

**Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.rn
toimintakertomus ja tilinpäätös
2025**

Y-tunnus	0116929-7
Kotipaikka	Helsinki
Osoite	Arabiankatu 12, 00560 Helsinki
Tilikausi	12 kk
Rahayksikkö	Euro
Tilinpäätöksen laati	Porasto Oy

Tilinpäätös, toimintakertomus, kirjanpidot, tililuettelo sekä luettelo kirjanpidosta ja aineistoista on säilytettävä vähintään 10 vuotta (KPL 2:10.1 §) tilikauden päättymisestä. Tilikauden tositteet, liiketapahtumia koskeva kirjeenvaihto sekä muu kuin KPL:n 1 momentissa mainittu kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään kuusi vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §) siten, että 6,7 ja 9 §:n vaatimukset täyttyvät.

Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti.

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	
Yleistä	1
Vakuutetut ja eläkkeensaajat	1
Hallinto	2
Sijoitustoiminta	3
Eläkesäätiön talous	3
Vastuuvelka	3
Riskit ja riskienhallinta	4
Muita tilikauden aikaisia tapahtumia	4
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja arvio tulevasta kehityksestä	5
Tilinpäätös	
Tuloslaskelma Säätiö	6
Tuloslaskelma osastoittain	7
Tase Säätiö	9
Tase osastoittain	10
Tilinpäätöksen liitetiedot	
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	12
Tuloslaskelman liitetiedot	13
Taseen liitetiedot	18
Riskit ja riskienhallinta	23
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	27
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	28

Toimintakertomus

Yleistä

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö on vuonna 1951 perustettu A-eläkesäätiö, joka toimii Suomen Hypoteekkiyhdistyksen yhteydessä. Eläkesäätiöön perustettiin vuonna 2010 uusi M-osasto hoitamaan maksuperusteista eläketurvaa. Tilikausi 2025 oli eläkesäätiön 74. toimintavuosi.

Eläkesäätiön A-osasto on suljettu 1.7.1991 alkaen ja A-osaston toimintapiiriin kuuluvat ne Suomen Hypoteekkiyhdistyksen työntekijät, joiden työsuhde on alkanut ennen osaston sulkemista. M-osaston toimintapiiriin kuuluvat kaikki Suomen Hypoteekkiyhdistykseen palvelussuhteessa olevat henkilöt sekä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet. Määräaikaiseen työsuhteeseen palkatut työntekijät eivät kuitenkaan pääse M-osaston jäseniksi.

Vakuutetut ja eläkkeensaajat

Eläkesäätiön vakuutettuihin ja eläkkeensaajiin kuului toimintavuoden päättyessä yhteensä 189 henkilöä, jotka jakautuivat seuraavasti:

	31.12.2025	31.12.2024
A-osaston vakuutetut	0	0
M-osaston vakuutetut	97	89
Yhteensä	97	89
A-osaston eläkkeensaajat	20	20
M-osaston eläkkeensaajat	13	8
Yhteensä	33	28
A-osaston vapaakirjojen määrä	3	3
M-osaston vapaakirjojen määrä	56	54
Yhteensä	59	57

Uusia eläkkeitä ja vapaakirjoja on myönnetty seuraavasti:

A-osasto	31.12.2025	31.12.2024
Vanhuuseläkkeet	1	2
Vapaakirja	0	0

M-osasto	31.12.2025	31.12.2024
Vanhuuseläkkeet	6	3
Vapaakirja	4	7
Kuolemantapauskorvaus	2	0

Hallinto

Eläkesäätiö on ulkoistanut Porasto Oy:lle toimitusjohtajapalvelun, kirjanpidon, vakuutusmatematiikan sekä eläkkeiden ja etuuksien maksamisen ja laskennan. Eläkesäätiön riskienhallintatoiminto ja sisäisen tarkastuksen toiminto on ulkoistettu Suomen Hypoteekkiyhdistykselle. Sijoitustoimintaa hoitaa erikseen nimetty sijoitusvastaava, joka on palvelussuhteessa Suomen Hypoteekkiyhdistykseen.

Hallitus

Eläkesäätiön hallitukseen kuuluivat 31.12.2025 asti:

Osakkaan nimeämät	
Varsinaiset jäsenet:	Varajäsen:
Ari Pauna, puheenjohtaja	Hannu Kuusela
Sari Lounasmeri, varapuheenjohtaja	Harri Hiltunen
Mikko Huopio	Mikke Pietilä

Vakuutettuja edustavat	
Varsinaiset jäsenet:	Varajäsen:
Juho Pajari	Tom Lönnroth
Outi Wasenius	Aija Kontinen

Eläkesäätiön hallitukseen kuuluivat 1.1.2026 alkaen:

Osakkaan nimeämät	
Varsinaiset jäsenet:	Varajäsen:
Ari Pauna, puheenjohtaja	Pasi Holm
Sari Lounasmeri, varapuheenjohtaja	Harri Hiltunen
Mikko Huopio	Mikke Pietilä

Vakuutettuja edustavat	
Varsinaiset jäsenet:	Varajäsen:
Juho Pajari	Tom Lönnroth
Outi Wasenius	Aija Kontinen

Eläkesäätiön hallituksen toimikausi on kaksivuotinen.

Toimitusjohtaja

Eläkesäätiön toimitusjohtajana ja hallituksen sihteerinä toimi Marja Saloniemi.

Aktuaari

Eläkesäätiön vastuullisena matemaatikkona toimi Mikko Peltö, SHV.

Tilintarkastajat

Eläkesäätiön tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Jenni Smedberg, KHT.

Vastuuvalvoja

Eläkesäätiön vastuuvalvojana toimi Anna Sinersalo.

Sisäinen tarkastaja

Eläkesäätiön sisäisenä tarkastajana toimii Sari Ojala Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä.

Riskienhallintatoiminto

Eläkesäätiön riskienhallintatoiminnosta vastaa Elli Reunanen Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä.

Sijoitustoiminta

Eläkesäätiön sijoitustoiminnasta huolehtii eläkesäätiön sijoitusvastaava Juho Keskinen Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä.

Eläkesäätiön talous

Eläkesäätiön ja osakkaan välinen toiminta

A-osastosta ei tehty ylikatteen palautusta osakkeelle eikä osastojen välillä tehty sisäistä siirtoa.

Maksetut etuudet

Toimintavuoden aikana lisäeläkkeitä ja muita etuuksia maksettiin 497,9 t€ (413,3 t€) euroa.

Tuotot

Eläkesäätiön A-osaston tuotto oli 3,35 % (9,65 %) ja M-osaston 8,55 % (17,40 %).

Vakuutustekninen tulos osastoittain oli seuraava:

	2025	2024
A-osasto	-235 t€	174 t€
M-osasto	0	0 t€
Yhteensä	-235 t€	174 t€

Hallitus päätti tilikauden alijäämän 235 t€ siirtämisestä A-osaston omaan pääomaan.

Laskuperustekorko A-osastossa 31.12.2025 oli 3,0 %. Eläkesäätiön taloudellinen asema käy tarkemmin ilmi tilinpäätöksestä ja sen liitteistä.

Vastuuvelka

A-osaston vastuuvelka 31.12.2025 on 4,57 M€ euroa, josta indeksikorotusvastuun osuus on 0,4 M€. Vastuuvelka oli täyteen katettu. M-osastossa on 31.12.2025 vastuuvelka 4,03 M€. Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajasta.

	2025	2024
A-osasto	4 573 t€	4 661 t€
M-osasto	4 034 t€	3 766 t€

Kateasema

Vastuuvelka oli tilinpäätöshetkellä täyteen katettu.

Riskit ja riskienhallinta

Eläkesäätiön hallitus on hyväksynyt toiminnan tukemiseksi riskienhallinnan toimintaperiaatteet, joita päivitetään säännöllisesti. Eläkesäätiön riskienhallintatoiminto on laatinut eläkesäätiön riskienarvioinnin.

Eläkesäätiön A-osaston vastuuvelka on laskeva ja eläkesäätiö on vakavarainen. Eläkesäätiön riskejä ja niiden hallintaa käsitellään tilinpäätöksen liitetiedoissa sekä riskienhallintatoiminnon tuottamissa raporteissa.

Eläkesäätiön sijoitusstrategia ei perustu aktiiviseen sijoitusvalintaan, vaan passiivisten ETF- ja Hypon hallinnoimien kiinteistörahastojen sijoituksiin. Eläkesäätiö on luopunut suorista osakesijoituksista. Eläkesäätiö ottaa ns. ESG-asiat huomioon sijoitustoiminnassaan aktiivisten kohteiden osalta tapauskohtaisesti.

Eläkesäätiön kaikki osakerahastosijoitukset luokitellaan kestävän kehityksen tiedonantoasetuksen artiklan 8 mukaiseen luokkaan.

Eläkesäätiöllä on voimassa oleva palkka- ja palkkiopoliitiikka.

Muita tilikauden aikaisia tapahtumia

Tilikauden tapahtumia

Hallitus kokoontui tilikauden aikana viisi kertaa. Eläkesäätiön toimitusjohtajan toimosuhde eläkesäätiöön alkoi 1.7.2025.

Digital Operational Resilience Act eli DORA-asetus tuli voimaan 17.1.2025. DORA-asetuksella pyritään vahvistamaan finanssialan toimijoiden kykyä hallita ja vähentää ICT:hen liittyviä riskejä. Eläkesäätiön hallitus käsitteli 22.12.2025 pitämässään kokouksessaan DORA-asetukseen liittyvää dokumentaatiota.

Toimintaympäristö

Vuonna 2025 maailmantalouden kasvu jatkui, mutta epävarmaa taloudellista ympäristöä leimasivat kansainvälisen kauppapolitiikan kiristyminen ja Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen Ukrainassa. Aiempaa maltillisempi inflaatio, suotuisa palkkakehitys ja työllisyystilanne kuitenkin tukivat globaalin talouden kehitystä. Euroalueella EKP laski ohjauskorkojaan neljä kertaa ensimmäisellä vuosipuoliskolla, mutta piti korot tämän jälkeen ennallaan loppuvuoden kokouksissaan. Markkinakoroissa lyhyet euriborit vakiintuivat noin kahden prosentin tuntumaan, ja 12 kuukauden euribor liikkui vuodenvaihteessa noin 2,2 prosentin tasolla. Suomessa suhdanne pysyi vaimeana: investoinnit, erityisesti asuntorakentaminen, olivat heikkoja ja yksityinen investointikysyntä kärsi epävarmuudesta. Inflaatio pysyi matalana. Asuntomarkkinoilla hinnat laskivat edelleen, ja Suomi erottui EU-maista ainoana, jossa asuntojen hintakehitys jäi vuositasolla negatiiviseksi. Sijoitusmarkkinoilla riskillisten omaisuusluokkien tuotot olivat vuonna 2025 kokonaisuutena vahvoja: Euroopassa ja Yhdysvalloissa osakemarkkinat nousivat selvästi loppuvuonna, kun alkuvuoden kauppapolitiikan epävarmuus laski osakeindeksejä vain hetkellisesti keväällä. Indeksinousua selitti pääosin suuret yhtiöt. Myös alueiden väliset erot tuotoissa olivat huomattavia.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja arvio tulevasta kehityksestä

Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Eläkesäätiön hallituksen kaksivuotiskausi päättyy huhtikuussa 2026. Eläkesäätiön kuuluvien edustajat eläkesäätiön uuteen hallitukseen valitaan vaaleilla ennen kaksivuotiskauden päättymistä.

Tulevaisuuden näkymät

Eläkesäätiön toiminta jatkuu entisellään. Vuoden 2026 eläkeuudistuksella ei ole vaikutusta eläkesäätiön toimintaan.

Vuoden 2026 perusskenaario on varovainen. Iranin sota näkyy kohoavina korkoina ja energiainflaationa. Maailmantalous kasvaa noin kolmen prosentin vuosivauhdilla, kun euroalueen talouden odotetaan kasvavan noin prosentin verran. Perusskenaario perustuu ajatukseen, jossa kasvua hillitsevät edelleen kiristyneet kauppasuhteet, voimistunut geopoliittinen epävarmuus ja yritysten varovaisuus investointien suhteen. Yritykset eivät uskalla tai halua investoida yhtä paljon kuin aiemmin, mikä heijastuu suoraan talouden kokonaiskasvuun. Yläsuuntaiset mahdollisuudet liittyvät Iranin sodan nopeaan ratkaisuun, kauppapoliittisen ilmapiirin rauhoittumiseen, tullimaksujen kevenemiseen, investointien kasvuun ja tekoölyyn perustuvaan tuottavuusloikkaan. Alasuuntaisia riskejä ovat puolestaan Iranin sodan pitkittyminen ja eskaloituminen, kansainvälisen kaupan vaikeutuminen, rahoituskustannusten nousu ja epävarmuuden kasvu. Euroopan keskuspankki perustaa jatkossakin päätöksensä uusimpaan talousdataan, mutta Iranin sota luo pitkittyessään korkoihin nousupainetta. Suomen talouden suhdanne pysyy vielä vaisuna ja asuntojen hinnat kääntyvät kasvuun vasta ensi vuonna. Rakennusala toipuu hitaasti. Erot alueiden välillä syvenevät entisestään kysynnän keskittyessä vetovoimaisimpiin kaupunkeihin lähialueineen. Vuodelta 2026 voidaan odottaa ennustetun talouskehityksen valossa vain maltillisia sijoitustuottoja.

Eläkesäätiön hallitus seuraa markkinatilannetta aktiivisesti ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin kateaseman säilyttämiseksi. Eläkesäätiön likviditeettiasema on vahva. Vastuuvelka on ollut täyteen katettu.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r
Säätiö

TULOSLASKELMA		1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Vakuutustekninen laskelma			
Vakuutusmaksutulo			
Maksuperusteisista järjestelyistä		110 337,50	109 873,92
Sijoitustoiminnan tuotot		820 356,54	659 807,19
Sijoitusten realisoitumattomat arvonnousut			
Käyvän arvon muutos	216 779,50		291 000,43
		216 779,50	291 000,43
Korvauskulut			
Muiden eläkkeiden maksetut korvaukset	-373 484,80		-355 155,80
Muiden eläkkeiden korvausvastuun muutos	92 676,00		-226 272,00
Maksuperusteisista järjestelyistä	-124 383,17		-58 186,35
Maksuperusteisten järjestelyjen korvausvastuun muutos	-243 012,66		-127 393,79
		-648 204,63	-767 007,94
Vakuutusmaksuvastuun muutos			
Muut eläkkeet	-4 448,00		353 797,00
Maksuperusteiset järjestelyt	-16 831,94		-276 291,90
		-21 279,94	77 505,10
Hoitokulut		-130 309,83	-108 845,39
Sijoitustoiminnan kulut		-582 890,53	-87 996,10
Vakuutustekninen tulos		-235 211,39	174 337,21
Muu kuin vakuutustekninen laskelma			
Ylijäämä(alijäämä)varsinaisesta toiminnasta		-235 211,39	174 337,21
Tilikauden yli-/alijäämä		-235 211,39	174 337,21

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r

A-osasto

TULOSLASKELMA		1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Vakuutustekninen laskelma			
Sijoitustoiminnan tuotot		697 511,71	553 946,12
Korvauskulut			
Muiden eläkkeiden maksetut korvaukset	-373 484,80		-355 155,80
Muiden eläkkeiden korvausvastuun muutos	92 676,00		-226 272,00
		-280 808,80	-581 427,80
Vakuutusmaksuvastuun muutos			
Muut eläkkeet		-4 448,00	353 797,00
Hoitokulut		-76 297,83	-74 843,58
Sijoitustoiminnan kulut		-571 168,47	-77 134,53
Vakuutustekninen tulos		-235 211,39	174 337,21
Muu kuin vakuutustekninen laskelma			
Ylijäämä(alijäämä)varsinaisesta toiminnasta		-235 211,39	174 337,21
Tilikauden yli-/alijäämä		-235 211,39	174 337,21

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r

M-osasto

TULOSLASKELMA		1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Vakuutustekninen laskelma			
Vakuutusmaksutulo			
Maksuperusteisista järjestelyistä		110 337,50	109 873,92
Sijoitustoiminnan tuotot		122 844,83	105 861,07
Sijoitusten realisoitumattomat arvonnousut			
Käyvän arvon muutos	216 779,50		291 000,43
		216 779,50	291 000,43
Korvauskulut			
Maksuperusteisista järjestelyistä	-124 383,17		-58 186,35
Maksuperusteisten järjestelyjen korvausvastuun muutos	-243 012,66		-127 393,79
		-367 395,83	-185 580,14
Vakuutusmaksuvastuun muutos			
Maksuperusteiset järjestelyt		-16 831,94	-276 291,90
Hoitokulut		-54 012,00	-34 001,81
Sijoitustoiminnan kulut		-11 722,06	-10 861,57
<i>Vakuutustekninen tulos</i>		0,00	0,00
Muu kuin vakuutustekninen laskelma			
<i>Tilikauden yli-/alijäämä</i>		0,00	0,00

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r
Säätiö

TASE		31.12.2025		31.12.2024
VASTAAVAA				
Sijoitukset				
Kiinteistösijoitukset				
Kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	7 134 337,13	7 134 337,13	7 581 172,80	7 581 172,80
Muut sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet	5 963 801,85		6 155 935,97	
Talletukset	300 000,00	6 263 801,85	350 000,00	6 505 935,97
Sijoitukset yhteensä		13 398 138,98		14 087 108,77
Saamiset				
Muut saamiset		36 848,53		139 812,62
Muu omaisuus				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	6 083,50	6 083,50	6 083,50	6 083,50
Rahat ja pankkisaamiset		681 159,05		527 088,76
Muu omaisuus yhteensä		687 242,55		533 172,26
Siirtosaamiset		6 535,32		11 480,96
VASTAAVAA YHTEENSÄ		14 128 765,38		14 771 574,61
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	5 725 651,66		5 551 314,45	
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	-235 211,39	5 490 440,27	174 337,21	5 725 651,66
Muut eläkkeet				
Vakuutusmaksuvastuu	696 945,00		692 497,00	
Korvausvastuu	3 464 041,00		3 556 717,00	
Indeksikorotusvastuu	411 889,00	4 572 875,00	411 889,00	4 661 103,00
Maksuperusteiset järjestelyt				
Vakuutusmaksuvastuu	3 550 361,33		3 533 529,39	
Korvausvastuu	475 438,64	4 025 799,97	232 425,98	3 765 955,37
Vastuuvelka yhteensä		8 598 674,97		8 427 058,37
Velat				
Muut velat		36 823,88		611 430,72
Siirtovelat		2 826,26		7 433,86
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		14 128 765,38		14 771 574,61

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r

A-osasto

TASE		31.12.2025		31.12.2024
VASTAAVAA				
Sijoitukset				
Kiinteistösijoitukset				
Kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	6 005 036,68	6 005 036,68	6 439 106,10	6 439 106,10
Muut sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet	3 678 461,38	3 678 461,38	4 135 509,50	4 135 509,50
Sijoitukset yhteensä		9 683 498,06		10 574 615,60
Saamiset				
Muut saamiset		24 905,44		24 859,29
Muu omaisuus				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	6 083,50	6 083,50	6 083,50	6 083,50
Rahat ja pankkisaamiset		379 813,69		390 004,93
Muu omaisuus yhteensä		385 897,19		396 088,43
VASTAAVAA YHTEENSÄ		10 094 300,69		10 995 563,32
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	5 725 651,66		5 551 314,45	
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	-235 211,39	5 490 440,27	174 337,21	5 725 651,66
Vastuuvelka				
Muut eläkkeet				
Vakuutusmaksuvastuu	696 945,00		692 497,00	
Korvausvastuu	3 464 041,00		3 556 717,00	
Indeksikorotusvastuu	411 889,00	4 572 875,00	411 889,00	4 661 103,00
Velat				
Muut velat		29 195,68		602 965,65
Siirtovelat		1 789,74		5 843,01
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		10 094 300,69		10 995 563,32

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r

M-osasto

TASE		31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA			
Sijoitukset			
Kiinteistösijoitukset			
Kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	1 129 300,45	1 129 300,45	1 142 066,70
Muut sijoitukset			
Osakkeet ja osuudet	2 285 340,47	2 020 426,47	
Talletukset	300 000,00	350 000,00	
		2 585 340,47	2 370 426,47
Sijoitukset yhteensä		3 714 640,92	3 512 493,17
Saamiset			
Muut saamiset		11 943,09	114 953,33
Muu omaisuus			
Rahat ja pankkisaamiset		301 345,36	137 083,83
Muu omaisuus yhteensä		301 345,36	137 083,83
Siirtosaamiset		6 535,32	11 480,96
VASTAAVAA YHTEENSÄ		4 034 464,69	3 776 011,29
VASTATTAVAA			
Oma pääoma		0,00	0,00
Vastuuvelka			
Maksuperusteiset järjestelyt			
Vakuutusmaksuvastuu	3 550 361,33	3 533 529,39	
Korvausvastuu	475 438,64	232 425,98	
		4 025 799,97	3 765 955,37
Velat			
Muut velat		7 628,20	8 465,07
Siirtovelat		1 036,52	1 590,85
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		4 034 464,69	3 776 011,29



Tilinpäätöksen liitetiedot

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet**

Eläkesäätiön kirjanpidossa noudatetaan tasaavaa järjestelmää.

Arvostusperiaatteet ja menetelmät:

Kirjanpito ja tilinpäätös on laadittu noudattaen lakia lisäeläkesäätiöstä ja kassoista sekä soveltuvilta osin kirjanpitolakia ja -asetusta. Lisäksi on noudatettu Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksia ja Finanssivalvonnan antamia määräyksiä ja ohjeita.

Eläkesäätiössä on kaksi osastoa: A- ja M-osasto. A-osaston vapaaehtoisista lisäeduista aiheutuvan eläkevastuun laskennassa käytetty laskuperustekorko on 3%. Eläkevastuut sisältävät 411 889 euron indeksikorotusvastuun alkaneille ja vastaisille eläkkeille.

M-osasto on ns. maksuperusteinen osasto ja se on perustettu 30.12.2010.

Arvostus -ja jaksotusperiaatteet, sijoitusomaisuuden arvostus:**Kiinteistösijoitukset****Kiinteistöt**

Kiinteistöt ja kiinteistörahat on arvostettu taseessa hankintahintaan tai sitä alempaan käypään arvoon. Suunnitelman mukaisia poistoja ei tehdä. Kiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä käytetään ulkopuolista arvioitsijaa.

Maksuperusteisen lisäeläkejärjestelyn sijoitukset on arvostettu taseessa käypään arvoon.

Muut sijoitukset**Osakkeet ja osuudet**

Osakkeet ja sijoitusrahasto-osuudet on arvostettu taseessa hankintahintaan tai sitä alempaan tilinpäätöspäivän markkina-arvoon.

Noteerauskurssi on tilinpäätöspäivän viimeinen saatavilla oleva ostokurssi. Noteeraamattomien osakkeiden käyvän arvo on määritetty ulkopuolisen arvostuksen ja hallituksen vahvistuksen kautta. Tehdyt arvonalennukset on esitetty sijoitustoiminnan kuluissa ja arvonalennusten palautukset vastaavasti sijoitustoiminnan tuotoissa.

Maksuperusteisen lisäeläkejärjestelyn sijoitukset on arvostettu taseessa käypään arvoon.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT			31.12.2025		31.12.2024
Vakuutusmaksutulo					
Maksuperusteisen lisäeläkkeen vakuutusmaksut					
Rahoittavan yrityksen osuus	110 337,50			109 873,92	
Vakuutusmaksutulo yhteensä			110 337,50		109 873,92
Korvauskulut					
Muut eläkkeet:					
Maksetut eläkkeet	-373 484,80			-355 155,80	
Muiden eläkkeiden korvausvastuun muutos	92 676,00			-226 272,00	
Maksuperusteisista järjestelyistä Maksetut eläkkeet	-124 383,17			-58 186,35	
Maksuperusteisten järjestelyjen korvausvastuun muutos	-243 012,66			-127 393,79	
Korvauskulut yhteensä			-648 204,63		-767 007,94
Vakuutusmaksuvastuun muutos					
Muut eläkkeet	-4 448,00			353 797,00	
Maksuperusteiset järjestelyt	-16 831,94			-276 291,90	
Vakuutusmaksuvastuun muutos yhteensä			-21 279,94		77 505,10
Hoitokulut					
	<i>Etuus-</i>	<i>Maksu-</i>		<i>Etuus-</i>	<i>Maksu-</i>
	<i>perusteinen</i>	<i>perusteinen</i>		<i>perusteinen</i>	<i>perusteinen</i>
Palkat ja palkkiot	-12 568,62	-5 041,38	-17 610,00	-10 516,65	-2 863,35
Eläkekulut	-2 353,95	-852,78	-3 206,73	-1 677,32	-454,35
Muut henkilösivukulut	-245,25	-211,59	-456,84	-592,89	-163,76
Lakisääteiset maksut	-2 015,21	-561,79	-2 577,00	-1 990,35	-541,91
Muut hoitokulut	-59 114,80	-47 344,46	-106 459,26	-60 066,37	-29 978,44
Hoitokulut yhteensä	-76 297,83	-54 012,00	-130 309,83	-74 843,58	-34 001,81
Lakisääteiset maksut					
Oikeushallintomaksu		-22,00			-132,00
Finanssivalvonnan valvontamaksu		-2 555,00			-2 400,26
Lakisääteiset maksut yhteensä			-2 577,00		-2 532,26
Tilintarkastajan palkkiot					
	<i>Etuusperust.</i>	<i>Maksuperust.</i>		<i>Etuusperust.</i>	<i>Maksuperust.</i>
Tilintarkastus	-15 309,99	-4 268,01	-19 578,00	-12 928,54	-3 519,98

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		31.12.2025	31.12.2024
Sijoitustoiminnan nettotuoton erittely Säätiö			
Sijoitustoiminnan tuotot:			
Tuotot kiinteistösijoituksista			
Muut tuotot	463 800,42	405 042,13	
	463 800,42	405 042,13	
Tuotot muista sijoituksista			
Osinkotuotot	1 496,79	688,87	
Korkotuotot	9 533,26	14 605,23	
	11 030,05	15 294,10	
Yhteensä		474 830,47	420 336,23
Arvonalentumisten palautukset		0,00	60 177,74
Myyntivoitot		345 526,07	179 293,22
Sijoitustoiminnan tuotot yhteensä		820 356,54	659 807,19
Sijoitustoiminnan kulut:			
Kulut kiinteistösijoituksista	-100 070,73	-42 848,45	
Kulut muista sijoituksista	-48 675,54	-45 147,65	
	-148 754,07	-87 996,10	
Arvonalentumiset ja poistot			
Arvonalentumiset	-434 069,42	0,00	
Myyntitappiot		-67,04	0,00
Sijoitustoiminnan kulut yhteensä		-582 890,53	-87 996,10
Sijoitustoiminnan nettotuotto ennen arvонkorotuksia ja niiden oikaisua			
Sijoitusten arvонkorotus	216 779,50	237 466,01	291 000,43
Sijoitustoiminnan nettotuotto ennen realisoitumattomia arvон muutoksia		454 245,51	862 811,52
Sijoitustoiminnan nettotuotto tuloslaskelmassa		454 245,51	862 811,52
Sijoitustoiminnan kuluihin sisältyy sijoitustoiminnan hoitokuluja		-45 543,63	-41 503,17

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		31.12.2025	31.12.2024
Sijoitustoiminnan nettotuoton erittely A-osasto			
Sijoitustoiminnan tuotot:			
Tuotot kiinteistösijoituksista			
Muut tuotot	393 071,76	348 072,04	
	393 071,76	348 072,04	
Tuotot muista sijoituksista			
Korkotuotot	9,09	8,98	
	9,09	8,98	
Yhteensä		393 080,85	348 081,02
Arvonalentumisten palautukset		0,00	60 177,74
Myyntivoitot		304 430,86	145 687,36
Sijoitustoiminnan tuotot yhteensä		697 511,71	553 946,12
Sijoitustoiminnan kulut:			
Kulut kiinteistösijoituksista	-100 070,73	-42 848,45	
Kulut muista sijoituksista	-37 020,52	-34 286,08	
	-137 099,05	-77 134,53	
Arvonalentumiset ja poistot			
Arvonalentumiset	-434 069,42	0,00	
Sijoitustoiminnan kulut yhteensä		-571 168,47	-77 134,53
Sijoitustoiminnan nettotuotto ennen arvонkorotuksia ja niiden oikaisua		126 343,24	476 811,59
Sijoitustoiminnan nettotuotto tuloslaskelmassa		126 343,24	476 811,59
Sijoitustoiminnan kuluihin sisältyy sijoitustoiminnan hoitokuluja		-34 609,27	-31 855,89

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		31.12.2025	31.12.2024
Sijoitustoiminnan nettotuoton erittely M-osasto			
Sijoitustoiminnan tuotot:			
Tuotot kiinteistösijoituksista			
Muut tuotot	70 728,66	56 970,09	
	70 728,66	56 970,09	
Tuotot muista sijoituksista			
Osinkotuotot	1 496,79	688,87	
Korkotuotot	9 524,17	14 596,25	
	11 020,96	15 285,12	
Yhteensä		81 749,62	72 255,21
Myyntivoitot		41 095,21	33 605,86
Sijoitustoiminnan tuotot yhteensä		122 844,83	105 861,07
Sijoitustoiminnan kulut:			
Kulut muista sijoituksista	-11 655,02	-10 861,57	
	-11 655,02	-10 861,57	
Myyntitappiot		-67,04	0,00
Sijoitustoiminnan kulut yhteensä		-11 722,06	-10 861,57
Sijoitustoiminnan nettotuotto ennen arvонkorotuksia ja niiden		111 122,77	94 999,50
Sijoitusten arvonnkorotus	216 779,50	291 000,43	
Sijoitustoiminnan nettotuotto tuloslaskelmassa		327 902,27	385 999,93
Sijoitustoiminnan kuluihin sisältyy sijoitustoiminnan hoitokuluja		-10 934,36	-9 647,28

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r

HALLITUSTA JA HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT	31.12.2025	31.12.2024
Palkat ja palkkiot yhteensä	17 610,00	13 380,00
Eläkekulut	3 206,73	2 131,67
Muut henkilöstösivukulut	456,84	756,65
	21 273,57	16 268,32
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	1,00	0,00
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy		
Tilintarkastus	19 578,00	16 448,52

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r

TASEEN LIITETIEDOT	31.12.2025	31.12.2024
--------------------	------------	------------

Sijoitusten käypä arvo ja arvostusero Säätiö

Sijoitusten	Jäljellä oleva hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Jäljellä oleva hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Kiinteistösijoitukset						
Kiinteistöosakkeet	7 134 337,13	7 134 337,13	7 924 512,38	7 581 172,80	7 581 172,80	8 382 879,70
Muut sijoitukset						
Osakkeet ja osuudet	5 963 801,85	5 963 801,85	7 665 790,17	6 155 935,97	6 155 935,97	7 532 837,77
Talletukset	300 000,00	300 000,00	300 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00
	13 398 138,98	13 398 138,98	15 890 302,55	14 087 108,77	14 087 108,77	16 265 717,47
Arvostuserot yhteensä (sijoitusten käypäarvo-kirjanpitoarvo)			2 492 163,57			2 178 608,70

Kiinteistösijoitusten muutokset

Kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet

Hankintameno 1.1.	7 581 172,80	6 815 378,46
Lisäykset	0,00	765 794,34
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	7 581 172,80	7 581 172,80
Arvon alentumiset 1.1.	0,00	0,00
Tilikauden arvonalentumiset	-446 835,67	0,00
Arvon alentumiset 31.12.	-446 835,67	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 134 337,13	7 581 172,80
Kiinteistösijoitusten kirjanpitoarvo yhteensä 31.12.	7 134 337,13	7 581 172,80

Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet

Kiinteistöosakkeet	Hypon käytössä %	Jäljellä oleva hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Henkilökunnan vapaa-ajanviettomökki (A-osasto)	100	217 890,15	217 890,15	270 000,00
Henkilökunnan vapaa-ajanviettomökki (A-osasto)	100	558 250,00	558 250,00	558 250,00

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r

TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2025 31.12.2024

Sijoitusten käypä arvo ja arvostusero A-osasto

Sijoitusten	Jäljellä oleva hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Jäljellä oleva hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Kiinteistösijoitukset						
Kiinteistöosakkeet	6 005 036,68	6 005 036,68	6 795 211,93	6 439 106,10	6 439 106,10	7 240 813,00
Muut sijoitukset						
Osakkeet ja osuudet	3 678 461,38	3 678 461,38	5 380 449,70	4 135 509,50	4 135 509,50	5 512 411,30
	9 683 498,06	9 683 498,06	12 175 661,63	10 574 615,60	10 574 615,60	12 753 224,30
Arvostuserot yhteensä (sijoitusten käypäarvo-kirjanpitoarvo)			2 492 163,57			2 178 608,70

Kiinteistösijoitusten muutokset

Kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet

Hankintameno 1.1.	6 439 106,10	5 874 344,69
Lisäykset	0,00	564 761,41
Hankintameno 31.12.	6 439 106,10	6 439 106,10
Arvonalentumiset 1.1.	0,00	0,00
Tilikauden arvonalentumiset	-434 069,42	0,00
Arvonalentumiset 31.12.	-434 069,42	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 005 036,68	6 439 106,10
Kiinteistösijoitusrahastot		
Kiinteistösijoitusten kirjanpitoarvo yhteensä 31.12.	6 005 036,68	6 439 106,10

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r

TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2025 31.12.2024

Maksuperusteisten lisäeläkejärjestelyyn kuuluvat sijoitukset

Sijoitusten	Jäljellä oleva hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Jäljellä oleva hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Kiinteistösijoitukset						
Kiinteistöosakkeet	1 129 300,45	1 129 300,45	1 129 300,45	1 142 066,70	1 142 066,70	1 142 066,70
Muut sijoitukset						
Osakkeet ja osuudet	2 285 340,47	2 285 340,47	2 285 340,47	2 020 426,47	2 020 426,47	2 020 426,47
Talletukset	300 000,00	300 000,00	300 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00
Yhteensä	3 714 640,92	3 714 640,92	3 714 640,92	3 512 493,17	3 512 493,17	3 512 493,17

Kiinteistösijoitusten muutokset

Kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet

Hankintameno 1.1.	1 142 066,70	941 033,77
Lisäykset	0,00	201 032,93
Hankintameno 31.12.	1 142 066,70	1 142 066,70
Arvon alentumiset 1.1.	0,00	0,00
Tilikauden arvonalentumiset	-12 766,25	0,00
Arvon alentumiset 31.12.	-12 766,25	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 129 300,45	0,00
Kiinteistösijoitusten kirjanpitoarvo yhteensä 31.12.	1 129 300,45	1 142 066,70

TASEEN LIITETIEDOT

31.12.2025

Osakkeet ja osuudet	Kotipaikka	Kpl määrä	Kirjanpito- arvo	Markkina- arvo
Sijoitusrahastot				
Osakerahastot				
Amundi Global High Yield Corporate Bond ESG ETF Hedged	Luxemburg	394	8 863,03	8 863,03
Amundi MSCI North America ESG Broad Transition ETF	Irlanti	5 097	609 790,44	642 425,88
iShares Core UK Gilts ETF Hedged	Irlanti	1 749	7 956,20	7 956,20
iShares JP Morgan ESG USD EM Bond ETF Hedged	Irlanti	5 234	25 847,59	25 847,59
iShares MSCI EM IMI Screened ETF	Irlanti	153 697	979 979,33	1 129 980,34
iShares MSCI Europe ESG Screened ETF	Irlanti	302 924	2 266 950,89	3 007 126,55
iShares MSCI Japan Screened ETF	Irlanti	52 170	303 601,89	370 146,15
iShares MSCI USA ESG screened ETF	Irlanti	157 596	1 211 930,40	1 924 562,35
iShares MSCI USA ESG Screened ETF Hedged	Irlanti	54 199	426 817,13	426 817,13
iShares USD Development Bank Bonds ETF Hedged	Irlanti	5 074	23 836,64	23 836,64
iShares USD Treasury Bond 7-10yr ETF	Irlanti	3 762	15 060,41	15 060,41
JPM EUR Corporate Bond Research Enhanced Index Active ETF	Irlanti	148	16 015,08	16 015,08
UBS BBG MSCI US Liquid Corp Sustainable ETF Hedged	Luxemburg	1 058	16 238,18	16 238,18
Xtrackers II EUR Corporate Bond SRI PAB ETF 1D	Luxemburg	111	15 896,31	15 896,31
Xtrackers II Eurozone Government Bond ESG Tilted ETF 1D	Luxemburg	747	30 608,33	30 608,33
Sijoitusrahastot yhteensä		743 960	5 959 391,85	7 661 380,17
Muut yhteensä			4 410,00	4 410,00
Osakkeet ja osuudet yhteensä			5 963 801,85	7 665 790,17

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r

TASEEN LIITETIEDOT	31.12.2025	31.12.2024
Vastuuvajaus		
Muiden eläkkeiden vastuuvajaus		
LESKL 5 luku 10 §:n mukainen vastuuvajaus (katevajaus)	0,00	0,00
Oma pääoma		
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	5 725 651,66	5 551 314,45
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	-235 211,39	174 337,21
	5 490 440,27	5 725 651,66
Vastuovelka		
Muiden eläkkeiden vastuovelka	4 572 875,00	4 661 103,00
Maksuperusteiset järjestelyt	4 025 799,97	3 765 955,37
Vastuovelka yhteensä	8 598 674,97	8 427 058,37
Vakuuksia ja vastuusitoumuksia		
Taseeseen sisällyttömiä vastuita ei ole.		

Selvitys eläkesäätiön olennaisista riskeistä ja niiden hallinnasta.

Riskienhallinnan yleiset periaatteet

Eläkesäätiön hallitus vahvistaa riskienhallinnan järjestämistä koskevat periaatteet. Riskienhallinta on osa eläkesäätiön sisäistä valvontaa ja myös lainsäädännön määrittämä lakisääteinen osa eläkesäätiön toimintaa. Riskienhallinnalla turvataan eläkesäätiön toiminnan jatkuvuus, häiriöttömyys ja turvallisuus sekä toimintaedellytysten säilyminen.

Riskienhallinnan organisointi

Eläkesäätiön valvonta- ja riskienhallintajärjestelmä perustuu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (Hypo) kanssa tehtyyn palvelusopimukseen, jonka mukaisesti Hypo tuottaa omalla henkilöstöllään Eläkesäätiölle tämän tarvitsemat riskienhallinnan ja sisäisen tarkastuksen palvelut hyödyntäen Hypo-konsernin käytäntöjä riskienhallinnassa ja sisäisen tarkastuksen toteutuksessa:

- Riskienhallinnan palvelut, sisältäen riskiarvioinnin laatimisen Eläkesäätiön hallitukselle sekä riskienhallintajärjestelmän dokumentoinnin;
- Dokumentaatiopalvelut, sisältäen Eläkesäätiön tiedottamisen pakottavan lainsäädännön ja viranomaismääräysten muutoksista ja ehdotukset tietosuojadokumentaation päivittämiseksi sekä tähän liittyvän valvontatoiminnan; sekä
- Sisäinen tarkastus, sisältäen Eläkesäätiön toimintaa ja sisäisen valvonnan toteutumista koskevan tarkastamisen ja raportoinnin

Riskienhallinnan vastuut ja valvonta

Eläkesäätiön hallituksella on kokonaisvastuu Eläkesäätiön riskienhallintajärjestelmän kehittämisestä, ylläpitämisestä sekä riskienhallinnan ja riskinoton valvonnan järjestämisestä.

Hypo vastaa Eläkesäätiölle tuottamistaan palveluista ja niiden käytännön toteuttamisesta sopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti. Toimitusjohtaja valvoo palvelusopimuksen mukaisten velvoitteiden toteutumista ja valmistelee tarvittavat palveluita koskevat esitykset Eläkesäätiön hallitukselle.

Riskienhallinnan prosessit ja riskit

Eläkesäätiön riskienhallinta jakautuu seuraaviin osa-alueisiin:

- Riskienhallinta järjestelmän kuvaus
- A-osaston merkittävimpien vakuutusteknisten riskien kuvaus
- Sijoitustoiminnan riskit
- Tietosuojariskit (henkilötiedot)
- Operatiiviset riskit
- Muiden riskien tunnistaminen, mittaaminen, hallinta ja valvonta
- Stressitestaus
- Riskiarviointi ja muu raportointi

Eläkesäätiön hallitus teettää strategisen päätöksenteon ja riskienhallinnan osana riskiarvioinnin riskienhallintatoiminnolla, jossa arvioidaan:

- 1) oleellisten riskien vaikutus eläkesäätiön toimintaan;
- 2) ne toimenpiteet, jotka ovat aiheellisia arvioinnissa esiin nousseiden riskien hallitsemiseksi.

Eläkesäätiön riskienhallintatoiminto on laatinut riskienarvioinnin viimeksi vuonna 2023. Riskienarviointi päivitetään tarvittaessa ja vähintään joka kolmas vuosi.

Eläkesäätiön A-osasto on ylikatteinen ja suljettu. Matemaatikon laatiman 10 vuoden ennusteeseen tekemän ennuste- ja stressilaskelmien perusteella vakuutusmaksutarvetta ei ole.

M-osasto on maksuperusteinen, minkä vuoksi palkkasumman ennakoitua alemmalle kehitykselle perustuvaa vakuutusmaksuennustetta ei ole tarpeellista tehdä eikä 10 vuoden ennustetta kokonaisuudessaan.

Riskialueiden yleiskuvaus

Eläkesäätiön sijoitustoimintaan ja muuhun toimintaan kohdistuvien riskialueiden määrittelyssä noudatetaan pääosin samoja määritelmiä kuin Hypossa. Riskialueet ovat:

- **Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvä riski** tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu Eläkesäätiön omistamien asuntojen ja asuntotonttien arvonalentumisesta, vahingoittumisesta tai niihin liittyvien tuottojen keskeytymisestä.
- **ESG-riski** tarkoittaa ympäristöön, sosiaalisiin tekijöihin ja hallintotapaan liittyviä tapahtumia tai ilmiöitä, jotka voivat vaikuttaa eläkesäätiön taloudelliseen tilanteeseen ja/tai maineeseen.
- **Likviditeettiriski** tarkoittaa sen seikan todennäköisyyttä, että Eläkesäätiö ei rahoitusasemansa heikkenemisen takia kykene suoriutumaan maksuvelvoitteistaan.
- **Luottoriski** tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu siitä, että Eläkesäätiön vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteitaan. Luottoriski toteutuu lopullisesti, kun vastapuoli osoittautuu maksukyvyttömäksi eivätkä saatavalla mahdollisesti olevat vakuudet tai muut luottoriskin vähentämiskeinot riitä kattamaan Eläkesäätiön jäljellä olevaa saatavaa. Luottoriski kattaa myös lähinnä johdannaisten käyttöön sisältyvän vastapuoliriskin.
- **Markkinariski** tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista. Markkinariskin alalajit ovat korko-, valuutta-, osake- ja hyödykeriski. Markkinariskiin kuuluu myös eri riskitekijöiden muutoksista (esimerkiksi volatilitetti tai korrelaatio) aiheutuva tappion mahdollisuus.
- **Operatiivinen riski** tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, järjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä, mukaan lukien myös oikeudelliset riskit.
- **Strateginen riski** tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu Eläkesäätiön toimintaympäristön ennakoimattomista muutoksista, ja jotka voivat johtua markkinatilanteen muutoksista, kilpailijoista, viranomaisen toimista tai strategisesti väääräksi osoittautuneesta valinnasta.

A-osaston merkittävimmät vakuutustekniset riskit

Vakuutusteknisten riskien määrittely

A-osaston vakuutustekniset riskit ovat lähinnä omaisuuden riittävyydessä vastuuvelan katteeksi. Eläkesäätiön merkittävin vakuutustekninen riski muodostuu A-osaston etuusperusteisten eläkkeiden vastuuvelasta. A-osaston ainoa vakuutuslaji on lisäeläkkeet.

A-osaston vastuuvelka voi osoittautua riittämättömäksi, jos keskimääräinen elinikä ylittää laskuperusteiden mukaisen oletuksen. Sattuman vaikutus voi olla merkittävä koska A-osaston toimintapiiriläisten lukumäärä on pieni.

Vakuutusteknisten riskien hallinta

A-osastoon sovelletut laskentaperusteet 31.12.2025 olivat seuraavat:

- Eliniän odote: vastaavat kuin lakisääteisen työeläkevakuutuksen laskennassa
- Laskuperustekorko: 3,0 % ja kuormitus 5 %
- Työkyvyttömyysriski: vastaavat kuin lakisääteisen työeläkevakuutuksen laskennassa
- Indeksikorotusvastuu indeksikorotuksia ja laskuperusteiden muuttamisesta aiheutuneen vastuuvelan kasvun peittämiseen: 411 889 €

Eläkesäätiön katekelpoinen omaisuus ylittää vastuuvelan määrän, joten eläkesäätiö on hyvin varautunut korkoriskin varalta. Omaisuuden ylikatteen lisäksi myös indeksikorotusvastuu on käytettävissä vastuuvelan laskuperusteiden pettämisestä mahdollisesti aiheutuvan riskin peittämiseen.

Vastuuvelan määrätiedot

A-osaston vastuuvelka muodostuu seuraavasti:

	Vastuuvelka
Vakuutusmaksuvastuu	696 945
Korvausvastuu	3 464 041
Indeksikorotusvastuu	411 889
Vastuuvelka yhteensä	4 572 875

Vastuuvelka on täyteen katettu katekelpoisella omaisuudella.

Vakuutuskannan rakenne

Eläkesäätiön A-osaston vakuutuskanta on eläkeläispainotteinen. A-osastossa ei ole aktiivisia vakuutettuja. Vapaakirjalla on 3 henkilöä. Alkaneissa eläkkeissä eläkkeen saajina on miehiä hieman enemmän kuin naisia.

Sijoitustoiminnan riskit

Eläkesäätiön sijoitustoiminnan riskejä ovat erityisesti rahoitusvälineisiin ja niiden arvoon kohdistuva markkinariski sekä asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvät riskit. Lisäksi sijoitustoiminnan riskeihin vaikuttaa luottoriski.

Hallitus saa sijoitusvastaavan yhteenvedon sekä varainhoitajan ja arvopaperijärjestelmän raportit jokaisessa kokouksessaan. Lisäksi hallitus seuraa sijoitussuunnitelman noudattamista, eläkesäätiön tulosta ja katetta.

Markkinariski

Sijoitusten markkinariskiä seurataan ja arvioidaan rahoitusvälineiden osalta ajantasaisen markkinainformaation perusteella. Asuntoihin ja asuntotonttien osalta arvonmuutosriskiä seurataan sijoituskohteiden käyvän arvon säännöllisellä, vähintään kerran vuodessa tehtävällä tilastolliseen menetelmään perustuvalla käyvän arvon arvioinnilla sekä omistettujen kohteiden vuokrausasteen säännöllisellä seurannalla.

Luottoriski

Eläkesäätiö sijoittaa varoja ainoastaan katekelpoisiin sijoituksiin. Lainojen ja vastuuvajauksen vakuuksien on oltava katekelpoisia. Sijoituksilta ei edellytetä vakuutta. Sijoitustoiminnassa hajautetaan maantieteellistä, toimiala- ja vastapuoliriskiä ja vältetään riskikeskittymiä noudattaen pääasiallisesti katekelpoisuudesta ja katekelpoisuuden enimmäismääristä annettuja omaisuuslaji- ja vastapuolikohtaisia rajoja.

Vastapuoleen liittyvän luottoriskin määrää arvioidaan luottoluokitusten ja palvelutuottajien (esim. pankkien tai muiden yritysanalyysija tuottavien tahojen) analyysien avulla.

Myös asunto- ja tonttiomistuksiin liittyy luottoriski, joka voi toteutua, jos vastapuoli (eli vuokralainen) ei kykene selviytymään vuokrasuhteeseen liittyvistä vastuistaan. Riskiä hallitaan edellyttämällä vuokralaisilta vuokravakuutta.

Likviditeettiriskit

Maksuvalmiuden ylläpitämiseksi Eläkesäätiö ylläpitää eläkemaksuihin nähden osaa sijoituksistaan käteisvaroina. Eläkesäätiön molemmilla osastoilla on maksuvalmiutta turvaava tilisopimus Suomen Asuntopankki Oy:n kanssa. A-osastossa sijoitusten tuotto riittää 10 vuoden ennusteen mukaan kattamaan lisäeläkesäätiön eläkemaksut ja arvioon perustuvat vastuuvelan muutokset ilman vakuutusmaksuja.

Operatiiviset riskit

Eläkesäätiön operatiiviset riskit liittyvät henkilöstön tai ulkoistettujen palvelujen virheelliseen tai puutteelliseen toimintaan, häiriötöntä toimintaa uhkaaviin tietojärjestelmä- tai tietoturvaongelmiin ja omistettujen kohteiden osto-, vuokraus- tai myyntitoimintaan.

Operatiivisten riskien tapahtumaraportointi on keskitetty Hypoon omaksi Eläkesäätiötä koskevaksi osuudekseen. Toimitusjohtaja sekä Hypon henkilöstö ilmoittavat havaitsemistaan operatiivisista riskeistä riskienhallintatoiminnolle, joka kokoaa ilmoitukset. Toimitusjohtaja raportoi niistä eläkesäätiön hallitukselle.

Hypossa laaditut vuosittain päivitettävät tietojärjestelmä- ja tietoturvariskien hallinnan periaatteet sekä jatkuvuussuunnitelma kattavat myös eläkesäätiön toiminnan siltä osin, kun toiminta hoidetaan Hypon operatiivista organisaatiota hyödyntäen. Porasto vastaa sille ulkoistettujen tehtävien käytössä olevista riittävästä resursseista sekä osaltaan toimintaansa liittyvistä tietojärjestelmistä ja tietoturvasta. Porasto toimittaa kahdesti vuodessa palvelutasoraportin sille ulkoistettujen palveluiden seurantaa ja valvontaa varten.

Muut merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

Muiden kuin edellä mainittujen riskialueiden osalta Eläkesäätiö noudattaa toimintaansa kohdistuvien riskien tunnistamisessa ja mittaamisessa, olennaisimpien riskien hallintasuunnitelmien tekemisessä ja niiden valvonnan järjestämisessä Hypon riskienhallinnan yleisissä periaatteissa kuvattavia menettelytapoja. Eläkesäätiön A-osastolle on tehty selvitys vastuuvelan luonteen sekä vastuuvelan katteen ja maksuvalmiuden ylläpidon asettamista vaatimuksista sekä vakuutusteknisten riskien hallinnan asianmukaisuudesta.

ALLEKIRJOITUKSET JA TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus**

Helsingissä 31. päivänä maaliskuuta 2026

Ari Pauna, hallituksen puheenjohtaja

Sari Lounasmeri, hallituksen varapuheenjohtaja

Mikko Huopio, hallituksen jäsen

Outi Wasenius, hallituksen jäsen

Juho Pajari, hallituksen jäsen

Marja Saloniemi, toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 28. päivänä huhtikuuta 2026

Ernst & Young Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jenni Smedberg
KHT

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJISTA

Kirjanpitokirjat

Päiväkirja pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
 Pääkirja pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
 Tuloslaskelmat ja taseet pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
 Sijoitustoiminnan tapahtumat ja raportit pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
 Tilinpäätös ja toimintakertomus pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
 Tilinpäätöksen erittelyt pdf-muodossa sähköisessä arkistossa

Avustavat

Arvopaperireskontra pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
 Omaisuudenhoitoraportit pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
 Ostolaskut ja pankkitiliotteet pdf-muodossa sähköisessä arkistossa

Tositelajit

15 Vuokrat	1-12
60 Vuokrat	1-12
MU Muistio	1-79
OL Ostolaskut	1-200
OM Ostomaksut	1-136
PL Palkanlaskenta	1-6
PNA Pankkitili	1-38
PNM Pankkitili	1-32
PNM2 Pankkitili	1-13
PNN Pankkitili	1-45
PNY Pankkitili	1-173
SJA	1-7
SJM	1-26
TP Tilinpäätöstositelaji	1



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 Eläkesäätiö s.r:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö s.r:n (y-tunnus 0116929-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2025-31.12.2025. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan eläkesäätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia eläkesäätiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se 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 virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan eläkesäätiön 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 eläkesäätiö 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen 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.



Shape the future
with confidence

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon eläkesäätiön 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 eläkesäätiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei eläkesäätiö 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.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

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

Helsingissä 28. huhtikuuta 2026

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Jenni Smedberg
KHT