



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
VUOSIKERTOMUS 2022

SISÄLLYSLUETTELO

Toimitusjohtajan katsaus.....	3
Vastuullisuus	6
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen historia.....	8
TOIMINTAKERTOMUS 2022.....	10
KONSERNITILINPÄÄTÖS 2022.....	10
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	22
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	22
Konsernin tase, IFRS	23
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista.....	24
Konsernin rahavirtalaskelma.....	25
Laatimisperiaatteet.....	26
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot.....	35
Konsernin taseen liitetiedot	38
Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	49
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	50
Konsernin henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot.....	50
Konsernin omistuksia koskevat liitetiedot	51
Konsernin riskienhallintaa koskevat liitetiedot.....	52
Emoyhtiön tuloslaskelma	62
Emoyhtiön tase.....	63
Emoyhtiön taseen ulkopuoliset sitoumukset	64
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	65
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	66
Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot.....	67
Emoyhtiön taseen liitetiedot.....	69
Emoyhtiön vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	76
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	77
Emoyhtiön henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot.....	77
Emoyhtiön omistuksia koskevat liitetiedot	78
Emoyhtiön riskienhallintaa koskevat liitetiedot.....	79
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen 2022 allekirjoitus.....	84
Hallintoneuvoston lausunto	85
Tilinpäätösmerkintä	85
Tilintarkastuskertomus.....	86

Osavuosisikatsaus 1.1. - 31.3.2023 julkaistaan 2.5.2023.

HYPO ON NYT ENTISTÄKIN ITSENÄISEMPI JA RIIPPUMATTOMAMPI

Koronavirus iski yhteiskunnan perusrakenteisiin, talouselämän toimintaan ja sosiaalisiin verkostoihin ennen kokemattomalla voimalla vuosina 2020–2022. Nopeasti levinneestä haasteesta huolimatta selvisimme sen aiheuttamista aalloista.

Pandemian voi sanoa jääneen taakse, mutta sota Euroopassa on tullut tilalle inflaation ja korkojen kera. Yhteiskuntia, talouselämää ja sosiaalisia verkostoja koetellaan taas. Ydinsodan pelon alla. Kuluttajaluottamus on historiallisen alhaisella tasolla, asunnonostoaikomuksia myöten. Tätä kirjoitettaessa ilmassa on sotatoimien pitkittyminen, taloudellisten haasteiden voimistuminen ja ilmastonmuutoksen jatkuminen.

Hypo on valmistautunut globaaleihin kriiseihin ja pankkialan kilpailutilanteen kiristymiseen uudistamalla toimintaansa määrätietoisesti jo usean vuoden ajan. Kykenemme vastaamaan kaikkiin toimintaamme kohdistuviin sääntely-, rahamarkkina-, teknologia- ja kannattavuusvaatimuksiin itsenäisesti ja riippumattomasti, vaikka toimintaympäristömme epävarmuus jatkuisi ja syventyisi

Alkuvuonna 2022 otimme onnistuneesti käyttöön Tietoevryn kanssa rakennetun pankkijärjestelmäratkaisun ja irtauduimme samalla pitkäaikaisesta Samlink-kumppanuudesta häiriöttä. Pohjoismaiden uusin pankkijärjestelmäratkaisu vakiintui koko konsernin toiminnan perustaksi loppuvuonna 2022. Tehtävää riittää toki vielä, mutta nuo tehtävät ovat jo luonteeltaan normaalia pankkiteknologian ylläpito- ja kehittämistyötä. Tärkeintä on se, että nyt toimintamme jatkuvuus on turvattu 2030-luvulle saakka. Lisäksi uusi pankkijärjestelmäratkaisu mahdollistaa omien tuotteiden ja palveluiden kehittämisen aivan toisella tavalla kuin aiempi, täysin kilpailijoidemme omistuksessa ollut pankkijärjestelmäratkaisu.

Nyt voi sanoa, että Hypo-konsernin pitkäaikaisen hallituksen puheenjohtajan, edesmenneen professori Jarmo Leppiniemen vuonna 2000 käynnistämä Hypon uudistamisohjelma on saavuttanut vihdoin vaiheen, jossa Hypo on itsenäinen ja riippumaton myös pankkiteknologian osalta.

Pystymme tuottamaan entistä parempia, monipuolisempia ja edullisempia asuntorahoitukseen sekä asumiseen liittyviä tuotteita ja palveluja. Asiakkaidemme varallisuuden kartuttamiseen tuomme tarjolle kirjon talletustuotteita erityisesti pitkäjänteisen asuntopääsääntämisen ja likviditeetin hallinnan puolelle.



KATSE TARKASTI ASIAKKAISIIN

”Jäsenemme ja jäseneksi ilmoittautuneet lainanottajat” eli asiakkaamme ovat hakeneet meiltä vakuudellista asuntorahoitusta kaupunkilaisiin asumistarpeisiin nyt lähes 24 miljardin euron määrästä vuoden 2013 alusta lukien. Olemme ratkaisseet näitä tarpeita samalla jaksolla 6,6 miljardin euron määrästä – tosin neljä viimeistä vuotta aiempaa säästeliäämmin meneillään olleen teknologian uudistamisen vuoksi. Alkuvuoden 2022 jälkeen palasimme normaaliin mainitun säästeliään kauden jälkeen. Määrätietoinen kannattava kasvu riskiä ottaen sekä riskit halliten käynnistyi uudelleen ja jatkuu tulevina vuosina. Katse päästään vihdoin suuntaamaan bittien ja prosessien sijasta markkinoihin ja asiakkaisiimme Hypolle tunnusomaisella tavalla juhluvoiteemme 2030 saakka. Vastaamme jokaiseen tavoitealueelta ja -asiakkailta tulleseeseen lainahakemukseen entistä ripeämmin, räätälöidymmin ja automatisoidummin paikasta ja ajasta riippumatta. Yhdelläkään suomalaisella pankilla ei ole samanlaista kysyntäpotentiaalia kuin meillä. Vastaamme siihen täyteen mittaansa saakka kannattavasti, riskit halliten ja erityistarkoitustamme määrätietoisesti toteuttaen sekä 162 vuoden aikana kertyneet Hypo-konsernin omat pääomat turvaten.

Hypon luottokanta oli 281 miljoonaa euroa vuoden 2000 lopussa ja se kasvoi 725 miljoonaan euroon vuoden 2012 loppuun mennessä. Vuoden 2022 lopussa luottokantamme oli 2 750 miljoonaa euroa ja koko sitova luottovastuumme 3 050 miljoonaa euroa. 20 viime vuoden aikana matkan varrella on toteutettu talletuspankkitoiminta, IFRS-tilinpäätös, tonttinotariaattitoiminta, kansainvälinen luottoluokitus, kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittaminen ja koko pankkiteknologian uudistaminen. Hypo tavoittelee markkinaosuutensa

määrätietoista kasvattamista vuosi kerrallaan ja jatkaa samalla koko toimintansa uudistamista kysynnän ja kasvun vaatimat muutokset toteuttaen.

Asunto- ja asuntolainamarkkinoiden kehitys pandemian keskellä tuki uskoamme Hypon valitsemaan strategiaan keskittyä toimimaan vain maan vahvimmissa markkina-alueilla. Samaan johtopäätökseen ovat tulleet monet muutkin asunto- ja asuntolainamarkkinoilla toimivat tahot. Pitkäaikainen muutos markkinoilla on jatkunut pandemiasta huolimatta juuri niin kuin ennusteet ovat osoittaneet. Sama kehitys on jatkunut Venäjän hyökkäyssodan ja talouden suurten haasteiden aikana. Valittujen maan parhaiden asuntomarkkina-alueiden toipumiskyky ratkaisee.

Väestöennusteet vahvistavat näkemyksiämme siitä, että Suomeen jää 2040-luvulla vain kolme aidosti kasvavaa kaupunkiseutua eli Helsingin, Tampereen ja Turun seudut. Näistä erityisesti Tampere on parantanut asemaansa merkittävästi viime vuosien aikana ja arvioimme tuon kehityksen jatkuvan toistaiseksi. Helsingin ja Turun seudut ovat kuitenkin heränneet kilpailuun. Odotamme erityisesti Turun seudun heräävän vahvistamaan asemaansa 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. Sama toki toisinpäin. Ajasta ja olosuhteista riippuen.

Seuraamme edellä mainittua kuntakohtaista eritahtista ja -asteista kehitystä säännöllisesti päivitettävän ja julkaistavan Hypon Asuntoluottoluokituksen avulla. Hypo-luokitus tarjoaa kaikille asuntomarkkinoista kiinnostuneille selkeän ja ajantasaisen täysin uuden tavan seurata maan sisäistä kehitystä globaalit trendit ja haasteet huomioiden. Hypo-luokitus tarkastelee markkinoita asuntorahoittajan silmin avaamalla alueelliset riskit ja edut avoimesti ja analyttisesti. Maantieteellisiksi alueiksi olemme valinneet kunnat, minkä lisäksi Helsingin seudun, Tampereen ja Turun osalta tarkastelemme myös kaupunginosia postinumeroalueittain. Kehitämme luokitusta aktiivisesti ilmatoriskit huomioiden.

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 lahjoitusvaroilla 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 palkkatulon varassa. Vuokra-asumisessa oman pääoman tuoton kannalta tärkeän vipulainan takaisinmaksu on vakuudesta riippuvaisen ja vuokranantajien keskinäisen kilpailun

alaisen vuokratulon ja siihen kohdistuvien poliittisten päätösten varassa. Toinen on perinteistä, alhaisen riskitason omistusasumisen rahoitusta, toinen taas voimakkaasti kasvaneen ja kovemman riskitason asuntoyritystoiminnan rahoittamista. Vanha, markka-ajalta juontuva paikallispankkimainen ajattelu paikallisten talletusten ja vakuuksien varassa toimimisesta ei riitä kansainvälisten rahamarkkinoiden ja luottoluokitusten maailmassa. Moni asuntomarkkinatoimija kipuilee vielä vuosia tämän muutoksen kanssa. Asuntorahoittajista puhumattakaan. On pidettävä huolta siitä, ettei kipuilu yllä finanssialan rahoittajiin saakka.

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

On selvää, että kuvatulla kehityksellä on merkittävä vaikutus asunto-kauppaan ja asuntojen hintoihin Suomessa. Yhä useammilla alueilla yhä useampi omistus- ja vuokratoti putoaa pois ensin asuntovakuusmarkkinoilta ja sen jälkeen asuntomarkkinoilta. Tämä on asettanut kansainvälisesti luottoluokitellut ja kansainvälisiltä rahamarkkinoilta asuntorahoitusta hakevat valtakunnalliset, mutta ei-kaupunkilaiset pankit hyvin haasteelliseen asemaan. Perinteinen markkina-asema sulaa alta pois ja kilpailu kaupunkilaisista pankkimarkkinoista kiristyy merkittävästi samalla, kun Suomeen rantautuu uusia perinteisiä ja myös täysin uudenlaisia toimijoita. Hinta- ja laatukilpailu kovenee vuosi vuodelta. Pankkiteknologia jakaa pankeja voittajiin ja häviäjiin 2020-luvulla, sillä kyky uudistaa teknologiaa käytännössä eikä ”vain powerpointeilla” ratkaisee. Vasta kaksi suomalaista pankkia on kyennyt uudistamaan pankkiteknologiansa kokonaisuudessaan. Hypo on toinen näistä. Lähes 220 muulla pankilla projekti on erias- teisesti kesken.

Uudistumisen tarpeesta saavat osansa kaikki toimialat. Markkinoiden alueellinen eriytyminen ja sirpaloituminen on haastanut 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 pankkia- lalla toimijoiden fuusioitumisina ja erikoistumisena. Ennustan edelleen, että 2030-luvulla pankkialalla on nykyisten noin 220 pankin sijasta korkeintaan 25 aidosti itsenäistä ja riippumatonta pankkia. Kokonaan omaa ajankohtaista, mutta surullista tarinaansa kertovat isännöintialan kartellituomiot ja vuokra-asuntobisneksen ylilyönnit.

Asumisen saralle on vuosien mittaan syntynyt ikäviä lieveilmiöitä, joiden suhteen ei ole syytä olla sinisilmäinen. Kuluttajan- ja omistajansuojan on pysyttävä kehityksessä mukana, vaikka kyse olisi vain yksittäistapauksista. Sellaisinkin ne ovat signaaleja yleisemmästä kehityksestä.

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 ja varsin haasteellinen erityisesti meille suomalaisille, sillä olemme tottuneet talletusrahoitteiseen paikalliseen pankkitoimintaan, jossa kaikki asiakkaat ovat keskinäisyyden hengessä samalla viivalla muun muassa luottojen saatavuuden ja ehtojen osalta. Väestö vanhenee, vähenee ja asuu erittäin hajautevasti rakennetussa suuressa maassa. Maanalaiseen ja maanpäälliseen infraan sekä kiinteistöihin on laitettu valtavasti markkoja ja euroja vuosikymmenien aikana uskoen, että ne säilyttävät arvonsa. Nyt varat eivät riitä edes pakottavien korjaustarpeiden seikkaperäiseen selvittämiseen. Ja rahaa pitäisi riittää sote-, sotu- ja koulutuspalveluihin sekä kilpailukyky- ja raideinvestointeihin, puhumattakaan ilmastotavoitteiden saavuttamisesta.

Aluevaalien ympärillä käydyissä poliittisissa keskusteluissa kuultiin kuitenkin monesta suusta, että valtion tuella halutaan siirtää työtä, leikata velkoja ja rakentaa uusia asuntoja infroineen sinne missä väki vähenee. Keppihevosenä toimivat koronaviruspelot ja etätyön ihanuus. Maalaisromantiikka ylitti maalaisjärjenkin. Onneksi arkijärki ja mobiili lähityö ovat palanneet, mutta nyt edessä ovat eduskuntavaalit. Äänenpainot koko maan asuttuna pitämisen puolesta voimistuvat. Tällä kertaa turvallisuuspolitiikan ja huoltovarmuuden nimissä.

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

Suomen suunta on nähty kaupungeissa myös pandemian jälkeen, *maamme suurkaupungistuu edelleen, ei maaseuduistu*. Kehitys on nyt syytä vain hyväksyä ja ryhdyttävä sopeutumaan siihen mahdollisimman pitkälle omin toimin, voimin ja lainoin.

Pitkän rahoituksen hinta ja kv-luottoluokitukset kertovat tilanteen koruttomasti. Koko maa saa rahoitusta vain valtion ja kuntien eli veronmaksajien vastuulla, mutta valtion ja kuntien velat ja takausvastuut ovat jo nyt hälyttävän korkealla tasolla. Toteutettua politiikkaa on mahdollonta jatkaa ilman merkittävää veronmaksajien lisävas- tuun kasvattamista. Suomen valtion kv-luottoluokituksen ja sitä

kautta koko suomalaisen finanssialan kv-luottoluokitukset joutuvat ennen kokemattoman paineen alle. Pitkän rahoituksen saatavuus ja ehdot sekä hinta eriytyvät entisestään ja voimistavat yhteiskunnallista polarisaatiota. Suomen valtion luottoluokituksen paluu AAA-tasolle alentaisi meidän kaikkien rahoituskustannuksia, mutta putoaminen nykyisestä AA+:-sta nostaisi meidän kaikkien rahoituskustannuksia.

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

HYPON HAKEE VERTAILUN KOVIMMISTA KILPAILIJOISTA

Hypo hakee toiminnalleen vertailukohtaan vakiintuneesti kovimmista kansainvälisilläkin kentillä toimivista pörssiyritystason kilpailijoista, koska se pakottaa tämän maailman ehkä harvinaislaatuuisimman yhtiömuotomme – hypoteekkiyhdistyksen – uudistumaan jatkuvasti kannattavasti ja riskit halliten. Kovat luvut puhuvat edelleen: lähes 4,0 mrd. euron ansaintataseella ja perus- ja standardimenetelmiä käyttäen, RAC-vakavaraisuus noin 18 %, ROE noin 4 % ja luotto-tappiot edelleen noin 0,0 % on kova yhdistelmä kansainvälisestikin vertaillen ja ottaen huomioon vuoden 2022 poikkeusolot. Tämän rinnalla pehmeät luvut kertovat tasapainoisesta kehityksestä: Asiakas- ja henkilöstötyytyväisyys, sisäinen valvonta, osaaminen ja työhyvinvointi ovat kaikki oikealla uralla ja hyvällä tasolla erittäin vaativasta sisäisestä ja ulkoisesta toimintaympäristöstä huolimatta. Siltikin tähtäämme niin kovien kuin pehmeiden lukujen osalta kv-tason parhaimmiston itsenäisenä ja riippumattomana asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistuneena pankkina, joka pohjaa koko toimintansa omin ja valitun kumppanin toimin luotuun alan uusimpaan pankkiteknologiaratkaisuun ja sen mahdollistamiin tuleviin uudistuksiin asiakkaiden parhaaksi molemmin puolin tasetta.

Kiitän omasta ja toimielintemme puolesta Hypon henkilökuntaa erittäin ututterasta erityistarkoituksemme hyväksi tehdystä laadukkaasta ja tuloksellisesta työstä globaalin koronakriisin, Ukrainassa käytävän sodan, nousevien korkojen ja nousevan inflaation keskellä. Strategisesti tärkeä teknologiaprojektimme on vaatinut henkilökunnalta erittäin paljon. Kiitän vielä erikseen hallituksen ja hallituneuvoston puheenjohtajia ja jäseniä saamastamme tinkimättömän vahvasta tuesta neljän viime vuoden aikana. Koko pankkiteknologian uudistaminen ei olisi ollut tässä toimintaympäristössä mahdollista ilman Teidän kaikkien jatkuvaa panosta ja ohjausta.

Lopuksi haluan kiittää lukuisia vanhoja ja uusia asiakkaitamme vuosi vuodelta kasvavasta kiinnostuksesta 162-vuotiaan Hypo-konsernin kaikkiin palveluihin.

Helsingissä 11. helmikuuta 2022

Ari Pauna
Toimitusjohtaja



HYPO KASVATTA HYVINVOINTIA VASTUULLISESTI

Vastuullisuus (ESG, Environmental, Social, Governance) näkyy luontaisesti Hypon toiminnassa monin eri tavoin. Keskeisin liiketoiminta-alueemme on asuntorahoitus, jonka saralla keskitymme edistämään erityisesti omistusasumisen asemaa. Hypo seuraa tiiviisti ESG-sääntelyä ja valmistautuu hoitamaan sen asettamat tulevat velvoitteensa. ESG-kriteerit tulevat lähivuosina sulautumaan osaksi pankin keskeisiä toimintaprosesseja. Oletettavasti vastuullisuus ja taksonomialuokittelu ohjaavat tulevaisuudessa entistä selkeämmin luotonmyöntöä, sijoitustoimintaa ja varainhankintaa.

Velvoittava ESG-sääntely rajoittuu tällä hetkellä julkistamiseen. Hypolla ei toistaiseksi ole ESG-sääntelyyn liittyviä sitovia tiedonantovelvoitteita. Seuraamme sääntelyhankkeiden etenemistä ja tiedonantovaateiden käyttöönottoaikatauluja.

YMPÄRISTÖ

Asiakaslupauksemme ”Parempaan asumiseen. Turvallisesti.” kiteyttää tavoitteemme kasvattaa hyvinvointia vastuullisesti asuntovarallisuudesta huolehtimalla. Vahvan erityisosaamisemme vuoksi osallistumme aktiivisesti asuntomarkkinoita ja taloutta koskevaan yhteiskunnalliseen keskusteluun. Pyrimme tuomaan esille asumisen

ja asuntorahoittamisen ajankohtaisia teemoja kaikille helposti ymmärrettävällä tavalla. Hypo on edelleen syventänyt ja vakiinnuttanut tapansa, jolla analysoida asumisen ympäristö- ja muita riskejä. Hypon Asuntoluottoluokitus tarkastelee Suomen alueellisia asuntomarkkinoita asuntorahoittajan näkökulmasta riskikeskeisesti. Asuntomarkkina- ja talouskatsaukset käsittelevät asuimseenkin keskeisesti liittyviä yhteiskunnallisia teemoja. Katsaukset löytyvät Hypon kotisivuilta osoitteesta www.hypo.fi/asuminen/ajankohtaiskatsaukset/.

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

Asuntorahoittajan näkökulmasta erityisen tärkeitä tulevat olemaan asuinkiinteistöjen ESG-kriteerit eli se, millä tavalla kriteeristöä sovelletaan asuinkiinteistöihin ja minkälainen käytäntö asian ympärille muodostuu.

Varainhankinnan kannalta EU:n Green Bond Standard on suositustasoisenaikin kestävä rahoituksen merkittävä uudistus. Taksonomialuokittelun soveltamiseen liittyy kuitenkin vielä paljon avoimia kysymyksiä liittyen muun muassa luokittelussa tarvittavien tietojen saatavuuteen sekä luokittelun jatkuvaan muuttumiseen. Niin luotonantajan kuin sijoittajankin näkökulmasta olisi tärkeää varmistaa, että taksonomialuokittelua sovelletaan yhdenmukaisesti koko lainan tai joukkovelkakirjalainan maturiteetin ajan.

HYVÄ HALLINTOTAPA

Hyvään hallintotapaan liittyen Hypo soveltaa hallinnossaan Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Keskinäisenä yhtiönä Hypon toiminnan tulos jää yhtiöön lainanottajien hyödyksi asuntorahoituksen käytäntöjen kehittämiseksi, vakavaraisuuden ylläpitämiseksi ja kilpailukyvyyn vahvistamiseksi.

Finanssialan toimijana Hypoa koskee suuri määrä velvoittavaa sääntelyä, viranomaisohjeita ja raportointivaatimuksia. Pankkisääntelyn tavoitteena on turvata pankkien toimintakyky kaikissa tilanteissa ja tehdä niiden toiminnasta avointa ja läpinäkyvää kaikille sidosryhmille. Tallettajien ja veronmaksajien aseman turvaamiseksi pankeilta kerätään talletussuoja- ja vakaumusmaksuja, joita Hypo maksoi tilikauden 2022 aikana yhteensä 2,3 miljoonaa euroa. Sääntelyn noudattaminen, seuranta ja implementointi muodostavat nykyisin merkittävän osan pankkien toiminnasta ja onnistuessaan ne näkyvät siten, että pankki ei saa viranomaisilta huomautuksia toiminnastaan. Hypo on onnistunut tässä perustehtävässä hyvin. Hypo osallistuu lisäksi aktiivisesti toimialan yhteiseen edunvalvontatyöhön, joka keskittyy vahvasti uusiin, pankkialaa koskeviin lainsäädäntöhankkeisiin ja sääntelyyn. ESG on myös tällä saralla yksi tärkeimmistä ajankohtaisista teemoista.

YHTEISKUNTAVASTUU

Hypo toteuttaa yhteiskuntavastuuta myös työnantajan ja veronmaksajan roolissa. Henkilöstön hyvinvoinnista pidetään aktiivisesti huolta muun muassa laajaan työterveyspalveluun ja muihin etuihin panostamalla. Henkilöstön vaihtuvuus on pientä ja Hypossa on paljon pitkäaikaista, sitoutunutta henkilökuntaa. Säännöllisesti vahvistettavissa henkilöstöhallinnon periaatteissa asetetaan tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmille tavoitteet, joiden toteutumista seurataan säännöllisesti. Palkkoja Hypo maksoi tilikaudella 2022 yhteensä 6,1 miljoonaa euroa ja eläkekuluina, muina sivukuluina sekä veroina

yhteensä 3,2 miljoonaa euroa. Lisäksi Hypo tukee lahjoituksin yleishyödyllisiä yhteisöjä, viime vuosina esimerkiksi UNICEFin Ukrainan työtä sekä Baltic Sea Action Groupin ja Pelastakaa Lapset ry:n toimintaa.

Viime vuosina voimakkaasti kehittynyt ESG-sääntely pyrkii luomaan vastuullisuuden arviointiin ja julkistamisvelvoitteisiin yhteiset pelisäännöt. Avainasemassa on EU:n taksonomia-asetus (Taxonomy Regulation), jossa asetetaan yksi, yhtenäinen kriteeristö ympäristön kannalta kestäville taloudellisille toiminnolle. Luokittelusysteemi toimii jatkossa perustana EU:n kestävyysraportoinnille ja -arviointinille. Taksonomia-asetuksen lisäksi julkistamisvelvoitteita asetetaan tiedonantovelvoiteasetuksessa (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFRD), joka koskee kestävyteen liittyvien ESG-tietojen antamista rahoituspalvelusektorilla, sekä tulevassa kestävyysraportointidirektiivissä (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD), joka tulee laajentamaan merkittävästi kestävyysraportoinnin soveltamisalaa ja tarkentamaan raportointivaatimuksia. Näiden sääntelyhankkeiden lisäksi käynnissä on kansainvälisten laskentakäytäntöjen (IFRS standardit) kehitystyö, joissa tullaan asettamaan vaateet julkistettavista vastuullisuustietoja tilinpäätöksissä.

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

EU:n komission uusi pankkipakettiehdotus sisältää useita ESG-riskienhallintaan liittyviä kohtia. Vakavaraisuusdirektiiviin ehdotetut muutokset tuovat ESG-riskit osaksi pankkien vakiintunutta riskienhallintakehikkoa ja velvoittavat viranomaiset valvomaan ESG-riskienhallintaa siinä missä muitakin riskialueita. Vakavaraisuusasetukseen ehdotetaan lisättäväksi ESG-riskien määritelmä sekä ESG-riskien raportointivelvollisuus viranomaisille. Asetuksessa jo nykyisin olevaa, suuria pankkeja koskevaa ESG-tietojen julkistamisvaatimusta ehdotetaan laajennettavaksi sekä tietojen soveltamisalan että julkistamisvelvollisten osalta.

SUOMEN HYPOTEEKKI- YHDISTYKSEN HISTORIA

Vuosi 2022 oli Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 162. toimintavuosi.

HY

- 21.12.1858** Senaatin päätös annettavasta julistuksesta Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 25.5.1859** Keisarillisen Majesteetin Armollinen julistus Suomen Maan Hypoteekkiyhdistysten ehdoista ja yleisistä perusteista.
- 15.9.1859** Ensimmäinen yleinen kokous Helsingissä Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 4.-6.7.1860** Päätös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta Haminassa yleisen maanviljelyskokouksen yhteydessä.
- 24.10.1860** Senaatti vahvisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt. Ensimmäisenä toimitusjohtajana konsuli **Otto Reinhold Frenckell** vuosina 1860-1867.
- 2/1862** Antolainaustoiminta 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 vajaan 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 asuntokiinnitys pankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.
- 1960-1980** Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.
- 1967-1976** Pääjohtajana varatuomari **Pentti Huhnanntti**.
- 1977-1978** Vt. toimitusjohtajana **Pentti Linkomo**.



- 1979–1987** Toimitusjohtajana varatuomari **Osmo Kalliala**. Luotonanto laajentuu omakotitalorakentamiseen ja osakehuoneistojen oston lisäksi asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaan ja uustuotantoon
- 1987–2001** Toimitusjohtajana varatuomari **Risto Piepponen**. Luotonanto keskittyy yhä enemmän asunto-osakeyhtiöihin ja vuokratyhteisöihin yksityishenkilöiden sijasta. Saavutetaan voitolliset tilinpäätökset pankki-kriisinkin 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 asumi- seen ja asutorahoitukseen 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 kaksin- kertaistuivat Inhan aikana 25 000 asiakkaaseen ja konsernin omat varat nousivat lähes 80 miljoonaan euroon vakavaraisuuden pysyessä vahvana. Kaikki tämä toteu- tettiin taloushistorian toistaiseksi pahimman globaalini finanssi- ja valtiokriisin aikana, keskimäärin alle 30 asutorahoituksen huippuammattilaisen voimin.
- 2013** Hypon historian 15. toimitusjohtajana aloittaa oikeus- tieteen kandidaatti **Ari Pauna**. Ensimmäisenä tavoit- teena kasvattaa Hypon lainakanta yli 1 miljardin euron kannattavasti ja riskit halliten. Luottokanta kasvoi vuo- den 2013 aikana 725 miljoonasta 978 miljoonaan euroon.
- 2014** Luottokanta kasvoi 1,2 miljardiin ja talletuskanta 500 miljoonaan euroon.
- Liikevoitto 7,5 miljoonaa euroa. Ydinvakavaraisuus 15,1 prosenttia. Järjestämättömät luotot 0,23 prosent- tia. Henkilöstömäärä 50.
- 2015** Hypo-talon katutasossa avattiin laajennetut pankkikontritoritilat.
- 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 luotto- luokituksen näkymät vakaiksi ('BBB/A3' vakain näkymin).
- Hypon omat varat kasvoivat yli 100 miljoonan euron.
- Luottokanta kasvoi 1,8 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,2 miljardiin euroon.
- 2017** S&P Global Ratings korottaa Hypon lyhytaikainen luottoluokituksen tasolle 'A-2' tasolta 'A-3' ja pitkä- aikaisen luottoluokituksen tasolle 'BBB' vakain näkymin.
- Hypon luottokanta kasvoi 2,2 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,5 miljardiin euroon.
- 2018** Hypo toi uuden Mobiilipankin tutun verkkopankin rinnalle. Luottokanta kasvoi 2,6 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,7 miljardiin euroon.
- 2019** Hypo aloitti peruspankkijärjestelmän uusimisen. Katettujen joukkolainojen kanta nousi 1 300 miljoonaan euroon. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,6 miljardia euroa ja talletuskanta 1,6 miljardia euroa.
- 2020** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta 160 vuotta. Katettujen joukkolainojen kanta nousi 1 450 miljoonaan euroon. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,5 miljardia euroa ja talletuskanta 1,6 miljardia euroa.
- 2021** Suomen Hypoteekkiyhdistys laski liikkeelle ensimmäi- sen 10-vuotisen katetun joukkolainansa ja valmistautui uuden peruspankkijärjestelmän käyttöönottoon. Luotto- kanta oli vuoden lopussa 2,6 miljardia euroa ja talletus- kanta 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.

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

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

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

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

Suomen Asuntohypopankki Oy (jäljempänä AsuntoHypo-Pankki), on emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita ja notariaattipalveluja.

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 toimistotiloja myös ulkopuolisille toimijoille.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntohypopankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Konsernin molemmat luottolaitokset kartuttavat EU:n pankkiunioniin yhteistä kriisintarkkailurahastoa suorittamalla vakauserästä Rahoitusvakauserävirastolle. Talletuspankkina Suomen Asuntohypopankki Oy suorittaa lisäksi talletussuojamaksua Rahoitusvakauseräviraston hallinnoimalle talletussuojarahastolle.

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

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

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE 2022

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

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

Finanssivalvonta myönsi Suomen Hypoteekkiyhdistykselle kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain (151/2022) 8 § mukaisen kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavan luvan. Uusi laki tuli voimaan 8.7.2022.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tytäryhtiö Suomen Asuntohypopankki Oy nosti Hypo Prime -korkoaan kaksi kertaa vuonna 2022. Vuoden vaihteessa 2022 Hypo Prime -korko oli 0,50 prosenttia. Nostot perustuivat markkinakorkojen kehitykseen.

Vuoden 2022 toisella vuosipuoliskolla tapahtunut korkotason nousu vaikutti Hypon korkokatetta heikentävästi. Korkojen nousulla ei ollut merkittävää vaikutusta sijoitustoiminnan nettotuottoon.

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Helmikuussa käynnistynyt Venäjän hyökkäys Ukrainaan aiheutti merkittäviä haasteita maailmantaloudelle, kun energiantarjonnan supistuminen johti pitkäkestoiseen inflaatioon, elinkustannuskriisiin ja korkojen nousuun. Kuluttajien luottamus ja ostovoima painuivat historiallisen heikoiksi ja talouden mittarit kertoivat kasvaneesta epävarmuudesta. Maailmantalouden yhdistetty ostopäällikköindeksi laski vuoden aikana, mikä kertoo globaalin talouskasvun hiipumisesta.

Rahoitussektorin ulkopuolisten yritysten ja pankkien osakehintaindeksit laskivat vuoden aikana. EKP:n neuvosto nosti ohjaukskorkojaan yhteensä neljä kertaa heinäkuusta alkaen ja keskuspankin talletuskorko oli vuoden lopussa 2,0 prosentissa. Omaisuuserien osto-ohjelmassa hankittujen omaisuuserien erääntyessä EKP jatkaa takaisin maksettavan pääoman uudelleensijoituksia täysimääräisesti helmikuun 2023 loppuun saakka, minkä jälkeen sijoitusten määrän annetaan pienentyä hallitusti. Pandemiaan liittyvässä osto-ohjelmassa hankittujen omaisuuserien erääntyessä takaisin maksettava pääoma sijoitetaan uudelleen ainakin vuoden 2024 loppuun saakka.

Pitkät riskittömät korot nousivat vuoden aikana jyrkästi. Euriborkorot nousivat poikkeuksellisen voimakkaasti ja 12 kuukauden euribor asetui joulukuun lopussa 3,291 prosenttiin.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto kasvoi läpi vuoden, mutta kääntyi laskuun marraskuussa. Työllisyystilanne parani ja työllisiä oli 65 000 enemmän kuin vuonna 2021. Työttömien määrä väheni 22 000:lla edellisvuodesta. Kuluttajien luottamus vajosi sodan alkamisen jälkeen ja oli joulukuussa koko historiansa alimmalla tasolla.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat ennakkotietojen mukaan noin puolella prosentilla. Pääkaupunkiseudulla hinnat eivät muuttuneet vuositasolla, kun muualla maassa hinnat nousivat noin prosentilla. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät laskivat yli 15 prosentilla vuoden takaisesta ja myynnissä olevien asuntojen määrä kasvoi vuoden aikana. Asuntolainakannan vuosikasvu oli joulukuun lopussa 0,5 prosenttia ja keskiporkko 1,97 prosenttia.

Aloitettujen asuntorakennushankkeiden määrä laski yli 15 prosentilla vuoden takaisesta. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli 7,1 prosenttia.

TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

Hypo-konsernin varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen ja maksuvalmiussijoituksiin. Taseen loppusumma 31.12.2022 oli 3 461,0 miljoonaa euroa (31.12.2021 3 324,8 milj. €). Taseen kasvu 4,1 % aiheutui pääosin luottokannan kasvusta. Maksuvalmiussijoituksiin kuuluvien saamistodistusten määrä pieneni hieman. Annetut rahavakuudet korkojohdannaisveloille lisäsivät muiden varojen määrää. Asunto- ja tonttiomistukset pienenivät hieman.

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttoivat sijoittajien arvostamat vahva vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius ja kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta sekä Hypon investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Enenevä joukko kansainvälisiä sijoittajia rahoitti Hypon toimintaa, ja katetut joukkolainat säilyttivät vahvan asemansa konsernin varainhankintavälineenä talletusvarainhankinnan ohella. Kokonaisvarainhankinnan määrä kasvoi 1,0 % ollen tilikauden lopussa 3 163,0 miljoonaa euroa (3 132,2 milj. €). Talletuskanta pieneni 11,9 % 1 463,3 miljoonaan euroon (1 660,3 milj. €) samalla kun yleiseen liikkeeseen laskettujen velkakirjojen määrä kasvoi 1 642,3 miljoonaan euroon (1 311,4 milj. €). Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta pysyi korkealla tasolla ja oli vuoden lopussa 42,3 % (45,4 %).

Taseen ulkopuolisia sitoumuksia oli vuoden lopussa yhteensä 278,1 miljoonaa euroa (215,8 milj. €). Taseen ulkopuoliset sitoumukset koostuvat asiakkaille myönnettyistä, mutta nostamattomista luotoista.

Luotonanto

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Valtaosa luotonannosta ja niiden vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö. Lainakannan laatua kuvaavissa taloudellisissa tunnusluvuissa tapahtui edelleen vahvistumista. Luottokannan painotettu LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 30,8 % (33,1 %). Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi alhaisena ollen tilikauden lopussa 3,9 miljoonaa euroa (3,8 milj. €), mikä on ainoastaan 0,14 prosenttia (0,14 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 2 749,9 miljoonaa euroa (2 637,0 milj.€). Myönnettyt, vuoden päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 278,1 miljoonaa euroa (215,8 milj. €).

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmius pysyi tilikauden aikana vahvana. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 557,8 miljoonaa euroa (587,8 milj. €) koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 100,0 % (100,0 %) oli vähintään 'AA-' -luottoluokiteltuja ja 100,0 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. LCR-tunnusluku oli 201,6 % (179,9 %). Konsernin NSFR-suhdeluku katsauskauden päättyessä oli 106,5 % (114,1 %).

Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoituslimitit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 560,8 miljoonaa euroa (590,9 milj. €). Rahavarojen ja sitovien rahoituslimittien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat katettujen joukkolainojen, joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

Sijoituskiinteistöt ja omassa käytössä olevat kiinteistösijoitukset

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asunnot ja asunto-tontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluja. Hypon asiakaspalvelu- ja muut toimistotilat sijaitsevat omassa käytössä olevassa Bostadsaktiebolaget Taoksessa. Sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 4,8 miljoonaa euroa (4,7 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 1,6 prosenttia (1,7 %), eli selvästi alle luotto-laitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän. Konsernin omistukset olivat 55,2 miljoonaa euroa (56,0 milj. €).

Eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläke-

säätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja veloitteiden ylijäämä 6,4 miljoonaa euroa (4,9 milj. €) on konsernin varallisuuserä, josta Hypo voi erillisellä Finanssivalvonnan hyväksynnällä tehdä ylikatepalautuksen, joka hyödyntää konsernin vakavaraisuutta.

Johdannaissopimukset

Varainhankinnan ja eräiden muiden rahoitusvälineiden korkoriskiä suojataan koronvaihtosopimuksin. Sopimusten nimellismäärä kasvoi tilikaudella varainhankinnan korkosuojausten vuoksi. Markkinakorkojen liikkeet aiheuttavat vaihtelua johdannaisten käypiin arvoihin. Johdannaissopimuksista kirjatut varat tilikauden lopussa olivat tasearvoltaan 2,8 miljoonaa euroa (14,3 milj. €) ja velat 113,0 miljoonaa euroa (10,7 milj. €).

Talletukset

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

Katetut joukkolainat ja muu varainhankinta

Katettujen joukkolainojen kirjanpitoarvo oli 1 576,5 miljoonaa euroa (1 260,4 milj. €) muodostaen kokonaisvarainhankinnasta 49,8 %. Katettuja joukkolainoja emittoitiin vuoden 2022 aikana neljään eri kertaan, Emissioilla rahoitettiin erääntyviä varainhankintasopimuksia sekä liiketoimintaa.

- Suomen Hypoteekkiyhdistys teki 20.4.2022 omaan taaseeseensa katetun joukkolainan määrältään 150 miljoonaa euroa korvaamaan 29.4.2022 erääntyvän vastaavan lainan. Sitä voidaan tarvittaessa käyttää keskuspankkirahoituksen vakuutena.
- Suomen Hypoteekkiyhdistys teki 26.4.2022 150 miljoonan euron lisäemission 1/2019 katettuun joukkolainaan, joka erääntyy 13.3.2026.
- Suomen Hypoteekkiyhdistys teki 9.9.2022 50 miljoonan euron lisäemission 28.6.2017 liikkeeseen laskettuun katettuun joukkolainaan 1/2017, joka erääntyy 28.6.2024.
- Suomen Hypoteekkiyhdistys teki 15.11.2022 300 miljoonan euron katetun joukkolainan, joka erääntyy 15.11.2027.

VAKAVARAISSUUS

Oma pääoma oli tilikauden lopussa 150,5 miljoonaa euroa (143,7 milj. € 31.12.2021). Oman pääoman muutokset on esitetty tilinpäätöksen oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.12.2022 oli 13,8 % (13,6 % 31.12.2021). Tilikauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luottoriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli tilikauden lopussa 3,9 % (3,8 %).

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

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

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

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkittäviä muutoksia.

VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT (VÄHIMMÄISLASKELMA)

1 000 €	31.12.2022	31.12.2021
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	150 483	143 705
Vähennykset ydinpääomasta	-13 537	-15 451
Ydinpääoma (CET1)	136 947	128 253
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	136 947	128 253
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	136 947	128 253
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	991 991	944 446
- josta luottoriskin osuus	925 679	881 669
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	43 863	43 383
- josta muiden riskien osuus	22 450	19 393
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,6
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,6
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,6
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 kahdeksannen osan mukaiset tiedot (ns. Pilari III -tiedot) julkaistaan pääasiassa vuosittain. Keskeiset mittarit julkaistaan puolivuositain. Vakavaraisuusasetuksen muutosasetus (EU) 2019/876 (ns. CRR II) tuli voimaan 28.6.2021. Sen myötä julkistamisvaateet kytkettiin laitoksen merkittävyyteen. Finanssivalvonta on luokitellut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pieneksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi laitokseksi, joiden julkistamisvaateet kevenivät muutoksen myötä.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin liikevoitto oli 7,1 miljoonaa euroa (8,1 milj. € 11.-31.12.2021). Tuotot laskivat 5,6 % vertailuvuodesta ja olivat yhteensä 24,6 miljoonaa euroa (26,1 milj. €). Kulut pysyivät samalla tasolla ollen yhteensä 17,5 miljoonaa euroa (18,0 milj. €). Kulu-tuottosuhte oli 71,2 % (69,0 %).

Tuotot

Korkokate laski 11,6% 15,3 miljoonaan euroon (17,3 milj. €) korkojen noususta johtuen. Nettopalkkiotuotot olivat 3,6 miljoonaa euroa (4,1 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,8 miljoonaa euroa (3,0 milj. €), josta sijoituskiinteistöjen myyntivoitot olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,5 milj. €). Nettotuotot maksuval-

miussijoituksista sekä suojauslaskennasta olivat 2,8 miljoonaa euroa (1,7 milj. €).

Kulut

Kokonaiskulut olivat 17,5 miljoonaa euroa (18,0 milj. €). Henkilöstökulut laskivat 12 % vertailuvuoteen nähden ja muodostivat 43,2 % (48,0 %) kokonaiskuluista. Hallintokulut olivat 5,0 miljoonaa euroa (5,1 milj. €).

Perustietojärjestelmäprojektin poisto-ohjelma aloitettiin vuoden 2022 aikana. Poistot kasvoivat siten 87,0 % vertailuvuodesta ja olivat yhteensä 1,5 miljoonaa euroa (0,8 milj. €). Liiketoiminnan muiden kulujen, 3,4 miljoonaa euroa (3,4 milj. €), suurin yksittäinen kuluerä oli kertaluonteisesti kuluksi kirjattava vuosittainen vakauserä 2,1 miljoonaa euroa (1,9 milj. €), joka nousi vertailukaudesta 9,3 % ja muodosti 11,8 % katsauskauden kokonaiskuluista. Nettomääräiset lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot olivat 0,01 miljoonaa euroa (0,04 milj. €).

Laaja tulos

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

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2018–2022

Konserni	IFRS 2022	IFRS 2021	IFRS 2020	IFRS 2019	IFRS 2018
Liikevaihto, milj. €	42,8	36,9	34,1	32,8	29,3
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	7,1	8,1	8,0	8,4	7,2
Liikevoitto/liikevaihto, %	16,6	22,0	23,5	25,7	24,4
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,0	4,7	4,9	5,5	5,0
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Omavaraisuusaste, %	4,3	4,3	4,3	4,0	3,9
Kulu-tuotto-suhde, %	71,2	69,0	63,9	59,6	60,6
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,14	0,11	0,10	0,07
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	30,8	33,1	33,8	35,3	35,8
Luotot/talletukset, %	187,0	158,8	160,7	158,8	150,7
Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut					
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	3,9	3,8	3,8	3,7	3,5
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	13,8	13,6	13,9	13,4	12,1
Vakavaraisuussuhde, %	13,8	13,6	13,9	13,4	12,1
Maksuvalmiusvaatimus (LCR),%	201,6	179,9	194,5	163,8	122,6
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR),%	106,5	114,1	107,0		
Muut avainluvut					
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 749,9	2 637,0	2 510,9	2 586,1	2 588,9
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	1 463,3	1 660,3	1 562,2	1 628,8	1 718,2
Taseen loppusumma, milj. €	3 461,0	3 324,8	3 213,1	3 230,7	3 113,8
Omat varat (TC), milj. €	136,9	128,3	123,8	120,0	112,3
Ydinpääoma (CET1), milj. €	136,9	128,3	123,8	120,0	112,3
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. € ^{*)}	111,6	111,0	104,3	114,3	97,2
Henkilöstömäärä keskimäärin	60	56	60	52	53
Palkat ja palkkiot, milj. €	6,5	6,5	5,4	4,6	4,2

^{*)} 31.12.2022 omien varojen vähimmäisvaatimus on yhteensä 11,25 %. Se muodostuu vähimmäisvakavaraisuusvaateesta 8 %, kiinteästä lisäpääoma-vaatimuksesta 2,5 % ja harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta 0,75 % (Pilari II).

TALOUDELLISTEN TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT JA SELITTEET

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

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

TALOUDELLISTEN TUNNUSLUKUIEN SELITTEET

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

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

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

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

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

Omaraisuusaste, % 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 vakuus- asemaa suhteessa luototukseen.

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

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, % tunnusluku kuvaa varainhankinnan rakennetta.

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

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1. – 31.12.2022 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, välimesmenettelyjä 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

Taluskasvu hidastuu ja taantuma on todennäköinen alkuvuonna, kun korkea inflaatio, nousevat korot ja epävarmuus Venäjän hyökkäyssodan kehityksestä pitkittyvät. Työllisyys pysyy yhä korkealla, mikä on keskeisin tekijä tukemaan taloutta ja asuntomarkkinoita. Asuntokauppa toipuu kevään aikana, mutta hinnat hiipuvat pidempään. Asuntoaloitukset supistuvat, mutta toisaalta uusia asuntoja valmistuu vielä vuonna 2023 poikkeuksellisen paljon. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot asuntomarkkinoilla kasvavat. Kaupungistuminen kiihtyy kohti kasvukolmion kärkiä, kun uudistuotantoa valmistuu alueille runsaasti.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen. Odotamme korkokatteen,

palkkiotuottojen, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden pysyvän vahvalla tasolla.

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

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

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

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2022 tuloksesta (3 364 060,19) siirretään vararahastoon 1 682 030,10 euroa ja loput jätetään edellisten tilikausien voittovaroihin.

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

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

Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 60 (56) henkilöä ja määräaikaisen 6 (4) henkilöä. Konsernin liiketoiminnan yhteenlasketut henkilötyövuodet olivat 63 (58). Tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 63 (55). Määräaikaisen henkilöstön määrä tilikauden lopussa oli 3 (8) henkilöä. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

Kauden aikana palkattiin kahdeksan uutta henkilöä vakituiseen työsuhteeseen, vakinaistettiin kolme määräaikaista työsuhdetta ja kolme työsuhdetta päättyi.

Henkilöstöstä 68 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 32 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 45,7 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 27,5-vuotias ja vanhin 63,8-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 7,3 vuotta. Henkilöstöstä 30 prosenttia oli miehiä ja 70 prosenttia naisia. Johtoryhmän (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja) neljästä jäsenestä kolme on miehiä, yksi nainen ja lisäksi johtoryhmässä on sihteerinä nainen. Henkilöstöstä 33 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 24 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto ja 43 prosentilla toisen asteen tutkinto. Naisista 24 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 18 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto ja 58 prosentilla toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 56 prosenttia, 39 prosenttia ja 6 prosenttia. Edellä mainittuihin lukuihin ei sisälly määräaikaista henkilöstöä eikä toimitusjohtajaa tai varatoimitusjohtajaa.

Koko henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkaus- ja sitouttamisjärjestelmän piiriin. Tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuualueen menestyminen sekä kunkin

henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta henkilökunnalla on mahdollista ansaita enintään 16 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen kannustinpalkkio. Kannustimen maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keski johdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehensijaisen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa ja tämän jälkeen hallintoneuvostossa. Järjestelmässä on huomioitu voimassa olevan sääntelyn sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien.

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

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

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

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

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostä otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajautta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 2 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta Eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 90 henkilöä.

KONSERNIN VAKAVARAISUUDEN- JA RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT

VAKAVARAISUUDEN HALLINTA

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

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

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

Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille

kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

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

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan konsernitason 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.

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

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

Tunnusluvut lasketaan Hypo-konsernissa vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisesti.

RISKIENHALLINTA

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

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

Riskinkantokyky

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

Luotettava hallinto

Luotettava hallinto tarkoittaa konsernin toimintojen järjestämistä siten, että konsernia johdetaan terveiden ja varoisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti ja että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen (jälj. Hypo) ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen Asuntopankki Oy:n (jälj. Asuntopankki) toiminnot. Tämän toimintakertomuksen lisäksi tietoa konsernin hallinnosta löytyy Hypon verkkosivuilta hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevasta selvityksestä osoitteesta <https://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/hallinnointi-ja-ohjausjarjestelmat/> sekä palkitsemista koskevista raporteista osoitteesta <https://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

Riskienhallinnan vastuu ja organisointi

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

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

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

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

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

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

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

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

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

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

Liiketoiminnan omat kontrollit

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

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

Riippumattomat valvontatoiminnot

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

Säännösten noudattamisen valvonta eli compliance perustuu vahvistettujen compliance-toiminnan periaatteiden mukaisen compliance-organisaation toimintaan. Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä toimii erikseen nimetty johtaja, joka compliance-toiminnassa on itsenäinen ja riippumaton. Lakimiestehtävissä

työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

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

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

Arvio riskienhallinnan riittävydestä

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

Riskilausuma

Tilinpäätöksessä ja tässä toimintakertomuksessa esitettyjen riskiasemaa koskevien keskeisten riskitunnuslukujen sekä muun saamansa riskiraportoinnin perusteella konserniyhtiöiden hallitukset ovat arvioineet konsernin riskiprofiiliin 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. 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.

Seuraavassa esitetään lyhyt kuvaus keskeisimmistä konsernin liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hallintakeinoista. Laajemmat riskienhallinnan laadulliset ja määrälliset tiedot annetaan konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen riskienhallintaa koskevissa 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 joukko-

velkakirjalainoista tai lyhytaikaisista saamistodistuksista, joihin konserniyhtiö on sijoittanut, tai vuokrasopimukseen perustuvasta vuokrasaataavasta. Konsernin luottoriskin hallinta ja raportointi perustuvat vahvistettuihin luotonmyönnön yleisiin ehtoihin, luottoriskin hallinnan periaatteisiin ja näitä täydentäviin operatiivisiin ohjeisiin.

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen muutoksesta. Markkinariskin alalajit ovat korko-, valuutta-, osake- ja hyödykeriski. Markkinariskiin kuuluu myös eri riskitekijöiden muutoksista (esimerkiksi volatiliiteetti tai korrelaatio) aiheutuva tappion mahdollisuus. Konsernin markkinariskienhallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin markkinariskienhallinnan periaatteisiin.

Likviditeettiriski tarkoittaa todennäköisyyttä sille, että konserniyhtiö ei rahoitusasemansa heikkenemisen takia kykene suorittamaan maksuvelvoitteistaan. Toteutuessaan likviditeettiriski voi vaarantaa konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden. Konsernin likviditeettiriskin hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

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 vakuutusurva.

Operatiivinen riski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, tietojärjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös oikeudelliset riskit. Liiketoimintojen jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin ovat osa operatiivisten riskien hallintaa. Konsernin operatiivisten riskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin operatiivisten riskien hallinnan periaatteisiin. Liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnustetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja tapahtumaraaportoinnilla, 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, viranomaisen toimista tai strategisesti vääräksi osoittautuneesta valinnasta. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan liittyviin riskeihin. Strategisia riskejä hallitaan mm. liiketoiminnan sopeutuksella ja muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin.

RISKIASEMAA KUVAAVIA MITTAREITA

Riskilaji	Mittari	2022	2021
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	30,8	33,1
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,14
Luottoriski	Toteutuneet ja odotetut luottotappiot, nettomuutos, milj. €	0,01	0,04
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	42,3	45,4
Likviditeettiriski	Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	46,3	53,0
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,3	3,8
Likviditeettiriski	LCR maksuvalmiusvaatimus, %	201,6	179,9
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	560,8	590,9
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	17	29
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	16,2	17,8
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-1,5	-5,6
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	-2,4	0,8
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	1,6	1,7
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	92,0	92,2
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	89,3	95,2
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	4,8	5,1

Riskimittari	Selite
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.
Toteutuneet ja odotetut luottotappiot, netto, €	Tulosaikaisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletusten määrä jaettuna varainhankinnan kokonaismäärällä. Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sekä velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen (pl. talletukset) kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus x 365 (päiviä vuodessa) x 12(kuukausia vuodessa)
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä jaettuna taseen loppusummalla
Tuloriski m€	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1 % tilinpäätöshetkellä
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 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. arvonmuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Korkotuotot	K3, K4	35 145	28 017
Korkokulut	K4, K4	-19 882	-10 742
KORKOKATE		15 264	17 276
Palkkiotuotot	K3, K4	3 673	4 147
Palkkiokulut	K3, K4	-81	-69
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	K5	2 432	1 672
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	K6	-1 248	53
Suojauslaskennan nettotulos	K7	1 613	32
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	K4, K8	2 762	3 007
Liiketoiminnan muut tuotot	K9	209	-29
Henkilöstökulut	K41	-7 574	-8 645
Hallintokulut		-5 029	-5 136
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä		-12 603	-13 781
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	K12	-1 489	-796
Liiketoiminnan muut kulut	K11	-3 436	-3 410
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	K13	-15	-36
LIIKEVOITTO	K15	7 079	8 064
Tuloverot	K14	-1 274	-1 506
VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		5 805	6 558
TILIKAUDEN VOITTO		5 805	6 558

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Tilikauden voitto	5 805	6 558
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat	-242	-446
	-242	-446
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	1 216	643
	1 216	643
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	974	197
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	6 778	6 755

KONSERNIN TASE, IFRS

1 000 €	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
VARAT			
Käteiset varat	K16, K38	393 179	388 200
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	K18, K37, K38, K53.a, K53.c-e	140 315	191 526
Saamiset luottolaitoksilta	K18, K37, K38	24 286	8 195
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	K19, K37, K38, K53.a-e	2 749 916	2 636 986
Osakkeet ja osuudet	K22, K38, K53.a	24	24
Johdannaissopimukset	K23, K24, K25, K26, K27, K38, K39, K53.a	2 827	14 250
Aineettomat hyödykkeet	K28, K30	10 230	9 174
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	K29, K30	50 726	55 410
Muut aineelliset hyödykkeet	K30	4 995	1 146
		55 720	56 556
Muut varat	K31	78 366	17 227
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	K32	6 133	2 693
Laskennalliset verosaamiset	K33	8	6
VARAT YHTEENSÄ		3 461 004	3 324 839

1 000 €	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
VELAT			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	K37, K38, K53.a	50 000	150 000
Luottolaitoksille	K37, K38, K53.a	0	1 111
		50 000	151 111
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset	K37, K38, K53.a	1 463 261	1 660 288
Muut velat	K37, K38, K53.a	7 474	9 447
		1 470 735	1 669 735
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Johdannaissopimukset	K23-27, K38, K39, K53.a	112 984	10 681
Muut velat	K35	14 294	23 339
Siirtovelat ja saadut ennakot	K35	10 248	5 166
Laskennalliset verovelat	K33	9 947	9 712
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	K40	5 000	5 000
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		34 537	31 317
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta		182	425
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		5 188	3 972
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto		76 847	73 509
Tilikauden voitto		5 805	6 558
		150 483	143 705
VELAT YHTEENSÄ		3 461 004	3 324 839

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	5 000	28 893	4 200	22 924	75 933	136 950
Tilikauden voitto					6 558	6 558
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-505			-505
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-53			-53
Laskennallisten verojen muutos			112			112
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			804			804
Laskennallisten verojen muutos			-161			-161
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	197	0	0	197
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		2 424			-2 424	
Oma pääoma 31.12.2021	5 000	31 317	4 397	22 924	80 068	143 705

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	5 000	31 317	4 397	22 924	80 068	143 705
Tilikauden voitto					5 805	5 805
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-1 551			-1 551
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 248			1 248
Laskennallisten verojen muutos			61			61
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			1 520			1 520
Laskennallisten verojen muutos			-304			-304
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	974	0	0	974
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		3 220			-3 220	
Oma pääoma 31.12.2022	5 000	34 537	5 371	22 924	82 652	150 483

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	32 494	32 123
Maksetut korot	-13 908	-13 433
Palkkiotuotot	3 637	3 997
Palkkiokulut	-81	-69
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	2 432	1 672
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	-1 248	53
Suojauslaskennan nettotuotot	1 613	32
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 947	2 881
Liiketoiminnan muut tuotot	209	-29
Henkilöstö- ja hallintokulut	-13 115	-13 671
Liiketoiminnan muut kulut	-3 633	-3 442
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	-14	-36
Tuloverot	-1 607	-1 745
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	9 725	8 333
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-114 103	-126 362
Vakuudet johdannaisista	-67 509	-18 005
Sijoituskiinteistöt	3 632	2 207
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-177 980	-142 160
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-197 027	98 054
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	-197 027	98 054
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAAT	-365 282	-35 774
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutos	-6 394	-3 175
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)		109
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAAT	-6 394	-3 067
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	9 211	50 016
Pankkilainat, takaisinmaksut	-110 322	-2 236
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 006	-2 629
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	442 035	19 176
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-12 169	-27 013
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	249 126	103 071
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-234 342	-103 064
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAAT	341 534	37 321
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-30 142	-1 520
Rahavarat tilikauden alussa	587 922	589 442
Rahavarat tilikauden lopussa	557 780	587 922
RAHAVAROJEN MUUTOS	-30 142	-1 520

LAATIMISPERIAATTEET

K1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

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

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

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

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

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntopoppankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus on kokouksessaan 30.1.2023 hyväksynyt tilikautta 1.1.–31.12.2022 koskevan tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 31.1.2023 ja 27.2.2023 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen varmennettavaksi tilintarkastajalle ja hallintoneuvostolle. Hallintoneuvosto kokoontui 28.2.2023. Tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittaisessa varsinaisessa kokouksessa. Varsinainen kokous pidetään 22.3.2023.

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 viranomais määräykset.

Konsernitilinpäätös sisältää konsernin tuloslaskelman, taaseen ja liitetiedot, sekä konsernin laajan tuloksen, rahavirtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista.

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

Suomen Asuntopoppankki Oy:n tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä.

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

Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

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

Hypo-konserni ei sovelle EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 473a artiklan mukaisia siirtymäjärjestelyjä.

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. Pyöristämisestä johtuen esitetyt yhteenlasketut summat saattavat poiketa siitä, mikä tulee loppusummaksi suorittamalla yhteenlasku esitetyistä luvuista.

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Tilikauden 1.1.–31.12.2022 aikana voimaan tulleilla standardimuutoksilla ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

ESEF (European Single Electronic Format): Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni julkaisee ESEF-muotoisen tilinpäätöksen tilikaudelta 2022.

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

MUUTOKSET TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTEISSA JA ESITTÄMISTAVASSA

Konsernitilinpäätös on laadittu noudattaen samoja laadinta-periaatteita kuin vuonna 2021.

Konsernin päälaskelmien rakennetta on muokattu vastamaan paremmin IAS 1 sääntelyä. Tuloslaskelman henkilöstökuluissa esitetään aiemmin erillään esitetyt erät: palkat ja palkkiot, eläkekulut, muut henkilösivukulut. Taseen muissa aineellisissa hyödykkeissä esitetään aiemmin erillään esitetyt erät: muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet, muut aineelliset hyödykkeet.

KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

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

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

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

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Määritelmät

Jaksotettu hankintameno

Jaksotettu hankintameno on määrä, johon rahoitusvara tai -velka on arvostettu alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä, vähennettynä lyhennyksillä, lisätyn 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 hankintameno suuruiseksi. Efektiivisen koron menetelmässä rahoitusvälineisiin kiinteästi liittyvät transaktiotuotot ja -kulut jaksottuvat rahoitusvälineen jäljellä olevalle määrälle ja ajalle. Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin. Odotettuja luottotappioita ei huomioida efektiivisen koron laskennassa.

Merkitseminen taseeseen

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

Arvostusmenetelmät

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

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

- a) 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 kirjaamisajankohdan käyvän arvon ja transaktiohinnan välisen erotuksen voitoksi tai tappioksi.
- b) 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 ottasivat 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 odotettujen luottotappioiden varaus, josta aiheutuu tulosvaikutteisen odotetun luottotappion kirjaaminen, vaikka kyseessä olisi hiljattainkin liikkeeseen laskettu rahoitusvara. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattujen rahoitusvälineiden käypä arvo ei sisällä kertynyttä korkoa, vaan kertynyt korko esitetään erikseen siirtosaamisissa tai -veloissa.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

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

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken 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 lainaehdoin 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 hankintamenuun: 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 hankintamenuun. Näiden varojen kirjainpitoarvoa oikaistaan odotettujen luottotappioiden vähennyserällä. Näistä rahoitusvaroista saatava korkotuotto sisältyy korkotuottoihin, jotka lasketaan efektiivisen koron menetelmällä. Käteinen, saamiset luotto-laitoksilta sekä saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöltä on arvostettu jaksotettuun hankintamenuun.

- 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 kirjainpidollista epäsymmetriaa, jota muutoin syntyisi eroavuuksista saamistodistusten ja johdannaissopimusten arvostamisessa ja kirjaamisessa.
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti (FVPL): Varat, joita ei luokitella jaksotettuun hankintamenuun 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. Erät 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 uudelleen luokittelee rahoitusvarat ainoastaan silloin, kun kyseisiä varoja koskeva liiketoimintamalli muuttuu.

Oman pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

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

Odotettujen luottotappioiden laskenta ja määrittäminen

Odotettuja luottotappioperiaatteita sovelletaan jaksotettuun hankintamenuun arvostettaviin sekä käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin, vuokra-saamisiin sekä taseen ulkopuolisiin luottositoumuksiin.

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

Odotettujen luottotappioiden laskenta luotoille

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

Luotot jaotellaan sisältämiensä 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 odotettu luottotappio lasketaan seuraavan 12 kuukauden osalta. Odotettu luottotappio lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty, eli luoton LTV on yli 85 %. Laskennassa huomioidaan vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä (EAD), Hyossa tehtyjä toteutuneita historiallisia arvonalentumis- ja luottotappiokirjauksia (joita käytetään maksukyvyttömyyden todennäköisyyden (PD) ja tappio-osuuden arviointiin (LGD)) sekä tilastollisia tulevaisuuteen katsovia tekijöitä, jotka huomioidaan ns. tulevaisuuskertoimen (FLF) kautta.

TASON 2 saamisilla tarkoitetaan sellaisia saamia, joissa on

- raportointihetkellä voimassa oleva lainanhoitojoustojärjestely; 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 arvonmuutosta 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 jatkonostoja ei velkakirjaehtojen mukaisesti sallita, mistä johtuen luoton nostamatonta, taseen ulkopuoliseksi sitoumukseksi merkittyä määrää ei huomioida odotetun luottotappion laskennassa.

Muiden kuin LTV-laskennassa huomioitavien vakuuksien osalta laskennassa huomioidaan vain riittävän korkealaatuisten

vakuuksien arvo (esim. talletusvakuus tai valtion / kunnan ta-kaus) Hyossa erikseen määriteltyjen periaatteiden mukaisesti.

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

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

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

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

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

Lainojen muutokset

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

- 1) asiakkaan eduksi esimerkiksi asiakassuhteen ylläpidon tai tarjouskilpailumenettelyn vuoksi 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 siirtyy tasolle 2 sekä saatavalle tehdään sopimusperusteinen odotettujen luottotappioiden mallin mukainen laskenta.

Odotettujen luottotappioiden laskenta muille vieraan pääoman ehtoisiin instrumenteille

Hypön vieraan pääoman ehtoisten rahoitusvarojen odotettujen luottotappioiden kirjauksissa käytetään:

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

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

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

- TASO 1: Normaalityössä olevat vieraan pääoman ehtoiset instrumentit (luottoluokat 1-3)
- TASO 2: vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, joiden luottoriski on kasvanut (luottoluokat 4-5 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 30 päivää)
- TASO 3: vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, joiden luottoriski on huomattavasti kasvanut (luottoluokka 6 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 90 päivää Hypon oma-aloitteisesti tekemä yksilöllinen arvonalentumiskirjaus)

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

Luottoluokka 1: (S&P AAA)

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

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

TASOLLA 2 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin elinkaaren odotettu 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 odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen nettomarkkina-arvon, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna jäljellä olevalle maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona. Nettomarkkina-arvolla tarkoitetaan markkina-arvoa vähennettynä mahdollisesti tehdyillä yksilöllisellä arvonalentumisella.

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

Luottoriskin merkittävä kasvu

Luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi korko-, viivästyskorko- tai lyhennyserän oltua yli 30 päivää erääntyneenä ja maksamattomana (backstop-rajat). Vastaavia backstop-rajoja sovelletaan saamistodistuksiin ja muihin vieraan pääoman ehtoihin sijoituksiin. Vieraan pääoman ehtoisten sijoituksen luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi, kun rahoitusinstrumentin luottoluokka on 4-5 tai vastuuseen liittyvä maksuerä

on myöhässä yli 30 päivää. Mikäli luottoriski on merkittävästi kasvanut, lasketaan odotettu luottotappio tason 2 mukaisesti.

Laiminlyönnin ja arvoltaan alentuneiden varojen määrittely

Hypo-konserni määrittelee rahoitusinstrumentin laiminlyödyksi, mikä vastaa täysin arvoltaan alentuneiden varojen määrittelyä, 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.

Odotettujen luottotappioiden ennustemalliin sisällytetty tulevaisuuteen suuntautuva informaatio

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

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

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

Instrumenttien ryhmittely odotettujen luottotappioiden laskennassa

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

Vakuus ja muut luoton laatua parantavat järjestelyt

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

Instrumentin luonteesta riippuu, mitä muita vakuuksia kuin luottoja ja luottositoumuksia käytetään rahoitusvarojen turvaamiseen. Katettujen joukkolainojen ja vastaavien varojen vakuutena on vakuuspooli. Suurelle osalle johdannaissopimuksia on asetettu vakuus keskusvastapuolen tai vastapuolen taholta. Muut saamistodistukset, valtion velkasitoumukset ja muut velkasitoumukset ovat yleensä vakuudettomia.

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

Tappiota koskeva vähennyserä

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

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

Lopullisten luottotappioiden kirjaaminen

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

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

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

Konsernin varainhankinta muodostuu pääosin talletusvarainhankinnasta, liikkeeseen lasketuista pörssinoteeratuista velkakirjoista, kuten katetuista joukkovelkakirjalainoista sekä veloista keskuspankille.

Rahoitusvelkojen luokittelu

Hypo-konsernin rahoitusvelat on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan lainan juoksuajalle tilikauden tuloksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle.

Rahoitusjohdannaiset

Johdannaisten luokittelu ja arvostaminen

Johdannaiset arvostetaan alun perin käypään arvoon siitä päivästä lukien kun johdannaissopimus on tehty ja myöhemmin käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Johdannaismarkkinavarojen ja -velkojen käyvät arvot sisältävät sopimuksen kertyneen koron. Korkojohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu kirjataan sopimuskohtaisen nettomäärän mukaisesti joko korkotuottoihin tai -kuluihin.

Nettouttaminen

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

Johdannaisten vakuuksien kirjaaminen

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

Käyvän arvon suojauslaskenta

Osaan Hypon liikkeeseen laskemiin kiinteäkorkoisiin velkoihin sekä kiinteäkorkoisiin saamisiin sekä näitä suojaaviin johdannaissopimuksiin sovelletaan käyvän arvon suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien käyvän arvon muutoksesta aiheutuvat tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Suojaavan instrumentin ja suojattavan kohteen 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 määritelty 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 tekopäivään ja tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan ja suojauksinstrumentin pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu hypoteettisen johdannaisen avulla. Hypoteettinen johdannainen vastaa ehdoiltaan suojauskohteena olevaa sopimusta jättäen kuitenkin huomioimatta luottoriskin osuuden. Suojauksen tehon osa syntyy pääosin suojaavan johdannaisen vaihtuvakorkoisen osan käyvän arvon muutoksista. Suojauksen tehon osa kirjataan tulosvaikutteisesti.

Käyvän arvon suojauslaskennassa johdannaissopimukset merkitään taseeseen käypään arvoonsa ja vastaerät tuloslaskelman suojauslaskennan nettotulokseen. Hypoteettisen johdannaisen käypä arvo merkitään taseeseen suojattavan instrumentin tasearvon oikaisuksi ja vastaerä tuloslaskelman suojauslaskennan nettotulokseen.

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 hankintamenuon.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Sijoituskiinteistöt

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

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 hankintamenuon.

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

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

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

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittelevät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä. Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenuon mukaisesti.

TYÖSUHDE-ETUUDET

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuusperäisiä.

Maksupohjaiset järjestelyt

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

Etuuspohjaiset järjestelyt

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuusperäisenä järjestelynä. Järjestelyn nettomääräinen velvoite / -omaisuuserä lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskonttata eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Netto-omaisuuserä merkitään 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. Etuusperäisen eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron sekä palkkojen ja eläkkeiden oletetuista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelynelvoitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa.

LASKENNALLISET VEROSAATAVAT JA -VELAT

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

Laskennallisiin verovelkoihin merkitään rahamäärät, jotka aiheutuvat etuusperäisten työsuhte-etuuksien netto-omaisuuserästä, EVL 46 § mukaisesta varauksesta emoyhtiössä

sekä eräisiin kiinteistösijoituksiin kohdistuvista uudelleen-arvostuksista. Laskennallisiin verovelkoihin merkitään lisäksi käypään arvoon muun laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusvälineiden sekä koronvaihtosopimusten positii-visista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

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

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

Muut varat ja muut velat

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

Muut velat koostuvat saapuneista, mutta lyhytaikaisesti sopimuksille kirjaamattomista asiakassuorituksista sekä suojaavien johdannaispositioiden vakuusmaksujärjestelyistä. Lisäksi lyhytaikaiseksi jäävät, kaupankäynti- ja selvityspäivän väliset erot esitetään muissa veloissa.

TULOUTUSPERIAATTEET

Korkokate

Korkotuotot ja -kulut kirjataan efektiivisen koron menetelmällä. Menetelmässä rahoitusvälineisiin kiinteästi liittyvät transakti-otuotot 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 sekä tonttinentariaattitoiminnan ja korttiliiketoiminnan palkkiotuotot tuloutetaan IFRS 15:n mukaan.

Luotonannon palkkiotuotot sisältävät toimitusmaksut luotonmyöntöhetkellä, kertapalkkiot suoritetuista palveluista sekä kuukausipohjaisesti veloittavat lainanhoitopalkkiot. Palkkiokulut koostuvat kolmansille osapuolille maksetuista kertaluonteisista maksuista.

Tonttinentariaattitoiminnan palkkiotuotot koostuvat hallinnointisopimukseen perustuvien toimeksiantojen toteuttamisesta ja sijoittajille tarjottavien hallinnollisten palveluiden jatkuvasta palkkiosta.

Muut palkkiotuotot sisältävät korttiliiketoiminnan palkkiotuotot sekä muut asiakkaille suoritettavat palvelut.

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

Osinkotuotot

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

Käypään arvoon tuloslaskelman kautta (FVPL) kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot

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

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

Realisoitunut myyntitulo 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 kuluksiin perustuvat vuokratuotot sekä hoitomenot. Sijoituskiinteistöjen nettotuottoihin kirjataan myös luovutusvoitot /-tappiot omaisuuserästä luovuttaessa. Myyntitulo tuloutetaan, kun merkittävät riskit ja edut siirtyvät ostajalle. Mahdolliset arvonalentumiset sekä tilikaudella rakennuksista tehdyt poistot esitetään myös sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa.

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 muita aineellisista hyödykkeistä.

Aineettomat hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineettomista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

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

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

Aineelliset hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineellisista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

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

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

Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista rahoitusvaroista

Erään kirjataan lopulliset luottotappiot sekä odotettujen luottotappioiden nettomuutos jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista rahoitusvaroista tuloutetaan tuloslaskelmaan.

Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot

Lopulliset luottotappiot sekä odotettujen luottotappioiden nettomuutos muista rahoitusvaroista kuin jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista 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, vuokrakausi 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. Vuokraustoiminnan nettotuotot tuloutetaan IFRS 15 standardin mukaisesti vuokratuotoksi kuukausipohjaisiin asiakkaan suoritteveloitteisiin perustuen.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita.

K2. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN	2022	2021
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	24 117	16 978
Yhteensä	24 117	16 978
Saamistodistukset, käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut	193	20
Johdannaissopimukset	7 376	9 551
Rahoitusvelkojen negatiiviset korkokulut	1 263	1 158
Muut korkotuotot	2 196	309
Korkotuotot yhteensä	35 145	28 017
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-94	-23
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-6 062	-1 723
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-8 405	-5 547
Yhteensä	-14 561	-7 292
Johdannaissopimukset	-4 406	-1 902
Rahavarojen negatiiviset korkotuotot	-904	-1 528
Muut korkokulut	-11	-20
Korkokulut yhteensä	-19 882	-10 742

K3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT	2022	2021
Palkkiotuotot		
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 945	1 993
Tonttintariaattipalveluista	1 545	1 784
Muusta toiminnasta	183	369
Palkkiotuotot yhteensä	3 673	4 147
Palkkiokulut	-81	-69
Nettopalkkiotuotot	3 592	4 077

Palkkiotuottojen ryhmittely on yhdenmukaistettu liitetiedon 'Tuottojen jaottelu' mukaiseksi.

K4. TUOTTOJEN JAOTTELU	2022	2021
Konsernin tuotot		
Korkotuotot	35 145	28 017
Korkokulut	-19 882	-10 742
Korkokate	15 264	17 276
Nettopalkkiotuotot		
Luotonannosta	1 864	1 924
Tonttintariaattitoiminnasta	1 545	1 784
Muusta toiminnasta	183	369
Nettopalkkiotuotot yhteensä	3 592	4 077
Nettotuotot käypään arvoon tuloslaskelman ja muun laajan tuloksen kautta kirjatusta rahoitusinstrumenteista	2 796	1 757
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 536	2 519
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	226	488
Muut tuotot	209	-29
Muut tuotot yhteensä	5 766	4 734
Tuotot yhteensä	24 622	26 087

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

K5. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSLASKELMAN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVÄLINEIDEN NETTOTUOTOT

	2022	2021
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-2 623	778
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset	1 878	-821
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-7 357	-2 401
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset	10 534	4 116
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot yhteensä	2 432	1 672

K6. KÄYPÄÄN ARVOON KÄYVÄN ARVON RAHASTON KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT

	2022	2021
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot	-1 248	53

K7. SUOJAUSLASKENNAN NETTOTULOS

	2022	2021
Suojauskohteiden käyvän arvon muutos	118 880	20 711
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos	-117 267	-20 679
Yhteensä	1 613	32

K8. SIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT

	2022	2021
Vuokratuotot	2 131	2 256
Myyntivoitot (-tappiot)	226	488
Muut tuotot	1 136	1 334
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-648	-612
Muut kulut	-21	-51
Arvonalentumiset		-347
Suunnitelman mukaiset poistot	-62	-62
Yhteensä	2 762	3 007

K9. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2022	2021
Käyttökorvaukset, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	13	15
Muut tuotot	196	-44
Yhteensä	209	-29

Muut tuotot vuonna 2022 sisältää vuonna 2021 kuluksi kirjatun, realisoitumattomaksi jääneen vastuun tuloutuksen. Erä sisältää myös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön IAS 19 mukaisten hallintopalvelujen nettotuoton.

K10. HALLINTOKULUT

	2022	2021
Muut henkilöstösidonnaiset	-801	-775
Toimiston ylläpito ja muut operatiiviset	-339	-315
Hallinnointi ja viestintä	-229	-69
Tietotekniikka, tietoliikenne ja postitus	-3 609	-3 866
Muut	-52	-112
Yhteensä	-5 029	-5 136

K11. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2022	2021
Vuokratulot	-19	-19
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-52	-51
Muut kulut	-3 365	-3 340
Yhteensä	-3 436	-3 410

Erään Muut kulut sisältyy Rahoitusvakausrastolle suoritetut vakaumaksut 2 066 tuhatta euroa (1 891 tuhatta euroa).

K12. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETTOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

	2022	2021
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 489	-796

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

K13. TOTEUTUNEET JA ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT TULOSLASKELMASSA	2022	2021
Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos taseessa	-22	118
Luottotappiopalautekset	8	51
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetty nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos taseessa	-1	0
Yhteensä	-15	169
K14. TULOVEROT	2022	2021
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-1 292	-1 718
Laskennallisten verojen muutos	10	211
Edellisten tilikausien verot	8	1
Verot tuloslaskelmassa	-1 274	-1 506
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	7 079	8 064
Verovapaat tulot	-743	-571
Vähennyskeltottomat kulut	7	0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	68	40
Yhteensä	6 411	7 533
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 282	-1 507
Edellisten tilikausien verot	8	1
Verot tuloslaskelmassa	-1 274	-1 506

K15. 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 korttityhteistyökumppanin liikkeeseen laskemien ja myöntämien MasterCard maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta (toiminta loppumassa, uusia kortteja ei enää myönnetä), sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

2022	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	24 335	6 730	3 461 004	3 310 621	66
Muu toiminta	367	349	0		
	24 703	7 079	3 461 004	3 310 621	66
2021	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	25 843	7 783	3 324 764	3 181 134	63
Muu toiminta	314	281	75		
	26 157	8 064	3 324 839	3 181 134	63

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K16. KÄTEISET VARAT	2022	2021
Kassa	500	500
Saamiset keskuspankilta	392 679	387 700
	393 179	388 200

K17. RAHAVIRTUALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT JA NETTOVELAT	2022 tasearvo	2021 tasearvo
Käteiset varat	393 179	388 200
Keskuspankkirahoituksen oikeuttavat saamistodistukset	140 315	191 526
Saamiset luottolaitoksilta	24 286	8 195
	557 780	587 922

Nettovelat	2022	2021
Rahavarat yhteensä	557 780	587 922
Varainhankinta, vuoden kuluessa takaisin maksettavat	-363 852	-111 327
Varainhankina, yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	-1 446 803	-1 357 794
Nettovelat	-1 252 875	-881 199
Rahavarat yhteensä	557 780	587 922
Bruttovarainhankinta, kiinteäkorkoiset	-115 271	-100 425
Bruttovarainhankinta, vaihtuvakorkoiset	-1 695 385	-1 368 696
Nettovelat	-1 252 875	-881 199

Nettovelat 2022	Rahavarat			Rahoituksen liittyvät velat	
	Käteiset varat	Keskuspankki-rahoituksen oikeuttavat saamistodistukset	Saamiset luottolaitoksilta	Velat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.	388 200	191 526	8 195	-1 469 121	-881 199
Rahavirrat	4 979	-43 551	16 091	-222 655	-245 136
Käypien arvojen muutokset, joihin ei liity maksua		-7 660		-118 880	-126 540
Nettovelat 31.12.	393 179	140 315	24 286	-1 810 655	-1 252 875

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

Nettovelat 2021	Rahavarat			Rahoituksen liittyvät velat	
	Käteiset varat	Keskuspankki-rahoituksen oikeuttavat saamistodistukset	Saamiset luottolaitoksilta	Velat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.	359 150	219 333	10 958	-1 431 801	-842 359
Rahavirrat	29 050	-24 848	-2 763	-16 633	-15 194
Käypien arvojen muutokset, joihin ei liity maksua		-2 959		-20 688	-23 647
Nettovelat 31.12.	388 200	191 526	8 195	-1 469 121	-881 199

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuveloitteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä. Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvä varainhankinta ja rahavarat muodostavat nettovarallisuusaseman (nettovelka). Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2022 tietojen kanssa.

K18. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)	2022			2021		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		16 000	16 000		47	47
Luottolaitoksilta	8 286		8 286	8 148		8 148
Yhteensä	8 286	16 000	24 286	8 148	47	8 195

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista. Saaminen keskuspankilta on varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen vähimmäisvarantalletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K19. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ (LAINAT JA MUUT SAAMISET)	Tasearvo 2022	Tappioita koskeva vähennyserä 2022	Tasearvo 2021	Tappioita koskeva vähennyserä 2021
Asuntoyhteisöt ^{*)}	1 876 423	1	1 737 020	
Kotitaloudet ^{*)}	856 380	233	868 837	211
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt ^{*)}	14 866		30 918	
Muut ^{*)}	2 480		422	
Yhteensä	2 750 149	233	2 637 197	211

^{*)} Sektorijakaumaan pohjautuvia tietoja on tarkennettu.

Saamiset koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2022	2021
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	3 853	3 803
Saamisista tilikaudelle kirjatut odotetut luottotappiot		
Odotetut luottotappiot 1.1.	211	329
Odotetut luottotappiot, nettomuutos	22	-118
Odotetut luottotappiot 31.12.	233	211
Odotetut luottotappiot tunnistetaan ja kirjataan sopimuskohtaisesti.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot, netto, palautukset = (-), tappiot = (+)	-8	64

Lopulliset luottotappiot sisältävät tilikaudella kirjatut lopulliset luottotappiot sekä luottotappiopalautekset.

K20. KESKUSPANKKIRAOITUKSEEN OIKEUTTAVAT
SAAMISTODISTUKSET

	2022			2021	
	Julkisesti noteeratut	Yhteensä	Tappiota koskeva vähennyserä	Julkisesti noteeratut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat					
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat					
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat				20 731	20 731
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	53 346	53 346		57 084	57 084
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut					
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	57 132	57 132		94 814	94 814
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	9 404	9 404			0,0
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut					
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	20 434	20 434		18 898	18 898
Saamistodistukset yhteensä	130 912	140 315	0	191 526	191 526
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkiraoitukseen		140 315			191 526

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 1,5-6 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

K21. SAAMISTODISTUKSET LUOTTOLUOKITUSJAKAUMITTAIN

Luottoluokitusjakauma	2022			
	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
Luottoluokka 1: (S&P AAA)	50 915		20 434	71 349
Luottoluokka 2: (S&P AA+ - AA-)	61 579	7 387		68 966
Luottoluokitusjakauma	2021			
	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
Luottoluokka 1: (S&P AAA)	68 368		10 695	79 063
Luottoluokka 2: (S&P AA+ - AA-)	104 260	8 203		112 464

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K22. OSAKKEET JA OSUDET (KÄYPÄÄN ARVOON LAAJAN TULOKSEN KAUTTA ARVOSTETTAVAT)

	2022			2021		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		24	24		24	24
Joista hankintameno		24	24		24	24

K23. JOHDANNAISSOPIMUKSET

	2022		2021	
	Kirjanpitoarvo		Kirjanpitoarvo	
	Varat	Velat	Varat	Velat
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo	727	115 021	14 017	7 005
joista keskusvastapuoliselvityksessä		73 311		
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, käypä arvo	2 100	-2 037	234	3 676
joista keskusvastapuoliselvityksessä		5 356		1 640
	2 827	112 984	14 250	10 681

Sopimuksen käypä arvo sisältää siirtyvän koron (dirty value).

	2022			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	300 000	1 201 370	275 000	1 776 370
joista keskusvastapuoliselvityksessä		557 000	275 000	832 000
Käypä arvo, Varat		2 827		2 827
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0
Käypä arvo, Velat	1 961	53 005	58 018	112 984
joista keskusvastapuoliselvityksessä		9 937	58 018	67 955

	2021			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	136 000	974 418	295 000	1 405 418
joista keskusvastapuoliselvityksessä	20 000	20 000	295 000	335 000
Käypä arvo, Varat	585	13 666		14 250
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0
Käypä arvo, Velat	188	2 908	7 585	10 681
joista keskusvastapuoliselvityksessä	81	669	7 585	8 335

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, johdannaissopimuksilla sekä vakuuksilla. Hypon johdannaissopimusvastapuolet ovat vähintään 'A' luotto-luokiteltuja ja valtaosa sopimuksista on tehty ISDA/CSA -yleissopimuksien alla. Hypon avoin johdannaisten vastapuoliriski oli positiivinen 31.12.2022 yhteensä 807 353 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

K24. SUOJAUSLASKENNAN MATURITEETTI

	2022		
	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo	300 000	1 109 370	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo	0,38 %	1,22 %	0,01 %
	2021		
	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo	60 000	909 418	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo	0,22 %	0,17 %	0,01 %

Taulukko näyttää suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettiprofiilin.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K25. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

2022

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	1 659 370	727	-118 340	Johdannais sopimukset	-116 264

2021

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	1 219 418	14 017	7 005	Johdannais sopimukset	-20 408

Johdannais sopimusten käypä arvo sisältää kertyneen koron (dirty value).

K26. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

2022

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän- arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojaus- laskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 527 043	112 650		Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	118 880
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 736			730	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	-1 003

2021

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän- arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojaus- laskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 005 172		-6 230	Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 711
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 845		273		Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	-271

K27. SUOJAUSLASKENNAN TEHOAKUUS

2022

	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta		
Korkojohdannaiset	1 613	Suojauslaskennan nettotuotot

2021

	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta		
Korkojohdannaiset	32	Suojauslaskennan nettotuotot

K28. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2022

2021

IT-ohjelmat ja -hankkeet	9 769	8 589
Muut aineettomat hyödykkeet	461	585
	10 230	9 174
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimus- perusteisten sitoumusten määrä	453	855

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K29. AINEELLISET HYÖDYKKEET	Käyvän arvon määrittämisperiaate	2022	2021
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo			
Maa- ja vesialueet	3	7 328	7 885
Rakennukset	3	709	771
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3	42 688	46 755
Tasearvo, yhteensä		50 726	55 410
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		52 836	60 091
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus		4 429	15 146
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset			
Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa		121	144
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.			
Omassa käytössä olevat			
Maa- ja vesialueet	2	538	538
Rakennukset	2	3 937	92
Tasearvo, yhteensä		4 475	630
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä		7 118	2 926

Omistukset sijaitsevat hajautetusti valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokrattuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista sekä näille alueille sijoittuvista autopaikoista. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvioon kohteen käyvästä arvosta. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

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

K30. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

	Aineettomat hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet		
2022		Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Muut	Aineelliset hyö- dykkeet yhteensä
Hankintameno 1.1.	13 457	57 132	3 710	60 842
Lisäykset, uudet hankinnat	10 981	3 830	4 069	7 899
Vähennykset	-8 927	-8 242	-3	-8 245
Hankintameno 31.12.	15 512	52 720	7 776	60 496
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4 283	1 721	2 564	4 285
Tilikauden poisto	999	273	217	490
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	5 282	1 994	2 781	4 776
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 230	50 726	4 995	55 720
2021				
Hankintameno 1.1.	10 691	58 718	3 526	62 244
Lisäykset, uudet hankinnat	4 333	2 048	261	2 309
Vähennykset	-1 567	-3 634	-77	-3 711
Hankintameno 31.12.	13 457	57 132	3 710	60 842
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3 851	1 149	2 425	3 574
Tilikauden poisto	432	226	139	364
Tilikauden arvonalennukset		347		347
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	4 283	1 721	2 564	4 285
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 174	55 410	1 146	56 556

Hankintameno 1.1.2021 sisältää uudelleenarvostusrahaston, joka on aiemmin esitetty omana eräänään.

K31. MUUT VARAT

	2022	2021
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	6 367	4 896
Muut saamiset	71 999	12 331
Yhteensä	78 366	17 227

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 41.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K32. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT		2022		2021	
Korkosaamiset		4 588		1 938	
Muut siirtosaamiset		1 545		755	
Yhteensä		6 133		2 693	
K33. VEROSAAMISET JA -VELAT		2022		2021	
Tuloverosaamiset		818		136	
Laskennalliset verosaamiset		8		6	
Verosaamiset yhteensä		826		143	
Tuloverovelat		349			
Laskennalliset verovelat		9 947		9 712	
Verovelat yhteensä		10 297		9 712	
Laskennalliset verosaamiset					
Käyvän arvon rahasto		8		6	
Laskennalliset verovelat					
Työeläke-etuudet		1 273		979	
Uudelleenarvostusrahasto		284		284	
Käyvän arvon rahasto		53		112	
EVL 46§:n mukaiset luottotappiovaraukset		8 337		8 337	
Yhteensä		9 947		9 712	
Laskennalliset verosaamiset (+) / verovelat (-), netto		-9 940		-9 706	
Laskennallisten verojen muutokset					
Laskennalliset verosaamiset /-velat 1.1.		-9 706		-9 868	
Kirjattu tuloslaskelmaan:					
EVL 46§:n mukainen luottotappiovaraus					
IAS 19-kirjaus		10		11	
Työeläke-etuudet				200	
Laajaan tulokseen ja omaan pääoman kirjattu:					
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat		61		112	
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus		-304		-161	
Laskennalliset verosaamiset (+) / -velat (-), netto 31.12.		-9 940		-9 706	
Tuloverosaaminen (+) / -velka (-), netto		469		136	
Verosaamiset yhteensä (+) / -velka (-), netto		-9 471		-9 570	
K34. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT		2022		2021	
		Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat					
Joukkovelkakirjalainat		1 576 534	1 700 000	1 260 394	1 260 000
Sijoitus- ja yritystodistukset		65 779	66 000	50 995	51 000
Yhteensä		1 642 313	1 766 000	1 311 389	1 311 000

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia katettuja joukkolainoja.

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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K35. SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT	2022	2021
Korkovelat	7 611	1 707
Saadut ennakkomaksut	44	39
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	349	
Muut siirtovelat	2 244	3 421
Yhteensä	10 248	5 166

K36. KRIISINRATKAISUSTA ANNETUN LAIN MUKAISET VELAT	2022	2021
Vakuudettomat velat		
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	7 350	9 447
Ydinpääoma (CET1)	136 947	128 253
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	144 297	137 701

RVV:n tarkennettua velkojen kelpoisuusehtoja on vertailuvuoden tiedot päivitetty.

K37. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

2022	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	22 645					22 645
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	981	1 560	53 446	208 476	2 490 210	2 754 674
Saamistodistukset			138 764	35 486		174 250
Yhteensä	23 625	1 560	192 210	243 962	2 490 210	2 951 568
Velat luottolaitoksille			49 670			49 670
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 076 041	387 700	10 433			1 474 174
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	52 917	311 709	1 049 124	240 443		1 654 192
Yhteensä	1 128 958	699 409	1 109 227	240 443	0	3 178 037

Maturiteettijakaumassa esitetään sopimusten tilinpäätösajanhetkeen asti kertyneet korot varojen ja velkojen eräpäivän mukaisessa maturiteettiluokassa.

2021	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 195					8 195
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	26 407	122 573	643 480	689 016	1 155 510	2 636 986
Saamistodistukset		77 815	41 512	72 200		191 526
Yhteensä	34 602	200 388	684 992	761 216	1 155 510	2 836 708
Velat luottolaitoksille		1 111	150 000			151 111
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 348 827	320 524	384			1 669 735
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	28 999	82 327	908 493	291 569		1 311 389
Yhteensä	1 377 826	403 962	1 058 877	291 569	0	3 132 235

Varat ja velat on vuoden 2021 tilinpäätöksessä esitetty ilman sopimusten korkoeriä. Liitetietoa on tarkennettu, maturiteettijakaumassa esitetään sopimusten tilinpäätösajanhetkeen asti kertyneet korot varojen ja velkojen eräpäivän mukaisessa maturiteettiluokassa.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K38. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

			2022		2021	
Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	1	393 179	393 179	388 200	388 200
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	2	24 286	24 286	8 195	8 195
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2	2 749 916	2 749 916	2 636 986	2 636 986
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	53 346	53 346	77 815	77 815
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	86 970	86 970	113 711	113 711
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	24	24	24	24
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	2 827	2 827	14 250	14 250
Yhteensä			3 310 548	3 310 548	3 239 182	3 239 182
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	2	50 000	50 000	151 111	151 111
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	2	1 470 735	1 470 735	1 669 735	1 669 735
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	1 642 313	1 642 313	1 311 389	1 311 389
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	112 984	112 984	10 681	10 681
Yhteensä			3 276 032	3 276 032	3 142 916	3 142 916

Johdannaissopimusten käypä arvo sisältää kertyneen koron. Muiden rahoitusinstrumenttien käyvät arvot eivät sisällä kertynyttä korkoa. Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa. Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa. Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitussopimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduin 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

K39. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETOTTAMINEN

			Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		
2022	Brutorahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaissovelat	118 340	5 356	112 984	66 350	46 635
Johdannaissaamiset	2 827		2 827	2 020	807
Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa					
2021	Brutorahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaissovelat	10 909		10 681	10 450	231
Johdannaissaamiset	14 250		14 250	13 630	620

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. Johdannaissovelat -ja saamiset sisältävät kertyneet korkoerät.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K40. PERUSPÄÄOMA

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

K41. TYÖSUHDE-ETUUKSET**Palkkakulut ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet**

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

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

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuusperusteisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin.

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

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

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

Etuusperusteiset järjestelyt

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

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

Netto-omaisuuserä

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

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

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

Eläkevelvoitteen laskenta

Velvoitteen määrittämiseksi käytetään vakuutusmatemaattista menetelmää, jossa huomioidaan mm. edunsaajien ikä, palkkataso sekä tarvittavat väestötietotiedot. Konserni käyttää velvoitteen laskennassa ulkopuolista, ammatillisesti pätevää vakuutusmatemaatikkoa ja velvoite lasketaan vähintään vuosittain.

Velvoitteen nykyarvo saattaa muuttua velvoitteen laskentaan käytettävien vakuutusmatemaattisten oletusten muutoksista johtuen. Muutos voi kohdistua esimerkiksi inflaatiotasoon, ennakoituun nähden suurempiin tai pienempiin palkkoihin ja eläkkeisiin, etuuskien lisäksiin tai diskonttokorkoon, kuten myös järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotukseen. Järjestelyn duraatio kuvaa velvoitteen erääntymisprofiilia.

Järjestelyn varat

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

Arviot

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

Etuusperusteisen järjestelyn olennaisimmat riskit

Etuusperusteisessa järjestelyssä Hypon velvoitteen euromäärä saattaa kasvaa, mikäli etuudet tulevat odotettua kalliimmiksi esimerkiksi vakuutusmatemaattisissa oletettavissa tapahtuvien muutosten tai sijoitusten tuottotasossa tapahtuvien muutoksien vuoksi. Järjestelmän varojen käypä arvo on lähes kaksinkertainen velvoitteiden nykyarvoon nähden.

Järjestelyn valvonta- ja riskienhallintajärjestelmä perustuu työnantajayhtiön käytäntöihin riskienhallinnassa, compliance-toiminnassa ja sisäisen tarkastuksen toteutuksessa. Eläkesäätiö ostaa asiamiespalvelut ja aktuaari palvelut ulkopuoliselta, ammatillisesti pätevältä toimijalta. Etuusperusteisen 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.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K41. TYÖSUHDE-ETUUKSET

Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
2022				
Korkotuotot			49	49
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-78	-78
Palkat ja palkkiot	-6 142			-6 142
Eläkekulut		-1 366	-19	-1 385
Muut henkilösivukulut		-66		-66
Muut hallintokulut	-7			-7
Yhteensä	-6 149	-1 432	-49	-7 630

Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
2021				
Korkotuotot			26	26
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-64	-64
Palkat ja palkkiot	-7 154			-7 154
Eläkekulut		-1 168	-18	-1 186
Muut henkilösivukulut		-323		-323
Muut hallintokulut	-1			-1
Yhteensä	-7 156	-1 491	-56	-8 703

	2022	2021
Työsuhde-etuudet laajassa tuloslaskelmassa		
	Etuuspohjaiset järjestelyt, velat	Etuuspohjaiset järjestelyt, varat
Etuuspohjaiseen järjestelyyn kuuluvien varojen nettotuotto		325
Toteutuneista eläketapahtumista johtuvat eläkevelvoitteen muutokset	-82	
Väestötilastollisten oletusten muutoksista johtuvat vakuutusmatemaattiset nettotuotot	1 277	
Taloudellisten oletusten muutoksista johtuvat vakuutusmatemaattiset nettotuotot		5
Etuuspohjaisen netto-omaisuuserän uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät yhteensä	1 195	325
Vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-), netto laajassa tuloslaskelmassa		1 520
		-411
		1 216
		804

	2022	2021
Työsuhde-etuudet taseessa, Varat		
	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt
		Yhteensä
Muut varat		6 367
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut		
Yhteensä	0	6 367

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

	2022	2021
Työsuhde-etuudet taseessa, Velat		
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt
		Etuuspohjaiset järjestelyt
		Yhteensä
Muut velat		269
Laskennallinen verovelka		979
Muut siirtovelat	1 748	
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)		4 966
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero		-993
Yhteensä	1 748	269
		4 952
		6 968

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K41. TYÖSUHDE-ETUUKSET

2021				
Työsuhde-etuudet taseessa, Velat	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut velat		394		394
Laskennallinen verovelka			979	979
Muut siirtovelat	1 439			1 439
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			4 966	4 966
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-993	-993
Yhteensä	1 439	394	4 952	6 785

Etuuspohjaiset järjestelyt
Järjestelyn veloitteet ja varat

	2022	2021
Velvoitteiden nykyarvo	-4 972	-6 415
Varojen käypä arvo	11 339	11 311
Nettomääräinen omaisuuserä (+) / -velka (-)	6 367	4 896

Tilikauden muutos

	2022	2021
Nettomääräinen omaisuuserä 1.1.	4 896	5 148
Työsuorituksen perustuvat menot	-19	-18
Nettokorko, tuotto (+), kulu (-)	49	26
Hoitokulut	-78	-64
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	1 520	804
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)		-1 000
Nettomääräinen omaisuuserä 31.12.	6 367	4 896

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo

	2022			2021		
	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä
Oman pääoman ehtoiset instrumentit		1 297	1 297		854	854
Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit		477	477	208		208
Sijoitusrahastot	3 336		3 336	3 655		3 655
Kiinteistöt	6 229		6 229	6 595		6 595
Varojen käypä arvo yhteensä	9 565	1 774	11 339	10 458	854	11 311

	2022	2021
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit, t€	988	980
Järjestelyn duraatio, vuotta	9,9	12,2
Diskonntauskorko, %	3,7	1,0
Varojen tuotto-odotus, %	3,7	1,0
Tuleva palkankorotusolettamus, %	2,1	2,1
Inflaatio, %	2,5	2,0

Velvoitteen herkkyyks keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

	Oletuksen muutos	Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen		Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen	
		Lisäys	Vähennys	Lisäys	Vähennys
Diskonntauskorko	0,50 %	-4,57 %	4,96 %	-5,54 %	6,10 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,08 %	-0,08 %	0,15 %	-0,15 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	4,90 %	-4,67 %	5,83 %	-5,51 %
Odotettavissa oleva elinikä	1 vuosi	4,15 %	-3,98 %	4,78 %	-4,56 %

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K42. ANNETUT JA SAADUT VAKUUDET	2022	2021
Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	62 073	210 860
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat	1 858 713	1 626 554
Johdannaissopimukset	85 872	21 194
Sidotut varat yhteensä	2 006 658	1 858 607
Saadut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Johdannaissopimukset	2 020	13 630
Saadut vakuudet yhteensä	2 020	13 630

K43. IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET	2022	2021
Hypo-konserni vuokralle ottajana		
Käyttöoikeusomaisuuserä		
Poistot - Kiinteistöt	273	226
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	273	82
Vuokrasopimusvelka		
Korkokulut	11	5
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	276	83
Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset		
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	11	9

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

Hypo-konserni vuokralle antajana	2022	2021
Operatiiviset vuokrasopimukset		
Vuokratuotot	2 143	2 272
Diskonnttaamattomat vuokrasaavatavat		
Vuosi 1	361	751
Vuosi 2	184	302
Vuosi 3	170	205
Vuosi 4	157	191
Vuosi 5	157	179
Vuodet >5	4 174	5 292

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

K44. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET	2022	2021
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	278 051	215 837
Yhteensä	278 051	215 837

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K45. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT	2022	2021
Tilintarkastuksesta	126	113
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - emoyhtiö	19	23
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - konserni	23	26

Palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat tilikautta 2021 ja 2022 koskeviin toimeksiantoihin.

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

K46. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ	2022	2021
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	60	56
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	6	4
Yhteensä	68	62

K47. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT	2022	2021
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	622	524

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmän mukaisia palkkioita, koska ne suoritettiin kokonaisuudessaan viiden (5) viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön M-osastoon. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 24 000 euroa ja varatoimitusjohtajan osalta 18 562,50 euroa. Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on hallituksen yksipuolisella päätöksellä peruutettavissa tai takaisin perittävässä kolmen (3) vuoden ajan ansaintavuoden päättymisestä lukien.

	2022	2021
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	60	58
Varapj:lle maksetut palkkiot	42	40
Jäsenille maksetut palkkiot	155	147
Yhteensä	257	245
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	16	17
Varapj:lle maksetut palkkiot	11	10
Jäsenille maksetut palkkiot	76	69
Yhteensä	103	96
Toimiva johto (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	1 293	667

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

K48. 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 51. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiiriin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

	2022	2021	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	53	149	-95
Toimiva johto	648	172	476
Hallitus	164	45	119
Hallintoneuvosto	266	337	-71
Yhteiset toiminnot	598	620	-22
Muu lähipiiri	1 667	1 206	461
Yhteensä	3 397	2 530	867

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

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

K49. LÄHIPIIRIN TALLETUKSET	2022	2021	Muutos
Toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja ja hallitus	616	701	-85
Hallintoneuvosto	125	492	-368
Toimiva johto	87	26	61
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö	985	980	5
Muu lähipiiri	1 869	1 298	570
Yhteensä	3 682	3 498	184

Talletukset on tehty markkinaehtoin.

K50. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIIKETAPAHTUMAT

Hypo-konserni toteutti lähipiirin kanssa seuraavat liiketapahtumat:

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	2022	2021	Muutos
Palveluiden myynnit	22	14	9
Saatu ylläkatpalautus	0	1 000	-1 000
Saamiset	0	1 000	-1 000

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

KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K51. TIETOJA TYTÄRYRITYKSISTÄ JA YHTEISISTÄ TOIMINNOISTA

2022	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäryritykset							
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0	58 335	1 804	1 530 432	1 472 097	5 250
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 689	-72	7 969	1 280	658

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2022 lukujen mukaisina. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20 % äänistä.

2021	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäryritykset							
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0	56 531	219	1 720 257	1 565 547	3 715
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 760	45	8 150	1 529	782

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

K52. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1. - 31.12.2022 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

K53. 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.

K53.a LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

2022	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
Luotonanto			
Erääntymättömät	2 676 748	2 509 119	17
Erääntyneet 1-2 pv *)	37 042	155 117	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	27 329	22 714	
Erääntyneet 1-3 kk	5 843	3 965	27
Järjestämättömät	3 853	3 828	189
Luotonanto yhteensä	2 750 814	2 694 743	233
Muut			
Saamiset luottolaitoksilta			
Erääntymättömät	24 286	15 449	
Saamistodistukset			
Erääntymättömät	140 802	166 395	
Osakkeet ja osuudet	24	24	
Johdannaissopimukset			
Erääntymättömät	2 827	8 539	
Muut yhteensä	167 939	190 407	0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,14 %		

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

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

2021	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
Luotonanto			
Erääntymättömät	2 341 491	2 287 355	76
Erääntyneet 1-2 pv *)	273 193	267 574	1
Erääntyneet 3 pv-1 kk	18 099	14 057	
Erääntyneet 1-3 kk	2 087	2 755	5
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	3 803	3 079	129
Luotonanto yhteensä	2 638 672	2 574 819	211
Muut			
Saamiset luottolaitoksilta			
Erääntymättömät	6 611	8 785	
Saamistodistukset			
Erääntymättömät	191 989	205 199	
Osakkeet ja osuudet	24	78	
Johdannaissopimukset			
Erääntymättömät	14 250	18 865	
Muut yhteensä	212 875	232 926	0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,14 %		

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

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K53. LUOTTORISKI

Luotonanto

Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövuokua eli asuntovuokua vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan asuntovuokuteen. 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 asunto-vakuustyypistä riippuen yleensä 50 - 80 prosenttia kohteen käypästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa eli ns. kauppaa-arvoa. Vakuuksien arvon kehitystä seurataan säännöllisesti tilastollisin menetelmin. Sääntelyn edellyttämien suurten luottojen vakuudet arvioidaan lisäksi erillisessä menettelyssä määräajoin. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövuokuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutus-turvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovuokuteen tulee sijaita Suomessa. Asuntovuokuksien 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. Luotonmyöntö-valtuudet päätetään erikseen ja sovitetaan henkilön ja tehtävien edellyttämälle tasolle. Lisäksi konsernissa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyyskejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

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

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

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

K53.b LUOTONANNON KESKITTYYNEISYYS

	2022				2021			
	Kirjan-pitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjan-pitoarvo yhteensä	%	Kirjan-pitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjan-pitoarvo yhteensä	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin								
Kotitaloudet	856 747	233	856 515	31,1 %	869 083	211	868 872	32,9 %
Asuntoyhteisöt	1 876 053	1	1 876 053	68,2 %	1 736 765		1 736 765	65,9 %
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	14 869		14 869	0,5 %	30 927		30 927	1,2 %
Muut	2 480		2 480	0,1 %	422		422	0,0 %
Yhteensä	2 750 149	233	2 749 916	100,0 %	2 637 197	211	2 636 986	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan								
Vakituinen asunto	2 698 581	169	2 698 412	98,1 %	2 576 587	146	2 576 441	97,7 %
Kulutusluotto	32 939	64	32 875	1,2 %	30 125	65	30 060	1,1 %
Vapaa-ajan asunto	7 641	0	7 641	0,3 %	8 510	0	8 510	0,3 %
Muut	10 988	0	10 988	0,4 %	21 975	0	21 975	0,8 %
Yhteensä	2 750 149	233	2 749 916	100,0 %	2 637 197	211	2 636 986	100,0 %
Luotonanto maakunnittain								
Uusimaa	2 112 083	128	2 111 955	76,8 %	2 062 348	83	2 062 265	78,2 %
Muu Suomi	638 067	105	637 961	23,2 %	574 849	127	574 721	21,8 %
Yhteensä	2 750 149	233	2 749 916	100,0 %	2 637 197	211	2 636 986	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K53. LUOTTORISKI

K53.c LUOTOTUSASTE LUOKITTAIN

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

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

	2022	%	2021	%
Luototusaste prosentteina kotitaloudet:				
<10	8 210	1,0 %	7 537	0,9 %
10-20	25 433	3,0 %	24 272	2,8 %
20-30	52 927	6,2 %	48 869	5,6 %
30-40	83 207	9,7 %	78 470	9,0 %
40-50	114 196	13,3 %	111 660	12,8 %
50-60	159 192	18,6 %	141 296	16,3 %
60-70	177 731	20,7 %	186 615	21,5 %
70-80	151 694	17,7 %	162 448	18,7 %
80-90	61 672	7,2 %	65 744	7,6 %
90-100	20 373	2,4 %	40 403	4,6 %
>100	1 293	0,2 %	1 473	0,2 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	1 813	0,2 %	431	0,0 %
	857 741	100,0 %	869 217	100,0 %

	2022	%	2021	%
Luototusaste prosentteina asuntoyhteisöt, yksityiset yritykset ja muut:				
<10	612 023	32,3 %	535 219	30,3 %
10-20	530 202	28,0 %	466 407	26,4 %
20-30	396 156	20,9 %	372 105	21,0 %
30-40	226 959	12,0 %	227 454	12,9 %
40-50	63 031	3,3 %	78 342	4,4 %
50-60	17 347	0,9 %	29 456	1,7 %
60-70	21 540	1,1 %	26 872	1,5 %
70-80	0	0,0 %	3 005	0,2 %
80-90	18 697	1,0 %	0	0,0 %
90-100	2 221	0,1 %	21 689	1,2 %
>100	0	0,0 %	0	0,0 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	3 999	0,2 %	7 220	0,4 %
	1 892 176	100,0 %	1 767 769	100,0 %

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K53. LUOTTORISKI

K53.d LAINANHOITOJOUSTOT

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

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

Lainanhoitojoustojen määrä on kasvanut vuoden 2022 aikana pysyen kuitenkin yhä hyvin maltillisella tasolla. Lainanhoitojoustolla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoiduista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Myös saamisten lopullisten luottotappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehtoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehtoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
2022						
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.	8 162	662	8 825	175	78	254
Muutokset tilikauden aikana	2 493	-662	1 830	165	-78	86
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.	10 655		10 655	340		340
Saamisista kirjatut odotetut luottotappiot tilikauden aikana			0			0

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

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehtoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehtoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
2021						
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.	7 877	1 919	9 796			0
Muutokset tilikauden aikana	285	-1 257	-972	175	78	254
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.	8 162	662	8 825	175	78	254
Saamisista kirjatut odotetut luottotappiot tilikauden aikana			0			0

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

K53.e IFRS 9 RISKILUOKAT

	2022				2021			
	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta								
Luottoluokka 1-3	53 346			53 346	77 815			77 815
Yhteensä	53 346			53 346	77 815			77 815
Toteutuneet luottotappiot				0				0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Luottoluokka 'Normaalitilaiset'	2 717 944			2 717 944	2 617 809			2 617 809
Luottoluokka 'Ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on kasvanut'		28 352		28 352		15 374		15 374
Luottoluokka 'Järjestämättömät saamiset'			3 853	3 853			3 803	3 803
Tappioita koskeva vähennyserä				0	10	72	129	211
Yhteensä	2 717 944	28 352	3 853	2 750 149	2 617 799	15 302	3 674	2 636 775
Toteutuneet luottotappiot				0				0
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Luottoluokka 'Normaalitilaiset'	277 226			277 226	215 764			215 764
Luottoluokka 'Ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on kasvanut'		698		698		73		73
Luottoluokka 'Järjestämättömät saamiset'			126	126				0
Tappioita koskeva vähennyserä				0				0
Yhteensä	277 226	698	126	278 051	215 764	73	0	215 837
Toteutuneet luottotappiot				0				0

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K53. LUOTTORISKI

K53.f IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoon	2022				2021			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.	10	72	129	211	12	72	244	329
Uudet saamiset	11			11	4			4
Erääntymiset ja lyhennykset	-1	-2		-3	-1	-6	-9	-16
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0			-115	-115
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-2	-43	60	15	-6	3	9	6
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0		3		3
Arvonalentumiset 31.12.	17	27	189	233	10	72	129	211
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Arvonalentumiset 1.1.	0	0	0	0	0	0	0	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	1			1				0
Arvonalentumiset 31.12.	1	0	0	1	0	0	0	0

K53.g IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

Saamistodistukset, käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettavat	2022				2021			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.	77 815	0	0	77 815	118 714	0	0	118 714
Uudet saamiset	9 000			9 000	37 000			37 000
Erääntymiset ja lyhennykset	-33 469			-33 469	-77 899			-77 899
Tase 31.12.	53 346	0	0	53 346	77 815	0	0	77 815
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Tase 1.1.	2 617 809	15 374	3 803	2 636 986	2 495 305	12 938	2 667	2 510 910
Siirrot	-17 287	16 047	1 239	0	-6 537	4 598	1 939	0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-20 191	20 191			-9 600	9 600		
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-1 177		1 177		-1 136		1 136	
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-515	515			-927	927	
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		95	-95					
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	3 724	-3 724			4 075	-4 075		
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	358		-358		124		-124	
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	535 310			535 310	550 596			550 596
Erääntymiset ja lyhennykset	-417 888	-3 069	-1 189	-422 146	-421 554	-2 163	-688	-424 405
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0				0
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot 1.1.	215 764	73		215 837	161 621	16		161 637
Siirrot	-5	12	-7		37	-57	21	0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-5		5		-21		21	
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		12	-12					
Siirto tasolta 2 - tasolle 1					57	-57		
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetty	61 465	614	134	62 212	54 107	115	-21	54 201
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.	277 225	698	126	278 050	215 765	73	0	215 837

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K53. LUOTTORISKI**Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset**

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

Johdannaisten osalta konserni käyttää ns. keskusteluyhteistyötä muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaisopimuksissa.

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 rakentamistilanteissa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten veloitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

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

Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö

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

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin ja johdannaisopimuksiin liittyvän vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuusääntelyn 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.

K54. 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 kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa sekä tarkoituksenmukaisilta osin erikseen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan osalta.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää ajallista epätasapainoa suhteessa talletus- ja tukkuvarainhankintaan. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyynnin 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 vastapuoliliimitien asettamisessa rajoissa.

Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioidaan säännöllisellä stressitestauksella, jossa huomioidaan mm. avistaehtoisten talletusten talletuspako ja laajemmat rahoitusmarkkinoihin kohdistuvat häiriöt. Stressiskenaarion mukaiselle selviämisajalle on asetettu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa sisäinen minimiavoite 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 riittävyttä osana likviditeettiriskin hallinnan periaatteiden mukaista riskiraportointia.

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K54. LIKVIDITEETTIRISKIT

2022

K54.a MAKSUVALMIUSRISKI

2022

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille			53 033		53 033
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 076 504	387 745	10 470		1 474 719
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	44 280	331 188	1 147 183	300 120	1 822 770
Johdannaissopimukset	4 443	21 425	54 446	23 708	104 021
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	278 051				278 051
Velat Yhteensä	1 403 277	740 358	1 265 132	323 828	3 732 594

2021

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille		1 113	147 715		148 829
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 349 732	311 443	9 196		1 670 370
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22 532	92 400	909 495	300 150	1 324 577
Johdannaissopimukset	-2 149	-4 159	9 506	8 781	11 979
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	215 837				215 837
Velat Yhteensä	1 585 952	400 797	1 075 912	308 931	3 371 592

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 keski- määräistä maturiteettia pidempi, jolloin varainhankinta eräännyy maksettavaksi useita kertoja antolainakannan sopimusten mukaisena juoksuaikana. Pitkäaikaisen varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

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

K55. 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 luoton- annon 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 tase- 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 markkinariskienhallinnan periaatteisiin.

Korkoriski

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K55. MARKKINARISKIT

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleeliin koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia.

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

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

K55.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

	milj. €				
Uudelleenhinnoitteluajankohta 2022	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	723,3	2 137,8			2 861,1
Velat	1 078,3	1 061,6	106,6		2 246,4
Netto	-355,0	1 076,2	-106,6	0,0	614,7
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	393,8	300,2	1 216,9	303,0	2 213,8
Velat	550,1	699,3	1 205,8	255,4	2 710,6
Netto	-156,3	-399,0	11,1	47,5	-496,8

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 johdannaisopimuksiin. Johdannaisopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin sisältäen kertyneet korot. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaisopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Velkoihin sisältyy erä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi joko kuuden tai 24 kuukauden kuluessa riippuen velkojen luonteesta. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettioletuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

Herkkyyshanalyysi 2022

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2 % (laskeneet 0,25 %), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 3,0 miljoonaa (kasvaisi 0,4 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna nostaisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 0,4 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi 2 prosentin koron noususta 2,4 miljoonaa euroa.

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

Herkkyyshanalyysi 2021

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K55. MARKKINARISKIT**ASUNTOJEN JA ASUNTOTONTTIEN OMISTAMISEEN LIITTYVÄT RISKIT**

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

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

Arvonalentumisriski

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

Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta 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. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

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

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu 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 hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokra-
vakuutta.

Keskittyneisyysriski

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

Toteutuneet tappiot

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

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

K56. OPERATIIVISET RISKIT

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

Henkilöstö

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

Tietojärjestelmät

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

Konsernin perustietojärjestelmän vuonna 2019 alkanut uudistamishanke eteni tilikauden aikana tapahtuneeseen onnistuneeseen käyttöönottoon. Hankkeen loppuosia toteutetaan vielä vuoden 2023 aikana.

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K56. OPERATIIVISET RISKIT**Toimitilat**

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

Oikeudelliset riskit

Oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman organisaation lakimiesresursseja sekä tarpeen mukaan hyödyntämällä vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös oikeudellisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessin suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin. Liiketoiminnasta aiheutuvia riskejä, kuten rikosriskejä, on katettu myös erillisellä vakuutusturvalla.

Kiinnitysluottopankkitoiminta

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

K57. STRATEGISET RISKIT

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin toimivan johdon strategiatyöskentelyä.

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

Toimintaympäristön muutokset

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien asuntojen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten. Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia jälleenerahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Keskeisenä toimintaympäristön muutoksiin liittyvän riskin hallintakeinona on liiketoiminnan sopeuttaminen vallitsevaan tilanteeseen soveltuvaksi. Tämä voi tapahtua esimerkiksi luotonantoa rajoittamalla.

Kilpailutilanne

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

Sääntelyriski

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

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

Konsernin tunnettuus

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä strategisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Korkotuotot	E2	35 102	27 996
Korkokulut	E2	-23 357	-11 467
KORKOKATE		11 746	16 529
Palkkiotuotot	E3	1 209	1 214
Palkkiokulut	E3	-80	-69
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	E4	2 432	1 672
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	E5	-1 248	53
Suojauslaskennan nettotuotot	E6	1 613	32
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	E4, E7	2 702	2 901
Liiketoiminnan muut tuotot	E8	2 643	1 875
Henkilöstö- ja hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-6 117	-7 131
Henkilösivukulut			
Eläkevastuut		-1 341	-145
Muut henkilösivukulut		-66	-323
Hallintokulut		-4 866	-4 922
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä		-12 390	-12 520
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	E10	-1 209	-563
Liiketoiminnan muut kulut	E9	-3 199	-3 073
Toteutuneet ja odotettavissa olevat luottotappiot	E11	-21	54
LIIKEVOITTO	E12	4 197	8 103
Tuloverot		-833	-1 662
VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		3 364	6 441
TILIKAUDEN VOITTO		3 364	6 441

EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA			
Käteiset varat	E13, E33	393 179	388 200
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	E16, E32, E33, E46.a, E46.c-e	140 315	191 526
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat		6 635	6 564
Muut	E14, E32, E33, E46.a	16 000	47
		22 635	6 611
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E15, E32, E33, E46.a-e	2 750 581	2 637 731
Osakkeet ja osuudet			
Osakkeet ja osuudet	E17, E33, E46.a	24	24
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	E17, E33, E46.a	36 688	36 688
Johdannaissopimukset	E18, E19, E20, E21, E22, E33, E46.a	2 827	14 250
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	E23, E25	10 230	9 174
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	E24, E25	47 167	51 061
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	E24, E25	5 957	2 104
Muut aineelliset hyödykkeet	E25	519	516
		53 643	53 681
Muut varat			
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	E26	73 276	13 066
Laskennalliset verosaamiset	E27	6 133	2 496
		8	6
VASTAAVAA YHTEENSÄ		3 489 539	3 353 454

EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	E32, E33, E47.a	50 000	150 000
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E32, E33, E47.a	1 526 140	1 717 251
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E32, E33, E47.a	7 474	9 447
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat		1 576 534	1 260 394
Muut		65 779	50 995
	E29, E32, E33, E47.a	1 642 313	1 311 389
Johdannaissopimukset ja muut kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät velat			
	E18, E19, E20, E21, E22, E33, E47.a	112 984	10 681
Muut velat			
Siirtovelat ja saadut ennakot	E30	7 420	5 209
Laskennalliset verovelat	E28	8 949	9 008
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset			
		41 683	41 683
Laskennallinen verovelka		-8 337	-8 337
	E34	33 347	33 347
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma			
	E34, E35	5 000	5 000
Arvonkorotusrahasasto			
		2 235	2 235
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto			
		44 804	40 840
Käyvän arvon rahasto			
		182	425
Vapaat rahastot			
Muut rahastot			
		22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto			
		11 673	8 453
Tilikauden voitto			
		3 364	6 441
	E34	90 182	86 316
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		3 489 539	3 353 454

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

1 000 €	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot		278 051	215 837
Omistamien kiinteistöjen yhtiövelkaosuudet			920
		278 051	216 757
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET YHTEENSÄ		278 051	216 757
	E39, E47.a		

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	32 451	32 101
Maksetut korot	-19 990	-13 799
Palkkiotuotot	1 932	1 962
Palkkiokulut	-80	-69
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	2 432	1 672
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	-1 248	53
Suojauslaskennan nettotuotot	1 613	32
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 509	2 844
Liiketoiminnan muut tuotot	2 162	1 409
Henkilöstö- ja hallintokulut	-12 879	-12 389
Liiketoiminnan muut kulut	-3 396	-3 172
Luotto- ja takaustappiot	-20	54
Tuloverot	-1 625	-1 599
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	3 859	9 100
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-115 595	-126 437
Vakuushallinta, treasury	-67 509	-18 005
Sijoituskiinteistöt	3 591	1 398
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	-179 514	-143 044
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-175 654	-133 944
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-6 121	-2 985
Osakesijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)		-30 000
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-6 121	-32 985
Pankkilainat, uudet nostot	389 001	2 054 056
Pankkilainat, takaisinmaksut	-680 112	-1 877 377
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	442 035	19 176
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-12 169	-27 013
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	249 126	103 071
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-234 342	-103 064
Muut velat, takaisinmaksut	-1 974	-2 524
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	151 566	166 326
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-30 209	-603
Rahavarat tilikauden lopussa	556 129	586 338
RAHAVAROJEN MUUTOS	-30 209	-603

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

E1. Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

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

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

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

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroina, joka on yhtiön toimintavälivaluutta.

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laatimisperiaatteita.

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

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 tulosväikutteisesti kirjattavista rahoitusvälineistä tehdään Luottolaitoslain 12 luvun 6§ 4 momentin 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 arvonkorotusten vastaerät on merkitty omaan pääomaan

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

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

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

VAPAAEHTOISET VARAUKSET

Vapaaehtoiset varaukset ja niiden muutokset esitetään omana eränään tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja taseessa tilinpäätössiirtojen kertymissä. Varaukset muodostuvat EVL 46 §:n mukaisesta yleisestä tappiovarauksesta, joka on luottolaitostoimintaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, ja muihin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus.

LASKENNALLISET VEROSAATAVAT JA -VELAT

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

VAPAAEHTOISET ELÄKE-ETUJEDET

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

TULOUTUSPERIAATTEET

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita.

E2. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN		2022		2021	
	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		24 123		16 983	
Saamistodistukset		583		281	
Johdannaissopimukset		7 376		9 551	
Negatiiviset korkokulut		1 263		1 158	
Muut korkotuotot		328		22	
Korkotuotot yhteensä	0	33 674	0	27 996	
Velat luottolaitoksille	-9 511	-9 604	-2 436	-2 458	
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-38		-18	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-8 405		-5 547	
Johdannaissopimukset		-4 406		-1 902	
Negatiiviset korkotuotot		-904		-1 528	
Korkokulut yhteensä	-9 511	-23 357	-2 436	-11 467	
E3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT		2022		2021	
Luotonannosta		1 200		1 208	
Muusta toiminnasta		9		5	
Palkkiotuotot yhteensä		1 209		1 214	
Palkkiokulut luotonannosta		-80		-69	
Nettopalkkiotuotot		1 129		1 144	
Palkkiotuottojen ryhmittely on yhdenmukaistettu konsernin Palkkiotuotot ja -kulut liitetiedon mukaiseksi.					
E4. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSLASKELMAN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVÄLINEIDEN NETTOTUOTOT		2022		2021	
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot		-2 623		778	
Ei-suojaavat johdannaissopimukset		1 878		-821	
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot		-7 357		-2 401	
Ei-suojaavat johdannaissopimukset		10 534		4 116	
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot yhteensä		2 432		1 672	
E5. KÄYPÄÄN ARVOON KÄYVÄN ARVON RAHASTON KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT		2022		2021	
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot					
Saamistodistusten myyntivoitot		-1 248		53	
Yhteensä		-1 248		53	
E6. SUOJAUSLASKENNAN NETTOTULOS		2022		2021	
Suojauskohteiden käyvän arvon muutos		118 880		20 711	
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos		-117 267		-20 679	
Yhteensä		1 613		32	

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

E7. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2022	2021
Vuokratuotot	1 699	1 797
Myyntivoitot (-tappiot)	226	488
Muut tuotot	1 136	1 334
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut	-337	-319
Arvonalentumiset	0	-347
Muut kulut	-23	-52
Yhteensä	2 702	2 901

E8. Liiketoiminnan muut tuotot	2022	2021
Käyttökorvaukset, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	13	15
Muut tuotot	2 630	1 860
Yhteensä	2 643	1 875

Muut tuotot koostuvat suoritetuista hallinnointipalveluista konserniyhtiöille.

E9. Liiketoiminnan muut kulut	2022	2021
Vuokrakulut	-19	-19
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-295	-246
Muut kulut	-2 884	-2 807
Yhteensä	-3 199	-3 073

E10. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	2022	2021
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 209	-563

E11. Toteutuneet ja odotettavissa olevat luottotappiot tuloslaskelmassa	2022	2021
Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos taseessa	-22	118
Lopulliset luottotappiot		-115
Luottotappiopalautekset	2	51
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetty nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-1	0
Yhteensä	-21	54

E12. TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

Yhtiön pääasialliset tuotot muodostuvat antolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista. Antolainauksen ja muiden asumisen tuotteiden ja palvelujen katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttikonsepti) erityispiirteiden vuoksi. Yhtiön toimialue on Suomi.

2022	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainausta ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	18 453	1 569	3 489 539	3 366 011	66
Muu toiminta	2 643	2 628	0	0	
2021	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainausta ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	22 400	6 244	3 353 454	3 233 791	63
Muu toiminta	1 875	1 859	0	0	

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E13. KÄTEISET VARAT	2022	2021
O/N-talletukset, Keskuspankki	392 679	387 700
Kassa	500	500
Käteiset varat yhteensä	393 179	388 200

E14. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA	2022		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		16 000	16 000
Luottolaitoksilta	6 635		6 635
	6 635	16 000	22 635

	2021		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		47	47
Luottolaitoksilta	6 564		6 564
	6 564	47	6 611

E15. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ	2022		2021	
	Tasearvo	Tappiota koskeva vähennyserä	Tasearvo	Tappiota koskeva vähennyserä
Asuntoyhteisöt*)	1 876 877	1	1 737 510	
Kotitaloudet*)	856 587	233	869 083	211
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt*)	14 870		30 927	
Muut*)	2 480		422	
Yhteensä	2 750 814	233	2 637 942	211

*) Sektorijakaumaan pohjautuvia tietoja on tarkennettu.

Saamiset koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	3 853	3 803
Saamisista tilikaudelle kirjatut odotetut luottotappiot		
Odotetut luottotappiot 1.1.	211	329
Odotetut luottotappiot, nettomuutos	22	-118
Odotetut luottotappiot 31.12.	233	211
Odotetut luottotappiot tunnistetaan ja kirjataan sopimuskohtaisesti.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot, netto, palautukset = (-), tappiot = (+)	-2	64

Lopulliset luottotappiot sisältävät tilikaudella kirjatut lopulliset luottotappiot sekä luottotappiopalautekset.

E16. KESKUSPANKKIRAOITUKSEEN OIKEUTTAVAT SAAMISTODISTUKSET	2022			
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	53 346		53 346	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	57 132		57 132	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	9 404		9 404	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat				
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	20 434		20 434	
Saamistodistukset yhteensä	140 315	0	140 315	0
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			140 315	

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 1,5 - 6 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E16. KESKUSPANKKIRAOITUKSEEN OIKEUTTAVAT SAAMISTODISTUKSET

2021

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Odotettuja luotto- tappioita koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	20 731,0		20 731,0	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	57 084		57 084	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	94 814		94 814	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	18 898		18 898	
Saamistodistukset yhteensä	191 526	0	191 526	0
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkiraoitukseen			191 526	

E17. OSAKKEET JA OSUUDET

2022

	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	36 688	36 688	36 688
Joista hankintameno		36 712	36 712	

2021

	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	36 688	36 688	36 688
Joista hankintameno		36 712	36 712	

E18. JOHDANNAISSOPIMUKSET

2022

2021

	Kirjanpitoarvo		Kirjanpitoarvo	
	Varat	Velat	Varat	Velat
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo	727	115 021	14 017	7 005
joista keskusvastapuoliselvityksessä		73 311		6 695
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, käypä arvo	2 100	-2 037	234	3 676
joista keskusvastapuoliselvityksessä		5 356		1 640
	2 827	112 984	14 250	10 681

Sopimuksen käypä arvo sisältää siirtyvän koron (dirty value).

2022

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	300 000	1 201 370	275 000	1 776 370
joista keskusvastapuoliselvityksessä		557 000	275 000	832 000
Käypä arvo, Varat		2 827		2 827
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0
Käypä arvo, Velat	1 961	53 005	58 018	112 984
joista keskusvastapuoliselvityksessä		9 937	58 018	67 955

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E18. JOHDANNAISSOPIMUKSET

2021

Kohde-etuuksien nimellisarvot	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
joista keskusvastapuoliselvityksessä	136 000	974 418	295 000	1 405 418
Käypä arvo, Varat	20 000	20 000	295 000	335 000
joista keskusvastapuoliselvityksessä	585	13 666		14 250
Käypä arvo, Velat				0
joista keskusvastapuoliselvityksessä	188	2 908	7 585	10 681
joista keskusvastapuoliselvityksessä	81	669	7 585	8 335

Johdannaissopimuksien avoimen vastapuoliriskin määrä muodostuu johdannaissopimusten markkina-arvoista sekä sopimukseen 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' luotto-luokiteltuja ja valtaosa sopimuksista on tehty ISDA/CSA -yleissopimuksien alla. Hypon avoin johdannaisten vastapuoliriski oli positiivinen 31.12.2022 yhteensä 807 353 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

E19. SUOJAUSLASKENNAN MATURITEETTI

2022

	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo	300 000	1 109 370	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo	0,38 %	1,22 %	0,01 %

2021

	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo	60 000	909 418	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo	0,22 %	0,17 %	0,01 %

Taulukko näyttää suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettiprofiilin.

E20. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

2022

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	1 659 370	727	-118 340	Johdannaissopimukset	-116 264

2021

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	1 219 418	14 017	7 005	Johdannaissopimukset	-20 408

Sopimuksen käypä arvo sisältää siirtyvän koron (dirty value).

E21. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

2022

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvänarvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 527 043	112 650		Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	118 880
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 736			730	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	-1 003

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E21. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

2021

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvänarvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 005 172		-6 230	Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 711
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 845		273		Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	-271

E22. SUOJAUSLASKENNAN TEHOAKUUS

2022

	Suojauslaskennan nettotuotot	Suojauslaskennan tehottomuus	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
		tuloslaskelmassa	
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Korkojohdannaiset	1 613		

2021

	Suojauslaskennan nettotuotot	Suojauslaskennan tehottomuus	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
		tuloslaskelmassa	
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Korkojohdannaiset	32		

E23. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2022

2021

IT-ohjelmat ja hankkeet	9 769	8 589
Muut aineettomat hyödykkeet	461	585
	10 230	9 174

E24. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Käyvän arvon määrittämisperiaate

2022

2021

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	3	1 932
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3	45 234
Tasearvo, yhteensä		47 167
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		49 277
Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2	5 957
Tasearvo, yhteensä		5 957
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen käypä arvo yhteensä		8 600

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

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

E25. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA **2022**

	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet			Aineelliset hyödykkeet yhteensä
			Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	
Hankintameno 1.1.	12 509	51 516	1	2 831	54 348	
Lisäykset	10 981	3 366	3 853	216	7 435	
Vähennykset	-8 927	-7 260		-3	-7 263	
Hankintameno 31.12.	14 563	47 622	3 854	3 044	54 520	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3 335	1 145		2 316	3 461	
Tilikauden poisto	999			210	210	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	4 334	1 145	0	2 526	3 671	
Arvonkorotukset 1.1.		690	2 103		2 793	
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 230	47 167	5 957	519	53 643	

2021

	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet			Aineelliset hyödykkeet yhteensä
			Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	
Hankintameno 1.1.	9 707	53 125	1	2 647	55 774	
Lisäykset	4 333	1 964		261	2 224	
Vähennykset	-1 532	-3 573			-3 650	
Hankintameno 31.12.	12 509	51 516	1	2 831	54 348	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2 903	799		2 184	2 983	
Tilikauden poisto	432			131	131	
Tilikauden arvonalennukset		347			347	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	3 335	1 145	0	2 316	3 461	
Arvonkorotukset 1.1.		690	2 103		2 793	
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 174	51 061	2 104	516	53 681	

Sijoituskiinteistöjen hankintamenuon 1.1.2021 on tehty korjaus -338.898,65 euroa johtuen liitetiedon arvonkorotusten täsmäyttämisestä taseen arvonkorotusrahaston arvoon.

E26. MUUT VARAT **2022** **2021**

Muut saamiset	73 276	13 066
---------------	--------	--------

E27. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT **2022** **2021**

Korkosaamiset	4 588	1 938
Muut siirtosaamiset	1 545	558
Yhteensä	6 133	2 496

E28. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT **2022** **2021**

	Verosaaminen	Verovelka	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösijoitusten arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		559		559
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	8	53	6	112
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		8 337		8 337
Yhteensä	8	8 949	6	9 008

E29. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT **2022** **2021**

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 576 534	1 700 000	1 260 394	1 260 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	65 779	66 000	50 995	51 000
Yhteensä	1 642 313	1 766 000	1 311 389	1 311 000

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E30. SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT	2022	2021
Korkovelat	5 156	1 789
Saadut ennakkomaksut	30	32
Muut siirtovelat	2 234	3 389
Yhteensä	7 420	5 209

E31. KRIISINRATKAISUSTA ANNETUN LAIN MUKAISET VELAT	2022	2021
Senior vakuudettomat velat		
Joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	7 350	9 447
Ydinpääoma (CET1)	120 244	112 064
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	127 594	112 511

RVV:n tarkennettua velkojen kelpoisuusehtoja on vertailuvuoden tiedot päivitetty.

E32. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA	2022					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	22 645					22 645
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	981	1 560	53 446	208 476	2 490 210	2 754 674
Saamistodistukset			138 764	35 486		174 250
Yhteensä	23 625	1 560	192 210	243 962	2 490 210	2 951 568
Velat luottolaitoksille	1 120 372	403 543	49 670			1 573 585
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		124	7 379			7 503
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	52 917	311 709	1 049 124	240 443		1 654 192
Yhteensä	1 173 288	715 376	1 106 173	240 443	0	3 235 280

Maturiteettijakauksessa vuosina 2021 ja 2022 esitetään sopimusten tilinpäätösajanhetkeen asti kertyneet korot varojen ja velkojen eräpäivän mukaisessa maturiteettiluokassa.

	2021					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	6 611					6 611
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	26 407	122 573	643 480	689 016	1 156 255	2 637 731
Saamistodistukset		77 815	41 512	72 200		191 526
Yhteensä	33 018	200 388	684 992	761 216	1 156 255	2 835 869
Velat luottolaitoksille	1 348 827	312 435	150 137		55 852	1 867 251
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		9 200	247			9 447
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	28 999	82 327	908 493	291 569		1 311 389
Yhteensä	1 377 826	403 962	1 058 877	291 569	55 852	3 188 087

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E33. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT JA KIRJANPITOARVOT

2022

Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konser- niin kuulualta	
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameroon	1	393 179	393 179	
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameroon	2	22 635	22 635	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameroon	2	2 750 581	2 750 581	1 219
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	53 346	53 346	
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	86 970	86 970	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	2 827	2 827	
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	2	24	24	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	3	36 688	36 688	36 688
Yhteensä			3 346 249	3 346 249	37 906
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameroon	2	1 576 140	1 576 140	1 526 140
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameroon	2	7 474	7 474	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameroon	1	1 642 313	1 642 313	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	112 984	112 984	
Yhteensä			3 338 911	3 338 911	1 526 140

Johdannaisten käypä arvo sisältää kertyneen koron. Muiden rahoitusinstrumenttien käyvät arvot eivät sisällä kertynyttä korkoa. 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 rahoitusopimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saadiin 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

2021

Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konser- niin kuulualta	
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameroon	1	388 200	388 200	
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameroon	2	6 611	6 611	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameroon	2	2 637 731	2 637 731	1 366
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	77 815	77 815	
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	113 711	113 711	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	14 250	14 250	
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	2	24	24	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	3	36 688	36 688	36 688
Yhteensä			3 275 031	3 275 031	38 054
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameroon	2	1 867 251	1 867 251	1 716 140
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameroon	2	9 447	9 447	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameroon	1	1 311 389	1 311 389	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	10 681	10 681	
Yhteensä			3 198 768	3 198 768	1 716 140

Johdannaisten käypä arvo sisältää kertyneen koron. Muiden rahoitusinstrumenttien käyvät arvot eivät sisällä kertynyttä korkoa. 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 rahoitusopimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saadiin 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

E34. OMAN PÄÄOMAN ERÄT

2021

	Perus- pääoma	Arvon- korotus rahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaa- ehtoiset varaukset	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	5 000	2 235	37 632	871	22 924	33 347	10 877	112 885
Käypään arvoon muun laajan tuloslaskelman kautta arvostettavat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				-505				-505
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-53				-53
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			2 424				-2 424	0
Liittymismaksut			784					784
Tilikauden voitto							6 441	6 441
Laskennallisten verojen muutos				112				112
Oma pääoma 31.12.2021	5 000	2 235	40 840	425	22 924	33 347	14 894	119 663

2022

	Perus- pääoma	Arvon- korotus rahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaa- ehtoiset varaukset	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	5 000	2 235	40 840	425	22 924	33 347	14 894	119 663
Käypään arvoon muun laajan tuloslaskelman kautta arvostettavat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				-1 551				-1 551
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 248				1 248
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			3 220				-3 220	0
Liittymismaksut			743					743
Tilikauden voitto							3 364	3 364
Laskennallisten verojen muutos				61				61
Oma pääoma 31.12.2022	5 000	2 235	44 804	182	22 924	33 347	15 037	123 528

E35. PERUSPÄÄOMA

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

EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E36. ANNETUT JA SAADUT VAKUUDET

2022

2021

Omasta velasta annetut vakuudet		Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille		62 073
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat		1 858 713
Johdannaissopimukset		85 872
Sidotut varat yhteensä		2 006 658

2022

2021

Saadut vakuudet		Muut vakuudet
Johdannaissopimukset		2 020
Saadut vakuudet yhteensä		2 020

E37. ELÄKEVASTUUT

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

EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E38. LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT	2022	2021
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	16	27
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	4	5
Yhteensä	20	32
E39. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET	2022	2021
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	278 051	215 837
Omistettujen kiinteistöjen yhtiövelkaosuudet		920
Yhteensä	278 051	216 757

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E40. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT	2022	2021
Tilintarkastuksesta	102	93
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta	19	23
Yhteensä	121	116

Palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat vuotta 2022 koskevaan toimeksiantoon.

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

E41. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ	2022		2021	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	60	63	56	55
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	6	3	4	8
Yhteensä	68	68	62	65
E42. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT	2022		2021	
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	622		524	

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmän mukaisia palkkioita, koska ne suoritettiin kokonaisuudessaan viiden (5) viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön M-osastoon. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 24 000 euroa ja varatoimitusjohtajan osalta 18 562,50 euroa. Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on hallituksen yksipuolisella päätöksellä peruutettavissa tai takaisin perittävässä kolmen (3) vuoden ajan ansaintavuoden päättymisestä lukien.

	2022	2021
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	60	58
Varapj:lle maksetut palkkiot	42	40
Jäsenille maksetut palkkiot	155	147
Yhteensä	257	245
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	16	17
Varapj:lle maksetut palkkiot	11	10
Jäsenille maksetut palkkiot	76	69
Yhteensä	103	96
Johtoryhmän jäsenet (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	1 282	652

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

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

E43. LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT	2022	2021
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	53	149
Toimiva johto	648	172
Hallitus	164	45
Hallintoneuvosto	266	337
Yhteiset toiminnot	1 263	1 366
Muu lähipiiri	1 667	1 206
Yhteensä	4 062	3 275

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

EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E44. TIETOJA OMISTUKSISTA	2022			
	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntohyppöpankki Oy	Helsinki	100,0	58 335	1 804
Muut				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 689	-72
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	60,7	2 110	-5
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	28,3	2 360	-4

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2022 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2021 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

	2021			
	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntohyppöpankki Oy	Helsinki	100,0	56 531	219
Muut				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 760	45
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	2 115	6
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	28,3	2 364	0

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2022 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2021 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

E45. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1. - 31.12.2022 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

E46. LUOTTORISKI

Emoyhtiön riskienhallintaan sovelletaan Hypo-konsernin riskienhallintaa.

	2022			2021		
	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana
Luotonanto						
Erääntymättömät	2 676 748	17	2 509 492	2 342 236	76	2 289 091
Erääntyneet 1-2 pv *)	37 042		155 117	273 193	1	268 222
Erääntyneet 3 pv-1 kk	27 329		22 714	18 099		14 074
Erääntyneet 1-3 kk	5 843	27	3 965	2 087	5	2 790
Järjestämättömät	3 853	189	3 828	3 803	129	3 250
Luotonanto yhteensä	2 750 814	233	2 695 116	2 639 417	211	2 577 427
Muut						
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	22 635		14 623	6 611		7 534
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	140 802		166 164	191 526		205 430
Osakkeet ja osuudet	36 712		36 712	36 712		21 712
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	2 827		8 539	14 250		22 335
Muut yhteensä	202 976	0	226 038	249 100	0	257 011
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,14 %			0,14 %		

Liitetiedoissa 11 ja 15 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä odotetuista luottotappioista.

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

E46.b LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin*)	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo netto	2022	
				%-osuus	
Asuntoyhteisöt	1 876 718	1	1 876 718	68 %	
Kotitaloudet	856 747	233	856 515	31 %	
Yritykset pl. asuntoyhteisöt	14 869		14 869	1 %	
Muut	2 480		2 480	0 %	
Yhteensä	2 750 814	233	2 750 581	100 %	
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan					
Vakituinen asunto	2 699 246	169	2 699 077	98 %	
Kulutusluotto	32 939	64	32 875	1 %	
Vapaa-ajan asunto	7 641		7 641	0 %	
Muut	10 988		10 988	0 %	
Yhteensä	2 750 814	233	2 750 581	100 %	
Luotonanto maakunnittain					
Uusimaa	2 112 748	128	2 112 620	77 %	
Muu Suomi	638 067	105	637 961	23 %	
Yhteensä	2 750 814	233	2 750 581	100 %	

*) Sektorijakaumaan pohjautuvia tietoja on tarkennettu.

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E46. LUOTTORISKI

E46.b LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

2021

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin ^{*)}	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luotto- tappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo yhteensä	%-osuus
Asuntoyhteisöt	1 737 510		1 737 510	66 %
Kotitaloudet	869 083	211	868 872	33 %
Yritykset pl. asuntoyhteisöt	30 927		30 927	1 %
Muut	422		422	0 %
Yhteensä	2 637 942	211	2 637 732	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 577 332	146	2 577 186	98 %
Kulutusluotto	30 125	65	30 060	1 %
Vapaa-ajan asunto	8 510	0	8 510	0 %
Muut	21 975	0	21 975	1 %
Yhteensä	2 637 942	211	2 637 731	100 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	2 063 094	83	2 063 010	78 %
Muu Suomi	574 849	127	574 721	22 %
Yhteensä	2 637 942	211	2 637 731	100 %

^{*)} Sektorijakaamaan pohjautuvia tietoja on tarkennettu.

E46.c IFRS 9 RISKILUOKAT

	2022				2021			
	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta								
Luottoluokka 1-3	53 346			53 346	77 815			77 815
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Luottoluokka 'Normaalitilaiset'	2 718 609			2 718 609	2 618 555			2 618 555
Luottoluokka 'Ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on kasvanut'		28 352		28 352		15 374		15 374
Luottoluokka 'Järjestämättömät saamiset'			3 853	3 853		0	3 803	3 803
Tappioita koskeva vähennyserä	17	27	189	233	10	72	129	211
Yhteensä	2 718 592	28 325	3 664	2 750 581	2 618 545	15 302	3 674	2 637 521
Toteutuneet luottotappiot				0			115	115
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Luottoluokka 'Normaalitilaiset'	277 226			277 226	215 764	73		215 837
Luottoluokka 'Ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on kasvanut'		698		698				0
Luottoluokka 'Järjestämättömät saamiset'			126	126				0
Tappioita koskeva vähennyserä	1			1	0			0
Yhteensä	277 225	698	126	278 050	215 764	73	0	215 837
Toteutuneet luottotappiot				0				0

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E46. LUOTTORISKI

E46.d IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

	2022				2021			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Arvon alentumiset 1.1.	10	72	129	211	12	72	244	329
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	11			11	4			4
Erääntymiset ja lyhennykset	-1	-2		-3	-1	-6	-9	-16
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0			-115	-115
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-2	-43	60	15	-6	3	9	6
Siirto 12 kk erään				0				0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet				0				0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0				0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0		3		3
Arvon alentumiset 31.12.	17	27	189	233	10	72	129	211
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Arvon alentumiset 1.1.				0				0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	1			1				0
Arvon alentumiset 31.12.	1	0	0	1	0	0	0	0

E46.e IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

	2022				2021			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat								
Tase 1.1.	77 815			77 815	118 714			118 714
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	9 000			9 000	37 000			37 000
Erääntymiset ja lyhennykset	-33 469			-33 469	-77 899			-77 899
Tase 31.12.	53 346	0	0	53 346	77 815	0	0	77 815
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Tase 1.1.	2 618 555	15 374	3 803	2 637 731	2 496 130	12 938	2 667	2 511 736
Siirrot	-17 287	16 047	1 239	0	-6 537	4 598	1 939	0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-20 191	20 191			-9 600	9 600		
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-1 177		1 177		-1 136		1 136	
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-515	515			-927	927	
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		95	-95					
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	3 724	-3 724			4 075	-4 075		
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	358		-358		124		-124	
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	535 310			535 310	550 596			550 596
Erääntymiset ja lyhennykset	-418 202	-3 069	-1 189	-422 460	-421 635	-2 163	-688	-424 485
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0			-115	-115
Tase 31.12.	2 718 376	28 352	3 853	2 750 581	2 618 555	15 374	3 803	2 637 731
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot 1.1.	77 815			77 815	161 621	16		161 637
Siirrot	-5	12	-7	0	37	-57	21	0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-5		5		-21		21	
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		12	-12					
Siirto tasolta 2 - tasolle 1					57	-57		
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetty	61 465	614	134	62 212	54 107	115	-21	54 200
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.	139 275	626	126	140 027	215 764	73	0	215 837

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E47. LIKVIDITEETTIRISKIT

E47.a MAKSUVALMIUSRISKI						2022
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä	
Velat luottolaitoksille	1 120 372	403 543	56 214		1 580 128	
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	462	169	7 416		8 048	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	44 280	331 188	1 147 183	300 120	1 822 770	
Johdannaissopimukset	4 443	21 425	54 446	23 708	104 021	
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	278 051				278 051	
Velat Yhteensä	1 447 608	756 325	1 265 258	323 828	3 793 018	

E47.a MAKSUVALMIUSRISKI						2021
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä	
Velat luottolaitoksille	1 394 661	322 967	147 857		1 865 486	
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	513	76	9 058		9 647	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22 532	92 400	909 495	300 150	1 324 577	
Johdannaissopimukset	-2 149	-4 159	9 506	8 781	11 979	
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	216 757				216 757	
Velat Yhteensä	1 632 314,8	411 283,9	1 075 916,3	308 931,1	3 428 446,1	

E48. MARKKINARISKIT

E48.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

E48.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT						2022
Uudelleenhinnoittelujakohta (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä	
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	723	2 138			2 861	
Velat	867	2 327			3 194	
Netto	-143	-189	0	0	-333	
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	394	300	1 217	303	2 214	
Velat	53	312	1 203	255	1 823	
Netto	341	-12	14	48	391	

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

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2 % (laskeneet -0,25 %), Pienenisi korkokate 0,2 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,1 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

E48.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT						2021
Uudelleenhinnoittelujakohta (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä	
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	694	2000			2694	
Velat	717	2260			2977	
Netto	-22	-260	0	0	-282	
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	467	102	903	310	1782	
Velat	65	82	830	348	1325	
Netto	402	19	73	-38	456	

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.

Herkkyyshanalyysi

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

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E49. MUUT RISKIASEMAA KOSKEVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2022	2021
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	30,8	33,1
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,14
Luottoriski	Toteutuneet ja odotetut luottotappiot, nettomuutos, milj. €	0,02	0,05
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	98,0	98,4
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,3	3,8
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	559,1	589,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	17	29
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	16,0	17,6
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-0,1	-5,8
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	-1,3	0,3
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	1,5	1,6
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	91,8	92,0
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	92,4	95,1
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	5,0	5,1

Riskimittari	Selite
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.
Toteutuneet ja odotetut luottotappiot, netto, €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletusten määrä jaettuna varainhankinnan kokonaismäärällä. Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sekä velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus x 365 (päiviä vuodessa) x 12 (kuukausia vuodessa))
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä jaettuna taseen loppusummalla
Tuloriski m€	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1 % tilinpäätöshetkellä
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 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. arvonmuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %
Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m ²	Keskimääräinen €/m ² vuokrattuna olevista asuinhuoneistoista kauden lopussa

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2023

HALLITUS

Sari Lounasmeri
puheenjohtaja

Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja

Kai Heinonen

Pasi Holm

Mikko Huopio
varatoimitusjohtaja

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna
toimitusjohtaja

Tuija Virtanen

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Vahvistettuamme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2022 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmehallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Timo Aro, Markus Heino, Seppo Laakso, Elias Oikarinen ja Mari Vaattovaara.

HALLINTONEUVOSTO
Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2023

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2023

PricewaterhouseCoopers Oy,
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT



Tilintarkastuskertomus

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (y-tunnus 0116931-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää:

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

Lausunnon perustelut

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

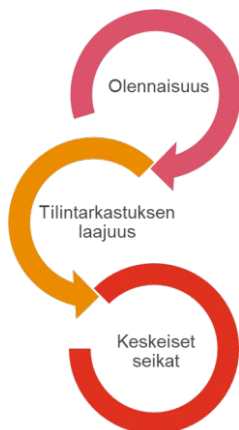
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja 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 K45.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa



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

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

Olennaisuus

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

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

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus

4 miljoonaa euroa (edellinen vuosi 4 miljoonaa euroa)

Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde

0,12 % taseen loppusummasta

Perustelut vertailukohteen valinnalle

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

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

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

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto K19

Luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue ja luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2022 saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ovat yhteensä 2 749,9 miljoonaa euroa muodostaen 79 % konsernitaseen loppusummasta (3 461,0 miljoonaa euroa). Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) sekä asunto-osakeyhtiöille tai vastaaville asumisyhteisöille turvaavaa asuntovakuutta vastaan.

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

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

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

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

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

Olemme lisäksi arvioineet lainojen ja muiden saamisten liitetietojen asianmukaisuutta.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto K29

Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2022 sijoituskiinteistöt ovat yhteensä 50,7 miljoonaa euroa muodostaen 1,5 % konsernitaseen loppusummasta (3 461,0 miljoonaa euroa). Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista, asunto-osakeyhtiöiden osakkeista sekä rakenteilla olevista asunto-osakeyhtiöiden osakkeista.

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

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

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

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua

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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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 esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 27.3.1996 alkaen yhtäjaksoisesti 27 vuotta.

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme 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 suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että

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

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

Helsingissä 1.3.2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT



HYPO

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

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

