinnon periaatteissa asetetaan tasa-arvolle ja yhdenvertaisuudelle tavoitteita, joiden toteutumista seurataan säännöllisesti. Osana henkilöstön palkitsemisjärjestelyä toimii Suomen

Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö, jonka lisäeläke-etuudet tuovat henkilöstölle taloudellista turvaa pitkälle tulevaisuuteen.

Palkkoja Hypo maksoi vuonna 2025 yhteensä 8,6 miljoonaa euroa (vuonna 2024 yhteensä 7,2 milj. €) sekä eläkekuluina ja muina sivukuluina yhteensä 1,9 miljoonaa euroa (1,5 milj. €).

Hypo on ulkoistanut pankin tietotekniikkaa yhteistyökumppaneille. Osana kestävyystyötämme keskustelemme yhteistyökumppaneiden kanssa heidän vastuullisesta toiminnasta henkilöstöään kohtaan.

HYVÄ HALLINTOTAPA

Yrityskulttuurimme on läpinäkyvä ja toimintamme ohjattua sekä valvottua

Hypo toimii kaikessa liiketoiminnassaan vastuullisesti noudattaen hyvää pankkitapaa, Finanssivalvonnan määräyksiä ja suosituksia sekä muita säännöksiä ja viranomaisohjeita.

Hyvään hallintotapaan liittyen Hypo soveltaa hallinnossaan Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Keskinäisenä yhtiönä Hypon toiminnan tulos jää yhtiön suomalaisen asuntoparallisuuden kasvattamiseksi.

Kansainvälisin, yhdenmukaisin IFRS-periaattein laadittu taloudellinen raportointimme palvelee sidosryhmiämme, erityisesti sijoittajiamme, tietotarpeita. Konsernitilinpäätös on julkaistu vuodesta 2021 alkaen myös konelueteltavassa ESEF-muodossa. Tilikaudesta 2025 alkaen konsernitilinpäätös on sisältänyt myös kestävyysteemoja.

Finanssialan toimijana Hypoa koskee suuri määrä sääntelyä, viranomaisohjeita ja raportointivaatimuksia. Pankkisääntelyn tavoitteena on turvata pankkien toimintakyky kaikissa tilanteissa ja tehdä niiden toiminnasta avointa ja läpinäkyvää kaikille sidosryhmille. Asiakkaan tuntemiseen, rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen liittyvä sääntely on osa pankkitoiminnan periaatteita. Sääntelyn noudattaminen, seuranta ja implementointi muodostavat nykyisin merkittävän osan pankkien toiminnasta ja onnistuessaan ne näkyvät siten, että asiakkaiden tiedot ja varat ovat turvassa, eikä pankki saa viranomaisilta huomautuksia toiminnastaan. Hypo on onnistunut tässä perustehtävässä hyvin.

Pyrimme varmistamaan hyvän asiakaskokemuksen ja asiakkaan suojan toteutumisen kaikissa tilanteissa. Keräämme aktiivisesti asiakaspalautetta kaikesta toiminnastamme ja mahdollistamme asiakkaillamme sekä anonyymien ilmoituskanavan että mahdollisuuden saattaa asiansa maksuttoman ja riippumattoman neuvonta- ja riidantarkauselimen käsiteltäväksi mahdollisissa erimielisyystilanteissa.

SUOMEN HYPOTEEKKI- YHDISTYKSEN HISTORIA

Vuosi 2025 oli Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 165. toimintavuosi.

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 Huhanantti**.

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. Suomen Asuntohypopankki Oy 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 Hypo:n historian 15. toimitusjohtajana aloittaa oikeustieteen kandidaatti **Ari Pauna**. Ensimmäisenä tavoitteena kasvattaa Hypo:n 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 %. Järjestämättömät luotot 0,23 %. 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).

Hypo:n 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 Hypo:n lyhytaikainen luottoluokituksen tasolle 'A-2' tasolta 'A-3' ja pitkäaikaisen luottoluokituksen tasolle 'BBB' vakain näkymin.

Hypo:n 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.

2022 Uusi peruspankkijärjestelmä otettiin käyttöön 1.2.2022. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,7 miljardia euroa ja talletuskanta 1,5 miljardia euroa.

2023 Hypo keskittyi edelleen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa kokonaan uudistetun pankkiteknologian tukemana. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,8 miljardia euroa ja talletuskanta 1,6 miljardia euroa.

2024 Korkokate, vakavaraisuus ja maksuvalmius pysyivät vahvoina. Järjestämättömät saamiset ja arvonalentumiset pysyivät edelleen alhaisella tasollaan. Epävarmoina aikoina erikoistoimijan palvelut ovat kysyttyjä.

2025 Vakavaraisuus ja maksuvalmius vahvistuivat edelleen korkokatteen, nettopalkkiotuottojen ja liikevoiton kasvassa. Asiakasrajapinnassa työskentelevän henkilöstön määrää ja osaamista vahvistettiin.

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asuntorahoitukseen erikoistunut luottolaitoskonserni Suomessa. Hypo-konserni myöntää asuntolainoja oman kodin hankkimiseen ja asunnon vaihtamiseen sekä asuntovakuudellisia remontointi- ja kulutusluottoja.

Asiakaslupauksemme ”Parempaan asumiseen. Turvallisesti.” ohjaa kaikkea toimintaamme ja jo yli 22 tuhatta asiakasta kasvuksissa 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 luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa ja vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitysluottopankkitoimintaa.

Suomen Asuntohypopankki Oy (jäljempänä Suomen Asuntohypopankki), on emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita ja notariaattipalveluja. Talletuspankkina Suomen Asuntohypopankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon.

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.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokitus on 'BBB/A-2' vakain näkymin (S&P Global Ratings 24.11.2025).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen luottoluokitus on 'AAA' vakain näkymin (S&P Global Ratings katepooli 1 27.6.2025 ja katepooli 2 22.12.2025).

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 asunto-osakeyhtiöasiakkaiden korjaustarpeiden ja henkilöasiakkaiden asumisratkaisujen rahoittamiseksi asiakkaiden eduksi. Konserni jatkaa markkina-asemansa vahvistamista ydinliiketoiminnassaan eli katettujen joukkolainojen vakuudeksi kelpaavassa luotonannossa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalouden kasvu jatkui vuonna 2025, mutta Yhdysvaltojen kauppapolitiikka synnytti kasvuun ja kansainväliseen kauppaan uusia hidasteita ja epävarmuutta. Aiempiä maltillisempi inflaatio, suotuisa palkkakehitys ja työllisyystilanne kuitenkin tukivat globaalin talouden kehitystä. Laskenut korkotasoa on välittynyt viiveellä reaalityouteen. Globaalit kriisit ovat samalla lisänneet epävarmuutta, kun Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa on jatkunut, Lähi-idän tilanne on pysynyt epävakana ja arktisen alueen jännitteet ovat kasvaneet. Maail-

mantalouden yhdistetty ostopäällikköindeksi laski neljännellä vuosineljänneksellä, ja oli vuodenvaihteessa lähellä vuodentakaisa tasoaan.

Euroopan keskuspankin (EKP) koronlaskusykli päättyi kesäkuussa, kun ohjauskorot pidettiin ennallaan loppuvuoden kokouksissa. EKP:n omaisuuserien osto-ohjelmissa hankittujen sijoitusten annetaan pienentyä hallitusti, ja omaisuuserien erääntyessä takaisin maksettavaa pääomaa ei enää sijoiteta uudelleen. Euroalueen pitkät riskittömät korot kohosivat hie- man vuoden aikana. Lyhyet euriborkorot pysyivät alkuvuoden laskun jälkeen kahden tuntumassa ja 12 kuukauden euribor oli joulukuun lopussa 2,24 prosenttia.

Korjausrakentamisen arvo laski vielä alkuvuonna 2025, mutta kääntyi nousuun pitkän laskun jälkeen kolmannella vuosineljänneksellä. Kuluttajien luottamus pysyi suhteellisen heikkona läpi vuoden, ja myös asunnonostoaikheet sekä peruskorjausaikomukset pysyivät vaisuina. Asuntoaloitukset uusissa rakennushankkeissa laskivat loka-joulukuussa vuoden takaisesta ja rakennusalan suhdannetilanne pysyi yhä hyvin heikkona.

Suomalaisten yritysten talletuskanta oli joulukuun lopussa 48,0 mrd. euroa. Talletuskannasta oli yön yli talletuksia 43,5 mrd. euroa, määräaikaistalletuksia 3,7 mrd. euroa ja sijoitustalletuksia 0,8 mrd. euroa. Asuntoyhteisöjen lainakanta kasvoi joulukuussa 1,6 prosenttia vuoden takaisesta.

Koko maan asuntolainakanta oli joulukuussa lähellä vuoden takaisa tasoaan. Asuntolainakannan kesikorko oli 2,77 prosenttia ja uusien nostettujen asuntolainojen kesikorko oli 2,85 prosenttia. Suomalaisten kotitalouksien talletuskanta oli joulukuun lopussa 115,2 mrd. euroa ja talletusten kesikorko 0,80 prosenttia. Talletuskannasta oli yön yli talletuksia 70,0 mrd. euroa, määräaikaistalletuksia 15,9 mrd. euroa ja sijoitustalletuksia 29,3 mrd. euroa.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto laski joulukuussa 0,3 prosenttia edellisvuoden tasosta. Työllisiä oli loka-joulukuussa 6000 enemmän kuin vuosi sitten, mutta työttömien määrä kasvoi 50 000 henkilöllä vuoden takaisesta.

Vanhon osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan loka-joulukuussa 3,3 prosenttia vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan 3,6 prosenttia, kun muualla maassa lasku oli 3,0 prosenttia. Koko vuonna asuntojen hinnat laskivat yhteensä 2,5 prosenttia edellisvuodesta. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kaupmäärät kasvoivat loka-joulukuussa noin 4 prosenttia vuoden takaisesta. Myynnissä olevien asuntojen määrä pysyi yhä korkeana.

Kuluttajahintojen vuosimuutos oli joulukuussa +0,2 prosenttia ja koko vuonna keskimäärin +0,3 prosenttia.

Laskenut korkotasoa tukee kotitalouksien ostovoimaa, asuntokauppaa ja lainakysyntää Hypon toiminta-alueilla. Asuinrakennusten korjaustarve jatkaa kasvuaan, mikä tukee asunto-osakeyhtiöiden korjauslainojen kysyntää ja lainakannan kasvua Suomessa. Kaupunkien kasvu ja uudisrakentaminen luovat myös edellytykset Hypon hallinnoimien suljettujen tonttirahastojen kasvulle.

TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

Hypo-konsernin varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen ja maksuvalmiussijoituksiin. Taseen loppusumma 31.12.2025 oli 3 646,0 miljoonaa euroa (31.12.2024 3 478,6 milj. €).

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat vahva vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius ja kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen lainakanta sekä Hypon investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Enenevä joukko kansainvälisiä sijoittajia rahoittaa Hypon toimintaa ja katetut joukkolainat säilyttivät vahvan asemansa konsernin varainhankintavälineenä. Kokonaisvarainhankinnan määrä kasvoi 5,1 % ollen tilikauden lopussa 3 396,2 miljoonaa euroa (3 229,6 milj. €). Talletuskanta laski hieman ollen 1 504,0 miljoonaa euroa (1 551,3 milj. €). Yleiseen liikkeeseen laskettujen velkakirjojen määrä kasvoi 1 872,2 miljoonaan euroon (1 653,8 milj. €). Pitkäaikaisen talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta pysyi korkealla tasolla ja oli vuoden lopussa 44,4 % (51,5 %).

Taseen ulkopuolisia sitoumuksia oli vuoden lopussa yhteensä 185,3 miljoonaa euroa (225,1 milj. €). Taseen ulkopuoliset sitoumukset koostuivat pääosin asiakkaille myönnettyistä, mutta nostamattomista luotoista.

Luotonanto

Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Valtaosa luotonannosta ja niiden vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö. Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli kat-sauskauden päättyessä 31,1 % (31,1 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli 7,1 miljoonaa euroa (12,0 milj. €), mikä on 0,26 % (0,43 %) lainakannasta. Järjestämättömien lasku johtui suurimmilta osin yksittäisen 3,0 milj. lainan tultua loppuunmaksetuksi. Odotettavissa olevien luototappioiden määrä taseessa pysyi samalla tasolla ja oli 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Vuoden lopussa Hypon lainakanta oli 2 752,0 miljoonaa euroa (2 791,8 milj. €). Myönnetty, vuoden päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 185,3 miljoonaa euroa (221,3 milj. €).

Maksuvalmius

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä shekitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 752,0 miljoonaa euroa (538,2 milj. € 31.12.2024), mikä oli 20,6 % (15,5 %) taseen loppusummasta. Rahavarat taseessa, joiden yhteismäärä oli 751,2 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista. Saamistodistuksista 72,0 % (82,5 %) oli luotto-luokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 92,5 % (90,8 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmiussuhdetta kuvaava LCR-tunnusluku pysyi vahvana ja oli 277,4 % (183,7 %).

Sijoituskiinteistöt ja omassa käytössä olevat kiinteistösijoitukset

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokrattavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Kiinteistöomistusten kokonaismäärä nousi 79,5 miljoonaan euroon (78,4 milj. €). Omistukset sijaitsivat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Kiinteistöjen käy-pien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 3,0 miljoonaa euroa (3,7 milj. €).

Hypon asiakaspalvelu- ja muut toimistotilat sijaitsivat omassa käytössä olevassa Bostadsaktiebolaget Taoksessa.

Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 2,2 prosenttia (2,3 %), eli selvästi alle luottolaitoslain sal-liman 13 prosentin enimmäismäärän.

Eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläke-turva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläke-säätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesääti-ön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 8,2 miljoonaa euroa (8,0 milj. €) on konsernin varallisuuserä, josta Hypo voi erillisellä Fi-nanssivalvonnan hyväksynnällä tehdä ylikatepalautuksen, joka hyödyntää konsernin vakavaraisuutta.

Johdannaissopimukset

Varainhankinnan ja eräiden muiden rahoitusvälineiden korko-riskiä suojataan koronvaihotosopimuksin. Sopimusten nimellis-määrä pienentyi tilikaudella. Markkinakorkojen liikkeet aiheut-tavat vaihtelua johdannaisten käypiin arvoihin.

Johdannaissopimuksista ja johdannaisten vakuusjärjeste-lyistä kirjatut saatavat 31.12.2025 olivat tasearvoltaan 42,3 mil-joonaa euroa (48,8 milj. € 31.12.2024) ja velat 43,3 miljoonaa euroa (55,6 milj. €). Johdannaisvelkojen määrä koostuu katet-tujen joukkolainojen suojaavien johdannaisten arvosta ja joh-dannaisten vakuusjärjestelyistä.

Talletukset

Talletuskanta laski hieman katsauskaudella ollen katsauskauden lopussa 1 504,0 miljoonaa euroa (1 551,3 milj. € 31.12.2024). Talle-tukset muodostivat 44,3 % (48,0 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Katetut joukkolainat ja muu varainhankinta

Katettujen joukkolainojen nimellismäärä oli 1 800,0 miljoonaa euroa (1 650,0 milj. €). Sijoitustodistusten nimellismäärä oli 86,0 miljoonaa euroa (16,0 milj. €).

Suomen Hypoteekkiyhdistys laski 18.9.2025 liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen katetun joukkolainan, josta 150 mil-joonaa euroa käytettiin 13.3.2026 erääntyvän liikkeeseenlaskun osittaiseen takaisinostoon.

Konsernin NSFR-tunnusluku oli katsauskauden päättyes-sä 110,2 % (115,1 %). Varainhankinnan yhteismäärä oli katsaus-kauden päättyessä 3 396,2 miljoonaa euroa (3 230,0 milj. €).

VAKAVARAISUUS

Oma pääoma oli tilikauden lopussa 173,2 miljoonaa euroa (165,7 milj. € 31.12.2024). Oman pääoman muutokset on esitetty tilinpäätöksen oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.12.2025 oli 22,9 % (14,3 % CRR2-asetuksen mukaisesti). 1.1.2025 voimaan tulleen EU:n vakavaraisuusasetuksen uudistukset (CRR3) paransivat Hypo-konsernin vakavaraisuustunnuslukuja. Uudistuksen seurauksena Hypon riskipainotettujen varojen kokonaismäärä laski merkittävästi. Vakavaraisuusasetuksen muutos muutti luottoriskin kokonaismäärän laskentaa siten, että luototusasteella (LTV) on aikaisempaa suurempi vaikutus luottoriskin kokonaismäärään. Hypon keskittyessä alhaisen riskitason asuinkiinteistövakuudelliseen luotonantoon ja keskimääräisen LTV:n ollessa 31,1 % laskentamallin muutos paransi Hypon vakavaraisuutta olennaisesti.

Tilikauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luottoriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli tilikauden lopussa 4,3 % (4,3 %).

Konsernin pääomavaatimus oli 31.12.2025 yhteensä 13,5 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta (8 %), kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta (2,5 %), harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta (1,25 %), ohjeellisesta lisäpääoma-

suosituksesta (0,75 %), järjestelmäriskipuskurista (1,0 %) sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksista. Finanssivalvonta on 23.5.2025 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 1,25 prosentin suuruisen harkinnanvaraisen lisäpääomavaatimuksen (Pilari 2 -vaatimus). Lisäpääomavaatimus on täytettävä luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 11 luvun 6 c §:n 1 momentin mukaisesti. Uusi vaatimus tuli voimaan 31.12.2025 ja on voimassa enintään 31.12.2028 asti.

Finanssivalvonta on 12.12.2025 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistykselle ohjeellisen omien varojen lisäpääomasuosituksen suuruudeltaan 0,75 prosenttia kokonaisriskin määrästä. Ohjeellinen lisäpääomasuositus tulee kattaa ydinpääomalla. Ohjeellinen lisäpääomasuositus tulee voimaan 31.3.2026 alkaen. Nykyinen ohjeellinen omien varojen lisäpääomasuositus on 0,75 prosenttia.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on yksi useista suomalaisista luottolaitoksista, joille Finanssivalvonta asetti 26.6.2025 ydinpääomalla katettavan 1,0 prosentin suuruisen järjestelmäriskipuskurin. Vaatimusta sovelletaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernitason tasolla. Vaatimus tulee voimaan 1.7.2026 ja on voimassa toistaiseksi. Nykyinen järjestelmäriskipuskurivaatimus on 1,0 prosenttia.

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkittäviä muutoksia. Suomen Hypoteekkiyhdistys luokitellaan pieneksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi laitokseksi.

VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

1 000 €	2025	2024
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	173 183	165 683
Vähennykset ydinpääomasta	-14 579	-13 858
Ydinpääoma (CET1)	158 604	151 825
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	158 604	151 825
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	158 604	151 825
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	694 004	1 059 854
- josta luottoriskin osuus	648 813	990 587
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	44 255	48 514
- josta muiden riskien osuus	935	20 753
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	22,9	14,3
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	22,9	14,3
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	22,9	14,3
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin liikevoitto oli 9,1 miljoonaa euroa (8,0 milj. € 1.1.–31.12.2024). Tuotot olivat yhteensä 28,9 miljoonaa euroa (24,6 milj. €). Kulut olivat yhteensä 19,8 miljoonaa euroa (16,6 milj. €). Kulu-tuottosuhde oli 68,5 % (67,0 %).

Tuotot

Tuotot nousivat 17,5 % vertailukaudesta ja olivat yhteensä 28,9 miljoonaa euroa (24,6 milj. €). Korkokate nousi vertailukaudesta ja oli 19,3 miljoonaa euroa (17,4 milj. €). Nettopalkkiotuotot nousivat hieman vertailukaudesta ja olivat 6,0 miljoonaa euroa (5,7 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot laskivat vertailukaudesta ollen 2,2 miljoonaa euroa (2,6 milj. €).

Kulut

Kulut nousivat vertailukaudesta ja olivat yhteensä 19,8 miljoonaa euroa (16,6 milj. €). Kulujen nousu johtui panostuksista henkilöstön määrään ja koulutukseen.

Henkilöstökulut olivat yhteensä 10,5 miljoonaa euroa (8,8 milj. €) ja hallintokulut 6,2 miljoonaa euroa (4,8 milj. €). Henkilöstökulut muodostivat 62,7 prosenttia (53,2 %) kokonaiskuluista. Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot tuloslaskelmalla olivat 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2025 (0,1 milj. €).

Laaja tulos

Konsernin laaja tulos 7,5 miljoonaa euroa (7,5 milj. €) sisältää tilikauden 7,5 miljoonan euron (6,6 milj. €) voiton lisäksi muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen 0,0 miljoonaa euroa (0,8 milj. €).

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2021–2025

Konserni	2025	2024	2023	2022	2021
Liikevoitto, milj. €	9,1	8,0	8,5	7,1	8,1
Oman pääoman tuotto (ROE) %	4,4	4,1	4,5	4,0	4,7
Koko pääoman tuotto (ROA) %	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Omavaraisuusaste %	4,8	4,8	4,4	4,3	4,3
Kulu-tuotto -suhde %	68,5	67,0	65,5	71,2	69,0
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	31,1	31,1	30,3	30,8	33,1
Luotot/talletukset %	183,0	180,0	178,2	187,8	158,8
Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut					
Vakavaraisuussuhde *	22,9	14,3	14,2	13,8	13,6
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %*	22,9	14,3	14,2	13,8	13,6
Omat varat (TC), milj. €	158,6	151,8	142,2	136,9	128,3
Ydinpääoma (CET1), milj. €	158,6	151,8	142,2	136,9	128,3
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €**	93,7	137,8	112,5	111,6	111,0
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %	4,3	4,3	3,9	3,9	3,8
Maksuvalmiusvaatimus (LCR) %	277,4	183,7	326,4	201,6	179,9
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR) %	110,2	115,1	112,0	106,5	114,1
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,3	0,4	0,19	0,14	0,14
Muut avainluvut					
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, milj. €	2 752	2 792	2 786	2 754	2 637
Talletukset, milj. €	1 504	1 551	1 563	1 467	1 660
Taseen loppusumma, milj. €	3 646	3 479	3 619	3 461	3 325
Henkilöstömäärä keskimäärin	69	72	68	60	58
Palkat ja palkkiot, milj. €	6,8	6,4	5,9	5,3	6,5

*) Vuoden 2025 vakavaraisuustunnusluvut on esitetty CRR3 -asetuksen mukaisina ja aiemmat vuodet CRR2 -asetuksen mukaisina.

**) Konsernin pääomavaatimus oli katsauskauden lopussa yhteensä 13,5 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta (8 %), kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta (2,5 %), harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta (1,25 %), ohjeellisesta lisäpääomasuosituksista (0,75 %), järjestelmäriskipuskurista 1,0 % sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksista.

TALOUELLISTEN 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 määritelty tai nimetyt tunnusluvut. Vakavaraisuusasetuksessa (EU 575/2013), CRR määritelty tunnusluvut kuvaavat luottolaitoksen riskinkantokykyä.

Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat	
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	Korkokate + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot - (henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut + toteutuneet ja odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)
Oman pääoman tuotto (ROE) %	$\frac{\text{Liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (jakson alun ja jakson lopun keskiarvo)}} \times 100$
Koko pääoman tuotto (ROA) %	$\frac{\text{Liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$
Kulu-tuotto -suhde %	$\frac{\text{Henkilöstökulut} + \text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot} + \text{käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ 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.
Luotot/talletukset %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat}} \times 100$
Muiden avainlukujen laskentakaavat	
Henkilöstömäärä keskimäärin	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.
Palkat ja palkkiot, milj. €	Henkilöstön palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma.

TALOUDELLISTEN JA MUIDEN TUNNUSLUKUJEN SELITTEET

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on tuloslaskelman välitulos, joka kertoo liiketoiminnalla saavutetut nettotuotot, kun liiketoiminnan kulut, arvonalentumistappiot 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.

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

Omavaraisuusaste % kertoo, mikä on oman pääoman osuus kokonaispääomasta. 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 vakuusasemaa 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.

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja

Palkat ja palkkiot, milj. € esitetään suoriteperusteisesti. Summa kuvaa yhtiölle henkilöstöresursseista aiheutuneita kuluja. Lukuun ei sisälly ylimmän johdon (toimitusjohtaja, hallitus ja hallintoneuvosto) palkat ja palkkiot.

VAKAVARAISUUSASETUKSESSA MÄÄRITELTYJEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Järjestämättömät saamiset % luottokannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta	x 100
	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Maksuvalmiussuhde (LCR) %	Likvidit varat	
	Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30 pv)	x 100
Pysyvän varainhankinnan määrä (NSFR) %	Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus	
	Vaadittava pysyvä rahoitus	x 100
Vähimmäis- omavaraisuusaste (LR) %	Ensisijainen pääoma	
	Vähimmäisomavaraisuusasteen vastuiden kokonaismäärä	x 100
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	Ydinpääoma	
	Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	x 100

MUUT OLENNAISET TAPAHTUMAT
TILIKAUDELLA 2025

Hypo keskittyi vuonna 2025 ydintoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen.

Katsauskaudella panostettiin henkilöstön todennetun osaaamisen kasvattamiseen koulutuksin (ml. AI-koulutus) ja asiakasrajapinnassa työskentelevän henkilöstömäärän vahvistamiseen.

Kestävyyssääntelyn yksinkertaistaminen on edennyt EU:ssa. Ns. Stop-the-Clock-direktiivi hyväksyttiin keuhäällä 2025

ja ns. Content- eli sisältödirektiivin käsittely oli loppusuoralla vuoden 2025 lopussa. Hypo seuraa ja arvioi muutosten vaikutuksia suunnitellun kestävyysraportoinnin aikatauluun, soveltamisalaan ja sisältöön. Hallituksen esitys kirjanpitolain muuttamisesta kestävyysraportoinnin lykkäämisen mahdollistamiseksi on hyväksytty eduskunnassa vuonna 2025 ja Hypo valmistautuu kestävyysraportointivelvoitteiden lykkääntymiseen kahdella vuodella 1.1.2027 alkavaan tilikauteen tai velvoitteiden kokonaan poistumiseen Hypon-konsernin kohdalta.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1.-31.12.2025 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.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talouskasvu on vaisua globaalin epävarmuuden valitessa, työmarkkinat ovat yhä viileät ja ulkomaankauppa kangertelee, mutta talouden näkymät paranevat vuoden 2026 aikana. Rakennusalan suhdanne on heikko, rakennusinvestoinnit aiempaa vähäisemmät ja kiinteistörahastoihin liittyvät riskit koholla. Matala inflaatio ja paranevat palkat tukevat kuluttajien ostovoimaa. Asuntokauppa toipuu, korjausrakentaminen kasvaa ja laskenut korkotaso tukee taloutta. Asuntoaloitukset pysyvät vielä alhaisina, ja asuntojen hinnat kääntyvät nousuun. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot korostuvat. Kaupungistuminen jatkuu asuntotarjonnan tukemana, mikä kasvattaa asuntokauppaa ja asuntolainojen sekä taloyhtiölainojen kysyntää erityisesti Hypon tärkeimmillä toiminta-alueilla.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen. Vuoden 2026 liikevoiton arvioidaan muodostuvan samalle tasolle kuin vuoden 2025 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehityksestä, Ukrainan sodasta, Lähi-idän rauhanprosessista, arktisen alueen jännitteistä sekä epävakaa maailmantilanteesta johtuvia huomattavia 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 2025 tuloksesta 5 181 986,97 euroa siirretään vararahastoon 2 590 993,48 euroa ja loput jätetään edellisten tilikausien voittovaroihin.

HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, 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 hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on julkaistu tämän toimintakertomuksen julkaisemisen yhteydessä Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla.

Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 69 (72) henkilöä ja määräaikaisen 3 (2) henkilöä. Konsernin liiketoiminnan yhteenlasketut henkilötyövuodet olivat 69 (76). Tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 71 (63). Määräaikaisen henkilöstön määrä tilikauden lopussa oli 5 (5) henkilöä. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

Kauden aikana palkattiin 14 uutta henkilöä vakituisen työsuhteeseen, kolme uutta määräaikaiseen työsuhteeseen ja neljä työsuhdetta päättyi.

Henkilöstöstä 72 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 28 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 46 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 29-vuotias ja vanhin 64,5-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 6,5 vuotta. Henkilöstöstä 38 prosenttia oli miehiä ja 62 prosenttia naisia. Johtoryhmän (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja) seitsemästä jäsenestä miehiä on neljä ja naisia kolme. Henkilöstöstä 41 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 27 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto ja 32 prosentilla toisen asteen tutkinto. Naisista 25 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 23 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto ja 52 prosentilla toisen asteen tutkinto. Miehistä 67 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 33 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto. Edellä mainittuihin lukuihin ei sisälly määräaikaista henkilöstöä eikä toimitusjohtajaa tai varatoimitusjohtajaa.

Koko henkilöstö kuuluu tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmän piiriin. Tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuualueen menestymisen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta henkilökunnalla on mahdollista ansaita enintään 8 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen kan-

nustinpalkkio. Kannustimen maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keski johdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan 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.

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.

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

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostta otetulla vakuutuksella. Lisäeläke-eduista huolehtii Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö.

ILMASTO- JA YMPÄRISTÖTEKIJÄT LIIKETOIMINNASSA

Altistuminen ilmasto- ja ympäristöriskeille eri riskialueilla

Luottoriski

Ilmasto- ja ympäristöriskien vaikuttavuutta konsernin liiketoimintaan rajaa keskittyminen asuntorahoitukseen Suomessa ja antolainauksen painottuminen suomalaisiin kasvukeskuksiin. Hypo ei rahoita maataloutta, metsä- tai kalateollisuutta eikä liiketoimintoja, jotka ovat erityisen herkkiä ilmasto- ja ympäristötekijöille. Toisaalta liiketoiminnan keskittyminen Suomeen lisää maakohtaisia keskittymäriskejä. Ilmasto- ja ympä-

ristöriskien osalta maantieteellisestä sijainnista johtuvat riskit rajoittuvat asuntorahoituksen erikoistoimijan osalta kuitenkin lähinnä sään ääri-ilmiöistä kuten rankkasateista ja myrskyistä aiheutuviin paikallisiin vahinkoihin.

Ilmastomuutoksen aiheuttamat metsäpalo-, vesistötulva- ja hulevesitulvariskit lisääntyvät Suomessa tulevaisuudessa. Hypon vakuuskannan sijoittautumista tulva-alueille on analysoitu ja tilannetta seurataan säännöllisesti. Tehty tulvariskianalyysi osoittaa, että Hypolla ei ole riskikeskittymiä meri-, joki- ja järvivesien tulvariskialueilla.

Hypon kasvukeskuksiin ja kaupunkialueille keskittyvän antolainausliiketoiminnan näkökulmasta merkityksellisin tulvariski liittyy hulevesitulvien ja niistä aiheutuvien vahinkojen lisääntyminen. Hulevesiriskien osalta on tehty ensimmäiset analyysit Hypon lainakannan riskeistä. Vakuuskannan keskittymät kasvakeskusten keskusta-alueilla lisäävät hulevesiriskejä, mutta merkittäviä keskittymiä sekä hulevesi- että muille tulvariskeille alttiilla alueilla ei ole.

Suomalaisilla kaupungeilla on parhaillaan menossa varautumissuunnittelu lisääntyviin sade- ja hulevesitulviin. Em. suunnittelun lopputuloksia seurataan ja vaikutukset tullaan huomioimaan riskiarvioinneissa sekä ilmasto- ja ympäristöriskien olennaisuusanalyysin päivityksissä. Hypossa ei ole tunnistettu akuuteille tai kroonisille ilmatoriskeille alttiilla alueilla sijaitsevia vastuita pl. yksittäiset tulvariskialueella sijaitsevat kohteet.

Hypo on jo useamman vuoden hyödyntänyt luotonmyönössään ja vakuusarvioinnissaan Hypon Asuntoluottoluokitusta. Asuntoluottoluokitus lasketaan kuntakohtaisesti, suurimpien kaupunkien osalta postinumeroalueittain. Laskenta perustuu laajaan joukkoon dataa ja muuttujia, joiden joukossa on useita vastuullisuuselementtejä. Ilmasto- ja ympäristöriskien osalta keskeiset Asuntoluottoluokituksen taustalla olevat datalähteet ovat Tilastokeskuksen tulvariskidata ja vuodesta 2025 myös hulevesiriskidata, kunkin alueen rakennuskannan keski-ikä sekä keskimääräiset energialuokkatiedot.

Operatiivinen riski

Operatiivisten riskien osalta Hypo altistuu yhden toimipiste-kiinteistönsä ja asuntosijoitustensa kautta sään ääri-ilmiöiden ja ilmastomuutoksen aiheuttamille fyysisille vahingoille. Näitä riskejä hallitaan huolehtimalla omistettujen kohteiden kunnosta ja kattavasta vakuutusturvasta.

Likviditeettiriski

Likviditeettiriskien osalta varainhankinnassa on huomioitava sijoittajien odotukset Hypon toimista vihreän siirtymän eteen ja vastuullisuusasioista muutoinkin. Jos Hypo ei pystyisi vastaamaan sijoittajien odotuksiin, voisi se näkyä varainhankinnan hinnassa ja/tai potentiaalisten sijoittajien määrissä. Likviditeettisijoitusten valinnassa mahdollinen altistuminen ilmasto- ja ympäristöriskeille huomioidaan sijoituskohteiden valinnassa.

Markkinariski

Markkinariskeihin voivat vaikuttaa äkilliset luonnonmullistukset, joilla voi olla vaikutuksia kansainvälisiin rahoitusmarkkinoihin. Nopeilla markkinakorkojen liikkeillä voi olla vaikutusta tulokseen korkokatteen tai suojauslaskennan tuloksen kautta.

Strategiset riskit

Ilmasto- ja ympäristötekijät huomioidaan strategisten riskien arvioinnissa ja osana strategiatyötä. Toistaiseksi merkittävien strategien tekijä on siirtymä kohden hiilineutraalia ja energiatehokkaampaa rakennuskantaa, mikä luo Hypon liiketoiminnalle enemmän mahdollisuuksia kuin uhkia.

Hypon kannalta keskeiset ilmasto- ja ympäristötekijöihin liittyvät siirtymäriskit liittyvät muuttuviin poliittisiin ja lainsäädännöllisiin suuntaviivoihin. Kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset kasvattavat olemassa olevan rakennuskannan korjausrakentamistarpeita ja lisäävät siten entisestään Hypon liiketoimintamahdollisuuksia.

Oman toiminnan vaikutus ilmastoon

Hypon strategiana on jo pitkään ollut keskittyminen suomalaisen omistusasunto- ja asuntoyhteisöluotonantoon. Asuntoyhteisöille myönnetty lainakanta koostuu kokonaisuudessaan korjausrakentamishankkeisiin myönnettyistä luotoista, jotka tyypillisesti pidentävät korjauskohteen elinkaarta, nostavat sen arvoa ja usein myös parantavat energiatehokkuutta.

Johdon rooli ilmasto- ja ympäristöriskien valvonnassa ja hallinnassa

Varmistaakseen, että myös ilmasto- ja ympäristöriskit tulevat Hypon toiminnassa kattavasti huomioiduiksi, hallitus

- vastaa ilmasto- ja ympäristöriskien olennaisuusanalyysin hyväksymisestä ja sen tulosten huomioimisesta osana strategista suunnittelua,
- seuraa ilmasto- ja ympäristötekijöiden vaikutuksia riskiprofiiliin osana riskien arviointia,
- valvoo ilmasto- ja ympäristöasioiden johtamista sekä
- hyväksyy strategiset painopisteet, seurattavat tunnusluvut ja politiikat myös ilmasto- ja ympäristöriskitekijöiden osalta.

Ilmasto- ja ympäristöriskien olennaisuusarvioinnin ja hallintakehyksen valvonnasta hallitus huomioi liiketoimintamallin, strategian ja kulloisenkin liiketoimintaympäristön. Ilmasto- ja ympäristöriskien hallinnassa huomioidaan myös Hypon yleinen kehitystaso ja sisäiset riskienhallinnan menettelytavat sen varmistamiseksi, että menettelytavat, prosessit ja järjestelmät ovat yhdenmukaisia muun riskienhallinnan kanssa.

Ilmasto- ja ympäristöriskien tunnistamisen, arvioinnin ja hallitsemisen prosessi

Ilmasto- ja ympäristöriskejä tunnistetaan ja arvioidaan osana liiketoiminnan riskienarviointiprosessia. Samassa yhteydessä tunnistetuille riskeille määritetään hallintakeinot.

Hypon liiketoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen keskeiseksi riskienhallinnan välineeksi nousee sekä itse omistettu että vakuutena olevan asuntokannan riittävän kattava vakuutusturva, energialuokkatietojen seuranta ja erikseen tehtävät vakuuskannan analyysit mm. tulvariskialtistuksesta.

Ilmasto- ja ympäristöriskit on otettu osaksi muiden riskialueiden riskienhallinnan periaatteita. Tavoitteena on kaikilla riskialueilla ilmastotekijöiden huomioiminen siten, että sekä asetettavat liiketoiminta- että ilmastotavoitteet saavutetaan.

Altistuminen muille ympäristöriskeille (saastuminen, biodiversiteetti)

Hypon asuntovakuudelliseen luotonantoon Suomessa keskitetty liiketoimintamalli ei altista Hypoa erityisesti saastumisen tai biodiversiteetin aiheuttamille riskeille. Alueellinen maaperän saastuminen Hypon liiketoiminta-alueella voi johtaa yksittäisten vakuuskohteiden arvojen laskuun, mutta luo toisaalta mahdollisuuksia rahoittaa rakentamista puhtaille alueille. Meri-alueiden saastuminen voi heikentää rantakiinteistöjen vakuusarvoja, mutta nämäkin vaikutukset jäävät Hypon tasolla yksittäisiksi. Merkittävimmät ranta-alueiden keskittymät Hypon lainakannassa sijaitsevat suurimpien kaupunkien alueilla, joissa asuntojen arvonkehitys ei ole yhtä riippuvainen meriveden laadusta kuin esimerkiksi vapaa-asuntojen kohdalla.

Vastuut sektoreille, jotka vaikuttavat haitallisesti ilmastomuutokseen ja voivat aiheuttaa maineriskiä

Hypo ei ole tunnistanut vastuita sektoreille, jotka vaikuttavat haitallisesti ilmastomuutokseen.

Tulos- ja riski-indikaattorit sekä tavoitteet

Vuodelle 2025 ei vielä asetettu ilmasto- ja ympäristötekijöihin liittyviä tavoitteita. Tavoitteiden ja kriteerien asettamista arvioidaan vuoden 2026 aikana luottolaitoslainsäädännön ja Euroopan pankkivalvontaviranomaisen ohjeistuksen edellyttämällä tavalla.

KONSERNIN VAKAVARAISUUDEN- JA RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT

VAKAVARAISUUS

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

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

Konsernin vakavaraisuutta arvioidaan ja ohjataan sekä lakimääräisen ydinpääoman (Common Equity Tier 1, CET1) että luottoluokittajan riskipainotetun pääoman (Risk Adjusted Capital, RAC) avulla. Sääntelyyn perustuvien pakottavien vähimmäismäärien lisäksi tunnusluvuille on asetettu sisäiset minimi-tavoitteet ja seurantaratjat.

Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä.

Konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista määrällisesti merkitykselliset 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.

RISKIENHALLINTA

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

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

Riskinkantokyky ja riskinottohalukkuus

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, likviditeetistä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto, tehokas vakavaraisuuden hallinta sekä toimiva sisäinen valvonta. Riskinkantokyky määrittää riskinoton ja liiketoiminnan kasvun rajat.

Riskinottohalukkuus määrittää hyväksytyt riskityypit ja -tasot, jotka hyväksytään asetettujen liiketoimintatavoitteiden saavuttamiseksi.

Luotettava hallinto

Luotettava hallinto tarkoittaa konsernin toimintojen järjestämistä siten, että konsernia johdetaan terveiden ja varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti ja että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen Asuntopoppanki Oy:n toiminnot. Tämän toimintakertomuksen lisäksi tietoa konsernin hallinnosta löytyy Hypon verkkosivuilta hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevasta selvityksestä sekä pal-kitsemista koskevista raporteista.

Riskienhallinnan vastuu ja organisointi

Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa. Riskienhallinnalla varmistetaan, että kaikki merkittävät riskit tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti, riskien hallintakeinot on vastuutettu, liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit ja riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontroleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien valvontatoimintojen eli riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskitetyn compliance -toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä. Konsernin riskienhallintatyön ja riskinoton valvonnan puitteet on järjestetty hallituksen vahvistamien konsernitasoisten riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti. Niissä on määritelty mm. seuraavat osa-alueet:

- Riskienhallinnan vastuut ja roolit
- 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, emoyhtiön ja tytäryhtiön hallituksiin perustetulle riskivaliokunnalle ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille. Riskienhallinnan yleisten periaatteiden samoin kuin riskialuekohtaisen riskienhallinnan periaatteiden päivittämistarpeet arvioidaan hallituksessa säännöllisesti. Emoyhtiön hallituksen riskivaliokunta arvioi koko konsernin riskiasemaa ja kokoontuu säännöllisesti vähintään neljä kertaa vuodessa.

Liiketoiminnan omat kontrollit

Riskinotto tapahtuu liiketoimintayksiköissä ja niitä tukevissa toiminnoissa yllä mainittujen periaatteiden, niihin liittyvien limitointien sekä johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuutusten ja muiden ohjeiden mukaisesti. Liiketoimintayksiköiden johtajat vastaavat kukin oman vastualueensa riskien tunnistamisesta, arvioinnista ja hallinnasta. Riskien itsearviointia suoritetaan kaikissa liiketoimintayksiköissä säännöllisesti. Kaikki liiketoimintayksiköt toimeenpanevat operatiivisen riskin hallintaa ja ohjeistuksia ja yksiköiden johtajat toteuttavat sisäistä valvontaa omalla vastualueellaan. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti mukana liiketoiminnassa toteuttaen omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

Riippumattomat valvontatoiminnot

Konsernin riskien valvonnasta vastaa Hypon riippumattomasta riskienhallinnasta vastaava riskienhallintajohtaja. Hänen vastuullaan on riskienhallinnan järjestäminen, riskienhallinnan periaatteiden kehittäminen sekä riskinoton valvonta, arviointi ja riskinotosta raportointi konsernin toiminnan kaikilla osa-alueilla. Riskiraportoinnissa käytettävä materiaali tuotetaan liiketoiminnoista erillisessä controller-toiminnossa.

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

Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja tietosuojasta vastaa konsernin AMLO-DPO-roolin haltija, joka AMLO-roolissaan johtaa ja koordinoi konsernin AML/CFT-kehikkoa, varmistaa asiakkaan tuntemisen ja epäilyttävien liiketoimien käsittelyn prosessien sujuvuuden ja sääntelynmukaisuuden sekä raportoi säännöllisesti johdolle ja hallitukselle AML-riskien tilanteesta ja mahdollisista puutteista. DPO- eli tietosuojavastaavan roolissa henkilö neuvoo ja valvoo, että henkilötietojen käsittelyssä noudatetaan sääntelyä, tukee tietoturva- ja tietosuojapöytäkirjojen hallintaa sekä toimii yhteyshenkilönä valvontaviranomaiselle ja rekisteröidyille.

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. Riskienhallintajohtaja, compliance -vastaava, AMLO-DPO 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

Tilinpäätöksessä ja 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 stressitestauksilla 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.

Riskiasema ja merkittävimmät riskit

Konsernin kokonaisriskiasema on säilynyt vakaana huolimatta toimintaympäristön epävakaudesta. Riskitasot kaikilla riskialueilla ovat pysyneet suhteellisen matalina. Venäjän hyökkäyssodasta Ukrainassa, Gazan sodasta ja taloudellisen toimintaympäristön epävakaudesta johtuvat riskit ovat lisänneet toimintaympäristön epävarmuutta. Luottoasiakkaiden lainanhoitokyky on kuitenkin säilynyt hyvänä, eivätkä asiakkaiden maksuviiveet ole olennaisesti kasvaneet. Sekä järjestämättömien luottojen että lainanhoitajousten määrät ovat jonkin verran laskeneet ja pysyneet edelleen toimialan keskiarvoihin verrattuna alhaisilla tasoilla. Asuntojen hintojen lasku ei toistaiseksi ole vaikuttanut lainakannan LTV-tasoihin tai aiheuttanut luottotappioita. Konsernin omat asunto-omistukset on kirjattu kirjanpidossa hankintamenoja mukaisina eikä yleinen asuntojen arvojen lasku ole johtanut koko kantaa koskeviin alaskirjauksiin. Yksittäisiin omistuskohteisiin on arviointiprosessin jälkeen tehty alaskirjauksia. Likviditeettiasema on säilynyt vahvana eikä maksuvalmiussalkun sijoituksista ei ole aiheutunut tappioita.

Tietojärjestelmien toiminta on säilynyt vakaana, vaikka tietoturvaohaukset ovat olleet koholla. Tietoturvaohaukset seurannan ja valvonnan taso on pidetty korkeana, mutta vakavia tietoturvaloukkauksia ei ole ollut. Operatiivisten riskien toteumat ovat olleet maltillisia ja operatiivisten riskien hallintakeinojen parantamiseksi edelleen on tehty toimenpiteitä.

Seuraavassa esitetään lyhyt kuvaus keskeisimmistä konsernin liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hallintakeinoista. Tarkempi selvitys riskeistä tunnuslukuineen annetaan konsernitilinpäätöksen riskienhallinnan liitetiedoissa.

Luottoriski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu siitä, että vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteita. Luottoriski toteutuu lopullisesti, kun vastapuoli osoittautuu maksukyvyttömäksi eivätkä saatavalla mahdollisesti olevat vakuudet tai muut luottoriskin vähentämiskeinot riitä kattamaan konserniyhtiön jäljellä olevaa saatavaa. Luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin, koska luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue. Luotonantoa konsernissa harjoittaa emoyhtiö Hypo. Luottoriskiä voi syntyä myös muunlaisista saamisista, kuten esimerkiksi joukkovelkakirjalainoista tai lyhytaikaisista saamistodistuksista, joihin konserniyhtiö on sijoittanut, tai vuokrasopimukseen perustuvasta vuokrasaatavasta.

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

Keskeisimmät luottoriskin hallintakeinot ovat luotonannon vakuudellisuus sekä asiakkaiden luottokelpoisuuden ja riittävän lainanhoitokyvyn arviointi ja seuranta.

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen muutoksesta. Markkinariskin alalajit ovat korko-, nykyarvo-, luottomarginaali-, valuutta-, osake- ja hyödykeriski. Markkinariskiin kuuluu myös eri riskitekijöiden muutoksista (esimerkiksi volatiliiteetti tai korrelaatio) aiheutuva tappion mahdollisuus. Konsernille merkityksellisin markkinariskin alalaji on korkoriski. Konsernin markkinariskienhallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin korko- ja markkinariskienhallinnan periaatteisiin. Markkinariskejä hallitaan rajamalla osake- ja hyödykeriskit konsernin riskinottohalukkuuden ulkopuolelle sekä vahvistetuilla riskilimiiteillä ja niiden aktiivisella seurannalla.

Likviditeettiriski tarkoittaa todennäköisyyttä sille, että konserniyhtiö ei rahoitusasemansa heikkenemisen takia kykene suoriutumaan maksuvelvoitteistaan. Toteutuessaan likviditeettiriski voi vaarantaa konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden. Konsernin likviditeettiriskin hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin. Likviditeettiriskit jaetaan pitkäaikaiseen eli taseen rakenteelliseen rahoitusriskiin, jälleenrahoitusriskiin ja lyhytaikaiseen maksuvalmiusriskiin. Taseen rakenteellista rahoitusriskiä hallitaan ylläpitämällä liiketoimintatavoitteisiin ja toimintaympäristön epävarmuuksiin nähden riittävällä tasolla olevia joukkovelkakirjalainaohjelmia ja valtuuksia pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi. Jälleenrahoitusriskiä hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Pitkäaikaisen varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

Lyhytaikaista maksuvalmiusriskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja sääntelyn mukaisiin vähimmäismääriin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vahvistettujen maa- ja vastapuolilimiittien asettamissa rajoissa.

Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvä riski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu konsernin omistamien asuntojen ja asuntotonttien arvonalentumisesta, vahingoittumisesta tai niihin liittyvien tuottojen keskeytymisestä. Riskejä hallitaan pitkäjänteisellä sijoituspolitiikalla, omistusten hajautuksella ja kohdentamisella kasvukeskuksiin, vastapuolien monilukuisuudella sekä ylläpitämällä kohteiden hyvää yleiskuntoa ja riittävä vakuutusturvaa.

Operatiivinen riski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, tietojärjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös oikeudelliset riskit. Operatiivisiin riskeihin lukeutuvat lisäksi seuraavat kokonaisuudet myös silloin, kun niistä ei ole odotettavissa suoranaista tappionvaaraa:

- tietoturvallisuus- ja tietojärjestelmät eli informaatioteknologiaan ja tietoliikenteeseen liittyviä riskejä, jotka voivat uhata Hypon tietoturvaa, toiminnan jatkuvuutta ja tietojärjestelmien luotettavuutta.
- tietosuoja osana tietoturvallisuutta sekä
- rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen ja siihen liittyvät erityiset riskienhallintavelvoitteet.

Liiketoimintojen jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin ovat osa operatiivisten riskien hallintaa. Konsernin operatiivisten riskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin operatiivisten riskienhallinnan 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.

Strateginen riski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu konsernin toimintaympäristön ennakoimattomista muutoksista. Muutokset voivat johtua markkinatilanteesta, kilpailijoista, vi-

ranomaisen toimista tai strategisesti väääräksi osoittautuneesta valinnasta. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin. Strategisia riskejä hallitaan mm. liiketoiminnan sopeutuksella ja muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin.

Maineriski tarkoittaa riskiä, siitä, että negatiivinen julkisuus tai maineen heikkeneminen johtaa taloudellisiin menetyksiin, asiakassuhteiden heikkenemiseen ja luottamuksen menettämiseen sidosryhmien keskuudessa.

ESG-riski tarkoittaa ympäristöön, sosiaalisiin tekijöihin ja hallintotapaan liittyviä tapahtumia tai ilmiöitä, jotka voivat vaikuttaa konsernin tuloskehitykseen ja/tai maineeseen.

Sekä maine- että ESG-riskien keskeisiä hallintakeinoja ovat luotettavan hallinnon varmistaminen, sisäisen valvonnan toimivuus, vastuullinen toiminta asiakassuhteissa sekä henkilöstön hyvinvoinnista huolehtiminen.

Ilmasto- ja ympäristöriskeillä tarkoitetaan ilmaston muutoksen ja ympäristön tilan heikkenemisestä aiheutuvia talouteen ja finanssijärjestelmään vaikuttavia rakenteellisia muutoksia. Ilmasto- ja ympäristöriskit voivat olla fyysisiä tai siirtymäriskejä, joita aiheutuu suoraan tai välillisesti siirtymisestä kohti vähähiilisempää ja ympäristön kannalta kestävämpää taloutta. Ne voivat eri kanavien ja eri riskialueille kohdistuvien vaikutusketjujen kautta muuttua Hypon liiketoiminnan taloudelliseksi riskiksi. Ilmasto- ja ympäristöriskien tärkein hallintakeino on liiketoiminnan rajaaminen asuntovakuudelliseen luotonantoon Suomessa. Ilmasto- ja ympäristöriskien ja muiden ESG-tekijöiden integrointi osaksi riskinottoa ja riskienhallintaa sekä pääomien ja likviditeetin riittävyyden arviointiprosesseja on aloitettu ja työtä jatketaan vuoden 2026 aikana.

RISKIASEMAA KUVAAVIA MITTAREITA

MUUT RISKIASEMAA KOSKEVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2025	2024
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo %)	31,1	31,1
Luottoriski	Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot nettomuutos, milj. €	0,0	0,1
Luottoriski	Odotettavissa olevat luottotappiot %	0,0	0,0
Likviditeettiriski	Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	44,3	48,0
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	2,9	3,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	752,0	538,5
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta %	20,6	15,5
Korkoriski	Tuloriski milj. €	-3,5	-5,6
Korkoriski	Nykyarvoriski milj. €	-6,0	-10,8
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta %	2,2	2,3
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot % arvioiduista käyvistä arvoista	96,3	95,3
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	98,9	82,2
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna %	3,5	3,6

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.
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot nettomuutos, milj. €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä.
Odotettavissa olevat luottotappiot %	Odotettavissa olevat luottotappiot % vertaa luottokannasta odotettavien tulosvaikutteisten luottotappioiden suhdetta koko luottokantaan. Mitä pienempi suhdeluvun arvo on, sitä vähemmän odotetaan luottotappioita tulevaisuudessa aiheutuvan.
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	Talletusten määrä jaettuna varainhankinnan kokonaismäärällä. Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat.
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen (pl. talletukset) kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)
Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä.
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä jaettuna taseen loppusummalla.
Tuloriski milj. €	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelisti 1 % tilinpäätöshetkellä.
Nykyarvoriski milj. €	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.

Helsingissä helmikuun 25. päivänä 2026

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Korkotuotot	K2, K4	109 862	169 456
Korkokulut	K2, K4	-90 578	-152 012
KORKOKATE		19 284	17 444
Palkkiotuotot	K3, K4	6 206	5 852
Palkkiokulut	K3, K4	-222	-197
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	K5	1 340	-1 344
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	K6	11	261
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	K4, K7	2 243	2 571
Liiketoiminnan muut tuotot	K8	28	2
Henkilöstökulut	K39	-10 458	-8 755
Hallintokulut	K9	-6 212	-4 761
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä		-16 670	-13 515
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	K11	-1 677	-1 449
Liiketoiminnan muut kulut	K10	-1 440	-1 510
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	K12	-17	-108
LIIKEVOITTO	K14	9 086	8 008
Tuloverot	K13	-1 561	-1 346
VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		7 526	6 662
TILIKAUDEN VOITTO		7 526	6 662

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 €	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Tilikauden voitto	7 526	6 662
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat	-96	48
Yhteensä	-96	48
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	71	765
Yhteensä	71	765
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	-25	814
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	7 501	7 476

KONSERNIN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
VARAT			
Käteiset varat	K15	580 547	385 793
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	K19, K20, K35, K36, K51.a, K51.e	144 102	129 708
Saamiset luottolaitoksilta	K17, K35, K37, K51.a	14 890	8 901
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	K18, K35, K36, K51.a, K51.e	2 751 992	2 791 811
Saamistodistukset	K16, K35, K36	11 700	13 066
Osakkeet ja osuudet	K21, K36, K51.a	31	31
Johdannaissopimukset	K22, K23, K24, K25, K26, K36, K37, K51.a	13 534	19 016
Aineettomat hyödykkeet	K27, K29	9 547	10 251
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	K28, K29	78 667	76 703
Muut aineelliset hyödykkeet	K29	992	1 913
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		79 658	78 616
Muut varat	K30	38 421	40 424
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	K31	1 509	962
Laskennalliset verosaamiset	K32	38	14
VARAT YHTEENSÄ		3 645 970	3 478 594

1 000 €	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
VELAT			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Luottolaitoksille	K35, K36	20 008	20 000
Velat luottolaitoksille yhteensä		20 008	20 000
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset	K35, K36	1 504 008	1 551 254
Muut velat	K35, K36		4 572
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille yhteensä		1 504 008	1 555 826
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Johdannaissopimukset	K33, K35, K36	1 872 206	1 653 818
Muut velat	K22-26, K36, K37	29 409	36 266
Siirtovelat ja saadut ennakot	K34	33 365	34 655
Laskennalliset verovelat	K32	3 676	2 290
Laskennalliset verovelat	K32	10 115	10 055
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	K38	5 000	5 000
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		38 645	37 712
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta		10	106
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		6 313	6 241
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto		92 768	87 038
Tilikauden voitto		7 526	6 662
Oma pääoma yhteensä		173 183	165 683
VELAT YHTEENSÄ		3 645 970	3 478 594

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	5 000	37 712	6 347	22 924	93 700	165 683
Tilikauden voitto					7 526	7 526
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-128			-128
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			11			11
Laskennallisten verojen muutos			21			21
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			89			89
Laskennallisten verojen muutos			-18			-18
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä			-25			-25
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		933			-933	0
Oma pääoma 31.12.2025	5 000	38 645	6 322	22 924	100 293	173 183

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	5 000	36 219	5 534	22 924	88 531	158 207
Tilikauden voitto					6 662	6 662
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu						
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-205			-205
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			261			261
Laskennallisten verojen muutos			-7			-7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			956			956
Laskennallisten verojen muutos			-191			-191
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä			814			814
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		1 493			-1 493	0
Oma pääoma 31.12.2024	5 000	37 712	6 347	22 924	93 700	165 683

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat		
Saadut korot ja palkkiotuotot	116 672	172 750
Maksetut korot ja palkkiokulut	-91 761	-148 110
Luotto- ja takaustappiot	-111	-88
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-17 467	-14 479
Maksetut tuloverot	-1 224	-1 039
Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä	6 109	9 035
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta	44 404	-13 794
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	44 404	-13 794
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-43 650	-9 945
Liiketoiminnan muut velat	245	416
Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä	-43 405	-9 530
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	7 108	-14 289
Investointien rahavirrat		
Saadut maksut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	11	729
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä		-445
Saadut maksut sijoituskiinteistöistä	4 735	3 093
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-5 234	-19 853
Rahavirrat käyttöomaisuuden hankinnoista	-923	-1 375
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-1 412	-17 850
Rahoituksen rahavirrat		
Rahoitusvelkojen nostot	441 310	364 259
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-233 506	-481 739
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	207 805	-117 480
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	213 500	-149 620
Rahavarat tilikauden alussa	536 549	686 168
Rahavarat tilikauden lopussa	750 049	536 549
RAHAVAROJEN MUUTOS	213 500	-149 620
Rahavarat taseessa		
Rahavarat rahavirtalaskelmassa tilikauden lopussa	750 049	536 549
Muutokset, joihin ei liity maksua	1 190	920
Tasearvo tilikauden lopussa	751 239	537 468

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

K1. Konsernitilinpäätöksen olennaiset laatomisperiaatteet

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa kotimainen asuntorahoituksen erikoistunut luottolaitoskonserni Suomessa. Hypo-konserni myöntää asuntolainoja oman kodin hankkimiseen ja asunnon vaihtamiseen sekä asuntovakuudellisia remontointi- ja kulutusluottoja.

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 kiinnitysluottopankkitoimintaa.

Suomen Asuntohypopankki Oy (Asuntohypopankki) on emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, vuokra-asuntoja ja notariaattipalveluja.

Konserniyhtiöt omistavat 54,6 prosenttia kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taosta (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. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus on kokouksessaan 30.1.2026 hyväksynyt tilikautta 1.1. – 31.12.2025 koskevan tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 30.1.2026 ja 25.2.2026 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen varmennettavaksi tilintarkastajalle ja hallintoneuvostolle. Hallintoneuvosto kokoontui 26.2.2026. Tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittaisessa varsinaisessa kokouksessa. Varsinainen kokous pidetään 25.3.2026.

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 tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin laajan tuloksen, rahavirtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista. Tilinpäätös julkaistaan myös ESEF-muotoisena.

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 laatomisperiaatteita.

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.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroina, joka on konsernin toimintavaluutta. Konsernilla ei ole ulkomaan valuutan määristä toimintaa.

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

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Tilikauden 2025 aikana ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja, tulkintoja tai muutoksia, joilla olisi ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Myöskään IASB:n julkaisemilla tulevilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

IFRS 18 standardilla tulee olemaan vaikutus 1.1.2027 tilinpäätöslaskemiin ennen kaikkea tuloslaskelman, rahavirtalaskelman sekä johdon määrittelemiin tuloksellisuutta kuvaavien lukujen esittämiseen. Tilinpäätöslaskelmiin tulevia muutoksia sovelletaan takautuvasti vertailutietoihin vuodelta 2026. Hypo-konserni edistää vaiheistettua IFRS 18:aan liittyvien muutostarpeiden analysointia vuoden 2026 aikana.

Muilla IASB:n julkaisemilla tulevilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

Tilinpäätöksen laatiminen edellyttää kirjanpidollisten arvioiden käyttämistä johtuen tulevaisuutta koskevista epävarmuuskijöistä. 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,
- odotettavissa olevien 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.

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, lisätynä 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 suuruisiksi. 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. Odotettavissa olevia 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 ottaisivat huomioon omaisuuserän tai velan hinnoittelussa.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen rahoitusvarat- ja velat luokitellaan seuraaviin kategorioihin:

- Jaksotettuun hankintamenuun
- Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostusmahdollisuuden perusteella
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaksotettuun hankintamenuun arvostettaviin sekä käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettaviin vieraan pääoman ehtoihin saamiin kohdennetaan odotettavissa olevien luottotappioiden varaus, josta aiheutuu tulosvaikutteisen odotettavissa olevan luottotappion kirjaaminen, vaikka kyseessä olisi hiljattainkin liikkeeseen laskettu rahoitusvara. Rahoitusvälineiden käypä arvo sisältää kertyneen, mutta saamatta olevan tai maksamattoman koron. Kertyneet korot esitetään rahoitusvälineen pääomakerän yhteydessä.

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 kiinteäkorkeisten 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 oikeudet erän rahavirtoihin ovat lakanneet. Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseesta pois kaupantekopäivänä.

Rahoitusvelat kirjataan pois taseesta, kun ne lakkaavat olemasta 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 odotettavissa olevien 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 muun 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 muun laajan tuloksen kautta.
- Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella arvostettavat erät (FVPL): Rahoitusvarat, joita pidetään hallussa sopimusperusteisten kassavirtojen keräämiseksi sekä mahdollisesti rahoitusvälineen myymiseksi ennen eräpäiväänsä. Tavoitteena on vähentää kirjanpidollista epäsymmetriaa, jota muutoin syntyisi eroavuuksista saamistodistusten ja johdannaissopimusten arvostamisessa ja kirjaamisessa.
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti (FVPL): Varat, joita ei luokitella jaksotettuun hankintameno tai käypään arvoon muun 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 muun 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 luokittelee rahoitusvarat uudelleen 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.

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta ja määrittäminen

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan ja määrittämisen periaatteita sovelletaan jaksotettuun hankintamenuun arvostettaviin sekä käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin, vuokrasaamisiin sekä taseen ulkopuolisiin luottositoumuksiin.

IFRS 9 määrittelee kolmitasoisien mallien alkuperäisen arvostuksen jälkeisille luottoriskin muutoksille. Jäljempänä on esitetty malli lyhyesti sekä luottojen että käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettujen rahoitusvarojen osalta.

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta luotoille

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

Luotot jaotellaan sisältämänsä luottoriskin mukaisesti kolmeen eri tasoon:

- TASO 1: Normaalitylissä 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 odotettavissa oleva luottotappio lasketaan seuraavan 12 kuukauden osalta. Odotettavissa oleva luottotappio lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty, eli luoton LTV on yli 85 %. Laskennassa huomioidaan vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä (EAD), Hypossa 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 saamisia, 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 mukaisen vähentämättömien kassavirtojen ja vakuuden/vakuuksien käyvän arvon erotusta. Lisäksi laskennassa huomioidaan edellä mainittu tulevaisuuskerroin. Tasolla 2 olevan saamisen osalta oletetaan, että luoton jatkonostaja ei velkakirjaehto mukaisesti sallita, mistä johtuen luoton nostamatonta, taseen ulkopuoliseksi sitoumukseksi merkittyä määrää ei huomioida odotettavissa olevan luottotappion laskennassa.

Muiden kuin LTV-laskennassa huomioitavien vakuuksien osalta laskennassa huomioidaan vain riittävän korkealaatuisten vakuuksien arvo (esim. talletusvakuus tai valtion / kunnan takaus) Hypossa 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 jatkonostaja ei velkakirjaehto mukaisesti sallita, mistä johtuen taseen ulkopuolista määrää luotosta ei huomioida tappiolaskennassa.

Lainojen muutokset

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

- 1) asiakkaan eduksi esimerkiksi asiakassuhteen ylläpidon tai tarjouskilpailumenettelyn vuoksi tehdyt 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 siirtyä tasolle 2 sekä saatavalle tehdään sopimusperusteinen odotettavissa olevien luottotappioiden mallin mukainen laskenta.

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta muille vieraan pääoman ehtoille instrumenteille

Hypon vieraan pääoman ehtoisten rahoitusvarojen odotettavissa olevien 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)

Odotettavissa olevia luottotappioita lasketaan vain niille vieraan pääoman ehtoille instrumenteille, jotka arvostetaan jaksoitettuun hankintamenuon tai käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta.

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

- TASO 1: Normaalitylissa 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 odotettavissa oleva luottotappio lasketaan saamistodistuksen avoimen pääoman, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna vuoden pituiselle ajanjaksolle, kuitenkin enintään saamisen maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

Luottoluokka 1: (S&P AAA)

Luottoluokka 2: (S&P AA+ - AA-)

Luottoluokka 3: (S&P A+ - A-)

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

Luottoluokka 4: S&P BBB+ - BBB-)

Luottoluokka 5: (S&P BB+)

TASOLLA 3 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin elinkaaren odotettavissa oleva 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.

Luottoluokka 6: (S&P alempi kuin BB+)

Luottoriskin merkittävä kasvu

Luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi korko-, viivästytkorko- 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 odotettavissa oleva luottotappio tason 2 mukaisesti.

Laiminlyönnin ja arvoltaan alentuneiden varojen määrittelmä

Hypo -konserni määrittelee rahoitusinstrumentin laiminlyödyksi, mikä vastaa täysin arvoltaan alentuneiden varojen määrittelmää, kun yksi tai useampi alla esitetystä 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.

Odotettavissa olevien luottotappioiden ennustemalliin sisällytetty tulevaisuuteen suuntautuva informaatio

Hypo on aikaisempia vuosia koskeneissa analyyseissään tunnistanut merkittävimmät taloudelliset muuttujat liittyen muutoksiin luottoriskissä. Nämä muuttujat on sisällytetty tulevaisuuskertoihin, joka sisältyy odotettavissa olevien luottotappioiden ennustemalliin. Tilastotiedot on kerännyt Tilastokeskus. Laskentatavan on kehittänyt Hypon itsenäinen pääekonomisti ja ennustemallin tarvitsemat arvot tulevaisuuskertoimen (FLF) laskemiseksi perustuvat Hypon riskienhallinnan arvioon. Hypon itsenäinen pääekonomisti toimittaa säännöllisesti ajantasaisen tulevaisuuskerroinvaron ennustemallia

varten. Tulevaisuuskertoimella voi olla arvoja, jotka kasvattavat lopullista odotettavissa olevien luottotappioiden määrää verrattuna perusskenaarioon, mutta varotoimenpiteenä se ei saa sitä kuitenkaan laskea.

Tulevaisuuskerroin (FLF) voi saada arvon asteikolta

- 0 = ei odotettavissa negatiivista muutosta,
- 1 = toinen muuttujista ennakoii heikentyvää kehitystä tai
- 2 = molemmat muuttujat varoittavat tulevasta.

Keskeisimmät arviot, joilla on vaikutusta odotettavissa olevien 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 odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa

Tasolla 1 odotettavissa oleva 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 odotettavissa olevia luottotappioita koskevaa vähennyserää. Saamisen ryhmittely tehdään perustuen yhteisiin, yhtenäisiin riskiominaisuuksiin. Tasoilla 2 ja 3 odotettavissa oleva 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 vähentämistekniikkana 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 johdannaisopimuksia 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 odotettavissa olevien 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

Konsernin varainhankinta muodostuu pääosin talletusvarainhankinnasta sekä liikkeeseen lasketuista pörssinoteeratuista katetuista joukkolainoista.

Rahoitusvelkojen luokittelu

Hypo-konsernin 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 johdannaisopimus on tehty ja myöhemmin käypään arvoon tulospaikutteisesti. Johdannaisvarojen ja -velkojen käyvät arvot sisältävät sopimuksen kertyneen koron. Korkeajohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu kirjataan sopimuskohtaisen nettomäärän mukaisesti joko korkotuottoihin tai -kuluihin.

Nettouttaminen

Taseeseen kirjatut johdannaisvarat ja -velat nettoutetaan, jos Hypolla on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kauppat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myynti ja velkaerän kuittaus samanaikaisesti. Sen sijaan kahdenväliset OTC-johdannaisvarat- ja velat kirjataan sopimustasolla johdannaisvaroihin 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 saamiin sekä näitä suojaaviin johdannaisopimuksiin sovelletaan IFRS 9 -standardin mukaista 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 käyvän arvon muutosten katsotaan olevan yhtä suuria, mutta vastakkaisia. Suojauslaskentaa sovelletaan Hypossa ainoastaan korkoriskisiin. Luottoriskiä hallitaan riskienhallinnan strategian mukaisesti, eikä sillä katsota olevan merkittävää vaikutusta yllä mainittujen erien arvonmuutoksiin.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän kiinteäkorkoiset kassavirrat vaihtuvakorkoiksi. Suojattavaksi korkoriskiksi on määritetty pitkäaikaisten kiinteäkorkoisten maksujen tai saamisten käyvän arvon muutokset. Hypo perustaa suojaussuhteen johdannaisten nimellisarvon ja suojattavan kohteen nimellisarvojen 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 johdannaisten avulla. Hypoteettinen johdannainen vastaa ehdoiltaan suojauskohteena olevaa sopimusta jättäen kuitenkin huomioimatta luottoriskin ja mahdollisten transaktiokulujen osuudet. Suojauksen tehoton osa syntyy pääosin suojaavan johdannaisten vaihtuvakorkoisen osan käyvän arvon muutoksista. Suojauksen tehoton osa kirjataan tulosvaikutteisesti.

Käyvän arvon suojauslaskennassa johdannaisopimukset merkitään taseeseen käypään arvoonsa ja vastaerät tuloslaskelmalle käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuottoihin. Hypoteettisen johdannaisten käypä arvo merkitään taseeseen suojattavan instrumentin tasearvon oikaisuksi ja vastaerä niin ikään tuloslaskelman käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuottoihin.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista sekä muiden strategisten projektien aktivoiduista kuluista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenoon.

AINEELLISET HYÖDYKKEET**Sijoituskiinteistöt**

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista ja niitä pidetään vuokratuottojen saamiseksi sekä mahdollisen arvonnousun vuoksi.

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 hankintamenoon.

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

Konserni arvioi sijoituskiinteistöjen käyvät arvot kvartaleittain. Käypien arvojen arvioinnissa hyödynnetään Tilastokeskuksen julkistamia huoneistojen sijaintikohtaisia hintatilastoja sekä kaupallisia hintatietopalveluja. Johdon havaintoihin perustuen valituista kohteista hankitaan huoneistokohtaiset arviokirjat riippumattomalta arvioitsijalta. Mikäli omaisuuserä todetaan merkityksi 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 kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittelevät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöstä. Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston ja ne käsitellään hankintamenomallin mukaisesti.

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. Lakisääteiseen 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 tai nettomääräinen omaisuuserä lasketaan vähentäen nykyarvoon diskonttatusta eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Netto-omaisuuserä merkitään konsernin taseen muihin varoihin. Netto-omaisuuserän määrää korjataan, mikäli vakuutusmatemaattisissa oletuksissa tapahtuu muutoksia. Myös varojen toteutuneiden tuottojen poikkeama arvioidusta tuotosta aiheuttaa muutoksen eläkevelvoitteen määrässä. Molemmat muutokset 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 sekä palkkojen ja eläkkeiden oletetuista tasoista. Myös poikkeamat järjestelyn oletetuissa sijoitustuotoissa ja sijoitusten käyvissä arvoissa aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa.

LASKENNALLISET VEROSAATAVAT JA -VELAT

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

Laskennallisiin verovelkoihin merkitään rahamäärät, jotka aiheutuvat väliaikaisista eroista etuuspohjaisten työsuhte-etuuksien netto-omaisuuserästä, EVL 46 § mukaisesta varauksesta emoyhtiössä sekä eräisiin kiinteistösijoituksiin kohdistuvista uudelleenarvostuksista. Laskennallisiin verovelkoihin merkitään lisäksi käypään arvoon muun laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusvälineiden sekä koronvaihtosopimusten positiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

Etuuspohjainen järjestely konsernin muissa varoissa

Etuuspohjaisesta omaisuuserästä syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon. Laskennallinen verovelka kasvaa tai pienenee, kun järjestelyn netto-omaisuuserän määrässä tapahtuu muutos. Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn netto-omaisuuserän määrä vaihtelee IAS 19 -laskelmalla esitetyllä tavalla vuosineljänneksittäin. Netto-omaisuuserän kulloiseenkin arvoon vaikuttavat sekä eläkevelvoitteen kokonaismäärän kehitys sekä muutokset järjestelyssä olevissa varoissa.

Yleinen luottotappiovaraus

Laskennallinen verovelka kasvaa tai pienenee, kun Suomen Hypoteekkiyhdistys kasvattaa tai purkaa yleistä luottotappiovaraustaan. EVL 46 § mukainen, emoyhtiössä laskennallisilla veroilla oikaistuun arvoon kirjattu vapaaehtoinen luottotappiovaraus on purettu konsernitilinpäätöksessä ja esitetään edellisten vuosien voittovaroissa.

Arvonkorotukset sijoitus- tai omassa käytössä olevissa kiinteistöomistuksissa

Laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon esitetty uudelleenarvostusrahasto on purettu konsernitilinpäätöksessä ja esitetään edellisten vuosien voittovaroissa. Laskennallinen verovelka kasvaa tai pienenee, kun Suomen Hypoteekkiyhdistys myy omistamiaan sijoitus- tai omassa käytössä olevia kiinteistöjä, joiden kirjanpitoarvoon sisältyy arvonkorotuksia. Arvonkorotus-/uudelleenarvostusrahastosta ja siitä kirjatusta laskennallisesta verovelasta purkautuu myynnin yhteydessä määrä, joka vastaa myydyin kohteen kirjanpitoarvossa ollutta arvonkorotusta.

Muun laajan tuloslaskelman kautta käypään arvoon arvostettavat rahoitusinstrumentit

Käypään arvoon muun laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusvälineiden arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin. Laskennallinen verosaatava tai velka kasvaa tai pienenee, kun rahoitusvälineet arvostetaan säännöllisesti käypään arvoon.

MUUT VARAT JA MUUT VELAT

Muut varat koostuvat pääosin suojaavien johdannaispositioiden vakuusmaksusaatavista sekä Hypo-konsernin varallisuuserästä johtuen eläkesäätiön A-osaston ylikatteellisuudesta.

Muut velat koostuvat saapuneista, mutta lyhytaikaisesti sopimuksille kirjaamattomista asiakassuorituksista sekä suojaavien johdannaispositioiden vakuusmaksujärjestelystä.

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 erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne tuloutetaan kertaluonteisesti. Luotonannon palkkiot ja tonttinotariaattitoiminnan palkkiotuotot tuloutetaan IFRS 15:n mukaan.

Luotonannon palkkiotuotot sisältävät luotonmyöntöhetkellä veloittavat toimitus- ja liittymismaksut, kertapalkkiot luoton elinkaaren aikana suoritetuista palveluista sekä kuukausipohjaisesti veloittavat lainanhoitopalkkiot.

Tonttinotariaattipalveluiden palkkiotuotot koostuvat hallinnointisopimuksiin perustuvien yksittäisten toimeksiantojen toteuttamisesta, jolloin suoritevelvoite täyttyy, kun toimeksianto on suoritettu. Toinen tonttinotariaattipalveluihin liittyvä palkkiotuottolaji on asiakassopimuksiin perustuva jatkuva hallinnointipalvelu. Hallinnointipalvelun hinnoittelu perustuu tonttinotariaattipalvelun kohteena olevan varallisuuden euromäärään ja jossa suoritevelvoite täyttyy ajan kuluessa. Hallinnointipalvelupalkkio laskutetaan asiakkailta kolmen kuukauden välein.

Muut palkkiotuotot sisältävät muut asiakkaille suoritettavat kertapalvelut.

Palkkiokulut koostuvat kolmansille osapuolille maksetuista toistuvista tai kertaluonteisista maksuista.

Rahoitusvälineistä kertyvien muiden tuottojen ja kulujen tulouttamiseen sovelletaan IFRS 9:n mukaista efektiivisen koron menetelmää.

Käypään arvoon tuloslaskelman kautta (FVPL) kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot

Käyvän arvon muutokset ja myydessä realisoitunut tulos maksuvalmiuden ylläpitoon liittyvistä rahoitusinstrumenteista, jotka on merkitty käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviksi, kirjataan käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotoksi. Erään kirjataan myös koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset. Lisäksi käyvän arvon suojaukseen määritettyjen rahoitusvälineiden käyvän arvon muutokset kirjataan tähän tuloslaskelman erään. Konsernilla ei ole kaupankäyntipositiota eikä valuuttamääräistä toimintaa.

Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta (FVOCI) kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot

Realisoitunut myyntitulos rahoitusinstrumenteista, jotka on luokiteltu käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattaviin varoihin, kirjataan kaupantekopäivälle. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostus tuloutetaan tuloslaskelmaan. Käypään arvoon muun 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 kulu- miseen perustuvat vuokratuotot sekä hoitomenot. 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 nettotuottoissa.

Henkilöstökulut

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 kirjataan kuluksi kaudelle, jolta suoritevelvoite aiheutuu.

Hallintokulut

Henkilöstön muista kuin palkkakuluista koostuvat muut henkilöstösidonnaiset kulut koostuvat pääosin terveydenhoidon, rekrytoinnin ja koulutuksen sekä ulkopuolisten asiantuntijapalvelujen kuluista. Tietotekniikan ja tietoliikenteen kulut muodostuvat pankki- ja muiden IT-järjestelmien käyttö- ja

palvelumaksuista sekä kehitysmenoista. Lisäksi hallintokuluja muodostuu toimistotilojen ylläpidosta ja muista operatiiviseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista. Hallintokulut 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 aineettomat hyödykkeet 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.

Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusvaroista

Erään kirjataan lopulliset luottotappiot sekä odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusvaroista tuloutetaan tuloslaskelmaan.

Muiden rahoitusvarojen lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot

Lopulliset luottotappiot sekä odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos muista rahoitusvaroista kuin jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusvaroista tuloutetaan tuloslaskelmaan.

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.

VUOKRASOPIMUKSET

Hypo-konserni soveltaa IFRS 16 -standardin 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 käyttöomaisuuserän varojen aineellisiin hyödykkeisiin ja vuokrasopimusvelan muihin velkoihin.

Käyttöomaisuuserän arvoksi kirjataan sopimuksen alkamishetkellä vuokrasopimusvelkaa vastaava summa huomioiden mahdolliset ennakkomaksut, ennallistamismenot ja muut erät. Käyttöoikeusomaisuuserän poistot ja vuokrasopimusvelan korot kirjataan tuloslaskelmaan.

Operatiivisiksi luokiteltujen vuokrasopimusten vuokrasopimusvelka arvostetaan jäljellä olevien vuokrien nykyarvoon ja kun kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vuokratuotot arvioidaan taloudellisten ja liiketoiminnallisten tekijöiden perusteella. Jäljellä olevien vuokramaksujen diskonttaamiseen käytetään standardin sallimaa lisäluoton korkoa. Vuokrasopimusvelan lyhennysten osuus esitetään rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirroissa.

Hypo-konserni vuokralle antajana

Kaikki vuokrasopimukset, joissa Hypo-konserni on vuokralle antajana ovat operatiivisia sopimuksia. Vuokratut kohteet esitetään Hypo-konsernin aineellisissa hyödykkeissä. Vuokrasuostojen nettotuotot tuloutetaan IFRS 15 standardin mukaisesti vuokratuotoksi kuukausipohjaisiin asiakkaan suoritevelvoitteisiin perustuen.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

K2. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN

1 000 €	2025	2024
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	8 719	21 190
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	90 734	122 277
Saamistodistukset, käypään arvoon arvostetut saamiset	3 735	4 393
Johdannaissopimukset	6 106	19 928
Muut korkotuotot	567	1 669
Korkotuotot yhteensä	109 862	169 456
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-815	-2 567
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-37 597	-59 521
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-37 851	-36 242
Johdannaissopimukset	-14 309	-53 680
Muut korkokulut	-6	-1
Korkokulut yhteensä	-90 578	-152 012

Korkotuotot käypään arvoon laajan tuloslaskelman kautta ja käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista saamistodistuksista on ryhmitelty riville 'Saamistodistukset, käypään arvoon arvostetut saamiset'. Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaisettu vuoden 2025 tietojen kanssa.

K3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT

1 000 €	2025	2024
Palkkiotuotot		
Luotonannosta ja ottolainauksesta	3 307	3 097
Tonttinotariaattipalveluista	2 805	2 643
Muusta toiminnasta	94	112
Palkkiotuotot yhteensä	6 206	5 852
Palkkiokulut	-222	-197
Nettopalkkiotuotot	5 985	5 655

Asiakassopimuksiin perustuvien palkkiotuottojen lähteet on kuvattu laatimisperiaatteiden kohdassa Tuloutusperiaatteet. Luotonannosta syntyvät palkkiotuotot ovat luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai erillinen toimenpide on asiakkaalle suoritettu. Palkkiotuotot kirjataan tuotoksi, kun suoritevelvoite on tullut täytetyksi. Tonttinotariaattipalveluiden palkkiotuotot muodostuvat eristä, joissa suoritevelvoite on tullut täytetyksi tai joissa suoritevelvoite on täyttynyt ajan kulumiseen perustuen. Asiakassopimuksiin perustuvat varat ja velat olivat:

	2025	2024
Varat	555	692
Velat	41	17

Asiakassopimuksiin perustuvat varat koostuvat lainaamisen ja tonttinotariaattipalveluiden laskutetuista, mutta maksamattomista palkkiotuotoista. Asiakassopimuksiin perustuvat velat koostuvat yhteistyökumppanille tilitettävistä lainojen takauspalkkioista.

K4. TUOTTOJEN JAOTTELU

1 000 €	2025	2024
Korkotuotot	109 862	169 456
Korkokulut	-90 578	-152 012
Korkokate	19 284	17 444
Nettopalkkiotuotot		
Luotonannosta	3 191	3 010
Tonttinotariaattitoiminnasta	2 699	2 533
Muusta toiminnasta	94	112
Nettopalkkiotuotot yhteensä	5 985	5 655
Nettotuotot käypään arvoon tuloslaskelman ja muun laajan tuloksen kautta kirjatusta rahoitusinstrumenteista	1 351	-1 083
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 235	2 427
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	8	144
Muut tuotot	28	2
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	3 623	1 490
Nettotuotot yhteensä	28 891	24 589

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

K5. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSLASKELMAN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVÄLINEIDEN NETTOTUOTOT

1 000 €	2025			2024		
	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä
Arvopaperikaupan nettotuotot						
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta saamistodistuksista		218	218	465	534	999
Muista kuin suojauslaskennassa olevista, käypään arvoon arvostettavista koronvaihtosopimuksista	2	240	241	-384	-1 604	-1 989
Suojauslaskennan nettotulos						
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista käyvän arvon suojauslaskennassa		3 566	3 566		-31 146	-31 146
Koronvaihtosopimuksista käyvän arvon suojauslaskennassa		-2 686	-2 686		30 791	30 791
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot yhteensä	2	1 338	1 340	81	-1 425	-1 344

Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusinstrumentteja ei ole.

K6. KÄYPÄÄN ARVOON MUUN LAAJAN TULOKSEN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT

1 000 €	2025	2024
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot	11	261
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot yhteensä	11	261

K7. SIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT

1 000 €	2025	2024
Vuokratuotot	2 709	2 117
Myyntivoitot (-tappiot)	8	144
Muut tuotot	1 393	1 273
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-852	-742
Arvonalentumiset	-484	
Muut kulut	-473	-162
Suunnitelman mukaiset poistot	-59	-59
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot yhteensä	2 243	2 571

Arvonalentumiset kohdistuivat rajalliseen kappalemäärään asuinhuoneistoja. Arvonalentumiset perustuivat ulkopuolisen arvioijan laatimiin arviokirjoihin kohteiden käyvästä arvosta.

K8. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 €	2025	2024
Käyttökorvaukset, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	3	12
Muut tuotot	26	-10
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	28	2

Muut tuotot sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön IAS 19 mukaisten hallintopalvelujen tuoton.

K9. HALLINTOKULUT

1 000 €	2025	2024
Muut henkilöstösidonnaiset	-1 524	-725
Toimiston ylläpito ja muut operatiiviset	-493	-340
Hallinnointi ja viestintä	-249	-240
Tietotekniikka, tietoliikenne ja postitus	-3 897	-3 414
Muut	-50	-42
Hallintokulut yhteensä	-6 212	-4 761

K10. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 €	2025	2024
Vuokrakulut	-83	-39
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-53	-79
Muut kulut	-1 305	-1 392
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-1 440	-1 510

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

K11. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

1 000 €	2025	2024
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 677	-1 449

K12. LOPULLISET JA ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT TULOSLASKELMASSA

1 000 €	2025	2024
Jaksotettuun hankintamenuun kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	80	-2
Lopulliset luottotappiot	-116	-94
Luottotappiopalautekset	5	6
Käypään arvoon kirjattavista rahoitusvaroista		
Käypään arvoon kirjattavista rahoitusvaroista		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	13	-18
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot yhteensä	-17	-108

Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutoksen tarkempi erittely esitetään riskienhallinnan liitetiedossa Odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän muutokset ja siirtymät.

K13. TULOVEROT

1 000 €	2025	2024
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-1 525	-1 320
Laskennallisten verojen muutos	-39	-27
Edellisten tilikausien verot	3	1
Verot tuloslaskelmassa	-1 561	-1 346
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	9 086	8 008
Verovapaat tulot	-1 368	-1 428
Vähennyskelvottomat kulut	10	8
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	90	147
Yhteensä	7 818	6 735
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 564	-1 347
Edellisten tilikausien verot	3	1
Verot tuloslaskelmassa	-1 561	-1 346

K14. 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 konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

2025	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	28 835	9 058	3 645 970	3 472 787	69
Muu toiminta	28	28	0		
Yhteensä	28 863	9 086	3 645 970	3 472 787	69
2024	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	24 516	7 958	3 478 594	3 312 911	72
Muu toiminta	71	50	0		
Yhteensä	24 587	8 008	3 478 594	3 312 911	72

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K15. KÄTEISET VARAT

1 000 €	2025	2024
Saamiset keskuspankilta	580 547	385 793

K16. RAHAVIRTUALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT JA NETTOVELAT

1 000 €	2025	2024
Käteiset varat	580 547	385 793
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	143 129	128 895
Saamiset luottolaitoksilta	14 890	8 901
Saamistodistukset	11 483	12 959
Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat	750 049	536 548
Rahavarat yhteensä	751 239	537 468
Varainhankinta, vuoden kuluessa takaisin maksettavat	-369 464	-5 448
Varainhankinta, yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	-1 497 563	-1 673 753
Nettovelat	-1 115 788	-1 141 733
Rahavarat yhteensä	751 239	537 468
Bruttovarainhankinta, kiinteäkorkoiset	-104 025	-33 250
Bruttovarainhankinta, vaihtuvakorkoiset	-1 763 003	-1 645 951
Nettovelat	-1 115 788	-1 141 733

Nettovelat 2025	Rahavarat				Rahoitukseen liittyvät velat	
	Käteiset varat	Keskuspankki-rahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamis-todistukset	Saamiset luotto-laitoksilta	Velat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.	385 793	129 708	13 066	8 901	-1 679 201	-1 141 733
Rahavirrat	194 754	14 314	-1 370	5 989	-185 597	28 089
Käypien arvojen muutokset, joihin ei liity maksua		80	4		-2 229	-2 145
Nettovelat 31.12.	580 547	144 102	11 700	14 890	-1 867 028	-1 115 788

Nettovelat 2024	Rahavarat				Rahotukseen liittyvät velat	
	Käteiset varat	Keskuspankki-rahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamis-todistukset	Saamiset luotto-laitoksilta	Velat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.	520 670	146 386		17 390	-1 829 630	-1 145 184
Rahavirrat	-134 877	-16 099	12 959	-8 489	159 916	13 410
Käypien arvojen muutokset, joihin ei liity maksua		-579	107		-9 487	-9 959
Nettovelat 31.12.	385 793	129 708	13 066	8 901	-1 679 201	-1 141 733

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuvelvoitteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä. Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvät varainhankintasopimukset, korkosuojaukset ja johdannaisten vakuusjärjestelyt sekä rahavarat muodostavat nettovarallisuusaseman (nettovelka).

K17. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA

1 000 €	2025			2024		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadit-taessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadit-taessa maksettavat	Yhteensä
Luottolaitoksilta	14 890		14 890	8 901		8 901

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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K18. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

1 000 €

	2025		2024	
	Tasearvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennys	Tasearvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennys
Asuntoyhteisöt	1 945 878	0	1 924 011	0
Kotitaloudet	784 079	-228	841 892	-308
Yritykset pl. asuntoyhteisöt	20 283		23 862	
Muut	1 751		2 046	
Yhteensä	2 751 992	-228	2 791 811	-308

Saamiset koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2025	2024
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	7 154	12 226
Saamisista tilikaudelle kirjatut odotettavissa olevat luottotappiot		
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.	-308	-306
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	80	-2
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.	-228	-308
Odotettavissa olevat luottotappiot tunnistetaan ja kirjataan sopimuskohtaisesti.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot, netto, palautukset = (-), tappiot = (+)	111	88

K19. SAAMISTODISTUKSET VASTAPUOLIRYHMITÄIN

1 000 €

	2025			2024		
	Julkisesti noteeratut	Yhteensä	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennys	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset						
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat						
Valtion velkasitoumukset	15 099	15 099				
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	20 278	20 278		20 440	20 440	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Valtion velkasitoumukset	7 423	7 423		32 177	32 177	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	2 253	2 253		2 195	2 195	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset						
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat						
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	13 375	13 375	-1	18 500	18 500	-14
Muut saamistodistukset				122	122	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	85 675	85 675		56 274	56 274	
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset yhteensä	144 102	144 102	-1	129 708	129 708	-14
Muut saamistodistukset						
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset						
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	6 220	6 220	-9	6 082	6 984	-10
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut	5 480	5 480				
Muut saamistodistukset yhteensä	11 700	11 700	-9	6 082	6 984	-10

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 0,0-6,7 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin. Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2025 tietojen kanssa.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K20. SAAMISTODISTUKSET LUOTTOLUOKITUSJAKAUMITTAIN

1 000 €

2025

Luottoluokitusjakauma	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
Luottoluokka 1: (S&P AAA-AA)	22 531	28 576	61 141	112 248
Luottoluokka 2: (S&P A)	22 521	14 814		37 335
Luottoluokka 4: S&P BB)		3 155		3 155
Luottoluokka 6: (S&P alempi kuin CCC)		3 065		3 065

2024

Luottoluokitusjakauma	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
Luottoluokka 1: (S&P AAA-AA)	54 812	10 393	52 534	117 739
Luottoluokka 3: (S&P BBB)		6 771		6 771
Luottoluokka 4: S&P BB)		3 141		3 141
Luottoluokka 6: (S&P alempi kuin CCC)		8 140		8 140
Ei luottoluokkaa		6 984		6 984

Luottoluokitusjakauma vastaa EBA:n ECAI-luokittelua.

K21. OSAKKEET JA OSUUDET

1 000 €

2025

2024

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		31	31		31	31
Joista hankintameno		0	0		0	0
Joista luottolaitoksissa		0	0		0	0

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K22. JOHDANNAISSOPIMUKSET

1 000 €

	2025		2024	
	Varat	Kirjanpitoarvo Velat	Varat	Kirjanpitoarvo Velat
OTC-koronvaihtosopimukset				
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
Käypä arvo	13 534	28 880	18 845	35 580
joista keskusvastapuoliselvityksessä		28 623		29 124
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
Käypä arvo		529	171	686
joista keskusvastapuoliselvityksessä		529		686
Kirjanpitoarvo yhteensä	13 534	29 409	19 016	36 266

Sopimuksen käypä arvo sisältää kertyneen koron.

	Nimellisarvo		Nimellisarvo	
	Varat	Velat	Varat	Velat
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset	559 225	1 200 000	600 000	1 000 000
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset		101 000	44 273	71 500
Nimellisarvo yhteensä	559 225	1 301 000	644 273	1 071 500

	2025			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	323 225	1 259 500	277 500	1 860 225
joista keskusvastapuoliselvityksessä	14 000	659 500	277 500	951 000
Käypä arvo, Varat	66	13 468		13 534
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0
Käypä arvo, Velat	231	-4 343	33 521	29 409
joista keskusvastapuoliselvityksessä	-26	-4 343	33 521	29 152
	2024			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	40,000	1,415,273	260,500	1,715,773
joista keskusvastapuoliselvityksessä	5,000	506,000	260,500	771,500
Käypä arvo, Varat	171	18,845		19,016
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0
Käypä arvo, Velat	17	-116	36,365	36,266
joista keskusvastapuoliselvityksessä	17	-6,572	36,365	29,810

Johdannaissopimuksien avoimen vastapuoliriskin määrä muodostuu johdannaissopimusten markkina-arvoista sekä sopimuksiin liittyvistä toimitetuista vakuuksista ja niiden markkina-arvosta. Osa johdannaisista ja vakuuksista muodostavat nettoutusryhmän. 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 negatiivinen 31.12.2025 yhteensä 436 000 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

K23. SUOJAUSLASKENNAN MATURITEETTI

1 000 €

	2025		
	Alle 3 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo	309 225	1 200 000	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo	0,46 %	2,89 %	0,01 %
	2024		
	Alle 3 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo		1 359 273	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo		2,21 %	0,01 %

Taulukossa esitetään suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettijakauma.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K24. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

1 000 €

2025

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Johdannaiset, koronvaihtosopimukset	1 759 225	21 674	37 020	-2 858

2024

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Johdannaiset, koronvaihtosopimukset	1 609 273	29 943	46 678	30 577

Sopimuksen käypä arvo sisältää kertyneen koron.

K25. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

1 000 €

2025

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän- arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 715 839	21 314		3 566
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 296			21	172

2024

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän- arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 557 510	35 497		-31 146
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 443			194	214

K26. SUOJAUSLASKENNAN TEHOKKUUS

1 000 €

2025

2024

Suojauksen tehottomuus		
Käyvän arvon suojauslaskenta		
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	881	-354

K27. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

1 000 €

2025

2024

IT-ohjelmat ja -hankkeet	9 410	10 018
Muut aineettomat hyödykkeet	137	234
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	9 547	10 251
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	0	0

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K28. AINEELLISET HYÖDYKKEET

1 000 €	Käyvän arvon määrittämisperiaate	2025	2024
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo			
Maa- ja vesialueet	3	6 924	6 961
Rakennukset	3	898	957
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3	70 844	68 785
Tasearvo, yhteensä		78 667	76 703
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		79 616	77 802
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus		3 358	0
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset			
Vuokrasaatatavat yhden vuoden kuluessa		479	364
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo			
Omassa käytössä olevat			
Maa- ja vesialueet	3	687	687
Rakennukset	3	155	165
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3		854
Tasearvo, yhteensä		842	1 707
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä		2 941	2 806

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 sijoituvista 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.

Sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien muiden kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisperiaatteet ovat seuraavat:

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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K29. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

1 000 €

2025

	Aineettomat hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet		
		Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
Hankintameno 1.1.	18 100	78 836	5 047	83 884
Lisäykset, uudet hankinnat	9 932	6 271	16	6 287
Vähennykset	-9 059	-3 781	-876	-4 657
Hankintameno 31.12.	18 973	81 327	4 187	85 514
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	7 849	2 134	3 134	5 268
Tilikauden poisto	1 578	43	57	100
Tilikauden arvonalennukset		484	5	488
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	9 426	2 661	3 195	5 856
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 547	78 667	992	79 658

2024

	Aineettomat hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet		
		Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
Hankintameno 1.1.	16 758	59 386	4 007	63 393
Lisäykset, uudet hankinnat	1 342	21 369	1 072	22 441
Vähennykset	0	-1 918	-32	-1 950
Hankintameno 31.12.	18 100	78 836	5 047	83 884
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	6 583	2 081	3 005	5 085
Tilikauden poisto	1 266	53	130	183
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	7 849	2 134	3 134	5 268
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 251	76 703	1 913	78 616

K30. MUUT VARAT

1 000 €

2025

2024

Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	8 234	7 952
Johdannaisten vakuudet	28 789	29 735
Myyntisaatavat	539	664
Tonttintariaattitoimintaan kohdistuvat saamiset	628	1 265
Muut saamiset	230	809
Muut varat yhteensä	38 421	40 424

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa K39.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K31. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

1 000 €	2025	2024
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	556	374
Muut siirtosaamiset	953	588
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot yhteensä	1 509	962

K32. VEROSAAMISET JA -VELAT

1 000 €	2025	2024
Tuloverosaamiset	556	374
Laskennalliset verosaamiset	38	14
Verosaamiset yhteensä	595	388
Tuloverovelat	549	68
Laskennalliset verovelat	10 115	10 055
Verovelat yhteensä	10 664	10 123
Laskennalliset verosaamiset		
Käyvän arvon rahasto	38	14
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	38	14
Laskennalliset verovelat		
Työeläke-etuudet	1 647	1 590
Uudelleenarvostusrahasto	93	93
Käyvän arvon rahasto	38	35
EVL 46§:n mukaiset luottotappiovaraukset	8 337	8 337
Laskennalliset verovelat yhteensä	10 115	10 055
Laskennalliset verosaamiset (+) / verovelat (-), netto	-10 077	-10 041
Laskennallisten verojen muutokset		
Laskennalliset verosaamiset /-velat 1.1.	-10 041	-9 815
Kirjattu tuloslaskelmaan		
IAS 19-kirjaus	-39	-27
Laajaan tulokseen ja omaan pääoman kirjattu:		
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	21	-7
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	-18	-191
Laskennalliset verosaamiset (+) / -velat (-), netto 31.12.	-10 077	-10 041
Tuloverosaaminen (+) / -velka (-), netto	8	306
Verosaamiset yhteensä (+) / -velka (-), netto	-10 069	-9 735

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K33. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

1 000 €	2025		2024	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 786 834	1 800 000	1 637 926	1 650 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	85 372	86 000	15 893	16 000
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat yhteensä	1 872 206	1 886 000	1 653 818	1 666 000

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

K34. MUUT VELAT

1 000 €	2025	2024
Lähdeverovelka	524	617
Johdannaisten vakuudet	13 970	19 290
Saapuneet, lyhytaikaisesti sopimuksille kirjaamattomat asiakassuoritukset	16 066	9 375
Muut velat	2 806	5 373
Muut velat yhteensä	33 365	34 655

Muut erät muodostuvat edelleen tilitettävistä tonttintotariaattipalvelujen korottomista veloista ja kirjausselvittelyssä olevista konserniyhtiöiden välisistä tapahtumista.

K35. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

1 000 €	2025					
	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Käteiset varat	580 547					580 547
Saamiset luottolaitoksilta	14 890					14 890
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	16 544	2 658	78 647	260 768	2 393 375	2 751 992
Saamistodistukset	8 044	9 537	110 537	27 686		155 803
Johdannaiset, saamiset	66		13 468			13 534
Rahoitusvarat yhteensä	620 091	12 195	202 652	288 453	2 393 375	3 516 766
Velat luottolaitoksille			20 008			20 008
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 035 576	467 822	610			1 504 008
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	349 940	35 515	1 219 777	266 974		1 872 206
Johdannaiset, velat	257	-26	-4 343	33 521		29 409
Rahoitusvelat yhteensä	1 385 773	503 311	1 236 052	300 495	0	3 425 631

	2024					
	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Käteiset varat	385 793					385 793
Saamiset luottolaitoksilta	8 901					8 901
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	9 297	2 169	77 228	229 437	2 473 680	2 791 811
Saamistodistukset	6 984	24 861	100 104	10 826		142 774
Johdannaiset, saamiset	163	8	18 845			19 016
Rahoitusvarat yhteensä	411 138	27 038	196 177	240 262	2 473 680	3 348 295
Velat luottolaitoksille				20 000		20 000
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 118 463	435 182	2 181			1 555 826
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	5 991	9 902	1 372 571	265 354		1 653 818
Johdannaiset, velat		17	-116	36 365		36 266
Rahoitusvelat yhteensä	1 124 454	445 101	1 374 636	321 720	0	3 265 910

Maturiteettijakaumassa esitetään sopimusten tilinpäätösajanhetkeen asti kertyneet korot varojen ja velkojen eräpäivän mukaisessa maturiteettiuluokassa. Johdannaissopimusvelat taseessa koostuvat useasta eri sopimuksesta jotka ovat nettoutettu vastapuolittain. Maturiteettijakauma on laadittu sopimuksittain.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K36. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

1 000 €

			2025		2024	
Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	54 972	54 972	45 144	45 144
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdol- lisuuden perusteella kirjatut erät	1	100 831	100 831	90 646	90 646
Yhteensä			155 803	155 803	135 791	135 791
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	1 786 834	1 786 834	1 637 926	1 637 926
Yhteensä			1 786 834	1 786 834	1 637 926	1 637 926
Muut						
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	1	580 547	580 547	385 793	385 793
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	2	14 890	14 890	8 901	8 901
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2	2 751 992	2 751 992	2 791 811	2 791 811
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2			6 984	6 984
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	31	31	31	31
Johdannais-sopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	13 534	13 534	19 016	19 016
Yhteensä			3 360 994	3 360 994	3 212 536	3 212 536
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	2	20 008	20 008	20 000	20 000
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	2	1 504 008	1 504 008	1 555 826	1 555 826
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	85 372	85 372	15 893	15 893
Johdannais-sopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	29 409	29 409	36 266	36 266
Yhteensä			1 638 798	1 638 798	1 627 985	1 627 985

Tason 3 rahoitusvaroissa ei ole kauden aikana realisoitumattomia voittoja tai tappioita. Kirjanpito- ja käyvät arvot sisältävät kertyneet korot. Johdannais-sopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa. Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa. Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitus-sopimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduista julkisista noteerauksista. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. 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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K37. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETOTTAMINEN

1 000 €

2025

	Brutto- rahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	38 034	8 625	29 409		28 789	620
Johdannaisaamiset	13 534		13 534		13 970	-436

2024

	Brutto- rahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	47 958	11 692	36 266		29 735	6 531
Johdannaisaamiset	19 016		19 016		19 290	-274

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.

K38. OMA PÄÄOMA

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisinmaksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö. Konsernin vapaan oman pääoman määrä 31.12.2025 oli 123 216,9 tuhatta euroa (116 623,7 t€), josta jakokelvoton osuus on hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukaan varahastoon siirrettävä määrä emoyhtiön tilikauden voitosta. Emoyhtiön voitosta vuonna 2025 on jakokelvotonta vähintään 2 591,0 tuhatta euroa (vuoden 2024 voitosta vähintään 932,6 t€). Vapaaseen omaan pääomaan ei kohdistunut aktivoituja kehittämismenoja 31.12.2025 eikä 31.12.2024.

K39. TYÖSUHDE-ETUUDET

Palkkakulut ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet

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

Hypon palkitsemisjärjestelmään perustuvat palkkiot henkilöstölle suoritetaan joko rahana tai vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläke-säätiön 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 veloitte 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 jäsenenä 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. Ennakonpidätys- 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 järjestelyinä. A-osaston varallisuuden käypä arvo ylittää sen diskontatun veloitteen 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 veloitte / - omaisuuserä lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskontatusta eläkeveloitteesta 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 yllikate merkitään taseen muihin varoihin. Netto-omaisuuserän laskennallinen vero esitetään tase-erässä laskennalliset verovelat. Vakuutusmatemaattisten oletusten aiheuttama muutos eläkeveloitteen määrässä esitetään vakuutusmatemaattisena voittona / tappiona laajassa tuloslaskelmassa sekä oman pääoman käyvän arvon rahastossa laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään.

Eläkeveloitteen laskenta

Veloitteen määrittämiseksi käytetään vakuutusmatemaattista menetelmää, jossa huomioidaan mm. edunsaajien ikä, palkkataso sekä tarvittavat väestötilastotiedot. Konserni käyttää veloitteen laskennassa ulkopuolista, ammatillisesti pätevää vakuutusmatemaattikkoa ja veloitte lasketaan vähintään vuosittain. Veloitteen nykyarvo saattaa muuttua veloitteen laskentaan käytettävien vakuutusmatemaattisten oletusten muutoksista johtuen. Muutos voi kohdistua esimerkiksi inflaatiotasoon, ennakoituun nähden suurempiin tai pienempiin palkkoihin ja eläkkeisiin, etuuksien lisäykseen tai diskonttokorkoon, kuten myös järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotukseen. Järjestelyn duraatio kuvaa veloitteen 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.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K39. TYÖSUHDE-ETUUDET JATKUU

Arviot

Eläkeveloitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletetuista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn veloitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa. Vakuutusmatemaattiset laskelmat sisältävät herkkyyys-/riskianalyysit korko-, palkka- ja eläke sekä inflaatiotasojen arvioiden vastaisten kehityksien vaikutuksista eläkeveloitteen määrään.

Etuuspohjaisen järjestelyn olennaisimmat riskit

Etuuspohjaisessa järjestelyssä Hypon veloitteen 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 veloitteiden 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 hyödykeriskit) eli tappionvaara, jonka aiheuttaa markkinaympäristön muutokset,
- palkkojen ja eläkkeiden noususta aiheutuva riski,
- väestötilastollisissa muuttujissa tapahtuvien muutosten aiheuttama riskit ja
- strateginen riski, joka voi toteutua esimerkiksi vääräksi osoittautuvista arvioinneista johtuen.

Maksupohjaiset järjestelyt sisältävät lakisääteiseen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut. Etuuspohjaiset järjestelyt sisältävät Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa järjestetyn vapaaehtoisen lisäeläketurvan.

1 000 €

2025

Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Korkotuotot			268	268
Palkat ja palkkiot	-8 572			-8 572
Eläkekulut		-1 516		-1 516
Muut henkilösivukulut		-370		-370
Muut hallintokulut	-13			-13
Yhteensä	-8 584	-1 886	268	-10 203

2024

	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Korkotuotot			216	216
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-69	-69
Palkat ja palkkiot	-7 237			-7 237
Eläkekulut		-1 381	-12	-1 393
Muut henkilösivukulut		-124		-124
Muut hallintokulut	-10			-10
Yhteensä	-7 247	-1 506	135	-8 618

2025

2024

Työsuhde-etuudet laajassa tuloslaskelmassa	Etuuspohjaiset järjestelyt, velat	Etuuspohjaiset järjestelyt, varat	Etuuspohjaiset järjestelyt, velat	Etuuspohjaiset järjestelyt, varat
Etuuspohjaiseen järjestelyyn kuuluvien varojen nettotuotto	19			753
Toteutuneista eläketapahtumista johtuvat eläkeveloitteen muutokset	106			34
Väestötilastollisten oletusten muutoksista johtuvat vakuutusmatemaattiset nettotuotot		213		169
Etuuspohjaisen netto-omaisuuserän uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät yhteensä	124	213	0	956
Vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-), netto laajassa tuloslaskelmassa		89		956

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K39. TYÖSUHDE-ETUUDET JATKUU

1 000 €

2025

Työsuhde-etuudet taseessa, Varat	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut varat		8 234	8 234
Yhteensä	0	8 234	8 234

2024

	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut varat		7 952	7 952
Yhteensä	0	7 952	7 952

2025

Työsuhde-etuudet taseessa, Velat	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut velat		248		248
Laskennallinen verovelka			1 647	1 647
Muut siirtovelat	2 017			2 017
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			7 891	7 891
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-1 578	-1 578
Yhteensä	2 017	248	7 959	10 224

2024

	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut velat		187		187
Laskennallinen verovelka			1 590	1 590
Muut siirtovelat	1 774			1 774
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			7 802	7 802
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-1 560	-1 560
Yhteensä	1 774	187	7 832	9 793

Etuuspohjaiset järjestelyt
Järjestelyn velvoitteet ja varat

2025

2024

Velvoitteiden nykyarvo	-4 321	-4 651
Varojen käypä arvo	12 555	12 603
Nettomääräinen omaisuuserä (+) / -velka (-)	8 234	7 952

Tilikauden muutos

Nettomääräinen omaisuuserä 1.1.	7 952	6 861
Työsuorituksen perustuvat menot		-12
Nettokorko, tuotto (+), kulu (-)	268	216
Hoitokulut	-75	-69
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	89	956
Nettomääräinen omaisuuserä 31.12.	8 234	7 952

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo

2025

2024

1 000 €	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä
Oman pääoman ehtoiset instrumentit		409	409		-139	-139
Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit						
Sijoitusrahastot	5 376		5 376	5 506		5 506
Kiinteistöt	6 770		6 770	7 235		7 235
Varojen käypä arvo yhteensä	12 145	409	12 555	12 742	-139	12 603

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K39. TYÖSUHDE-ETUUDET JATKUU

1 000 €	2025	2024
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit, t€	373	363
Järjestelyn duraatio, vuotta	8,3	8,9
Diskonttauskorko, %	4,0	3,4
Varojen tuotto-odotus, %	4,0	3,4
Tuleva palkankorotusolettamus, %	2,2	2,1
Inflaatio, %	1,9	1,9

Velvoitteen herkkyys keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

Velvoitteen herkkyyys keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille			2025	2024	
%		Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen		Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen	
	Oletuksen muutos	Lisäys	Vähennys	Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko, %	0,50 %	-3,86 %	4,15 %	-4,13 %	4,45 %
Palkkojen nousuvauhti, %	0,50 %	0,00 %	0,00 %	0,04 %	-0,04 %
Eläkkeiden nousuvauhti, %	0,50 %	4,21 %	-4,04 %	4,78 %	-4,56 %
Odotettavissa oleva elinikä, %	1 vuosi	4,21 %	-4,04 %	4,29 %	-4,12 %

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K40. ANNETUT JA SAADUT VAKUUDET

1 000 €	2025	2024
Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat	2 113 859	2 169 139
Johdannaissopimukset	43 888	49 633
Sidotut varat yhteensä	2 157 747	2 218 773
Saadut vakuudet		
Johdannaissopimukset	13 970	19 290
Saadut vakuudet yhteensä	13 970	19 290

K41. VUOKRASOPIMUKSET

1 000 €	2025	2024
Hypo-konserni vuokralle ottajana		
Käyttöoikeusomaisuuserä		
Poistot- Kiinteistöt	43	53
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	63	20
Vuokrasopimusvelka		
Korkokulut	2	2
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	64	21
Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset		
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	62	13

Hypo-konserni on vuokrannut käyttöönsä toimistotiloja sekä -kalusteita toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla.

Hypo-konserni vuokralle antajana	2025	2024
Operatiiviset vuokrasopimukset		
Vuokratuotot	2 712	2 129
Diskonttaamattomat vuokrasaavat		
Vuosi 1	858	828
Vuosi 2	403	349
Vuosi 3	262	285
Vuosi 4	230	146
Vuosi 5	177	114
Vuodet >5	3 638	3 812

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

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K42. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

1 000 €	2025	2024
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja pantit	3 200	3 840
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot kotitalouksille	17 277	22 446
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot yhteisöille	164 796	198 860
Taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä	185 274	225 145

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K43. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT

1 000 €	2025	2024
Tilintarkastuksesta		
Ernst & Young	246	135
PwC		156
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - emoyhtiö		
Ernst & Young	12	
PwC		34
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - konserni		
Ernst & Young	12	
PwC		34
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot yhteensä	258	325

Palkkiot on esitetty laskutetuin määrin.

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

K44. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ

	2025	2024
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	69	72
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	3	2
Henkilöstön lukumäärä yhteensä	74	76

K45. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

1 000 €	2025	2024
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	604	575

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkka ja sopimusehtojen täytyessä lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkasjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 8 viikon palkkio. Vuonna 2025 ei maksettu tulospalkkioita.

	2025	2024
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	77	65
Varapj:lle maksetut palkkiot	52	46
Jäsenille maksetut palkkiot	170	165
Hallitukselle maksetut palkkiot yhteensä	299	276
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	19	19
Varapj:lle maksetut palkkiot	12	12
Jäsenille maksetut palkkiot	85	79
Hallintoneuvostolle maksetut palkkiot yhteensä	116	110
Toimiva johto (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	1 072	327

Johdolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimielinten palkitsemisraportista sekä muista palkitsemista koskevista tiedoista, jotka julkistetaan Hypon kotisivuilla.

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

K46. LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiö, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet, Hypon toimitusjohtaja ja tämän sijainen, 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 49. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiiriin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

1 000 €	2025	2024	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	39	68	-29
Toimiva johto	902	367	535
Hallitus	305	493	-188
Hallintoneuvosto	239	207	32
Yhteiset toiminnot	800	707	94
Muu lähipiiri	822	1 227	-405
Lähipiirille myönnetyt luotot yhteensä	3 107	3 069	39

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 90 % 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 vaihteluväliltä 0,20 % - 2,00 %. Luotosta peritään 0,1 %:n liittymismaksu.

K47. LÄHIPIIRIN TALLETUKSET

1 000 €	2025	2024	Muutos
Toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja ja hallitus	385	373	12
Hypon hallintoneuvosto	56	191	-135
Toimiva johto	110	70	40
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö	373	352	21
Muu lähipiiri	588	1 336	-748
Lähipiirin talletukset yhteensä	1 513	2 322	-809

Talletukset on tehty markkinaehdoin.

K48. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIKETAPAHTUMAT

Hypo-konserni toteutti lähipiiriin kanssa seuraavat liiketapahtumat:	2025	2024	Muutos
Hypo myynyt sijoituskiinteistön Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiölle		550	-550
Hypo myynyt palveluita Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiölle	25	25	0

Kaikki liiketapahtumat on toteutettu markkinaehdoin. 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 39 'Työsuhde-etuudet'.

KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K49. TIETOJA TYTÄRYRITYKSISTÄ JA YHTEISISTÄ TOIMINNOISTA

2025	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäryritykset							
Suomen Asuntopoppankki Oy	Helsinki	100,0	65 778	911	1 575 896	1 504 008	5 458
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 102	-40	7 919	1 817	669

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2025 lukujen mukaisina. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20 % äänistä.

2024	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäryritykset							
Suomen Asuntopoppankki Oy	Helsinki	100,0	64 867	3 408	1 620 354	1 551 254	8 865
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 142	-142	7 790	1 648	724

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2024 lukujen mukaisina. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20 % äänistä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

K50. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1.-31.12.2025 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.

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K51. 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.

K51.a LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

1 000 €

2025

2024

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Odotettavissa olevia luotto- tappioita koske- va vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Odotettavissa olevia luottotap- pioita koskeva vähennyserä
Luotonanto						
Erääntymättömät	2 670 463	2 662 659	-8	2 654 854	2 701 189	-9
Erääntyneet 1-2 pv *)	54 860	71 015	0	87 170	43 585	-1
Erääntyneet 3 pv-1 kk	11 331	21 446	0	31 561	27 684	-6
Erääntyneet 1-3 kk	8 283	7 293	-94	6 303	8 010	-39
Järjestämättömät	7 283	9 757	-125	12 230	8 731	-253
Luotonanto yhteensä	2 752 219	2 772 169	-228	2 792 118	2 789 199	-308
Muut						
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	14 890	11 896		8 901	13 146	
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	155 803	149 288	-11	142 774	144 580	-24
Osakkeet ja osuudet	31	31		31	28	
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	13 534	16 275		19 016	18 624	
Muut yhteensä	184 259	177 491	-11	170 723	176 378	-24
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,26 %			0,44 %		

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K51. LUOTTORISKI JATKUU

Luotonanto

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

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään 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 määräajoin. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä kaikki ovat suorittaneet sekä henkilö- että yritysrahoituksen osaamisvaatimukset osoittavat kokeet. Suuri osa henkilöstöstä on lisäksi suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään 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, lainakannan 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. Tarjottavat tuotteet luotonannossa ovat yksinkertaisia. Valtaosa asiakkaista ja lainakannan 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. Merkittävien luottoriskin vähentämistekniikoista syntynyt riskikeskittymä on asuntomarkkinoiden kehitys Suomessa ja erityisesti Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa.

Vakuuksien arvioinnissa hyödynnetään Hypon Asuntoluottoluokitusta, joka ottaa huomioon useita vastuullisuus- ja ilmastonäkökohtia, mukaan lukien kunkin alueen tulvariskit sekä meri- että makeanveden osalta. Osana ilmasto- ja ympäristöriskien vaikutusarviota konsernissa on tehty lisäksi erillinen arvio lainakannan jakautumisesta tulvariskialueille. Arvion lopputuloksena on, että konsernin kannassa on yksittäisiä tulvariskeille alttiita vakuuskohteita, mutta ei olennaisia riskikeskittymiä tulvariskialueilla.

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

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

K51.b LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

1 000 €	2025				2024			
	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo netto	%	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo netto	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin								
Kotitaloudet	784 328	-228	784 101	28,5 %	842 209	-308	841 901	30,2 %
Asuntoyhteisöt	1 955 005	0	1 955 005	71,0 %	1 924 002	0	1 924 001	68,9 %
Yritykset pl, Asuntoyhteisöt	11 136		11 136	0,4 %	23 862		23 862	0,9 %
Muut	1 751		1 751	0,1 %	2 046		2 046	0,1 %
Yhteensä	2 752 219	-228	2 751 992	100 %	2 792 118	-308	2 791 811	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan								
Vakituinen asunto	2 688 213	-219	2 687 994	97,7 %	2 727 475	-291	2 727 185	97,7 %
Kulutusluotto	34 403	-9	34 394	1,2 %	35 727	-17	35 710	1,3 %
Vapaa-ajan asunto	8 639	0	8 639	0,3 %	8 627	0	8 627	0,3 %
Muut	20 965		20 965	0,8 %	20 290		20 290	0,7 %
Yhteensä	2 752 219	-228	2 751 992	100%	2 792 118	-308	2 791 811	100 %
Luotonanto maakunnittain								
Uusimaa	1 981 881	-146	1 981 735	72,0 %	2 065 620	-146	2 065 475	74,0 %
Muu Suomi	770 338	-82	770 256	28,0 %	726 498	-162	726 336	26,0 %
Yhteensä	2 752 219	-228	2 751 992	100%	2 792 118	-308	2 791 811	100 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan,

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K51. LUOTTORISKI JATKU

K51.c LUOTOTUSASTE LUOKITTAIN

Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli katsauskauden päättyessä 31,1 % (31,1 %).

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

1 000 €	2025	%	2024	%
Luototusaste prosentteina kotitaloudet				
< 10	7 815	1,0 %	8 084	1,0 %
10-20	23 051	2,9 %	24 579	2,9 %
20-30	49 713	6,4 %	51 748	6,2 %
30-40	73 651	9,4 %	78 224	9,3 %
40-50	107 237	13,7 %	117 953	14,0 %
50-60	129 253	16,5 %	134 552	16,0 %
60-70	152 089	19,4 %	162 402	19,3 %
70-80	115 390	14,7 %	142 303	16,9 %
80-90	76 415	9,8 %	76 355	9,1 %
90-100	40 826	5,2 %	39 227	4,7 %
> 100	7 212	0,9 %	3 894	0,5 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	163	0,0 %	718	0,1 %
Yhteensä	782 815	100,0 %	840 039	100,0 %

1 000 €	2025	%	2024	%
Luototusaste prosentteina asuntoyhteisöt, yksityiset yritykset ja muut				
< 10	688 602	35,1 %	688 816	35,5 %
10-20	483 544	24,6 %	500 220	25,7 %
20-30	312 853	15,9 %	349 954	18,0 %
30-40	223 322	11,4 %	199 618	10,3 %
40-50	132 618	6,8 %	123 053	6,3 %
50-60	65 028	3,3 %	39 134	2,0 %
60-70	31 736	1,6 %	21 187	1,1 %
70-80	849	0,0 %		0,0 %
80-90	2 157	0,1 %		0,0 %
90-100	18 259	0,9 %	20 629	1,1 %
> 100	238	0,0 %	251	0,0 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	3 417	0,2 %		0,0 %
Yhteensä	1 962 623	100,0 %	1 942 862	100,0 %

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) % vertaa asiakkaan luoton jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keskenään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuusasemaa suhteessa luototukseen. Kaikilla luotoilla on turvaava vakuus. Yksittäinen luotto on esitetty vain yhdessä LTV-luokassa. LTV-laskentaan on sisällytetty vain asunto- tai asuinkiinteistövakuudelliset lainat. Luotolle kertynyt korko ei ole laskennassa mukana.

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K51.d LAINANHOITOJOUSTOT

1 000 €

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen- rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen- rahoitus	Yhteensä
2025						
Lainanhoitajoustopollisten saamisen tasearvo 1.1.	16 867	85	16 952	894		894
Muutokset tilikauden aikana	-1 752	-4	-1 755	878		878
Lainanhoitajoustopollisten saamisen tasearvo 31.12.	15 115	82	15 197	1 772	0	1 772
Saamisista kirjatut odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden aikana			69			69

Lainanhoitajoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin tilikauden aikana.

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen- rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen- rahoitus	Yhteensä
2024						
Lainanhoitajoustopollisten saamisen tasearvo 1.1.	11 621		11 621	269		269
Muutokset tilikauden aikana	5 245	85	5 330	625		625
Lainanhoitajoustopollisten saamisen tasearvo 31.12.	16 867	85	16 952	894	0	894
Saamisista kirjatut odotetut luottotappiot tilikauden aikana			22			69

Lainanhoitajoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitajoustopollisiin saamisiin ole tehty lopullisia luottotappiokirjauksia tilikauden aikana.

Järjestämättömien saamisen määrä on pysynyt erinomaisella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Järjestämättömällä saamisella tarkoitetaan luottoa, jossa velkojan arvion mukaan on todennäköistä, ettei velallinen suorita velvoitteitaan ilman perintätoimia, kuten vakuuden realisointia, jossa olen-nainen maksuvelvoite on ollut yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta tai johon on tehty arvonalentumiskirjaus. Henkilöasiakkaiden järjestämättömät luotot olivat lainakannasta 0,23 %, asunto-osakeyhtiöiden 0,00 % ja muiden yhteisöjen puolestaan 0,02 %.

Lainanhoitajoustopollisten määrä on laskenut vuoden 2025 aikana pysyen yhä maltillisella tasolla. Lainanhoitajoustopollisella tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjel-maan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakkoiduista maksuvaikkeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasi-allinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely. Henkilöasiakkaiden lainanhoitajoustopolliset luotot olivat lainakannasta 0,46 %, asunto-osakeyhtiöiden 0,11 % ja muiden yhteisöjen 0,04 %. Luottoriskioikaisu perustuvat IFRS 9 -sääntelyn mukaiseen odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen sekä mahdollisiin lopullisiin luottotappioihin. Lopullisten luottotappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

K51.e LUOTTORISKIN TASOLUOKITTELU

1 000 €

	2025				2024			
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Luottoluokka 1-3	48 752			48 752	30 282			30 282
Luottoluokka 4-5	3 155			3 155	11 798			11 798
Riskiluokka ei luokiteltu	3 065			3 065	10 048			10 048
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta yhteensä	54 972	0	0	54 972	52 128	0	0	52 128
Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennys	-11			-11	-24			-24
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Kotitaloudet	748 159	29 551	6 597	784 307	812 236	19 730	10 233	842 200
Asuntoyhteisöt	1 942 230	3 649		1 945 878	1 920 204	2 582	1 225	1 924 011
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	18 523	1 079	682	20 283	21 975	1 120	768	23 862
Muut	1 751			1 751	2 046			2 046
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä yhteensä	2 710 662	34 278	7 279	2 752 219	2 756 461	23 432	12 226	2 792 118
Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennys	-9	-94	-125	-228	-16	-39	-253	-308
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Kotitaloudet	17 055	147	76	17 278	22 304	28	114	22 446
Asuntoyhteisöt	164 796			164 796	198 759			198 759
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	3 200			3 200	3 940			3 940
Taseen ulkopuoliset yhteensä	185 051	147	76	185 274	225 003	28	114	225 145
Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennys	0			0	0			0

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K51.f ODOTETTAVISSA OLEVIA LUOTTOTAPPIOITA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

1 000 €

2025

2024

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.	24			24	5			5
Uusien sijoituksien hankinnasta aiheutuvat lisäykset				0	24			24
Erääntymiset ja lyhennykset	-13			-13	-5			-5
Arvonalentumiset 31.12.	11	0	0	11	24	0	0	24
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Arvonalentumiset 1.1.	16	39	253	308	13	4	289	306
Uudet saamiset	2			2	12	17	0	28
Erääntymiset ja lyhennykset	-1	-22	-6	-30	-8		-12	-20
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-116	-116			-132	-132
Luottoriskistä aiheutuva muutos	-8	77	-5	64	-1	18	108	125
Arvonalentumiset 31.12.	9	94	125	228	16	39	253	308
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Arvonalentumiset 1.1.	0			0	0			0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	0			0	0			0
Luottoriskistä aiheutuva muutos	0			0	0			0
Arvonalentumiset 31.12.	0	0	0	0	0	0	0	0

K51.g TASOMUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

1 000 €

2025

2024

Saamistodistukset, käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.	52 128			52 128	56 916			56 916
Uudet saamiset	15 099			15 099	31 688			31 688
Uusien sijoituksien hankinnasta aiheutuvat lisäykset	-12 255			-12 255	-36 476			-36 476
Tase 31.12.	54 972	0	0	54 972	52 128	0	0	52 128
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Tase 1.1.	2 756 461	23 432	12 226	2 792 118	2 755 730	25 296	5 254	2 786 280
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-21 225	21 225		0	-15 438	15 438		0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-1 061		1 061	0	-2 762		2 762	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-1 970	1 970	0		-5 473	5 473	0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		1 012	-1 012	0		160	-160	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	5 094	-5 094		0	9 661	-9 661		0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	4 655		-4 655	0	804		-804	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	378 423	885	46	379 354	423 286	1 981	770	426 038
Erääntymiset ja lyhennykset	-411 684	-5 212	-2 240	-419 136	-414 820	-4 310	-937	-420 067
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-116	-116			-132	-132
Tase 31.12.	2 710 662	34 278	7 279	2 752 219	2 756 461	23 432	12 226	2 792 118
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot 1.1.	225 003	28	114	225 145	197 041	446	48	197 535
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-146	146		0				0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-5		5	0				0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0		-44	44	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	18	-18		0				0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	10		-10	0	5		-5	0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetty	-39 830	-9	-33	-39 872	27 958	-374	27	27 610
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.	185 051	147	75	185 273	225 003	28	114	225 145

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

51. LUOTTORISKI JATKUU

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

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

Johdannaisten osalta konserni käyttää ns. keskustelutyöskytysyhteisöä muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissopimuksissa.

Muut luottoriskivastapuolet

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

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 luokituslaitoksen S&P Global Ratings antamia luokituksia. 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 johdannaissopimuksiin liittyvän vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuuslaskennan 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 arviointimenettelyssä katsottu riittäväksi kattamaan luottoriskin pääomatarpeen, myös negatiivisessa skenaariossa.

K52. LIKVIDITEETIRISKIT

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 tarkoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa sekä tarkoituksenmukaisesti osin erikseen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan osalta.

Treasury-yksikön hoitaman likviditeetin sijoitustoiminnan tavoitteena on maksuvalmiuden ylläpito sekä normaalioloissa että stressatussa toimintaympäristössä ja sijoitettavan omaisuuden pääoman säilyttäminen mahdollisimman hyvin. Likviditeetin sijoittamisessa huolehditaan vastapuoliriskien riittävästä hajauttamisesta, jotta ei synny liiallisia riskikeskittymiä maittain, asiakasryhmittäin, toimialoittain, luottokelpoisuusluokittain, asiakaskonserneittain tai ajallisesti. Sijoituskohteiden ja vastapuolten riskiarvioinnissa huomioidaan vastuullisuus- ja ilmastonäkökohdat. Sijoituksia ei tehdä esim. hiilikaivosteollisuuteen.

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, määräaikaistalletuskannan merkittävä lasku ja laajemmat rahoitusmarkkinoihin kohdistuvat häiriöt. Stressiskenaarion mukaiselle selviämisajalle on asetettu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa sisäinen minimitaloite 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.

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K52.a MAKSUVALMIUSRISKI

1 000 €

2025

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille		4 720	17 435		22 155
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 035 576	467 822	610		1 504 008
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	351 530	73 875	1 291 245	300 030	2 016 680
Johdannaissopimukset	8 375	-10 696	13 403	3 609	14 691
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	185 274				185 274
Velkojen rahavirrat yhteensä	1 580 755	535 721	1 322 692	303 639	3 742 807

2024

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille		826	18 095	4 083	23 004
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 118 663	435 062	2 181		1 555 906
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2 280	46 000	1 441 995	300 060	1 790 335
Johdannaissopimukset	9 708	3 912	5 071	9 696	28 387
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	225 145				225 145
Velkojen rahavirrat yhteensä	1 355 796	485 800	1 467 343	313 838	3 622 777

Jälleenrahoitusriski

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

Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennakaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velko- jen 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 arviointimenetellessä 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.

K53. 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 luoto- nannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heiken- tyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien ta- se-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista.

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

Konsernin markkinariskienhallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin korko- ja markkinariskienhallinnan periaatteisiin. Markkinaris- kejä hallitaan pitämällä riskitasot em. periaatteissa asetettujen limiittien ja seurantarajojen sisällä sekä rajaamalla johdannaisten käyttöä vain suojaustar- koituksiin.

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien ai- heuttamaa pienentävää vaikutusta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (nykyarvoriski). Konsernissa koko taseen tasolla tarkasteltuna korkoriski on samalla rahoitustoiminnan korkoriski (IRRB, Interest Rate Risk in the Banking Book).

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 uudelleenhinnoittelujaksoiltaan sellai- sina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti. Henkilöasiakkai- den avista-ehtoisissa talletuksissa viitekorkona on käytössä myös Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia.

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K53. MARKKINARISKIT JATKUU

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 velkaeria kassavirtoineen korkoriskeiltä. Vain yleiset ja yksinkertaiset johdannaiset ovat sallittuja.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa, sisältäen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan, ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset näkyvät tuloslaskelmassa.

K53.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

milj. €	2025				
Uudelleenhinnoitteluaajankohta	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	785	2 034	0		2 820
Velat	1 256	748	50		2 055
Netto	-471	1 286	-50	0	765
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	908	9	1 309	302	2 529
Velat	1 110	517	1 280	294	3 202
Netto	-202	-509	29	8	-673

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

Herkkyysanalyysi 2025

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1% (laskeneet 1%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 3,5 miljoonaa (kasvaisi 3,5 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Yhden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 1,2 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi yhden prosentin koron noususta 6,0 miljoonaa euroa.

	2024				
Uudelleenhinnoitteluaajankohta	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	763	2 097	0		2 860
Velat	1 104	748	46		1 898
Netto	-341	1 349	-46	0	962
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	393	25	1 460	297	2 176
Velat	866	466	1 427	276	3 034
Netto	-472	-440	33	22	-858

Herkkyysanalyysi 2024

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1% (laskeneet 1%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 5,6 miljoonaa (kasvaisi 5,6 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Yhden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 0,9 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi yhden prosentin koron noususta 10,8 miljoonaa euroa.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä tulorisille ja nykyarvorisille 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 konsernitaseiselle asunto- ja asuntotonttistomistuksiin liittyvien riskienhallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K53. MARKKINARISKIT JATKUU

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

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositason tasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittävät useimmiten asiakaslähteisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat 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 vuokratarkistusten ajoittumisesta, vuokratantajan 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 hyvillä paikoilla. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Keskittyneisyysriski

Konsernin asunto- ja asuntotonttiosuudet on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittyä 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.

Omistusten hajautuminen vähentää myös asunto- ja kiinteistöomistuksiin liittyviä kohdekohtaisia ympäristö- ja ilmatoriskeitä. Fyysiset ilmasto- ja ympäristöriskeistä kuten sään ääri-ilmiöistä mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen kohdistuminen omistuskohteisiin laajasti on siten hyvin epätodennäköistä.

Toteutuneet tappiot

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

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

K54. OPERATIIVISET RISKIT

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietoturva- ja tietojärjestelmä- sekä yhden toimipaikan riskit. Lisäpiirteitä konsernin operatiivisiin riskeihin tuo emoyhtiö Hypon harjoittama kiinnitysluottopankitoiminta. Operatiivisiin riskeihin lukeutuvat lisäksi oikeudelliset riskit, tietosuoja osana tietoturvallisuutta sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen ja siihen liittyvät erityiset riskienhallintavelvoitteet.

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 hyvinvointia pidetään aktiivisesti huolta panostamalla muun muassa laajaan työterveyspalveluun ja muihin henkilöstöetuihin. Työssä jaksamista ja työhyvinvointia seurataan säännöllisin BBI- ja NPS-mittauksin. Henkilöstön tietoturvaosaaminen varmistetaan säännöllisin koulutuksin ja tentein. Koko henkilökunnan käyttövaltuudet tarkistetaan vuosittain. Tietoturvallisuus ja sen hallinta ovat olleet korostuneesti esillä yleisen turvallisuustilanteen muutosten myötä.

Tietoturva ja tietojärjestelmä

Tietoturvaan varaudutaan suojaamalla Hypon palvelut, tietojärjestelmät ja tietokannat korkean tietoturvallisuuden tason takaavien teknisten ratkaisuin, jotka mahdollistavat tietoturvasuuhkien seurannan ja torjunnan. Tietoturvasuuhjoitus pidetään ajan tasalla. Tietoturvaohjeita päivitetään ja uusia ohjeita otetaan käyttöön tarpeen mukaan. Henkilöstön tietoturvaosaaminen varmistetaan säännöllisin koulutuksin ja tentein. Koko henkilökunnan käyttövaltuudet tarkistetaan vuosittain. Tietoturvallisuus ja sen hallinta ovat olleet korostuneesti esillä yleisen turvallisuustilanteen muutosten myötä.

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.

Konsernissa alkuvuodesta 2022 käyttöön otettu perustietojärjestelmä on toiminut vakaasti.

Tärkeimmän tietojärjestelmäkumppanin toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä. Konsernissa on vahvistettu tietoturva- ja tietojärjestelmäriskien hallinnan periaatteet ja niitä täydentävä operatiivinen toimintaohjeistus.

Toimitilat

Konsernin toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti palo-, vesi- ja murtovahinkosuojausten avulla. Konserni pitää yllä ajantasaisista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökeltomuustilanteiden varalta. Toimitiloihin kohdistuu myös sään ääri-ilmiöistä, erityisesti rankkasateista aiheutuvia riskejä. Kaupunkituvat voivat uhata myös toimitilakiinteistöä, mihin uhkaan on varauduttu. Sekä lyhyen että pidemmän aikavälin ilmasto- ja ympäristöriskejä huomioidaan toimitilakiinteistön hallinnassa sekä korjaus- ja kunnossapitotarpeiden suunnittelussa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 €	Liitetieto	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Korkotuotot	E2	101 298	157 712
Korkokulut	E2	-84 030	-146 543
KORKOKATE		17 269	11 169
Palkkiotuotot	E3	1 936	1 665
Palkkiokulut	E3	-116	-86
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	E4	1 340	-1 344
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	E5	11	261
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	E6	1 438	2 354
Liiketoiminnan muut tuotot	E7	4 097	4 520
Henkilöstö- ja hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-8 547	-7 212
Henkilösivukulut			
Eläkevastuut		-1 508	-1 375
Muut henkilösivukulut		-370	-124
Hallintokulut		-6 190	-4 743
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä		-16 615	-13 454
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	E9	-1 624	-1 385
Liiketoiminnan muut kulut	E8	-1 241	-1 259
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	E10	-18	-108
LIIKEVOITTO	E11	6 476	2 332
Tuloverot		-1 294	-467
VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		5 182	1 865
TILIKAUDEN VOITTO		5 182	1 865

EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA			
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	E14, E29, E30, E43.a, E43.c-e	144 102	129 708
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	E12, E29, E30, E43.a	13 557	8 048
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E13, E29, E30, E43.a-e	2 752 949	2 792 659
Saamistodistukset			
Muilta	E29, E30, E43.a, E43.c-e	11 700	13 066
Osakkeet ja osuudet	E15, E30, E43.a	24	24
Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä	E15, E30, E43.a	36 688	36 688
Johdannais sopimukset	E16, E30, E34, E43.a, E44.a	13 534	19 016
Aineettomat hyödykkeet	E21	9 547	10 251
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	E22, E23	51 352	51 592
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	E22, E23	2 958	2 958
Muut aineelliset hyödykkeet	E23	149	206
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		54 459	54 757
Muut varat	E24	29 398	31 078
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	E25	940	945
Laskennalliset verosaamiset	E26	38	14
VASTAAVAA YHTEENSÄ		3 066 938	3 096 255

EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E29, E30, E44.a	987 942	1 231 083
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E29, E30, E44.a		4 572
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat		1 786 834	1 637 926
Muut		85 372	15 893
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat yhteensä	E27, E29, E30, E44.a	1 872 206	1 653 818
Johdannaissopimukset	E16, E30	29 409	36 266
Muut velat	E 28	27 636	28 692
Siirtovelat ja saadut ennakot		3 609	2 145
Laskennalliset verovelat	E26	8 934	8 930
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		41 683	41 683
Laskennallinen verovelka		-8 337	-8 337
Vapaaehtoiset varaukset yhteensä		33 347	33 347
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	E32	5 000	5 000
Arvonkorotusrahaso		2 235	2 235
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		52 726	50 425
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta		10	106
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto		15 781	14 848
Tilikauden voitto		5 182	1 865
Oma pääoma yhteensä	E31	103 856	97 402
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		3 066 938	3 096 255

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

1 000 €	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot		182 074	221 414
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET YHTEENSÄ	E36	182 074	221 414

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat		
Saadut korot ja palkkiotulot	109 580	164 456
Maksetut korot ja palkkiokulut	-86 673	-129 516
Luotto- ja takaustappiot	-111	-88
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-17 256	-14 220
Maksetut tuloverot	-372	71
Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä	5 169	20 703
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta	41 712	-9 333
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	41 712	-9 333
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)		
Liiketoiminnan muut velat	68	-21
Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä	68	-21
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	46 950	11 349
Investointien rahavirrat		
Saadut maksut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	11	763
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä		-437
Saadut maksut sijoituskiinteistöistä	3 193	2 720
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-916	-806
Rahavirrat käyttöomaisuuden hankinnoista	-876	-1 320
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	1 412	919
Rahoituksen rahavirrat		
Rahoitusvelkojen nostot	441 310	364 259
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-471 404	-907 695
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-30 094	-543 436
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	18 267	-531 168
Rahavarat tilikauden alussa	149 902	681 070
Rahavarat tilikauden lopussa	168 170	149 902
RAHAVAROJEN MUUTOS	18 267	-531 168
Rahavarat taseessa		
Rahavarat rahavirtalaskelmassa tilikauden lopussa	168 170	149 902
Muutokset, joihin ei liity maksua	1 190	920
Tasearvo tilikauden lopussa	169 360	150 822

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

E1. Emoyhtiön olennaiset 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 tiedoin.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroina, joka on yhtiön toimintavaihtelua.

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laatimisperiaatteita.

Emoyhtiön tilinpäätöksessä julkistettavat numeeriset tulokset 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 konsernitilinpäätöksenkin laatiminen.

RAHOITUSINSTRUMENTIT

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

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteita noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Sijoituskiinteistöt on valtaosin kirjattu taseeseen hankintamenoona. Tiettyihin kohteisiin aikaisempina vuosina tehtyjen arvonnkorotusten vastaerät on merkitty omaan pääomaan sisältyvään arvonnkorotusrahoon. Tehdyt arvonnkorotukset tuloutuvat mahdollisen myynnin yhteydessä. Kiinteistöjen mahdollista arvonnalentumista tarkastellaan vähintään kerran vuodessa ja mikäli tarvetta arvonnalentumiselle ilmenee, tehdään sijoituksesta arvonnalentumiskirjaus, jolloin myös aiheetomaksi osoittautunut arvonnkorotus peruutetaan.

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

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät omassa käytössä olevat toimitilat sekä koneet ja kaluston ja ne käsitellään hankintamienomallin mukaisesti.

VAPAAEHTOISET VARAUKSET

Vapaaehtoiset varaukset ja niiden muutokset esitetään omalla eräänään 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

Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettavien rahoitusvarojen arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösiirtojen arvonnkorotuksista syntynyt arvonnkorotusraho 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 Finanssivalvonnan erillinen suostumus, kirjataan pienentämään tuloslaskelman eläkemenoja. Toinen poikkeama konsernin tuloutusperiaateista on, että emoyhtiössä ei-palautettavat liittymismaksut kirjataan suoraan omaan pääomaan rahastoon. Lisäksi yleisen luottotappiovarauksen lisäys esitetään tilinpäätössiirroissa ja se vaikuttaa verotettavan tuloksen määrää pienentävästi.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

E2. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN

1 000 €

	2025		2024	
	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset				
Saamiset luottolaitoksilta		458		9 734
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	72	90 772	77	122 322
Saamistodistukset, käypään arvoon arvostetut saamiset		3 735		4 335
Johdannaissopimukset		6 106		19 928
Muut korkotuotot		226		1 394
Korkotuotot yhteensä	72	101 298	77	157 712
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat				
Velat luottolaitoksille	-30 974	-31 789	-53 844	-56 411
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-80		-209
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-37 851		-36 242
Johdannaissopimukset		-14 309		-53 680
Muut korkokulut		-2		-1
Korkokulut yhteensä	-30 974	-84 030	-53 844	-146 543

E3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT

1 000 €

	2025	2024
Luotonannosta	1 927	1 658
Muusta toiminnasta	8	7
Palkkiotuotot yhteensä	1 936	1 665
Palkkiokulut luotonannosta	-116	-86
Nettopalkkiotuotot	1 820	1 578

E4. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSLASKELMAN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVÄLINEIDEN NETTOTUOTOT

1 000 €

	2025			2024		
	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä
Arvopaperikaupan nettotuotot						
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista saamistodistuksista		218	218	465	534	999
Muista kuin suojauslaskennassa olevista, käypään arvoon arvostettavista koronvaihtosopimuksista	2	240	241	-384	-1 604	-1 989
Suojauslaskennan nettotulos						
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista käyvän arvon suojauslaskennassa		3 566	3 566		-31 146	-31 146
Koronvaihtosopimuksista käyvän arvon suojauslaskennassa		-2 686	-2 686		30 791	30 791
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot yhteensä	2	1 338	1 340	81	-1 425	-1 344

Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusinstrumentteja ei ole.

E5. KÄYPÄÄN ARVOON KÄYVÄN ARVON RAHASTON KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT

1 000 €

	2025	2024
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot	11	261
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot yhteensä	11	261

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

E6. SJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT

1 000 €	2025	2024
Vuokratuotot	1 423	1 396
Myyntivoitot (-tappiot)	8	144
Muut tuotot	1 212	1 273
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-321	-324
Arvon alentumiset	-484	
Muut kulut	-400	-135
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot yhteensä	1 438	2 354

Arvon alentumiset kohdistuivat rajalliseen kappalemäärään asuinhuoneistoja. Arvon alentumiset perustuivat ulkopuolisen arvioijan laatimiin arviokirjoihin kohteiden käyvästä arvosta.

E7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 €	2025	2024
Käyttökorvaukset, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	3	12
Muut tuotot	4 094	4 508
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	4 097	4 520

Muut tuotot sisältää hallinnointipalvelun palkkiot konserniyhtiöiltä.

E8. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 €	2025	2024
Vuokratulot	-83	-39
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-51	-76
Muut kulut	-1 108	-1 144
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-1 241	-1 259

E9. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

1 000 €	2025	2024
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 624	-1 385

E10. LOPULLISET JA ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT TULOSLASKELMASSA

1 000 €	2025	2024
Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	80	-2
Lopulliset luottotappiot	-116	-94
Luottotappiopalautekset	5	6
Käypään arvoon kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamistodistuksista		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	13	-18
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot yhteensä	-18	-108

Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutoksen tarkempi erittely esitetään riskienhallinnan liitetiedossa Odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän muutokset ja siirtymät.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

E11. 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 erityispiirteiden vuoksi. Yhtiön toimialue on Suomi.

1 000 €

2025

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	25 947	6 449	3 066 938	2 929 735	69
Muu toiminta	28	27	0		
Yhteensä	25 975	6 476	3 066 938	2 929 735	69

2024

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	18 543	2 358	3 096 255	2 965 506	72
Muu toiminta	69	48	0		
Yhteensä	18 612	2 406	3 096 255	2 965 506	72

E12. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA

1 000 €

2025

2024

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Luottolaitoksilta	13 557		13 557	8 048		8 048

E13. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ

1 000 €

2025

2024

	Tasearvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Tasearvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä
Asuntoyhteisöt	1 946 836	0	1 924 859	0
Kotitaloudet	784 079	-228	841 892	-308
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	20 283		23 862	
Muut	1 751		2 046	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöltä yhteensä	2 752 949	-228	2 792 659	-308
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	7 154		12 226	
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot				
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.	-308		-306	
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	80		-2	
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.	-228		-308	
Odotettavissa olevat luottotappiot tunnistetaan ja kirjataan sopimuskohtaisesti.				
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot, netto, palautukset = (+), tappiot = (-)	111		-88	

Lopulliset luottotappiot sisältävät tilikaudella kirjatut lopulliset luottotappiot sekä luottotappiopalautekset.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E14. SAAMISTODISTUKSET VASTAPUOLIRYHMITÄIN

1 000 €

2025

2024

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Odotettavissa olevia luottotap- pioita koskeva vähennyserä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Odotettavissa olevia luottotap- pioita koskeva vähennyserä
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset								
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat								
Valtion velkasitoumukset	15 099		15 099					
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	20 278		20 278		20 440		20 440	
Käypään arvoon arvostamis- mahdollisuuden perusteella kirjatut								
Valtion velkasitoumukset	7 423		7 423		32 177		32 177	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	2 253		2 253		2 195		2 195	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset								
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat								
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	13 375		13 375	-1	18 500		18 500	-14
Muut saamistodistukset					122		122	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut								
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	85 675		85 675		56 274		56 274	
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset yhteensä	144 102	0	144 102	-1	129 708	0	129 708	-14
Muut saamistodistukset								
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset								
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	6 220		6 220	-9	6 082	6 984	13 066	-10
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut	5 480		5 480					
Muut saamistodistukset yhteensä	11 700	0	11 700	-9	6 082	6 984	13 066	-10

Saamistodistukset ovat vuonna 2025 jäljellä olevalta maturiteetiltaan 0,0-6,7 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin. Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2025 tietojen kanssa.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E15. OSAKKEET JA OSUUDET

1 000 €

2025

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		24	24	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		36 688	36 688	36 688
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0	36 712	36 712	36 688
Joista hankintameno		0	0	

2024

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		24	24	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		36 688	36 688	36 688
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0	36 712	36 712	36 688
Joista hankintameno		0	0	

E16. JOHDANNAISSOPIMUKSET

1 000 €

2025

2024

	Kirjanpitoarvo		Kirjanpitoarvo	
	Varat	Velat	Varat	Velat
OTC-koronvaihtosopimukset				
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
Käypä arvo	13 534	28 880	18 845	35 580
joista keskusvastapuoliselvityksessä		28 623		29 124
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
Käypä arvo		529	171	686
joista keskusvastapuoliselvityksessä		529		686
Kirjanpitoarvo yhteensä	13 534	29 409	19 016	36 266

Sopimuksen käypä arvo sisältää kertyneen koron.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E16. JOHDANNAISSOPIMUKSET JATKUU

	2025		2024	
	Varat	Nimellisarvo Velat	Varat	Nimellisarvo Velat
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset	559 225	1 200 000	600 000	1 000 000
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset		101 000	44 273	71 500
Nimellisarvo yhteensä	559 225	1 301 000	644 273	1 071 500

	2025			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	323 225	1 259 500	277 500	1 860 225
joista keskusvastapuoliselvityksessä	14 000	659 500	277 500	951 000
Käypä arvo, varat	66	13 468		13 534
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0
Käypä arvo, velat	231	-4 343	33 521	29 409
joista keskusvastapuoliselvityksessä	-26	-4 343	33 521	29 152

	2024			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	40 000	1 415 273	260 500	1 715 773
joista keskusvastapuoliselvityksessä	5 000	506 000	260 500	771 500
Käypä arvo, varat	171	18 845		19 016
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0
Käypä arvo, velat	17	-116	36 365	36 266
joista keskusvastapuoliselvityksessä	17	-6 572	36 365	29 810

Johdannaisoppimusten avoimen vastapuoliriskin määrä muodostuu johdannaisoppimusten markkina-arvoista sekä sopimukseen liittyvistä toimitetuista vakuuksista ja niiden markkina-arvosta. Osa johdannaisista ja vakuuksista muodostavat nettoutusryhmän. Johdannaisoppimusten vastapuoliriskiä hallitaan vastapuolten tarkalla valinnalla, johdannaisyleissopimuksilla sekä vakuuksilla. Hypon johdannaisoppimusvastapuolet ovat vähintään 'A' luottoluokiteltuja ja valtaosa sopimuksista on tehty ISDA/CSA -yleissopimusten alla. Hypon avoin johdannaisten vastapuoliriski oli negatiivinen 31.12.2025 yhteensä 436 000 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

E17. SUOJAUSLASKENNAN MATURITEETTI

1 000 €

	2025		
	Alle 3 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo	309 225	1 200 000	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo	0,46 %	2,89 %	0,01 %

	2024		
	Alle 3 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo		1 359 273	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo		2,21 %	0,01 %

Taulukossa esitetään suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettijakauma.

E18. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

1 000 €

	2025			
	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Johdannaiset, koronvaihtosopimukset	1 759 225	21 674	37 020	-2 858

	2024			
	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Johdannaiset, koronvaihtosopimukset	1 609 273	29 943	46 678	30 577

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E19. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

1 000 €

2025

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän-arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 715 839	21 314		3 566
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 296			21	172

2024

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän-arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 557 510	35 497		-31 146
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 443			194	214

E20. SUOJAUSLASKENNAN TEHOKKUUS

1 000 €

2025

2024

Suojauksen tehottomuus		
Käyvän arvon suojauslaskenta		
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	881	-354

E21. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

1 000 €

2025

2024

IT-ohjelmat ja -hankkeet	9 410	10 018
Muut aineettomat hyödykkeet	137	234
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	9 547	10 251

E22. AINEELLISET HYÖDYKKEET

1 000 €

Käyvän arvon
määrittämisperiaate

2025

2024

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo			
Maa- ja vesialueet	3	1 677	1 714
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3	49 675	49 879
Tasearvo, yhteensä		51 352	51 592
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		52 301	54 177
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus		3 358	
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo			
Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo			
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3	2 958	2 958
Tasearvo, yhteensä		2 958	2 958
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen käypä arvo yhteensä		5 057	4 058

Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin, perustuihin 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.

Sijoituskiinteistöjen ja muiden omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisperiaatteet ovat seuraavat:

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

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E23. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

1 000 €

2025

	Aineettomat hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet			Aineelliset hyödykkeet yhteensä
		Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	
Hankintameno 1.1.	17 151	52 048	855	3 067	55 970
Lisäykset	9 932	280		16	296
Vähennykset	-9 059	-37		-22	-59
Hankintameno 31.12.	18 024	52 291	855	3 061	56 207
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	6 900	1 145		2 861	4 006
Tilikauden poisto	1 578			46	46
Tilikauden arvonalennukset		484		5	488
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	8 478	1 629	0	2 912	4 540
Arvonkorotukset 1.1.		690	2 103		2 793
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 547	51 352	2 958	149	54 460

2024

	Aineettomat hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet			Aineelliset hyödykkeet yhteensä
		Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	
Hankintameno 1.1.	15 810	53 069	1	3 079	56 149
Lisäykset	1 342	347	854	20	1 222
Vähennykset		-1 369		-32	-1 400
Hankintameno 31.12.	17 151	52 048	855	3 067	55 970
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	5 634	1 145		2 742	3 887
Tilikauden poisto	1 266			119	119
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	6 900	1 145	0	2 861	4 006
Arvonkorotukset 1.1.		690	2 103		2 793
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 251	51 592	2 958	206	54 757

E24. MUUT VARAT

1 000 €

2025

2024

Johdannaisten vakuudet	28 789	29 735
Myyntisaatavat	51	73
Tonttintotariaattitoimintaan kohdistuvat saamiset	1	1
Muut saamiset	556	1 270
Muut varat yhteensä	29 398	31 078

E25. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

1 000 €

2025

2024

Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen		374
Muut siirtosaamiset	940	571
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot yhteensä	940	945

E26. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

1 000 €

2025

2024

	Verosaaminen	Verovelka	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösijoitusten arvonorotusrahaston laskennallinen vero		559		559
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	38	38	14	35
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		8 337		8 337
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä	38	8 934	14	8 930

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E27. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

1 000 €

	2025		2024	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 786 834	1 800 000	1 637 926	1 650 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	85 372	86 000	15 893	16 000
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat yhteensä	1 872 206	1 886 000	1 653 818	1 666 000

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

E28. MUUT VELAT

1 000 €

	2025	2024
Johdannaisten vakuudet	13 970	19 290
Saapuneet, lyhytaikaisesti sopimuksille kirjaamattomat asiakassuoritukset	12 349	8 239
Muut velat	1 318	1 164
Muut velat yhteensä	27 636	28 692

E29. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

1 000 €

	2025					
	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	13 557					13 557
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	16 544	2 658	78 647	260 768	2 394 333	2 752 949
Saamistodistukset	8 044	9 537	110 537	27 686		155 803
Johdannaiset, saamiset	66		13 468			13 534
Rahoitusvarat yhteensä	38 211	12 195	202 652	288 453	2 394 333	2 935 844
Velat luottolaitoksille	967 934		20 008			987 942
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille						0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	349 940	35 515	1 219 777	266 974		1 872 206
Johdannaiset, velat	257	-26	-4 343	33 521		29 409
Rahoitusvelat yhteensä	1 318 131	35 489	1 235 443	300 495	0	2 889 557

	2024					
	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 048					8 048
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	9 297	2 169	77 228	229 437	2 474 528	2 792 659
Saamistodistukset	6 984	24 861	100 104	10 826		142 774
Johdannaiset, saamiset	163	8	18 845			19 016
Rahoitusvarat yhteensä	24 491	27 038	196 177	240 262	2 474 528	2 962 497
Velat luottolaitoksille	1 118 463	92 619		20 000		1 231 083
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		4 572				4 572
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	5 991	9 902	1 372 571	265 354		1 653 818
Johdannaiset, velat		17	-116	36 365		36 266
Rahoitusvelat yhteensä	1 124 454	107 110	1 372 455	321 720	0	2 925 739

Maturiteettijakaumassa esitetään sopimusten tilinpäätösajanhetkeen asti kertyneet korot varojen ja velkojen eräpäivän mukaisessa maturiteettiluokassa. Johdannaissopimusvelat taseessa koostuvat useasta eri sopimuksesta jotka on nettoutettu vastapuolittain. Maturiteettijakauma on laadittu sopimuksittain.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E30. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT JA KIRJANPITOARVOT

1 000 €

2025

2024

Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpito-arvo	Käypä arvo	Kirjanpito-arvo samaan konserniin kuululta	Kirjanpito-arvo	Käypä arvo	Kirjanpito-arvo samaan konserniin kuululta
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	54 972	54 972		45 144	45 144	
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	100 831	100 831		90 646	90 646	
Yhteensä			155 803	155 803	0	135 791	135 791	0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	1 786 834	1 786 834		1 637 926	1 637 926	
Yhteensä			1 786 834	1 786 834	0	1 637 926	1 637 926	0
Muut								
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	2	13 557	13 557		8 048	8 048	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2	2 752 949	2 752 949	1 758	2 792 659	2 792 659	1 575
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2				6 984	6 984	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	13 534	13 534		19 016	19 016	
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	24	24		24	24	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Jaksotettuun hankintameno	3	36 688	36 688	36 688	36 688	36 688	36 688
Yhteensä			2 816 753	2 816 753	38 446	2 863 418	2 863 418	38 263
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	2	987 942	987 942	967 934	1 231 083	1 231 083	1 211 083
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	2				4 572	4 572	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	85 372	85 372		15 893	15 893	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	29 409	29 409		36 266	36 266	
Yhteensä			1 102 723	1 102 723	967 934	1 287 813	1 287 813	1 211 083

Tason 3 rahoitusvaroissa ei ole kauden aikana realisoitumattomia voittoja tai tappioita. Kirjanpito- ja käyvät arvot sisältävät kertyneet korot. Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa. Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa. Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitusvarasopimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saatuin julkisin noteerauksin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. 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

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E31. OMAN PÄÄOMAN ERÄT

1 000 €

2025

	Perus- pääoma	Arvon- korotus rahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaa- ehtoiset varaukset	Voittovar	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.	5 000	2 235	50 425	106	22 924	33 347	16 713	130 749
Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				-128				-128
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				11				11
Laskennallisten verojen muutos				21				21
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			933				-933	0
Liittymismaksut			1 368					1 368
Tilikauden voitto							5 182	5 182
Oma pääoma 31.12.	5 000	2 235	52 726	10	22 924	33 347	20 963	137 203

2024

	Perus- pääoma	Arvon- korotus rahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaa- ehtoiset varaukset	Voittovar	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.	5 000	2 235	47 505	57	22 924	33 347	16 341	127 407
Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				-205				-205
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				261				261
Laskennallisten verojen muutos				-7				-7
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			1 493				-1 493	0
Liittymismaksut			1 428					1 428
Tilikauden voitto							1 865	1 865
Oma pääoma 31.12.	5 000	2 235	50 425	106	22 924	33 347	16 713	130 749

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. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vapaan oman pääoman määrä 31.12.2025 oli 77 232,9 tuhatta euroa (72 983,5 t€), josta jakokelvoton osuus on hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukaan vararahastoon siirrettävä määrä tilikauden voitosta. Tilikauden voitosta vuonna 2025 on jakokelvotonta vähintään 2 591,0 tuhatta euroa (vuoden 2024 voitosta vähintään 932,6 t€). Vapaaseen omaan pääomaan ei kohdistunut aktivoituja kehittämismenoja 31.12.2025 eikä 31.12.2024.

E32. PERUSPÄÄOMA

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisinmaksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E33. ANNETUT JA SAADUT VAKUUDET

1 000 €

2025

2024

	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Oma velasta annetut vakuudet		
Yleiseen liikeeseen lasketut velkakirjat	2 113 859	2 169 139
Johdannaissopimukset	43 888	49 633
Sidotut varat yhteensä	2 157 747	2 218 773

2025

2024

	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Saadut vakuudet		
Johdannaissopimukset	13 970	19 290
Saadut vakuudet yhteensä	13 970	19 290

E34. ELÄKEVASTUUT

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

EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E35. LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT

1 000 €	2025	2024
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	4	6
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	2	4
Yhteensä	6	9

E36. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

1 000 €	2025	2024
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot kotitalouksille	17 277	22 446
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot asunto-osakeyhtiöille	164 796	198 969
Taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä	182 074	221 414

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E37. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT

1 000 €	2025	2024
Tilintarkastuksesta		
Ernst & Young	222	122
PwC		132
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta		
Ernst & Young	12	
PwC		34
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot yhteensä	234	289

Palkkiot on esitetty laskutetuin määrin.

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

E38. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ

	2025		2024	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	69	71	72	63
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	3	5	2	5
Henkilöstön lukumäärä yhteensä	74	78	76	70

E39. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

1 000 €	2025	2024
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	604	575

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkka ja sopimusehtojen täytyessä 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 8 viikon palkkio. Vuonna 2025 ei maksettu tulospalkkioita.

Hallitus	2025	2024
Pj:lle maksetut palkkiot	77	65
Varapj:lle maksetut palkkiot	52	46
Jäsenille maksetut palkkiot	170	165
Hallitukselle maksetut palkkiot yhteensä	299	276
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	19	19
Varapj:lle maksetut palkkiot	12	12
Jäsenille maksetut palkkiot	85	79
Hallintoneuvostolle maksetut palkkiot yhteensä	116	110
Toimiva johto (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	1 072	327

Johdolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimielinten palkitsemisraportista sekä muista palkitsemista koskevista tiedoista on julkistettu Hypon kotisivuilla.

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

E40. LÄHIPIIRILLE MYÖNNETTY LUOTOT

1 000 €	2025	2024
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	39	68
Toimiva johto	902	367
Hallitus	305	493
Hallintoneuvosto	239	207
Yhteiset toiminnot	1 758	1 555
Muu lähipiiri	822	1 227
Yhteensä	4 065	3 917

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

EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E41. TIETOJA OMISTUKSISTA

1 000 €	2025			
	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntopoppankki Oy	Helsinki	100,0	65 778	911
Muut				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 102	-40
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	60,7	2 098	0
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	24,2	2 347	5

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2025 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2024 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

	2024			
	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntopoppankki Oy	Helsinki	100,0	64 867	3 408
Muut				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 142	-142
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	60,7	2 098	-2
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	24,3	2 352	-6

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2024 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2023 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

E42. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1. – 31.12.2025 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.

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Emoyhtiön riskienhallintaan sovelletaan Hypo-konsernin riskienhallintaa.

E43.a LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

1 000 €

	2025			2024		
	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana
Luotonanto						
Erääntymättömät	2 671 421	-8	2 663 562	2 655 703	-9	2 702 034
Erääntyneet 1-2 pv *)	54 860	0	71 015	87 170	-1	43 585
Erääntyneet 3 pv-1 kk	11 331	0	21 446	31 561	-6	27 684
Erääntyneet 1-3 kk	8 283	-94	7 293	6 303	-39	8 010
Järjestämättömät	7 283	-125	9 757	12 230	-253	8 731
Luotonanto yhteensä	2 753 177	-228	2 773 072	2 792 967	-308	2 790 044
Muut						
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	13 557		10 802	8 048		10 170
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	155 803	-11	149 288	142 774	-24	144 580
Osakkeet ja osuudet	36 712		36 712	36 712		36 712
Johdannaisopimukset						
Erääntymättömät	13 534		16 275	19 016		18 624
Muut yhteensä	219 606	-11	213 078	206 549	-24	210 086
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,26 %			0,44 %		

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

E43.b LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

1 000 €

	2025			
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo netto	%-osuus
Asuntoyhteisöt	1 955 962	0	1 955 962	71 %
Kotitaloudet	784 328	-228	784 101	28 %
Yritykset pl. asuntoyhteisöt	11 136		11 136	0 %
Muut	1 751		1 751	0 %
Yhteensä	2 753 177	-228	2 752 950	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 689 171	-219	2 688 952	98 %
Kulutusluotto	34 403	-9	34 394	1 %
Vapaa-ajan asunto	8 639	0	8 639	0 %
Muut	20 965		20 965	1 %
Yhteensä	2 753 177	-228	2 752 950	100 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 982 839	-146	1 982 693	72 %
Muu Suomi	770 338	-82	770 256	28 %
Yhteensä	2 753 177	-228	2 752 950	100 %

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E43.b LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS JATKUU

2024

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo yhteensä	%-osuus
Asuntoyhteisöt	1 924 850	0	1 924 850	69 %
Kotitaloudet	842 209	-308	841 901	30 %
Yritykset pl. asuntoyhteisöt	23 862		23 862	1 %
Muut	2 046		2 046	0 %
Yhteensä	2 792 967	-308	2 792 659	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 728 324	-291	2 728 033	98 %
Kulutusluotto	35 727	-17	35 710	1 %
Vapaa-ajan asunto	8 627	0	8 627	0 %
Muut	20 290		20 290	1 %
Yhteensä	2 792 967	-308	2 792 659	100 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	2 066 469	-146	2 066 323	74 %
Muu Suomi	726 498	-162	726 336	26 %
Yhteensä	2 792 967	-308	2 792 659	100 %

E43.c LUOTTORISKIN TASOLUOKITTELU

1 000 €

2025

2024

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta								
Luottoluokka 1-3	48 752			48 752	30 282			30 282
Luottoluokka 4-5	3 155			3 155	11 798			11 798
Riskiluokka ei luokiteltu	3 065			3 065	10 048			10 048
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta yhteensä	54 972	0	0	54 972	52 128	0	0	52 128
Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	-11			-11	-24			-24
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Kotitaloudet	748 159	29 551	6 597	784 307	812 236	19 730	10 233	842 200
Asuntoyhteisöt	1 942 230	3 649		1 945 878	1 921 052	2 582	1 225	1 924 860
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	19 481	1 079	682	21 241	21 975	1 120	768	23 862
Muut	1 751			1 751	2 046			2 046
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä yhteensä	2 711 620	34 278	7 279	2 753 177	2 757 309	23 432	12 226	2 792 967
Tappiota koskeva vähennyserä	-9	-94	-125	-228	-16	-39	-253	-308
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Kotitaloudet	17 055	147	76	17 278	22 304	28	114	22 446
Asuntoyhteisöt	164 796			164 796	198 868			198 868
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt				0	100			100
Taseen ulkopuoliset yhteensä	181 851	147	76	182 074	221 272	28	114	221 414
Tappiota koskeva vähennyserä	0			0	0			0

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E43.d ODOTETTAVISSA OLEVIA LUOTTOTAPPIOITA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

1 000 €

2025

2024

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat								
Arvon alentumiset 1.1.	24			24	5			5
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)				0	24			24
Erääntymiset ja lyhennykset	-13			-13	-5			-5
Arvon alentumiset 31.12.	11	0	0	11	24	0	0	24
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Arvon alentumiset 1.1.	16	39	253	308	13	4	289	306
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	2			2	12	17	0	28
Erääntymiset ja lyhennykset	-1	-22	-6	-30	-8		-12	-20
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-116	-116			-132	-132
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-8	77	-5	64	-1	18	108	125
Arvon alentumiset 31.12.	9	94	125	228	16	39	253	308
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Arvon alentumiset 1.1.	0			0	0	0	0	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	0			0	0			0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	0			0	0			0
Arvon alentumiset 31.12.	0	0	0	0	0	0	0	0

E43.e TASOMUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

1 000 €

2025

2024

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat								
Tase 1.1.	52 128			52 128	56 916			56 916
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	15 099			15 099	31 688			31 688
Erääntymiset ja lyhennykset	-12 255			-12 255	-36 476			-36 476
Tase 31.12.	54 972	0	0	54 972	52 128	0	0	52 128
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Tase 1.1.	2 757 309	23 432	12 226	2 792 967	2 756 571	25 296	5 254	2 787 120
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-21 225	21 225		0	-15 438	15 438		0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-1 061		1 061	0	-2 762		2 762	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-1 970	1 970	0		-5 473	5 473	0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		1 012	-1 012	0		160	-160	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	5 094	-5 094		0	9 661	-9 661		0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	4 655		-4 655	0	804		-804	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	378 423	885	46	379 354	423 295	1 981	770	426 046
Erääntymiset ja lyhennykset	-411 575	-5 212	-2 240	-419 027	-414 820	-4 310	-937	-420 067
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-116	-116			-132	-132
Tase 31.12.	2 711 620	34 278	7 279	2 753 177	2 757 309	23 432	12 226	2 792 967

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E43.e TASOMUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA JATKUU

	2025				2024			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot 1.1.	221 272	28	114	221 414	197 041	446	48	197 535
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-146	146		0				0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-5		5	0				0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0		-44	44	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	18	-18		0				0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	10		-10	0	5		-5	0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetty	-39 299	-9	-33	-39 341	24 227	-374	27	23 879
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.	181 851	147	76	182 074	221 272	28	114	221 414

E44.a MAKSUVALMIUSRISKI

1 000 €

	2025				
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	666 465	305 796	17 827		990 088
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	351 530	73 875	1 291 245	300 030	2 016 680
Johdannaissopimukset	8 375	-10 696	13 403	3 609	14 691
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	182 074				182 074
Velkojen rahavirrat yhteensä	1 208 444	368 975	1 322 475	303 639	3 203 533

	2024				
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	873 197	337 009	19 798	4 083	1 234 087
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	200	4 452			4 652
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2 280	46 000	1 441 995	300 060	1 790 335
Johdannaissopimukset	9 708	3 912	5 071	9 696	28 387
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	221 414				221 414
Velkojen rahavirrat yhteensä	1 106 799	391 373	1 466 865	313 838	3 278 875

E45.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

milj. €

	2025				
Uudelleenhinnoitteluaajankohta	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	785	2 035	0		2 821
Velat	1 156	1 581			2 738
Netto	-371	454	0	0	83
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	328	9	1 309	302	1 948
Velat	359	50	1 279	294	1 982
Netto	-31	-41	30	8	-34

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

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1 % (laskeneet 1 %), Pienenisi korkokate 2,9 miljoonaa euroa (kasvaisi 3,0 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E45.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT JATKUU

	2024				
Uudelleenhinnoitteluajankohta	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	763	2 098			2 860
Velat	1 012	1 824			2 836
Netto	-249	274	0	0	25
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	401	25	1 460	297	2 184
Velat	21	35	1 425	276	1 757
Netto	380	-10	35	22	428

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.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1 % (laskeneet 1 %), Pienenisi korkokate 3,6 miljoonaa euroa (kasvaisi 3,7 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

E46. MUUT RISKIASEMAA KOSKEVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2025	2024
Luottoriski	Luottotusaste (painotettu LTV-keskiarvo %)	31,1	31,1
Luottoriski	Lopulliset ja odotetut luottotappiot netto, milj. €	0,0	0,1
Luottoriski	Odotettavissa olevat luottotappiot %	0,0	0,0
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	2,0	2,1*
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	170,2	151,9
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta %	5,5	4,9
Korkoriski	Tuloriski milj. €	-2,9	-3,6
Korkoriski	Nykyarvoriski milj.€	-4,5	-7,4
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta %	1,8	1,8
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot % arvioituista käyvistä arvoista	94,7	93,7
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	99,2	93,4
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna %	3,7	4,2

* Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2025 tietojen kanssa.

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E46. MUUT RISKIASEMAA KOSKEVAT TIEDOT JATKUU

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.
Lopulliset ja odotetut luottotappiot netto, milj. €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä
Odotettavissa olevat luottotappiot %	Odotettavissa olevat luottotappiot % vertaa luottokannasta odotettavien tulosvaikutteisten luottotappioiden suhdetta koko luottokantaan. Mitä pienempi suhdeluvun arvo on, sitä vähemmän odotetaan luottotappioita tulevaisuudessa aiheutuvan.
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)
Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiusliiitteillä
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiusliiitteillä jaettuna taseen loppusummalla
Tuloriski milj. €	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelisti 1 % tilinpäätöshetkellä
Nykyarvoriski milj.€	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 %

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 25. päivänä 2026

HALLITUS

Sari Lounasmeri
puheenjohtaja

Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja

Hanna-Maria Heikkinen

Pasi Holm

Mikko Huopio
varatoimitusjohtaja

Erika Launonen

Ari Pauna
toimitusjohtaja

Salla Seppä

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Vahvistettuumme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2025 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Markus Heino, Elias Oikarinen, Maija Urponen ja Mari Vaattovaara.

Helsingissä 26. päivänä helmikuuta 2026
HALLINTONEUVOSTO

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2026

Ernst & Young Oy,
Tilintarkastusyhteisö

Miikka Hietala
KHT



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Oy
Korkeavuorenkatu 32-34
00130 Helsinki
Finland

Puhelin: 020 728 0190
www.ey.com/fi
Y-tunnus 2204039-6,
kotipaikka Helsinki

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (y-tunnus 0116931-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien 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.

Lausunnon perustelut

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

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille 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 K43.

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

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.

Olemme täyttäneet kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa* kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät velvoitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemaamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arviomme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen olennaiseen virheellisyyteen. Suorittamamme

tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunnollemme.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällytynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa
Korkokatteen tulouttaminen Viittaamme konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoihin K2 ja K4 Korkokate oli 31.12.2025 yhteensä 19,3 miljoonaa euroa (31.12.2024 17,4 miljoonaa euroa), muodostaen merkittävimmän osan konsernituloslaskelman nettotuotoista. Korkokate muodostuu pääasiassa lainakannan korkotuotoista, talletusten ja joukkovelkakirjalainojen korkokuluista ja johdannaissopimusten korkotuotoista ja -kuluista. Tuloslaskelmaerän merkittävydestä johtuen korkokatteen tulouttaminen on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka.	Olemme käyneet läpi korkotuottojen ja -kulujen laskentaan liittyviä prosesseja sekä arvioineet konsernin laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta ja verranneet niitä sovellettaviin laskentastandardeihin. Olemme testanneet keskeisiä lainakannan korkotuottojen tulouttamiseen liittyviä kontrolleja, sisältäen tietojärjestelmäkontrollit. Olemme tarkastaneet analyttisin ja aineistotarkastustoimenpitein talletusten ja joukkovelkakirjalainojen korkokuluja sekä johdannaissopimuksista kirjattuja korkotuottoja ja -kuluja. Lisäksi olemme arvioineet konsernin korkokatetta koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä - arvostus Viittaamme konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon K18. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ovat 31.12.2025 yhteensä 2.752 miljoonaa euroa (31.12.2024: 2.792 miljoonaa euroa), mikä on noin 75 % taseen loppusummasta. Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa käytetään oletuksia, arvioita ja johdon harkintaa, jotka liittyvät muun muassa odotettavissa olevien luottotappioiden todennäköisyyden ja määrän, sekä luottoriskin merkittävän kasvun määrittämiseen. Saamisten tasearvon merkittävydestä ja sen sisältämästä johdon harkinnasta johtuen saamisten arvostaminen on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka.	Olemme käyneet läpi luotonannon prosesseja ja ohjeistuksen noudattamista ja luottoriskienvälontaa sekä arvioineet konsernin laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta ja verranneet niitä sovellettaviin laskentastandardeihin. Olemme käyneet läpi saamisten odotettavissa olevien luottotappioiden (ECL) laskentaan liittyviä prosesseja ja niihin sisältyviä kontrolleja soveltuvien osin. Olemme tarkastaneet odotettavissa olevien luottotappioiden laskentamenetelmiä ja laskennassa käytettyjä keskeisiä oletuksia sekä tarkastaneet aineistotarkastustoimenpitein lainasaamisen arvostukseen liittyvien tietojen oikeellisuutta. Olemme tarkastaneet suurimpia järjestämättömiä saamisista ja niistä kirjattuja luottotappiovarauksia.

	Lisäksi olemme arvioineet konsernin lainasaamisia ja odotettavissa olevia luottotappioita koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.
--	---

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 IFRS-tilinpäätösstandardien 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 soveltuvissa tapauksissa 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 voitaisiin 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 virheellisyyden 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 väärinkäytökseen 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



Shape the future
with confidence

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.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varoimista.

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen varsinaisen kokouksen valitsemana tilintarkastajana 20.3.2024 alkaen yhtäjaksoisesti kaksi 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. Olemme saaneet toimintakertomuksen ja vuosikertomuksen käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää.

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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntomme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.



Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 27.2.2026

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Miikka Hietala
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.x.com/HypoPankki

www.facebook.com/hypoteekkiyhdistys

www.instagram.com/hypopankki/

www.youtube.com/c/HypoPankki-media

