



HYPO



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
VUOSIKERTOMUS 2023

SISÄLLYSLUETTELO

Toimitusjohtajan katsaus.....	3
Vastuullisuus	7
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen historia.....	9
TOIMINTAKERTOMUS 2023.....	11
KONSERNITILINPÄÄTÖS 2023.....	11
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	24
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	24
Konsernin tase, IFRS	25
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista.....	26
Konsernin rahavirtalaskelma.....	27
Laatimisperiaatteet.....	28
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot.....	38
Konsernin taseen liitetiedot	41
Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	52
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	53
Konsernin henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot.....	53
Konsernin omistuksia koskevat liitetiedot	54
Konsernin riskienhallintaa koskevat liitetiedot.....	55
Emoyhtiön tuloslaskelma	65
Emoyhtiön tase.....	66
Emoyhtiön taseen ulkopuoliset sitoumukset	67
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	68
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	69
Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot.....	71
Emoyhtiön taseen liitetiedot.....	73
Emoyhtiön vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	82
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	82
Emoyhtiön henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot.....	82
Emoyhtiön omistuksia koskevat liitetiedot	83
Emoyhtiön riskienhallintaa koskevat liitetiedot.....	84
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen 2023 allekirjoitus.....	90
Hallintoneuvoston lausunto	91
Tilinpäätösmerkintä	91
Tilintarkastuskertomus.....	92

Osavuosisikatsaus 1.1. - 31.3.2024 julkaistaan 30.4.2024.

EDESSÄMME ON ASUNTOMARKKINOIDEN VUOSI NOLLA. HYPO ON NYT ENTISTÄKIN VAHVEMPI JA VALMIINA UUTEEN ALKUUN.

Suomen turvallisuuspoliittinen tilanne on vahvempi kuin koskaan, mutta ulkoinen ympäristö täyttyy toinen toistaan hälyttävämmillä uhkakuvilla. Helpotus siitä, että koronapandemian hellitti otetaan, vaihtui kaaokseen Euroopassa, kun Venäjä aloitti brutaalin hyökkäyssodan Ukrainassa ja avoin sota toi jopa arkiseen puheeseen ydinsodan jatkuvan pelon. Sodan hyökyaalloissa useat konfliktipesäkkeet ympäri maailmaa uhkaavat puhjeta avoimiksi räjähdyksiksi – niistä Lähi-idän Gazassa eletään käytännössä keskellä avointa sotaa. Suomessa uusi presidentti joutuu aloittamaan ilman minkäänlaista harjoittelujaksoa.

Kotimaassa yhteiskunnallisia rakenteita koetellaan niin poliittisten kuin taloudellistenkin rakenteiden kautta. Kuluttajaluottamus on historiallisen alhaisella tasolla, asunnonostoajkomuksia myöten. Globaalin ilmastonmuutoksen merkit jyrkkenevät meilläkin. Onneksi Suomi on nyt Naton jäsen. Se antaa meillä suojaa niin turvallisuuspoliittisesti kuin taloudellisesti. Kansainväliset rahamarkkinat uskovat edelleen Suomen, finanssialan ja Hypon toiminnan vakauteen. Se on koko Suomen ja kaikkien suomalaisten etu. Ei vähiten asuntopäästäjien.

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 jatkuu ja syventyy

Vuoden 2023 alusta alkaen koko Hypo-konserni on toiminut onnistuneesti Pohjoismaiden uusimmalla pankkijärjestelmällä, joka rakennettiin yhdessä Tietoevryn kanssa. Edellisenä vuonna irtauduimme pitkäaikaisesta Samlink-kumppanuudesta ilman häiriöitä. Tärkeintä on nyt se, että toimintamme jatkuvuus on turvattu 2030-luvulle saakka, vaikka tehtävää riittää toki vielä – mutta tehtävät ovat luonteeltaan normaalia pankkitekniologian ylläpito- ja kehittämistyötä. Lisäksi uusi pankkijärjestelmäratkaisu mahdollistaa omien tuotteiden ja palveluiden kehittämisen aivan toisella tavalla kuin aiempi, täysin kilpailijoidemme omistuksessa ollut pankkijärjestelmäratkaisu. Kaikki talouteen, kirjanpitoon ja raportointiin liittyvät ydinjärjestelmämme on uusittu. Tilinpäätös ja tase vuodelta 2023 on kokonaan uudistetun teknologia-alustamme, liiketoimintajärjestelmämme ja taloushallinnon järjestelmämme yhteinen lopputulema. Hyväksi havaittu sekä ajantasaisuuden että oikeellisuuden osalta.

Nyt voimme kaikilta osin sanoa, että Hypo-konsernin pitkäaikaisen hallituksen puheenjohtajan, edesmenneen professori Jarmo Leppiniemen vuonna 2000 käynnistämä Hypo 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 pitkäjänteen asuntopäästämiseen ja likviditeetin hallintaan.

KATSE TARKASTI ASIAKKAIISIIN

"Jäsenemme ja jäseneksi ilmoittautuneet lainanottajat" eli asiakkaamme ovat hakeneet meiltä vakuudellista asuntorahoitusta kaupunkilaisiin asumistarpeisiin nyt 27,5 miljardin euron määrästä vuoden 2013 alusta lukien. Olemme ratkaisseet näitä tarpeita samalla jaksolla 7,0 miljardin euron määrästä – tosin teknologia-alustan ja tietojärjestelmäratkaisujen uudistamisen aikana säästeliäämmiin. Määrätietoinen kannattava kasvu riskiä ottaen sekä riskit halliten käynnistyi uudelleen vuoden 2023 aikana ja jatkuu tulevana vuosina. Katse on nyt päästy vihdoin suuntaamaan bittien ja prosessien sijasta markkinoihin ja asiakkaisiimme Hypolle tunnusomaisella tavalla

kohti juhluvuottamme 2030. Vastaamme jokaiseen tavoitealueilta ja -asiakkailta tulleeeseen lainahakemukseen entistä ripeämmin, räätälöidympin ja automatisoidummin ajasta ja paikasta riippumatta. Yhdelläkään suomalaisella pankilla ei ole edelleenkään samanlaista kysyntäpotentiaalia kuin Hypolla. Vastaamme kysyntään täyteen mittaansa saakka kannattavasti, riskit halliten ja erityistarkoitustamme määrätietoisesti toteuttaen sekä 163 vuoden aikana kertyneet Hypo-konsernin omat pääomat turvaten.

Hypin luottokanta oli vuoden 2023 lopussa 2 786 miljoonaa euroa ja koko sitova luottovastuumme lähes 3 000 miljoonaa euroa. Vertailun vuoksi luottokantamme oli 281 miljoonaa euroa vuoden 2000 lopussa ja 725 miljoonaa vuonna 2012.

Lainakantamme ja luottovastuumme kasvu oli viime vuonna markkinoiden kasvua suurempi, vaikka se sisälsi erittäin merkittävän määrän ylimääräisiä lainanlyhennyksiä, mitä me pidämme hyvin positiivisena asiana. Tämä seikka yhdessä erittäin alhaisena pysyneiden järjestämättömien luottojen ja arvonlennusten kanssa kertoo asiakkaidemme maksukyvyistä ja luottokantamme terveydestä. 21:n viime vuoden aikana on toteutettu talletuspankkitoiminta, IFRS-tilinpäätös, tonttintotariaattitoiminta, kansainvälinen luottoluokitus, kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittaminen ja koko pankkitekniologian ja siihen keskeisesti liittyvien tietojärjestelmäratkaisujen uudistaminen. Hypo tavoittelee markkinaosuutensa määrätietoista kasvattamista vuosi kerrallaan ja jatkaa samalla koko toimintansa jatkuvaa uudistamista kysynnän ja kasvun vaatimat muutokset toteuttaen.

Suomalaisten asunto- ja asuntolainamarkkinoiden kehitys niin pandemian keskellä kuin Venäjän hyökkäyssodan ajanakin tukee uskoamme Hypin valitsemaan strategiaan keskittyä toimimaan maan vahvimmissa markkina-alueilla. Samaan johtopäätökseen ovat tulleet monet muutkin asunto- ja asuntolainamarkkinoilla toimiva tahot. Pitkäaikainen muutos markkinoilla on jatkunut pandemiasta, sodasta ja talouden suurista haasteista huolimatta juuri niin kuin ennusteet ovat osoittaneet. Valittujen, maan parhaiden asuntomarkkina-alueiden toipumiskyky ja likvidiys ratkaisevat

Väestöennusteet vahvistavat näkemyksiämme siitä, että Suomeen jää 2040-luvulla vain kolme aidosti kasvavaa suurkaupunkiseutua eli Helsingin, Tampereen ja Turun seudut. Näistä erityisesti Tampere on parantanut asemaansa merkittävästi viime vuosien aikana, ja arvioimme kehityksen jatkuvan toistaiseksi. Helsingin ja Turun seudut ovat kuitenkin heränneet kilpailuun. Odotamme erityisesti Turun seudun heräävän vahvistamaan asemaansa tulevina 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 kuntakohtaista eritahtista ja -asteista kehitystä säännöllisesti päivitettävän ja julkaistavan Hypin 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. Maantieteelliseksi alueiksi olemme valinneet kunnat, minkä lisäksi Helsingin seudun, Tampereen ja Turun osalta tarkastelemme myös kaupunginosia postinumeroalueittain. Kehitämme luokitusta aktiivisesti ilmasto- ja turvallisuusriskit 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 lahjoituksin toimiviin asuntomarkkinoihin. Tästä on seurannut uudenlaisia haasteita asuntorahoitusta harjoittaville pankeille ja kaikille muillekin asuntomarkkinatoimijoille. Uusvanhaksi jakolinjaksi palautuu omistusasuminen ja vuokra-asuminen. Näin siksi, että nämä kaksi asumismuotoa ovat rahoittamisen ja riskienhallinnan kannalta toisistaan poikkeavia.

Omistusasumisessa asuntolainan takaisinmaksu on vakuudesta riippumattoman palkka- tai yritys tulon varassa. Vuokra-asumisessa taas vuokranantajan oman pääoman tuoton kannalta tärkeän vipulainan takaisinmaksu on vakuudesta riippuvaisen ja vuokranantajan keskinäisen kilpailun alaisen vuokratulon sekä siihen kohdistuvien poliittisten päätösten varassa. Toinen on perinteistä, alhaisen riskitason omistusasumisen rahoitusta, toinen taas voimakkaasti kasvaneen ja kovemman riskitason asuntoyritystoiminnan rahoittamista. 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 ja finanssialalle sijoittaviin saakka, vaikka talousmedian otsikoissa on viime aikoina säännönmukaisesti ollut sekä rakennusalan yritysten että asuntosijoittajien vakavia maksuvaikeuksia, jopa konkurssseja

Kaupunkien ja kuntien keskinäinen kilpailu työpaikoista, terveyspalveluista ja asukkaista kiristyi selvästi 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 turvallisuusuhkaan ja Nato-jäsenyyteen sekä niiden vaatimiin puolustuksellisiin panostuksiin vedoten. Tutut ”pidetään koko maan asuttuna”-mantrat ovat palanneet erityisesti presidentinvaalikamppailussa. Tosiasia kuitenkin on, että vuonna 2030 katsotaan tarkasti mitä nyt valittu presidentti näiden vaalien alla lupasi ja mitkä olivatkaan teot lupauksen lunastamiseksi. *Koko maa asuttuna* -politiikan sijasta on hyvä kiinnittää erityistä huomiota omatonttisen omistusasumisen osuuden kehittymiseen kaikilla maan kaupunkialueilla. Vuokra-asumisen kasvava osuus kertoo kasvavista keskittymäriskeistä tarkastelun kohteena olevan kaupungin asuntomarkkinoilla. Edullinen pitkäaikainen rahoitus äänestää jaloillaan. Varsinkin vuoden 2025 alusta lukien, kun Basel4-sääntely tulee vaihteittain voimaan.

On hyvä tiedostaa, että vuokra-asumisen kasvu keskittää asuntovarallisuutta ja -velkoja harvoin käsiin ja synnyttää osaltaan entistä enemmän volatilitteettia eli heiluntaa kaupunkilaisille asuntomarkkinoille. Nousut ovat voimakkaita ja euforisia, mutta laskut ne vasta voimakkaita ovatkin dramaattisten seurausten kera. Pääkaupunkiseudun tämän hetken tilanne on hyvä esimerkki tästä. Asuntosijoittaja- ja yhtiölainavetoisen vuokra-asuntotuotannon riskit ovat kaikkien nähtävillä.

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 ja erityisesti tekoäly jakavat pankkeja 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. Yli 200 muulla pankilla projekti on eriasteisesti 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 pankkialalla toimijoiden fuusioitumisina ja erikoistumisena. Ennustan edelleen, että 2030-luvulla pankkialalla on nykyisten noin 200 pankin sijasta korkeintaan 25 aidosti itsenäistä ja riippumatonta pankkia. Kokonaan omaa ajankohtaista, mutta surullista tarinaansa kertovat isännöinti-alan taannoiset kartellituomiot, vuokra-asuntobisneksen ylilyönnit ja rakennusalan konkurssit. Asumisen saralle on vuosien mittaan syntynyt ikäviä lieveilmiöitä, joiden suhteen ei ole syytä olla sinisilmäinen. Kuluttajan- ja omistajansuojan on pysyttävä kehityksessä

mukana, vaikka kyse olisi vain yksittäistapauksista. Sellaisinkin ne ovat signaaleja yleisemmästä kehityksestä. Kulttuurista, jossa mennään sieltä mistä aita on matalin. Olisi hyvä muistaa, että kaikkea sitä mitä ei ole erikseen kielletty ei kannata tehdä.

MUUTOS ON HAASTEELLINEN

Rahoittajan oman pitkäaikaisen varainhankinnan hinta ja saatavuus ovat vakiintuneet ratkaiseviksi tekijöiksi. Varainhankinta on vahvasti kiinni likvideistä ja arvonsa säilyttävistä asuntovakuuksista, sillä ilman niitä ei kilpailukykyistä pitkäaikaista rahoitusta saa, eivätkä sääntelyvaatimukset täyty. Kehitys on itseään voimistava ja leimallinen koko Euroopan unionille ja Pohjoismaille sekä varsin haasteellinen erityisesti meille suomalaisille, sillä 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 hajautetusti 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, puhumattaakaan ilmasto- ja turvallisuuspoliittisten tavoitteiden saavuttamisesta. Onneksi luottamus suomalaisten pankkien toimintaan on edelleen erittäin korkealla. Tästä oivana konkreettisenä esimerkkinä vuoden takaiset tapahtumat kansainvälisillä rahamarkkinoilla. Yhdysvaltalaisen ja keskieurooppalaisten pankkien ongelmat eivät levinneet Suomeen ja suomalaiset katetut joukkolainat (*covered bonds*) kävivät hyvin kaupaksi epävakaaasta kansainvälisestä toimintaympäristöstä huolimatta.

Viiden viime vuoden opetus on, että kotitalouksien on tarkasti harkittava, missä päin Suomea ja miten asuvat vakituisesti. Työllistymismahdollisuudet, toimiva terveydenhuolto, muut arjessa tarvittavat palvelut ja asuntojen käyminen kaupaksi tai vakuudeksi kaikkina aikoina, erityisesti kriisitilanteissa, korostuvat entistä enemmän. Tämän lisäksi on entistäkin tarkemmin tutkittava, millaisesta kerrostai rivitaloyhtiöstä ostaa omaa kotia. Onko tuo yhtiö aidosti omistus-asuntoyhtiö vai käytännössä vuokra-asuntoyhtiö? Onko yhtiölaina omistusasukkaiden vai vuokranantajien vastuulla? Lisäksi on huomioitava tarkasti, sijaitseeko yhtiön omistama rakennus omalla tontilla, ikuisella vuokratontilla vai omaksi lunastettavissa olevalla tontilla.

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. On hyvä erottaa aidosti elinvoimaiset alueet kehitysalueista. Ensin mainittujen on pärjättävä omillaan, jälkimmäisiä on harkiten autettava sopeutumisessa tulevaan. Varsinkin, jos alueilla on turvallisuuspoliittistakin merkitystä.

Pitkän rahoituksen saatavuus, hinta ja kv-luottoluokituksukset 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 mahdotonta jatkaa. Suunnan on muututtava. Suomen valtion kv-luottoluokituksen ja sitä kautta koko suomalaisen finanssialan kv-luottoluokitukset joutuvat ennen kokemattoman paineen alle ilman suunnanmuutosta. 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. Valitettavasti nyt näyttää siltä, että yhteisymmärrys siitä, kuinka vakavassa taloudellisessa tilanteessa Suomi on, on kuitenkin hajonnut moniin vain omaa etuaan ajaviin osiin. Suomi on onnistunut omin toimin luomaan itselleen uuden leiman kv-rahemarkkinoiden silmissä. Nimittäin poliittisen riskin leiman. Ei voida enää täysin luottaa siihen, että Suomi kykenee uudistumaan yhdessä yli ajan ja läpinäkyvästi siitä viestien

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

HYPO HAKEE VERTAILUN KOVIMMISTA KILPAILIJOISTA

Hypo hakee toiminnalleen vertailukohdan vakiintuneesti kovimmista kansainvälisilläkin kentillä toimivista pörssiyritystason kilpailijoista, koska se pakottaa tämän maailman ehkä harvinaislaatuisimman 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 4,5 % ja luottotappiot edelleen noin 0,0 % on kova yhdistelmä kansainvälistikin vertaillen ja ottaen huomioon vuoden 2023 poikkeusolot ja merkittävät uudistumistoimet. 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 edelleen niin kovien kuin pehmeiden lukujen osalta kv-tason parhaimmiston itsenäisenä ja riippumattomana asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistuneena luottolaitoksena, joka pohjaa koko toimintansa omin ja valitun kumppanin toimin luotuun alan uusimpaan pankkitekniaratkaisuuun ja sen mahdollistamiin tuleviin uudistuksiin asiakkaiden parhaaksi molemmin puolin tasetta.

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

Kiitän omasta ja toimielintemme puolesta Hypon henkilökuntaa erittäin utterasta erityistarkoituksemme hyväksi tehdystä laadukkaasta ja tuloksellisesta työstä globaalin koronaviruksen, Ukrainassa käytävän sodan, nousevien korkojen ja nousevan inflaation keskellä. Strategisesti tärkeä koko pankkitekniologiamme uudistaminen ja sen päälle tehdyt muut kehityshankkeet ovat vaatineet henkilökunnalta erittäin paljon. Vuodet 2022–2023 ovat olleet käännevuosia Hypon toiminnassa. Suhtaudun erittäin luottavaisesti tuleviin vuosiin. Alkuvuosi 2024 on osoittanut, että käänne kohti kasvua on alkanut vahvasti toimintaympäristön kasautuvista haasteista huolimatta. Vuosi 2024 on asuntomarkkinoiden vuosi nolla. Uusi aika. Uusi alku. Monella tapaa. Aivan erityisesti myös Hypossa.

Kiitän vielä erikseen hallituksen ja hallintoneuvoston puheenjohtajia ja jäseniä saamastamme tinkimättömän vahvasta tuesta viiden viime vuoden aikana. Koko pankkitekniologian ja siihen liittyvien tietojärjestelmäratkaisujen uudistaminen ja erityistarkoituksemme eli luotonannon kääntäminen uudelleen kasvu-uralle ei olisi ollut tässä toimintaympäristössä mahdollista ilman Teidän kaikkien jatkuvaa panosta ja ohjausta.

Aivan erityisesti tahdon kiittää hallituksemme pitkäaikaisia jäseniä Tuija Virtasta ja Teemu Lehtistä merkittävästä henkilökohtaisesta panoksesta Hypon uudistamiseksi ja kasvattamiseksi. Samoin tahdon kiittää hallintoneuvostomme jäseniä Anni Sinnemäkeä ja Seppo Laaksoa niin ikään utterasta työstä Hypon hallintoneuvoston jäsenenä.

Lisäksi haluan kiittää Petteri Bollmannia ja Juhana Brotherusta pitkäaikaisesta ja erinomaisesta työstä johtoryhmämme jäsenenä ja Anja Kymäläistä asuntorahoituksen asiantuntijana. Toivotan omasta ja kaikkien hypolaisten puolesta Petterille ja Anjalle huolettomia eläkevuosia ja Juhanalle menestystä uusissa tehtävissä.

Lopuksi haluan erityisesti kiittää lukuisia vanhoja ja uusia asiakkaitamme vuosi vuodelta kasvavasta kiinnostuksesta 163-vuotiaan Hypo-konsernin kaikkiin palveluihin.

Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.

Helsingissä 7. helmikuuta 2024

Ari Pauna
Toimitusjohtaja



Vastuullisuus (ESG, Environmental, Social, Governance) näkyy luontaisesti Hypon toiminnassa monin eri tavoin. Keskeisin liiketoiminta-alueemme on asuntorahoitus, jota tarjoamalla edistämme asiakkaidemme hyvinvointia ja mahdollistamme asiakkaidemme varallisuuden karttumisen omistusasumista lisäämällä. Konkreettiset ilmastomuutoksen hillitsemistoimet, kuten lisääntyvät energiatehokkuushankkeet ja uusiutuvien energialähteiden suosimiseen tähtäävät saneeraus-hankkeet, ovat mahdollisuus Hypon liiketoiminnalle.

Työ kestävyys-, ilmasto- ja ympäristöriskien arvioimiseksi on aloitettu Hypossa ja etenee hyvin. Teemme parhaillaan kaksoisolennaisuus-analyysejä. Vastuullisuustavoitteet tulevat lähivuosina sulautumaan osaksi pankin keskeisiä liiketoiminta- ja raportointiprosesseja.

Hypo-konserni aloittaa taksonomia-asetuksen ja kestävyysraportointi-direktiivin (CSRD) soveltamisen 1.1.2025 alkavalta tilikaudelta. Taksonomia-asetuksen tavoite on, että enenevä määrä pääomavirtoja ohjautuisi kestäviin sijoituksiin. CSRD-direktiivi luo yhteiset raamit kestävyysraportointiin.

YMPÄRISTÖVASTUU

Ympäristötavoitteita on otettu osaksi luotonmyöntöä. Hypon lainakannasta kaksi kolmasosaa on asunto-osakeyhtiöiden erilaisiin remontteihin myönnettyjä lainoja, joiden avulla olemassa olevien rakennusten elinikää saadaan pidennettyä.

Hypo on myös tehnyt jo yli kymmenen vuoden ajan yhteistyötä Pohjoismaiden Investointipankin (NIB) kanssa asuinrakennusten ympäristöinvestointeihin suunnattujen lainaohjelmien kautta. NIB-yhteistyön puitteissa myönnetty rahoitus on suunnattu ensisijaisesti asunto-osakeyhtiöiden energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin.

Asuntorahoittajan näkökulmasta erityisen tärkeitä tulevat olemaan rahoitettavan kohteen energiaratkaisut, kestävät rakennustekniikat sekä maantieteellinen sijainti suhteessa sään ääri-ilmiöiden toteutumisiin. Hypon julkaisema Asuntoluottoluokitus tarkastelee Suomen alueellisia asuntomarkkinoita asuntorahoittajan näkökulmasta ottaen huomioon useita ympäristö- ja ilmastotekijöitä sekä muita vastuullisuuselementtejä.

YHTEISKUNTAVASTUU

Hypo toteuttaa yhteiskuntavastuuta asuntorahoittajan erikoistomijan, työnantajan ja veronmaksajan roolissa.

Asiakaslupauksemme ”Parempaan asumiseen. Turvallisesti.” kiteyttää tavoitteemme kasvattaa hyvinvointia vastuullisesti asuntovarallisuudesta huolehtimalla. Pyrimme tuomaan esille asumisen ja asuntorahoittamisen ajankohtaisia teemoja kaikille helposti ymmärrettävällä tavalla. Vahvan erityisosaamisemme vuoksi osallistumme aktiivisesti asuntomarkkinoita ja taloutta koskevaan yhteiskunnalliseen keskus-

teluun. Asuntomarkkina- ja talouskatsauksemme käsittelevät asumi-
seenkin keskeisesti liittyviä yhteiskunnallisia teemoja kansantajuisesti
ja realistisesti. Katsaukset löytyvät osoitteesta hypo.fi.

Hypön asuntorahoituspäälliköiden asiantuntemus on asiakkaiden
käytettävissä ja tukena asuntokauppatilanteissa, joissa on usein kyse
asiakkaan elämän suurimman omaisuuserän hankinnasta.

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

Henkilöstön hyvinvoinnista pidetään aktiivisesti huolta panosta-
malla muun muassa laajaan työterveyspalveluun ja muihin henkilös-
töetuihin. Henkilöstön vaihtuvuus on pientä ja Hypossa on paljon
pitkäaikaista, sitoutunutta henkilökuntaa. Työssä jaksamista ja työ-
hyvinvointia seurataan säännöllisin BBI- ja NPS-mittauksin. Säännöl-
lisesti vahvistettavissa henkilöstöhallinnon periaatteissa asetetaan
tasa-arvolle ja yhdenvertaisuudelle tavoitteita, joiden toteutumista
seurataan säännöllisesti. Osana henkilöstön palkitsemisjärjestelyä
toimii Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö. Lisäeläke-etuudet
tuovat henkilöstölle taloudellista turvaa pitkälle tulevaisuuteen.

Palkkoja Hypo maksoi vuonna 2023 yhteensä 6,8 miljoonaa
euroa sekä eläkekuluina, muina sivukuluina ja veroina yhteensä 3,7
miljoonaa euroa. Hypo on myös tukenut lahjoituksin yleishyödyl-
lisiä yhteisöjä.

HYVÄ HALLINTOTAPA

Hypo toimii luotonannossa vastuullisesti noudattaen Finanssi-
valvonnan määräyksiä ja suosituksia sekä muita luotonantoa koskevia
säännöksiä ja viranomaisohjeita.

Hyvään hallintotapaan liittyen Hypo soveltaa hallinnossaan Suomen
listayhtiöiden hallinnointikoodia. Keskinäisenä yhtiönä Hypön
toiminnan tulos jää yhtiöön suomalaisen asuntovarallisuuden kasvat-
tamiseksi.

Finanssialan toimijana Hypoa koskee suuri määrä velvoittavaa
sääntelyä, viranomaisohjeita ja raportointivaatimuksia. Pankkisään-
telyn tavoitteena on turvata pankkien toimintakyky kaikissa tilan-
teissa ja tehdä niiden toiminnasta avointa ja läpinäkyvää kaikille
sidosryhmille. Asiakkaan tuntemiseen sekä rahanpesun ja terro-
rismin rahoittamisen estämiseen liittyvä sääntely on osa pankkitoi-
minnan periaatteita. Sääntelyn noudattaminen, seuranta ja implemen-
tointi muodostavat nykyisin merkittävän osan pankkien toiminnasta.
Onnistuessaan ne näkyvät siten, että asiakkaiden tiedot ja varat ovat
turvassa ja myös valvova viranomainen on tyytyväinen pankin
toimintaan. Hypo on onnistunut tässä perustehtävässä hyvin. Hypo
osallistuu lisäksi aktiivisesti toimialan yhteiseen edunvalvontatyöhön,
joka keskittyy vahvasti uusiin, pankkialaa koskeviin lainsäädäntö-
hankkeisiin ja sääntelyyn.

Kansainvälisin, yhdenmukaisin IFRS-periaatteen laadittu taloudel-
linen raportointimme palvelee sidosryhmiemme, erityisesti sijoit-
tajiemme, tietotarpeita. Konsernitilinpäätös on julkaistu vuodesta
2021 alkaen myös ESEF-muotoisena.

SUOMEN HYPOTEEKKI- YHDISTYKSEN HISTORIA

Vuosi 2023 oli Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 163. toimintavuosi.

HY

- 21.12.1858** Senaatin päätös annettavasta julistuksesta Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 25.5.1859** Keisarillisen Majesteetin Armollinen julistus Suomen Maan Hypoteekkiyhdistysten ehdoista ja yleisistä perusteista.
- 15.9.1859** Ensimmäinen yleinen kokous Helsingissä Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 4.-6.7.1860** Päätös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta Haminassa yleisen maanviljelyskokouksen yhteydessä.
- 24.10.1860** Senaatti vahvisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt. Ensimmäisenä toimitusjohtajana konsuli **Otto Reinhold Frenckell** vuosina 1860–1867.
- 2/1862** Antolainastoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.
- 1.2.1862** Suomen ensimmäinen yksityinen obligaatiolaina.
- 12/1864** Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Söhnen pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria, joka on 19 % pääomalennuksen jälkeen 8 998 300 markkaa.
- 21.1.1865** Hypoteekkiyhdistyksen Suomen Pankkiin tallettaman 8 000 000 markan valuuttareservin turvin otettiin markka hopeaan sidottuna käyttöön.
- 1868–1869** Toimitusjohtajana senaattori **Aleksander August Brunou**.
- 1869–1881** Senaattori **J.V. Snellman** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajana muuttumattomalla 8 000 markan vuosipalkalla.
- 1881–1884** Toimitusjohtajana senaattori **Gustav Robert Alfred Charpentier**.
- 1865–1914** Vapaustaistelija, luutnantti ja Dannebrogin ritari Herman Liikanen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa kirjanpitäjänä lähes 50 vuotta.
- 1884–1905** Toimitusjohtajana senaattori **Pehr Kasten Samuel Antell**.
- 1890-luku** Taloudellinen kasvu. Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta v. 1890 oli 22 000 000 markkaa ja v. 1913 puolestaan 73 000 000 markkaa.
- 1906–1920** Toimitusjohtajana lakitieteen kandidaatti **Ernst Emil Schybergson**.
- 1914–1918** I Maailmansota. Suuriruhtinaskunnan, Suomen Valtion takauksen perusteella Suomen Tasavalta maksoi 1920-luvulla ennen sotaa otetut obligaatiolainat, kun velkojat vaativat maksun neljävaluuttaisista lainoista inflaatiosta vähiten kärsineessä valuutassa, Ruotsin kruunussa.
- 1913–1917** Hypoteekkiyhdistys rahoittaa AB Brändö Villastadia, Kulosaaren ”huvilakaupunkia”.
- 1920–1928** Toimitusjohtajana senaattori **August Ramsay**.
- 1927–1979** Suomen Asuntohypoteekkipankki. Kaupunkikiinteistöille myönnettyistä lainoista 1920-luvun lopulla 18 %:n osuus. Luotoista Helsinkiin vajaat 70 %. Pankin toiminta tyrehtyi valuuttakurssitappioihin.
- 1929–1942** Toimitusjohtajana varatuomari **Auli Markkula**.
- 1929** Pulakausi alkoi.
- 1937** Pääkonttori, jossa nyt liikenne- ja viestintäministeriö, valtion haltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnettyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.
- 1939–1945** Sotavuodet.
- 1942–1967** Toimitusjohtajana lakitieteen tohtori **Ilmo Ollinen**.
- 1945–1959** Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli asuntokiinnityspankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.
- 1960–1980** Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.
- 1967–1976** Pääjohtajana varatuomari **Pentti Huhanantti**.
- 1977–1978** Vt. toimitusjohtajana **Pentti Linkomo**.
- 1979–1987** Toimitusjohtajana varatuomari **Osmo Kalliala**. Luotonanto laajentuu omakotitalorakentamiseen ja osakehuoneistojen oston lisäksi asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaan ja uustuotantoon
- 1987–2001** Toimitusjohtajana varatuomari **Risto Piepponen**. Luotonanto keskittyy yhä enemmän asunto-osakeyhtiöihin ja vuokrayhteisöihin yksityishenkilöiden sijasta. Saavutetaan voitolliset tilinpäätökset pankkikriisinkin vuosina. Siirrytään euron käyttöön. Luodaan vuosi 2000 valmiudet. Lainakanta 280 miljoonaa euroa. Henkilöstömäärä keskimäärin 30.

2002-2012 Toimitusjohtajana oikeustieteen kandidaatti, rahoitusneuvos **Matti Inha**. Parempaan Asumiseen. Turvallisesti. -vuosikymmen. Rahoitusneuvos Inhan aikana Hypo heräsi uudelleen eloon ja vakiinnutti asemansa Suomen ainoana asumi- seen ja asuntorahoitukseen erikoistuneena pankkina. Hypoteekkiyhdistyksen konserni lähes kolminkertaisti lainakantansa 725 miljoonaan euroon ja taseensa 930 miljoonaan euroon. Suomen Asuntohypopankki Oy vakiinnutti asemansa konserniyhtiönä ja saavutti 308 miljoonan euron talletuskannan. Asiakasmäärät 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 globaalien finanssi- ja valtiokriisin aikana, keskimäärin alle 30 asuntorahoituksen 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 %. Järjestämättömät luotot 0,23 %. Henkilöstö- määrä 50.

2015 Hypo-talon katutasossa avattiin laajennetut pankkikonttoritilat.

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

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

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

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

Marraskuussa luottoluokituslaitos S&P Global Ratings (S&P) korotti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luotto- luokituksen näkymät vakaiaksi ('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.

2023 Hypo keskittyi edelleen alhaisen riskitason vakuudelli- seen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa kokonaan uudistetun pankkiteknologian tukemana. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,8 miljardia euroa ja talletuskanta 1,6 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 23 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 Suomen Asuntohypopankki), 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 kriisintarkkaisuohjelmasta 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 katettujen joukkolainojen luottoluokitus on 'AAA' vakain näkymin (S&P Global Ratings).

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Hypo-konserni tavoittelee pitkällä aikavälillä tasaista ja kannattavaa vakuudellisen lainakannan ja asiakasmäärien kasvua riskit halliten. Konsernin tavoitteena on tarjota kilpailukykyinen vaihtoehto henkilöasiakkaiden asumisratkaisujen ja asunto-osakeyhtiöasiakkaiden korjaustarpeiden rahoittamiseen ja vahvistaa markkina-asemaansa ydinliiketoimintansa eli luotonannon alueella asiakkaidensa eduksi erityisesti henkilöasiakasliiketoiminnassa.

Toiminnan tulos käytetään lainanottajien hyödyksi asuntorahoituksen käytäntöjen kehittämiseen, vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyyn vahvistamiseen. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet, joissa korostuvat kasvu, kannattavuus ja vakavaraisuus.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE 2023

Hypo-konserni keskittyi vuonna 2023 ydintoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen.

Korkotason tasaantuminen vaikutti positiivisesti Hypon korkokatteeseen vuonna 2023.

Suomen Hypoteekkiyhdistys laski liikkeeseen 15.3.2023 katetun joukkolainan määrältään 300 miljoonaa euroa korvaamaan 24.4.2023 erääntyneen katetun joukkolainan.

Hypo Prime -korkoa nostettiin tilikauden aikana markkina-korkojen kehitykseen perustuen kolme kertaa. Hypo Prime oli tilikauden päättyessä 1,50 prosenttia.

Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Pohjoismaiden Investointipankki (NIB) solmivat kesäkuussa 20 miljoonan euron lainasopimuksen, joka on tarkoitettu ympäristöhankkeiden rahoittamiseen.

Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt alhaisena. Odotettujen luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrään vaikuttava Forward Looking Factor (FLF) laski tasolta 2 tasolle 1, mikä viittaa kohentuvaan asuntomarkkinaan.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalouden kasvu pysyi vuonna 2023 maltillisena, mutta työmarkkinat tukivat kuitenkin yksityistä kulutusta erityisesti palvelusektorilla. Maailmantalouden kasvun odotetaan olevan vaisua myös jatkossa. Kiristynyt rahapolitiikka heikentää kasvua vielä vuonna 2024, mutta inflaation heikentyminen tukee kysyntää pidemmällä aikavälillä. Globaalit kriisit ja jännitteet ovat lisänneet epävarmuutta, ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa jatkuu. Maailmantalouden yhdistetty ostopäällikköindeksi kohosi neljännellä vuosineljänneksellä, mikä kertoo globaalien kasvunäkymien hienoisesta parantumisesta vuoden lopussa.

Laajat osakeindeksit kohosivat euroalueella tarkastelujakson aikana 4,3 prosenttia, kun pankkien osakehintaindeksi nousi 6,0 prosenttia euroalueella 14.9.2023–13.12.2023. EKP:n neuvosto piti ohjaukskonsa ennallaan sekä lokakuun että joulukuun kokouksissaan. Keskuspankki nosti ohjaukskojoaan yhteensä kuusi kertaa vuoden 2023 aikana. EKP nosti korkojaan vuosina 2022- 2023 yhteensä kymmenen kertaa. EKP:n omaisuuserien osto-ohjelmassa hankittujen sijoitusten annetaan pienentyä hallitusti ja omaisuuserien erääntyessä takaisin maksettavaa pääomaa ei enää sijoiteta uudelleen. Uudelleensijoitukset pandemiaan liittyvässä osto-ohjelmassa aiotaan lopettaa kokonaan vuoden 2024 lopussa. Pitkät riskittömät korot laskivat voimakkaasti loka-joulukuussa. Lyhyet euriborkorot pysyivät lähellä neljää prosenttia, mutta 12 kuukauden euribor laski joulukuun loppuun mennessä 3,513 prosenttiin.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto laski joulukuussa alle prosentin vuoden takaisesta. Työllisiä oli vuonna 2023 8 000 enemmän ja työttömiä 14 000 enemmän kuin edellisellä vuonna. Kuluttajien luottamus heikkeni loka-joulukuussa, mutta oli kuitenkin korkeammalla kuin vuotta aiemmin.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan loka-joulukuussa yli viisi prosenttia vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan noin seitsemän prosenttia, kun muualla maassa lasku oli hieman yli kolme prosenttia. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät kohosivat loka-joulukuussa vuoden takaisesta, mutta asuntokauppa kasvoi voimakkaasti joulukuun tiedoissa. Loppuvuoden asuntokauppaan vaikutti positiivisesti lokakuussa julkistettu hallituksen esitys varainsiirtoveron laskusta ja ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poistumisesta 1.1.2024 alkaen. Myynnissä olevien asuntojen määrä pysyi yhä korkeana. Asuntolainakanta Suomessa supistui 1,6 prosenttia vuoden takaisesta joulukuussa, jolloin asuntolainakannan keskikorko oli 4,08 prosenttia ja uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli 4,42 prosenttia.

Asuntoaloitukset uusissa rakennushankkeissa laskivat vuonna 2023 vuoden takaisesta noin kolmanneksella. Vuoden 2023 aikana kuitenkin valmistui yli 40 000 asuntoa. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli joulukuussa 3,6 prosenttia.

TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

Hypo-konsernin varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen ja maksuvalmiussijoituksiin. Taseen loppusumma 31.12.2023 oli 3 619,1 miljoonaa euroa (31.12.2022 3 461,0 milj. €). Hypo-konsernin lainakanta kasvoi, vaikka asuntolainakanta Suomessa supistui vuonna 2023.

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat vahva vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius ja kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta sekä Hypon investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Enevä joukko kansainvälisiä sijoittajia rahoittaa Hypon toimintaa ja katetut joukkolainat säilyttivät vahvan asemansa konsernin varainhankintavälineenä. Kokonaisvarainhankinnan määrä kasvoi 5,2 % ollen tilikauden lopussa 3 335,0 miljoonaa euroa (3 170,7 milj. €). Talletuskanta kasvoi 6,6 % 1 563,0 miljoonaan euroon (1 466,7 milj. €) samalla kun yleiseen liikkeeseen laskettujen velkakirjojen määrä kasvoi 1 694,7 miljoonaan euroon (1 646,8 milj. €). Pitkäaikaisen talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta pysyi korkealla tasolla ja oli vuoden lopussa 42,3 % (42,3 %).

Taseen ulkopuolisia sitoumuksia oli vuoden lopussa yhteensä 197,5 miljoonaa euroa (278,1 milj. €). Taseen ulkopuoliset sitoumukset koostuvat asiakkaille myönnetystä mutta nostamattomista luotoista.

Luotonanto

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Valtaosa luotonannosta ja niiden vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonantajana on pääsääntöisesti koti-

talous taikka asunto-osakeyhtiö. Lainakannan laatua kuvaavissa taloudellisissa tunnusluvuissa tapahtui edelleen vahvistumista. Luottokannan painotettu LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 30,3 % (30,8 %). Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi alhaisena ollen tilikauden lopussa 5,2 miljoonaa euroa (3,9 milj. €), mikä on ainoastaan 0,19 % (0,14 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 2 786,0 miljoonaa euroa (2 754,0 milj.€). Myönnetty, vuoden päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 197,5 miljoonaa euroa (278,1 milj. €).

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmius pysyi tilikauden aikana vahvana. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 684,4 miljoonaa euroa (558,3 milj. €), koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista. Saamistodistuksista 97,6 % (100,0 %) oli vähintään 'AA-'-luottoluokiteltuja ja 100,0 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. LCR-tunnusluku oli 326,4 % (201,6 %). Konsernin NSFR-suhdeluku katsauskauden päättyessä oli 112,0 % (106,5 %).

Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoituslimitit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 686,4 miljoonaa euroa (561,3 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 asuntotonnit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Hypon asiakaspalvelu- ja muut toimistotilat sijaitsevat omassa käytössä olevassa Bostadsaktiebolaget Taoksessa. Sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 4,6 miljoonaa euroa (4,8 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 1,6 prosenttia (1,6 prosenttia), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän. Konsernin omistukset olivat 58,0 miljoonaa euroa (55,2 milj. €).

Eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 6,9 miljoonaa euroa (6,4 milj. €) on konsernin varallisuuserä, josta Hypo voi erillisellä Finanssivalvonnan hyväksynnällä tehdä ylikatpalautuksen, joka hyödyntää konsernin vakavaraisuutta.

Johdannaissopimukset

Varainhankinnan ja eräiden muiden rahoitusvälineiden korkoriskiä suojataan koronvaihtosopimuksin. Sopimusten nimellismäärä kasvoi tilikaudella maltillisesti likvideettisijoitusten korkosuojausten vuoksi. Markkinakorkojen liikkeet aiheuttavat vaihtelua johdannaisten käypiin arvoihin. Johdannaissopimuksista kirjatut varat tilikauden lopussa olivat tasearvoltaan 18,2 miljoonaa euroa (2,8 milj. €) ja velat 74,8 miljoonaa euroa (113,0 milj. €).

Talletukset

Talletuskanta kasvoi katsauskaudella 6,6 % ja oli tilikauden lopussa 1 563,0 miljoonaa euroa (1 466,7 milj. € 31.12.2022). Talletukset muodostivat 46,9 % (46,3 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Katetut joukkolainat ja muu varainhankinta

Katettujen joukkolainojen määrä oli 1 647,5 miljoonaa euroa (1 581,0 milj. €) muodostaen kokonaisvarainhankinnasta 49,4 %. Suomen Hypoteekkiyhdistys laski liikkeelle 15.3.2023 katetun joukkolainan nimellismäärältään 300 miljoonaa euroa. Emissiolla rahoitettiin erääntyviä varainhankintasopimuksia.

Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Pohjoismaiden Investointipankki (NIB) solmivat kesäkuussa 20 miljoonan euron lainasopimuksen, joka on tarkoitettu ympäristöhankkeiden rahoittamiseen.

VAKAVARAISUUS

Oma pääoma oli tilikauden lopussa 158,2 miljoonaa euroa (150,5 milj. € 31.12.2022). Oman pääoman muutokset on esitetty tilinpäätöksen oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.12.2023 oli 14,2 % (13,8 %). 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 % (3,9 %).

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

Finanssivalvonta asetti 23.10.2023 luottolaitostoiminnasta annetun lain 610/2014 (jälj. "luottolaitoslaki") 11 luvun 6 d §:n nojalla Suomen Hypoteekkiyhdistykselle ohjeellisen omien varojen lisäpääomasuosituksen suuruudeltaan 0,75 % kokonaisriskin määrästä. Ohjeellinen lisäpääomasuositus tulee kattaa ydinpääomalla luottolaitoslain 11 luvun 6 c § 1 momentin mukaisesti. Ohjeellinen lisäpääomasuositus on voimassa toistaiseksi 31.03.2024 alkaen.

Rahoitusvakausvirasto (RVV) asetti 25.4.2023 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) 25.4.2023 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. Samalla RVV kumosi aiemman 28.4.2021 antamansa päätöksen.

Finanssivalvonta asetti 29.3.2023 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille ydinpääomalla katettavan 1,0 % suuruisen järjestelmäriskipuskurin. Vaatimus tulee voimaan 1.4.2024.

Finanssivalvonta on 24.8.2022 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 0,75 % 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 % oli voimassa 31.12.2022 saakka.

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkittäviä muutoksia.

VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

1 000 €	2023	2022
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	158 207	150 483
Vähennykset ydinpääomasta	-15 973	-13 537
Ydinpääoma (CET1)	142 234	136 947
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	142 234	136 947
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	142 234	136 947
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	999 966	991 991
- josta luottoriskin osuus	932 467	925 679
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	47 743	43 863
- josta muiden riskien osuus	19 755	22 450
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,2	13,8
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,2	13,8
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,2	13,8
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 kahdeksannen osan mukaiset tiedot (ns. Pileri III -tiedot) julkaistaan vuosittain erillisellä raportilla Hypon verkkosivuilla. Keskeiset mittarit julkaistaan puolivuositain. Suomen Hypoteekkiyhdistys luokitellaan pieneksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi laitokseksi.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin liikevoitto oli 8,5 miljoonaa euroa (7,1 milj. € 1.1.-31.12.2022). Tuotot kasvoivat 1,6 % vertailuvuodesta ja olivat yhteensä 25,0 miljoonaa euroa (24,6 milj. €). Kulut laskivat 5,9 % vertailukaudesta ollen yhteensä 16,5 miljoonaa euroa (17,5 milj. €). Kulujen laskun suurimpana yksittäisenä syynä oli konsernin vakaumaksuperusteiden tarkentuminen. Kulu-tuottosuhde oli 65,5 % (71,2 %).

Tuotot

Tuotot kasvoivat 1,6 % vertailukaudesta ja olivat yhteensä 25,0 miljoonaa euroa (24,6 milj. €). Korkokate kasvoi korkojen noususta johtuen 19,3 % ja oli 18,2 miljoonaa euroa (15,3 milj. €). Nettopalkkiotuotot olivat 4,7 miljoonaa euroa (3,6 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoitus-

kiinteistöjen nettotuotot olivat 2,4 miljoonaa euroa (2,8 milj. €), josta sijoituskiinteistöjen myyntivoitot olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. €). Liiketoiminnan muut tuotot, yhteensä 2,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. €), sisälsivät -2,2 miljoonan euron vakaumaksun vuodelle 2023.

Kulut

Kulut laskivat 5,9 % vertailukaudesta ollen yhteensä 16,5 miljoonaa euroa (17,5 milj. €). Kulujen laskun suurimpana yksittäisenä syynä oli konsernin vakaumaksuperusteiden tarkentuminen.

Henkilöstökulut olivat yhteensä 8,3 miljoonaa euroa (7,6 milj. €) ja hallintokulut 4,5 miljoonaa euroa (5,0 milj. €). Henkilöstökulut muodostivat 50,8 % (43,2 %) kokonaiskuluista. Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot tuloslaskelmalla olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2023 (0,0 milj. €).

Laaja tulos

Konsernin laaja tulos 7,7 miljoonaa euroa (6,8 milj. €) sisältää tilikauden 6,9 miljoonan euron (5,8 milj. €) voiton lisäksi muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen 0,8 miljoonaa euroa (1,0 milj. €).

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2019–2023

Konserni	2023	2022	2021	2020	2019
Liikevoitto, milj. €	8,5	7,1	8,1	8,0	8,4
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,5	4,0	4,7	4,9	5,5
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Omavaraisuusaste %	4,4	4,3	4,3	4,3	4,0
Kulu-tuotto -suhde %	65,5	71,2	69,0	63,9	59,6
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,19	0,14	0,14	0,11	0,10
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	30,3	30,8	33,1	33,8	35,3
Luotot/talletukset %	178,2	187,8	158,8	160,7	158,8
Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut					
Vähimmäisomavaraisuusaste %	3,9	3,9	3,8	3,8	3,7
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	14,2	13,8	13,6	13,9	13,4
Vakavaraisuussuhde %	14,2	13,8	13,6	13,9	13,4
Maksuvalmiusvaatimus (LCR) %	326,4	201,6	179,9	194,5	163,8
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR) %	112,0	106,5	114,1	107,0	
Muut avainluvut					
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, milj. €	2 786,0	2 754,0	2 637,0	2 510,9	2 586,1
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset), milj. €	1 563,0	1 466,7	1 660,3	1 562,2	1 628,8
Taseen loppusumma, milj. €	3 619,1	3 461,0	3 324,8	3 213,1	3 230,7
Omat varat (TC), milj. €	142,2	136,9	128,3	123,8	120,0
Ydinpääoma (CET1), milj. €	142,2	136,9	128,3	123,8	120,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. € ^{*)}	112,5	111,6	111,0	104,3	114,3
Henkilöstömäärä keskimäärin	68	60	58	60	52
Palkat ja palkkiot, milj. €	5,9	5,3	6,5	5,4	4,6

^{*)} 31.12.2023 omien varojen vähimmäisvaatimus on yhteensä 11,25 %. Se muodostuu vähimmäisvakavaraisuusvaateesta 8 %, kiinteästä lisäpääoma-vaatimuksesta 2,5 % ja harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta 0,75 % (Pilari II).

TALOUDELLISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT JA SELITTEET

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

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot - (henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut + lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvoin)}}$	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
Kulu-tuotto -suhde %	$\frac{\text{Henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}}$	x 100
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}}$	x 100
Luotot/talletukset %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}}$	x 100
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}}$	x 100
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta %	$\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}}$	x 100
Henkilöstömäärä	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	
Palkat ja palkkiot, milj. €	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.	
	Henkilöstön palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma.	

TALOUDELLISTEN TUNNUSLUKUJEN SELITTEET

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on tuloslaskelman välitulos, joka kertoo liiketoiminnalla saavutetut nettotuotot, kun liiketoiminnan kulut, toteutuneet ja odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista sekä poistot on huomioitu.

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

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

Omvavaraisuusaste % kertoo, mikä on oman pääoman osuus kokonaispääomasta. Tunnusluku kuvaa riskinkantokykyä.

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

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) % vertaa asiakkaan luoton

jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keskenään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuusasemaa suhteessa luototukseen.

Luotot/talletukset % vertaa luotonannon ja talletusvarainhankinnan keskinäistä suhdetta. Suhdeluvun arvon ylittäessä 100 % 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 suunniteltu- 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, varatoimitusjohtaja, hallitus ja hallintoneuvosto) palkat ja palkkiot.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 11.-31.12.2023 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

Suomen talouskasvu on vuonna 2024 heikkoa. Työmarkkinat viilenevät ja ulkomaankauppa kangertelee. Rakennusalan suhdanne on heikko ja rakennusinvestoinnit aiempaa vähäisempiä, mutta laskeva inflaatio ja paranevat palkat tukevat kulluttajien ostovoimaa. Varainsiirtoveron alennukset auttavat asuntokauppaa, joka toipuu paremmin vasta inflaatio- ja korkokehityksen rauhoittuessa. Asuntoaloitukset laskevat, mutta valmistuvien asuntojen tuotanto pitää asuntojen hinnat maltillisina vielä kuluvan vuoden alkupuoliskolla. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot korostuvat ja kaupungistuminen jatkuu runsaan asuntotarjonnan tukemana.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen. Odotamme korkokatteen, palkkiotuottojen, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden pysyvän vahvalla tasolla.

Vuoden 2024 liikevoiton arvioidaan muodostuvan selvästi suuremmaksi kuin vuoden 2023 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehityksestä, Ukrainan ja Gazan sodista sekä epävakasta maailmantilanteesta johtuvia 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 2023 tuloksesta 2 985 208,32 euroa siirretään vararahastoon 1 492 604,16 euroa ja loput jätetään edellisten tilikausien voittovaroihin.

HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ

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

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä taloudellisen raportointiprosessin yhteydessä käytettävistä sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan järjestelmistä on julkaistu tämän toimintakertomuksen julkaisemisen yhteydessä Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla osoitteessa www.hypo.fi.

Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 68 (60) henkilöä ja määräaikaisen 2 (6) henkilöä. Konsernin liiketoiminnan yhteenlasketut henkilötyövuodet olivat 70 (63). Tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 67 (63). Määräaikaisen henkilöstön määrä tilikauden lopussa oli 3 (3) henkilöä. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

Kauden aikana palkattiin kolmesta uutta henkilöä vakituisen työsuhteeseen, vakinaistettiin yksi määräaikainen työsuhte ja kaksitoista työsuhdetta päättyi.

Henkilöstöstä 69 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 31 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 46 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 28,5-vuotias ja vanhin 64-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on seitsemän vuotta. Henkilöstöstä 30 prosenttia oli miehiä ja 70 prosenttia naisia. Johtoryhmän (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja) kahdesta jäsenestä toinen on mies ja toinen on nainen. Henkilöstöstä 34 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 27 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto ja 36 prosentilla toisen asteen tutkinto. Naisista 26 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 21 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto ja 49 prosentilla toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 55 prosenttia, 40 prosenttia ja 5 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 8 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 var-

mistanut 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 käytettävissä ovat virikesetelit ja lomanviettopaikat.

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

ILMASTO- JA YMPÄRISTÖTEKIJÄT LIIKETOIMINNASSA

Ilmasto- ja ympäristöriskeillä tarkoitetaan ilmaston muutoksen ja ympäristön tilan heikkenemisestä aiheutuvia talouteen ja finanssijärjestelmään vaikuttavia rakenteellisia muutoksia. Ilmasto- ja ympäristöriskit voivat olla fyysisiä tai siirtymäriskejä, joita aiheutuu suoraan tai välillisesti siirtymisestä kohti vähähiilisempää ja ympäristön kannalta kestävämpää taloutta. Tilikauden aikana konsernissa aloitettiin työ sekä ilmasto- ja ympäristöriskien arvioimiseksi että vastuullisuus- eli ESG-tekijöiden integroimiseksi osaksi kaikkea liiketoimintaa.

Ilmasto- ja ympäristöriskien vaikuttavuutta konsernin liike-toimintaan rajaa keskittyminen asuntorahoitukseen Suomessa ja antolainauksen painottuminen suomalaisiin kasvukeskuksiin. Hypo ei rahoita maa-, metsä- tai kalateollisuutta eikä liiketoimintoja, jotka ovat erityisen herkkiä ilmasto- ja ympäristö-tekijöille. Toisaalta liiketoiminnan keskittyminen Suomeen lisää maakohtaisia keskittymäriskejä. Ilmasto- ja ympäristöriskien osalta maantieteellisestä sijainnista johtuvat riskit rajoittuvat asuntorahoitukseen erikoistoimijan osalta kuitenkin lähinnä sään ääri-ilmiöistä kuten rankkasateista ja myrskyistä aiheutuviin paikallisiin vahinkoihin.

Tulvariskien vaikuttavuutta Hypon vakuuskannalle on analysoitu ja riskit on arvioitu vähäisiksi. Paikalliset sade- ja hulevesitulvat suurimpien kaupunkien keskusta-alueilla saattavat kuitenkin sattuessaan uhata yksittäisiä vakuuskohteita. Uusmyynnissä ja vakuuksien arvioinnissa huomioitava Hypon Asuntoluottoluokitus ottaa huomioon sekä useita ympäristö- ja ilmastotekijöitä että muita vastuullisuuselementtejä.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen johtaa lisääntyviin energiatehokkuusvaatimuksiin ja uusiutuvien energialähteiden suosimiseen. Nämä vaatimukset tulevat koskemaan sekä uutta että vanhaa rakennuskantaa, asuntokanta mukaan lukien, minkä on toistaiseksi tunnistettu mahdollistavan konsernin liiketoiminnan kehittämisen ja kasvattamisen.

Konserni on varainhankinnassaan riippuvainen sekä kotimaisten että ulkomaisten sijoittajien käyttäytymisestä. Sijoittajien odotukset ilmasto- ja ympäristötekijöiden ja myös muiden vastuullisuuden osa-alueiden huomioimiseksi liiketoiminnassa kasvavat. Työ sekä sijoittajien odotusten että lisääntyvien sääntely- ja raportointivaatimusten täyttämiseksi on aloitettu ja etenee hyvin.

KONSERNIN VAKAVARAISUUDEN- JA RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT

VAKAVARAISUUS

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

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

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

Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskil-

le kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

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

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

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

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

Järjestämättömät saamiset % luottokannasta	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta} + \text{olennaiset saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta}}{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}} \times 100$
LCR-tunnusluku %	$\frac{\text{Likvidit varat}}{\text{Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30 pv)}} \times 100$
Vähimmäisomavaraisuusaste %	$\frac{\text{Ensisijainen pääoma}}{\text{Vastuut yhteensä}} \times 100$
NSFR-tunnusluku %	$\frac{\text{Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus}}{\text{Vaadittava pysyvä rahoitus}} \times 100$
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	$\frac{\text{Ydinpääoma}}{\text{Kokonaisriski}} \times 100$

Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin ja vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

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

RISKIENHALLINTA

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

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

Riskinkantokyky ja riskinottohalukkuus

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

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

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 emoyhtiön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen Asuntopankki Oy:n toiminnot. Tämän toimintakertomuksen lisäksi tietoa konsernin hallinnosta löytyy Hypon verkkosivuilta hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevasta selvityksestä sekä palkitsemista koskevista raporteista.

Riskienhallinnan vastuu ja organisointi

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

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

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

Säännöllinen riskiraportointi annetaan johtoryhmälle, konserniyhtiöiden hallituksille, emoyhtiön ja tytäryhtiön hallituksiin perustetulle riskivaliokunnalle ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille. Riskienhallinnan yleisten periaatteiden samoin kuin riskialuekohtaisen riskienhallinnan periaatteiden päivittämistarpeet arvioidaan hallituksessa säännöllisesti.

Emoyhtiön hallituksen riskivaliokunta arvioi koko konsernin riskiasemaa ja kokoontuu säännöllisesti neljä kertaa vuodessa.

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

Liiketoiminnan omat kontrollit

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

Riippumattomat valvontatoiminnot

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

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

Riskiasema ja merkittävimmät riskit

Konsernin kokonaisriskiasema on säilynyt vakaana huolimatta asuntomarkkinoiden ja talustilanteen epävakauudesta. Riskitasot kaikilla riskialueilla ovat pysyneet suhteellisen matalina. Venäjän hyökkäyssodasta Ukrainassa, Gazan sodasta ja taloudellisen toimintaympäristön epävakauudesta johtuvat riskit ovat lisänneet toimintaympäristön epävarmuutta. Luottoasiakkaiden lainanhoitokyky on kuitenkin säilynyt hyvänä, eivätkä maksuviiveet ja ongelmaluottojen määrä ole olennaisesti kasvaneet. Sekä järjestämättömien luottojen että lainanhoitajousten määrät ovat hieman kasvaneet, mutta pysyneet edelleen toimialan keskiarvoihin verrattuna alhaisilla tasoilla. Asuntojen hintojen lasku ei toistaiseksi ole vaikuttanut luottokannan LTV-tasoihin tai aiheuttanut luottotappioita. Asuntojen arvon lasku ei myöskään ole vaikuttanut konsernin omien asunto-omistusten kirjanpitoarvoihin, koska omistukset on kirjattu kirjanpidossa hankintameno mukaisina eikä arvojen lasku ole johtanut alaskirjauksiin. Likviditeettiasema on säilynyt vahvana eikä maksuvalmiussalkun sijoituksista ei ole aiheutunut tappioita.

Tietojärjestelmien toiminta on säilynyt vakaana, vaikka tietoturvahälytys ovat olleet koholla. Tietoturvahälytysten seurannan ja valvonnan tasoa on nostettu, mutta vakavia tietoturvaloukkauksia ei ole ollut. Operatiivisten riskien toteumat ovat jääneet vähäisiksi. Perusjärjestelmäohjelmien jälkeisten järjestelmävirheiden ja -puutteiden korjaaminen on ollut vielä kesken, mutta kaikki merkittävimmät havaitut virheet ja puutteet on saatu korjattua.

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

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

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

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

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen muutoksesta. Markkinariskin alalajit ovat korko-, 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. Markkinariskejä hallitaan vahvistetuilla riskilimiiteillä ja niiden aktiivisella seurannalla. Osake- ja hyödykeriskejä ei oteta.

Likviditeettiriski tarkoittaa todennäköisyyttä sille, että konserniyhtiö ei rahoitusasemansa heikkenemisen takia kykene suoriutumaan maksuvelvoitteistaan. Toteutuessaan likviditeettiriski voi vaarantaa konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden. Konsernin likviditeettiriskin hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin. Likviditeettiriskit jaetaan pitkäaikaiseen eli taseen rakenteelliseen rahoitusriskiin, jälleerahoitusriskiin ja lyhytaikaiseen maksuvalmiusriskiin. Taseen rakenteellista rahoitusriskiä hallitaan ylläpitämällä liiketoimintatavoitteisiin ja toimintaympäristön epävarmuuksiin nähden riittävällä tasolla olevia joukkovelkakirjalainaohjelmia ja valtuuksia pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi. Jälleerahoitusriskiä hallitaan solmimalla mahdollisimman

pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Pitkäaikaisen varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

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

Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvä riski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu konsernin omistamien asuntojen ja asuntotonttien arvonalentumisesta, vahingoittumisesta tai niihin liittyvien tuottojen keskeytymisestä. Riskejä hallitaan pitkäjänteisellä sijoituspolitiikalla, omistusten hajautuksella ja kohdentamisella kasvukeskuksiin, vastapuolien monilukuisuudella sekä ylläpitämällä kohteiden hyvää yleiskuntoa ja riittävä 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 riskienhallintaa. Konsernin operatiivisten riskienhallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin operatiivisten riskienhallinnan periaatteisiin. Liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja tapahtumara-

portoinnilla, 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 riskeihin. Strategisia riskejä hallitaan mm. liiketoiminnan sopeutuksella ja muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin.

Ilmasto- ja ympäristöriskeillä tarkoitetaan ilmaston muutoksen ja ympäristön tilan heikkenemisestä aiheutuvia talouteen ja finanssijärjestelmään vaikuttavia rakenteellisia muutoksia. Ilmasto- ja ympäristöriskit voivat olla fyysisiä tai siirtymäriskejä, joita aiheutuu suoraan tai välillisesti siirtymisestä kohti vähähiilisempää ja ympäristön kannalta kestävämpää taloutta. Ne voivat eri kanavien ja eri riskialueille kohdistuvien vaikutusketjujen kautta muuttua Hypon liiketoiminnan taloudelliseksi riskeiksi. Konsernissa on aloitettu työ ilmasto- ja ympäristöriskeiden ja myös muiden ESG -tekijöiden integroimiseksi osaksi riskinottoa ja riskienhallintaa sekä pääomien ja likviditeetin riittävyyden arviointiprosesseja.

RISKIASEMAA KUVAAVIA MITTAREITA

MUUT RISKIASEMAA KOSKEVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2023	2022
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo %)	30,3	30,8
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,19	0,14
Luottoriski	Lopulliset ja odotetut luottotappiot nettomuutos, milj. €	0,1	0,0
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta %	42,3	42,3
Likviditeettiriski	Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	46,9	46,3
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,3	3,3
Likviditeettiriski	LCR maksuvalmiusvaatimus %	326,4	201,6
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	686,4	561,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	26	17
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta %	19,0	16,2
Korkoriski	Tuloriski milj. €	-2,1	-1,5
Korkoriski	Nykyarvoriski milj. €	-3,7	-2,4
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta %	1,6	1,6
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot % arvioiduista käyvistä arvoista	92,5	92,0
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	83,0	89,3
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna %	4,6	4,8

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.
Lopulliset ja odotetut luottotappiot nettomuutos, milj. €	Tulovaikutteisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta %	Jäljellä olevan 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, milj. €	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 milj. €	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1 % tilinpäätöshetkellä
Nykyarvoriski milj. €	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, %

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2024

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Korkotuotot	K2, K4	130 732	35 145
Korkokulut	K2, K4	-112 528	-19 882
KORKOKATE		18 204	15 264
Palkkiotuotot	K3, K4	4 863	3 673
Palkkiokulut	K3, K4	-166	-81
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	K5	-2 517	4 044
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	K6	0	-1 248
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	K4, K7	2 431	2 762
Liiketoiminnan muut tuotot	K8	2 192	209
Henkilöstökulut	K40	-8 321	-7 574
Hallintokulut	K9	-4 460	-5 029
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä		-12 781	-12 603
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	K11	-1 611	-1 489
Liiketoiminnan muut kulut	K10	-1 993	-3 436
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	K12	-119	-15
LIIKEVOITTO	K14	8 503	7 079
Tuloverot	K13	-1 556	-1 274
VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 947	5 805
TILIKAUDEN VOITTO		6 947	5 805

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Tilikauden voitto	6 947	5 805
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat	-125	-242
	-125	-242
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	288	1 216
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu	614	0
	902	1 216
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	777	974
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	7 724	6 778

KONSERNIN TASE, IFRS

1 000 €	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
VARAT			
Käteiset varat	K15, K38	520 670	393 179
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	K19, K20, K36, K37, K52.a, K52.c-e	146 386	140 802
Saamiset luottolaitoksilta	K17, K36, K38, K52.a	17 390	24 296
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	K18, K36, K37, K52.a-e	2 785 973	2 754 008
Osakkeet ja osuudet	K21, K37, K52.a	24	24
Johdannaissopimukset	K22, K23, K24, K25, K26, K37, K38, K52.a	18 232	2 827
Aineettomat hyödykkeet	K27, K29	10 175	10 230
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	K28, K29	57 306	50 726
Muut aineelliset hyödykkeet	K29	1 002	4 995
		58 308	55 720
Muut varat	K30	60 385	78 366
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	K31	1 540	1 545
Laskennalliset verosaamiset	K32	9	8
VARAT YHTEENSÄ		3 619 094	3 461 004

1 000 €	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
VELAT			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	K36, K37	51 349	50 000
Luottolaitoksille	K36, K37	20 004	0
		71 354	50 000
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset	K36, K37	1 562 999	1 466 671
Muut velat	K36, K37	6 204	7 173
		1 569 203	1 473 844
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Johdannaissopimukset	K33, K36, K37	1 694 460	1 646 814
Muut velat	K22-26, K37, K38	74 793	112 984
Siirtovelat ja saadut ennakot	K34	38 788	14 294
Laskennalliset verovelat	K32	2 465	2 638
		9 825	9 947
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	K39	5 000	5 000
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		36 219	34 537
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta		57	182
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		5 476	5 188
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto		81 584	76 847
Tilikauden voitto		6 947	5 805
		158 207	150 483
VELAT YHTEENSÄ		3 619 094	3 461 004

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

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	0
Oma pääoma 31.12.2022	5 000	34 537	5 371	22 924	82 652	150 483

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	5 000	34 537	5 371	22 924	82 652	150 483
Tilikauden voitto					6 947	6 947
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					614	614
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-157			-157
Laskennallisten verojen muutos			33			33
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			360			360
Laskennallisten verojen muutos			-72			-72
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	163	0	614	777
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		1 682			-1 682	0
Oma pääoma 31.12.2023	5 000	36 219	5 534	22 924	88 531	158 207

Konsernin oman pääoman laskelmalla ja laajassa tuloslaskelmassa vuonna 2023 esitetty 614 tuhannen euron oikaisu edellisten tilikausien voittovaroihin johtui täsmennyksistä tytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksen taseen yhdistelyssä konsernin taseeseen omistusosuuden muutostilanteissa. Konsernin omistusosuus on laskenut vuosien 2011-2016 aikana 61,9 prosentista 54,6 prosenttiin. Hypo-konserni omisti 31.12.2023 Bostadsaktiebolaget Taoksesta 54,6 %.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirrat		
Saadut korot ja palkkiotuotot	137 801	39 069
Maksetut korot ja palkkiokulut	-111 907	-18 881
Luotto- ja takaustappiot	-119	-14
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-14 867	-16 826
Maksetut tuloverot	-1 673	-1 607
Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä	9 234	1 741
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta	-21 843	-116 720
Vakuudet johdannaisista	32 606	-67 509
Liiketoiminnan muut varat	-493	-1 471
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	10 270	-185 700
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	96 328	-194 052
Liiketoiminnan muut velat	670	420
Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä	96 998	-193 632
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	116 502	-377 591
Investointien rahavirrat		
Saadut maksut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	69 662	131 587
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	-72 179	-128 791
Saadut tuotot sijoituskiinteistöistä	3 454	3 728
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-1 597	-781
Saatu rahavirta sijoituskiinteistöjen myynneistä	133	7 215
Maksettu rahavirta sijoituskiinteistöjen ostoista	-6 714	-2 531
Rahavirrat käyttömaisuuden luovutuksista	2 436	-6 394
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-4 806	4 032
Rahoituksen rahavirrat		
Rahoitusvelkojen nostot	616 231	702 289
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-600 827	-356 833
Muiden velkojen nostot	24 105	18 753
Muiden velkojen takaisinmaksut	-25 034	-20 758
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	14 475	343 451
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	126 170	-30 108
Rahavarat tilikauden alussa	558 277	588 384
Rahavarat tilikauden lopussa	684 447	558 277
RAHAVAROJEN MUUTOS	126 170	-30 108

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

K1. Konsernitilinpäätöksen olennaiset 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 Asuntohypopankki Oy (jäljempänä Suomen Asuntohypopankki) on emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita sekä notaariattipalveluja.

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

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntohypopankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus on kokouksessaan 1.2.2024 hyväksynyt tilikautta 1.1. – 31.12.2023 koskevan tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 2.2.2024 ja 28.2.2024 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen varmennettavaksi tilintarkastajalle ja hallintoneuvostolle. Hallintoneuvosto kokoontui 29.2.2024. Tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittaisessa varsinaisessa kokouksessa. Varsinainen kokous pidetään 20.3.2024.

LAATIMISPERUSTEET

Hypo-konsernin tilinpäätös laaditaan kansainvälisten IFRS tilinpäätösstandardien ja SIC- ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla viitataan niihin standardeihin ja tulkintoihin, jotka on hyväksytty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1606/2002 mukaisesti. Tilinpäätöksessä on myös huomioitu tilinpäätöksen laatimisesta annettu kansallinen lainsäädäntö sekä viranomaismääräykset.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni julkaisee ESEF-muotoisen tilinpäätöksen tilikaudelta 2023.

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

Asuntohypopankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä.

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

Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

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

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

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

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

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Konsernitilinpäätös on laadittu noudattaen samoja laadintaperiaatteita kuin vuonna 2022, lukuun ottamatta seuraavia uusia standardeja, tulkintoja ja muutoksia olemassa oleviin

tilinpäätösstandardeihin, joita konserni on soveltanut 1.1.2023 alkaen:

- IAS 12 Tuloverot
- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen
- IAS 8 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilikauden 1.1.-31.12.2023 aikana voimaan tulleilla standardimuutoksilla ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Myöhemmin voimaan tulevat, julkaistut IFRS -tilinpäätösstandardit, tulkinnat ja muutokset, mutta joita ei ole vielä otettu käyttöön tilikaudelle 2023 ovat:

- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen, voimaan 1.1.2024
- IFRS 16 Vuokrasopimukset, voimaan 1.1.2024

Tulevilla muutoksilla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen kaudella, jolla muutosta sovelletaan ensimmäistä kertaa.

MUUTOKSET TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTEISSA JA ESITTÄMISTAVASSA

Konsernin päälaskelmien rakennetta on muokattu vastaamaan paremmin IAS 1 sääntelyä. Vertailukausien lukuja on täsmennetty:

- Aiemmin erikseen esitetty tuloserä 'Suojauslaskennan tulos' sisällytetään tuloserään 'Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden netto-tuotot' sekä esitetään osana kyseisen tuloserän liitetietoa.
- Korkosaamiset ja -velat esitetään vuoden 2023 tilinpäätöksessä kunkin tase-erän pääoman yhteydessä. Aikaisempina vuosina erät on esitetty siirtosaamisissa ja -veloissa. Liitetietoja on muokattu vastaavasti.

Vuoden 2023 tilinpäätöksessä vertailuvuoden 2022 tiedot on muokattu vastaamaan vuoden 2023 esittämistapaa.

1 000 €	Konsernin tase-erät tilinpäätöksessä 2022	Vertailuvuosi 2022 vuoden 2023 tilinpäätöksessä	Esittämistavan muutos, korkosaamiset/-velat
Taseen varat			
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	140 315	140 802	487
Saamiset luottolaitoksilta	24 286	24 296	10
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 749 916	2 754 008	4 092
			4 588
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	6 133	1 545	-4 588
Taseen velat			
Talletukset	1 463 261	1 466 671	3 410
Muut velat	7 474	7 173	-300
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 642 313	1 646 814	4 501
			7 610
Siirtovelat ja saadut ennakot	10 248	2 638	-7 610
Tunnusluvut	Konsernin tunnusluvut tilinpäätöksessä 2022	Vertailuvuosi 2022 vuoden 2023 tilinpäätöksessä	
Luotot/talletukset %	187,0	187,8	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, milj. €	2 749,9	2 754,0	
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset), milj. €	1 463,3	1 466,7	
Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	560,8	561,3	

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,
- odotettavissa olevien luottotappioiden laskentamallissa käytetyt arviot asuntoluottojen vakuuksien tulevasta arvon 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 rahoitusvarosta, oikaistuna tappiota koskevalla vähennyserällä.

Efektiivinen korko

Efektiivinen korko on korko, jota käyttäen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvelan odotettavissa olevana voimassaoloaikana saatavaksi tai suoritettavaksi arvioidut maksut tulevat diskontatuiksi täsmälleen rahoitusvaroihin kuuluvan erän bruttomääräisen kirjanpitoarvon tai rahoitusvelan jaksotetun hankintamenon suuruisiksi. Efektiivisen koron menetelmässä rahoitusvälineisiin kiinteästi liittyvät transaktiotuotot ja -kulut jaksottuvat rahoitusvälineen jäljellä olevalle määrälle ja ajalle. Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin. Odotettavissa olevia luottotappioita ei huomioida efektiivisen koron laskennassa.

Merkitseminen taseeseen

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

Arvostusmenetelmät

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

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

- 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 ottivat huomioon omaisuuserän tai velan hinnoittelussa.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen rahoitusvarat- ja velat luokitellaan seuraaviin kategorioihin:

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

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

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

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

Johdannaispöimusten, joista valtaosa koostuu perinteistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkina-koroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskiili 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 ole-masta eli kun sopimuksessa määritelty velvollisuus on täytetty, peruutettu tai erääntynyt. Mikäli olemassa olevaan rahoitusvelan lainaehtoihin tehdään merkittävä muutos, kirjataan taseeseen uusi rahoitusvelka ja alkuperäinen rahoitusvelka kirjataan pois taseesta. Taseesta poiskirjatun rahoitusvelan ja uuden rahoitusvelan erotus kirjataan tulosvaikutteisesti.

Rahoitusvarat

Vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

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

- Jaksotettuun hankintamenuon: 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 hankintamenuon. Näiden varojen kirjanpitoarvoa oikaistaan odotettavissa olevien luottotappioiden vähennyserällä. Näistä rahoitusvaroista saatava korkotuotto sisältyy korkotuottoihin, jotka lasketaan efektiivisen koron menetelmällä. Käteinen, saamiset luottolaitoksilta sekä saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöltä on arvostettu jaksotettuun hankintamenuon.
- Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta (FVOCI): Rahoitusvarat, joita pidetään hallussa sopimusperusteisten kassavirtojen keräämiseksi sekä mahdollisesti rahoitusvälineen myymiseksi ennen eräpäiväänsä. Näiden varojen sopimusperusteiset kassavirrat ovat pelkästään pääoman- ja koronmaksua (SPPI) eikä niitä ole luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Osa vieraan pääoman ehtoista instrumenteista arvostetaan käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta.
- Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella arvostettavat erät (FVPL): Rahoitusvarat, joita pidetään hallussa sopimusperusteisten kassavirtojen keräämiseksi sekä mahdollisesti rahoitusvälineen myymiseksi ennen eräpäiväänsä. Tavoitteena on vähentää kirjanpidollista epäsymmetriaa, jota muutoin syntyisi eroavuuksista saamistodistusten ja johdannais-sopimusten arvostamisessa ja kirjaamisessa.

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

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

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

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

Oman pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

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

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta ja määrittäminen

Odotettavissa olevien luottotappioperiaatteita sovelletaan jaksotettuun hankintamenuon arvostettaviin sekä käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin, vuokrasaamisiin sekä taseen ulkopuolisiin luottositoumuksiin.

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

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta luotoille

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

Luotot jaotellaan sisältämänsä luottoriskin mukaisesti kolmeen eri tasoon:

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

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

TASON 2 saamisilla tarkoitetaan sellaisia saamisia, joissa on

- raportointihetkellä voimassa oleva 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 arvomuutosta tai sen jälkeen. Luoton elinkaaren mukainen arvonalentumiskirjaus lasketaan arvioimalla sopimuksen mukaisten vähentämättömien kassavirtojen ja vakuuden/vakuuksien käyvän arvon erotusta. Lisäksi laskennassa huomioidaan edellä mainittu tulevaisuuskerroin. Tasolla 2 olevan saamisen osalta oletetaan, että luoton jatkonostoja ei velkakirjaehtojen mukaisesti sallita, mistä johtuen luoton nostamatonta, taseen ulkopuoliseksi sitoumukseksi merkittyä määrää ei huomioida odotettavissa olevan luottotappion laskennassa.

Muiden kuin LTV-laskennassa huomioitavien vakuuksien osalta laskennassa huomioidaan vain riittävän korkealaatuisten vakuuksien arvo (esim. talletusvakuus tai valtion / kunnan takaus) Hypossa erikseen 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 odotettavissa olevien luottotappioiden mallin mukainen laskenta.

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta muille vieraan pääoman ehtoosille instrumenteille

Hypon vieraan pääoman ehtoisten rahoitusvarojen odotettavissa olevien luottotappioiden kirjauksissa käytetään:

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

Odotettavissa olevia luottotappioita lasketaan vain niille vieraan pääoman ehtoosille instrumenteille, jotka arvostetaan jakotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta.

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

- TASO 1: Normaalityllassa olevat vieraan pääoman ehtoiset instrumentit (luottoluokat 1-3)
- TASO 2: Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, joiden luottoriski on kasvanut (luottoluokat 4-5 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 30 päivää)

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

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

Luottoluokka 1: (S&P AAA)

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

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

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

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

Luottoluokka 5: (S&P BB+)

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

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

Luottoriskin merkittävä kasvu

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

Laiminlyönnin ja arvoltaan alentuneiden varojen määritelmä

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

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

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

Odotettavissa olevien luottotappioiden ennustemalliin sisällytetty tulevaisuuteen suuntautuva informaatio

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

Tulevaisuuskerroin (FLF) voi saada arvon asteikolta

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

Keskeisimmät arviot, joilla on vaikutusta odotettavissa olevien luottotappioiden määrään tulevaisuuskerrotimeen kautta ovat seuraavat:

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

Instrumenttien ryhmittely odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa

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

Vakuus ja muut luoton laatua parantavat järjestelyt

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

Instrumentin luonteesta riippuu, mitä muita vakuuksia kuin luottoja ja luottositoumuksia käytetään rahoitusvarojen turvaamiseen. Katettujen joukkolainojen ja vastaavien varojen vakuutena on vakuuspooli. Suurelle osalle 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 odotettavissa olevien luottotappioiden mittamiseen 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 käteisisistä 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 hankintamenoon. 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. Johdannaisvarojen 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 johdannaisvarat ja -velat nettoutetaan, jos Hypolla on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kaupat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myynti ja velkaerän kuittaus samanaikaisesti. Sen sijaan kahdenväliset OTC-johdannaisvarat- ja velat kirjataan sopimustasolla johdannaisvaroihin tai velkoihin ilman nettoutusta.

Johdannaisten vakuuksien kirjaaminen

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

Käyvän arvon suojauslaskenta

Osaan Hypon liikkeeseen laskemiin kiinteäkorkoisiin velkoihin sekä kiinteäkorkoisiin saamisiin sekä näitä suojaaviin johdannaissopimukseen sovelletaan IFRS 9 -standardin mukaista käyvän arvon suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien käyvän arvon muutoksesta aiheutuvat tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Suojaavan instrumentin ja suojattavan kohteen käyvän arvon muutosten katsotaan olevan yhtä suuria, mutta vastakkaisia. Suojauslaskentaa sovelletaan Hyossa ainoastaan korkoriskiin. 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 tekopäivänään ja tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan ja suojausinstrumentin pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu hypoteettisen johdannaisen avulla. Hypoteettinen johdannainen vastaa ehdoiltaan suojauskohteena olevaa sopimusta jättäen kuitenkin huomioimatta luottoriskin ja mahdollisten transaktiokulujen osuudet. Suojauksen tehoton osa syntyy pääosin suojaavan johdannaisen vaihtuvakorkoisen osan käyvän arvon muutoksista. Suojauksen tehoton osa kirjataan tulosvaikutteisesti.

Käyvän arvon suojauslaskennassa johdannaissopimukset merkitään taseeseen käypään arvoonsa ja vastaerät tuloslaskelmalle käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuottoihin. Hypoteettisen johdannaisen

käypä arvo merkitään taseeseen suojattavan instrumentin tasearvon oikaisuksi ja vastaerä niin ikään tuloslaskelman käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuottoihin.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Sijoituskiinteistöt

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

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. Kiinteistösijoitusten käyvät arvot esitetään konsernitilinpäätöksen liitetietona.

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

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

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöstä. Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taide-tekokset ja ne käsitellään hankintamenuomallin mukaisesti.

TYÖSUHDE-ETUUEDET

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuus pohjaisia.

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 etuus pohjaisena järjestelynä. Järjestelyn nettomääräinen velvoite tai nettomääräinen omaisuuserä lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskonttatusta eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Netto-omaisuuserä merkitään konsernin taseen muihin varoihin. Netto-omaisuuserän määrää korjataan, mikäli vakuutusmatemaattisissa oletuksissa tapahtuu muutoksia. Myös varojen toteutuneiden tuottojen poikkeama arvioidusta tuotosta aiheuttaa muutoksen eläkevelvoitteen määrässä. Molemmat muutokset esitetään vakuutusmatemaattisena voittona / tappiona laajassa tuloslaskelmassa sekä oman pääoman käyvän arvon rahastossa laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään. Etuus pohjaisen eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron sekä palkkojen ja eläkkeiden oletetuista tasoista. Myös poikkeamat järjestelyn oletetuissa sijoitustuotoissa ja sijoitusten käyvissä arvoissa aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa.

LASKENNALLISET VEROSAATAVAT JA -VELAT

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

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

Etuuspohjainen järjestely konsernin muissa varoissa

Etuuspohjaisesta omaisuuserästä syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon. Laskennallinen verovelka kasvaa tai pienenee, kun järjestelyn netto-omaisuuserän määrässä tapahtuu muutos. Etuus pohjaisen eläkejärjestelyn netto-omaisuuserän määrä vaihtelee IAS 19 -laskelmalla esitetyllä tavalla vuosineljänneksittäin. Netto-omaisuuserän kulloiseenkin

arvoon vaikuttavat sekä eläkevelvoitteen kokonaismäärän kehitys sekä muutokset järjestelyssä olevissa varoissa.

Yleinen luottotappiovaraus

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

Arvonkorotukset sijoitus- tai omassa käytössä olevissa kiinteistöomistuksissa

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

Muun laajan tuloslaskelman kautta käypään arvoon arvostettavat rahoitusinstrumentit

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

MUUT VARAT JA MUUT VELAT

Muut varat koostuvat pääosin suojaavien johdannaispositioiden 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 transaktiotuotot ja -kulut jaksottuvat rahoitusvälineen jäljellä olevalle määrälle ja ajalle. Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin.

Palkkiotuotot ja -kulut

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne tuloutetaan kertaluonteisesti. Luotonannon palkkiot

sekä tonttintariaattitoiminnan ja korttiliiketoiminnan palkkiotuotot tuloutetaan IFRS 15:n mukaan.

Luotonannon palkkiotuotot sisältävät toimitusmaksut luotonmyöntöhetkellä, kertapalkkiot suoritetuista palveluista sekä kuukausipohjaisesti veloittavat lainanhoitopalkkiot.

Tonttintariaattitoiminnan palkkiotuotot koostuvat hallinnointisopimuksiin perustuvien toimeksiantojen toteuttamisesta ja sijoittajille tarjottavien hallinnollisten palveluiden jatkuvasta palkkiosta.

Muut palkkiotuotot sisältävät korttiliiketoiminnan palkkiotuotot sekä muut asiakkaille suoritettavat palvelut.

Palkkiokulut koostuvat kolmansille osapuolille maksetuista toistuvista tai kertaluonteisista maksuista.

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

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 kulumiseen 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 päiväraha- ja korvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhte-etuuksina. Työntekijöiden lakisääteisen eläketurvan järjestämisestä sekä palkitsemisjärjestelmän mukaan suoritettavista palkkioista aiheutuvat kulut käsitellään maksupohjaisena järjestelyinä. Palkat ja palkkiot sekä maksupohjaiset järjestelyt tulevat maksuun alle 12 kuukauden kuluessa ajankohdasta, jolta velvoite syntyy, eikä maksuja siten diskontata. Yllä kuvatut etuudet kirjataan kuluksi kaudelle, jolta suoritevelvoite aiheutuu.

Hallintokulut

Henkilöstön muista kuin palkkakuluista koostuvat muut henkilöstösidonnaiset kulut koostuvat pääosin terveydenhoidon, rekrytoinnin ja koulutuksen sekä ulkopuolisten asiantuntijapalvelujen kuluista. Tietotekniikan ja tietoliikenteen kulut muodostuvat pankki- ja muiden IT-järjestelmien käyttö- ja palvelumaksuista sekä kehitysmenoista. Lisäksi hallintokuluja muodostuu toimistotilojen ylläpidosta ja muista operatiiviseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista. Hallintokulut kirjataan kuluksi kaudelle, jolta suoritevelvoite aiheutuu.

Poistot, poistomenetelmät ja taloudelliset vaikutusajat

Erään kirjataan poistot aineettomista hyödykkeistä sekä muista aineellisista hyödykkeistä.

Aineettomat hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineettomista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

- It-kehittäminen ja ohjelmistot 2-10 vuotta
- Muut aineettomat hyödykkeet 5-10 vuotta

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

Aineelliset hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineellisista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

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

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

Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusvaroista

Erään kirjataan lopulliset luottotappiot sekä odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos jaksotettuun hankintameno-oon kirjatuista rahoitusvaroista tuloutetaan tuloslaskelmaan.

Muiden rahoitusvarojen lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot

Lopulliset luottotappiot sekä odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos muista rahoitusvaroista kuin jaksotettuun hankintameno-oon 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, vuokraus 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 suoritevelvoitteisiin perustuen.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita.

K2. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN	2023	2022
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	13 836	1 428
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	101 029	24 117
Yhteensä	114 864	25 545
Saamistodistukset, käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut	1 786	213
Johdannaissopimukset	11 105	7 376
Rahoitusvelkojen negatiiviset korkokulut		1 263
Muut korkotuotot	2 976	748
Korkotuotot yhteensä	130 732	35 145
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-2 280	-94
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-41 395	-6 062
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-27 163	-8 405
Yhteensä	-70 838	-14 561
Johdannaissopimukset	-41 615	-4 406
Rahavarojen negatiiviset korkotuotot	-38	-904
Muut korkokulut	-37	-11
Korkokulut yhteensä	-112 528	-19 882
K3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT	2023	2022
Palkkiotuotot		
Luotonannosta ja ottolainauksesta	2 621	1 945
Tonttintariaattipalveluista	2 072	1 545
Muusta toiminnasta	170	183
Palkkiotuotot yhteensä	4 863	3 673
Palkkiokulut luotonannosta ja talletuksista	-166	-81
Nettopalkkiotuotot	4 697	3 592
K4. TUOTTOJEN JAOTTELU	2023	2022
Konsernin tuotot		
Korkotuotot	130 732	35 145
Korkokulut	-112 528	-19 882
Korkokate	18 204	15 264
Nettopalkkiotuotot		
Luotonannosta	2 454	1 864
Tonttintariaattitoiminnasta	2 075	1 545
Muusta toiminnasta	168	183
Nettopalkkiotuotot yhteensä	4 697	3 592
Nettotuotot käypään arvoon tuloslaskelman ja muun laajan tuloksen kautta kirjatuista rahoitusinstrumenteista	-2 517	2 796
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 118	2 536
Kiinteistösjoitusten myyntivoivot	314	226
Muut tuotot	2 192	209
Muut tuotot yhteensä	2 106	5 766
Tuotot yhteensä	25 006	24 622

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

K5. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSLASKELMAN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVÄLINEIDEN NETTOTUOTOT

	2023			2022		
	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä
Arvopaperikaupan nettotuotot						
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista saamistodistuksista	-1 875	4 948	3 072	-2 623	-7 357	-9 980
Muista kuin suojauslaskennassa olevista, käypään arvoon arvostettavista koronvaihtosopimuksista	2 789	-6 288	-3 499	1 878	10 534	12 412
Suojauslaskennan nettotulos						
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista käyvän arvon suojauslaskennassa		-63 756	-63 756		118 880	118 880
Koronvaihtosopimuksista käyvän arvon suojauslaskennassa		61 665	61 665		-117 267	-117 267
Yhteensä	914	-3 431	-2 517	-745	4 789	4 044

Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusinstrumentteja ei ole.

K6. KÄYPÄÄN ARVOON KÄYVÄN ARVON RAHASTON KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT

	2023	2022
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot		-1 248
Yhteensä	0	-1 248

K7. SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT

	2023	2022
Vuokratuotot	1 646	2 131
Myyntivoitot (-tappiot)	314	226
Muut tuotot	1 378	1 136
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-809	-648
Muut kulut	-36	-21
Suunnitelman mukaiset poistot	-62	-62
Yhteensä	2 431	2 762

K8. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2023	2022
Käyttökorvaukset, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	14	13
Muut tuotot	2 178	196
Yhteensä	2 192	209

Muut tuotot vuonna 2023 sisältää -2,2 miljoonan euron vakaussuorituksen vuodelle 2023. Erä sisältää myös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön IAS 19 mukaisten hallintopalvelujen nettotuoton.

K9. HALLINTOKULUT

	2023	2022
Muut henkilöstösidonnaiset	-764	-801
Toimiston ylläpito ja muut operatiiviset	-482	-339
Hallinnointi ja viestintä	-210	-229
Tietotekniikka, tietoliikenne ja postitus	-2 963	-3 609
Muut	-43	-52
Yhteensä	-4 460	-5 029

K10. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2023	2022
Vuokratulot	-29	-19
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-70	-52
Muut kulut	-1 893	-3 365
Yhteensä	-1 993	-3 436

K11. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETTOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

	2023	2022
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 611	-1 489

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

K12. LOPULLISET JA ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT TULOSLASKELMASSA	2023	2022
Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-73	-22
Lopulliset luottotappiot	-52	
Luottotappiopalautekset	11	8
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetty nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	1	-1
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot ja arvonalentumistappiot		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-5	
Yhteensä	-119	-15

Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutoksen tarkempi erittely esitetään riskienhallinnan liitetiedossa 'IFRS 9 tappiota koskevan vähennyserän muutokset ja siirtymät'.

K13. TULOVEROT	2023	2022
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-1 528	-1 292
Laskennallisten verojen muutos	-27	10
Edellisten tilikausien verot	-1	8
Verot tuloslaskelmassa	-1 556	-1 274
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	8 503	7 079
Verovapaat tulot	-1 019	-743
Vähennyskelvottomat kulut	0	7
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	288	68
Yhteensä	7 772	6 411
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 554	-1 282
Edellisten tilikausien verot	-1	8
Verot tuloslaskelmassa	-1 556	-1 274

K14. TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

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

2023	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	24 903	8 387	3 619 094	3 460 887	68
Muu toiminta	136	116	0		
Yhteensä	25 039	8 503	3 619 094	3 460 887	68
2022	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	24 255	6 730	3 461 004	3 310 621	60
Muu toiminta	367	349	0		
Yhteensä	24 622	7 079	3 461 004	3 310 621	60

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K15. KÄTEISET VARAT	2023	2022
Kassa		500
Saamiset keskuspankilta	520 670	392 679
Käteiset varat yhteensä	520 670	393 179

K16. RAHAVIRTUALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT JA NETTOVELAT	2023 Tasearvo	2022 Tasearvo
Käteiset varat	520 670	393 179
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	146 386	140 802
Saamiset luottolaitoksilta	17 390	24 296
Nettovelat	684 447	558 277
Rahavarat yhteensä	684 447	558 277
Varainhankinta, vuoden kuluessa takaisin maksettavat	-342 045	-364 626
Varainhankina, yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	-1 487 586	-1 450 530
Nettovelat	-1 145 184	-1 256 879
Rahavarat yhteensä	684 447	558 277
Bruttovarainhankinta, kiinteäkorkoiset	-96 488	-115 274
Bruttovarainhankinta, vaihtuvakorkoiset	-1 733 143	-1 699 882
Nettovelat	-1 145 184	-1 256 879

	Rahavarat			Rahoitukseen liittyvät velat	
	Käteiset varat	Keskuspankki- rahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamiset luotto- laitoksilta	Velat	Yhteensä
Nettovelat 2023					
Nettovelat 1.1.	393 179	140 802	24 296	-1 815 156	-1 256 879
Rahavirrat	127 492	800	-6 906	-78 231	43 155
Käypien arvojen muutokset, joihin ei liity maksua		4 785		63 756	68 541
Nettovelat 31.12.	520 670	146 386	17 390	-1 829 631	-1 145 184

	Rahavarat			Rahoitukseen liittyvät velat	
	Käteiset varat	Keskuspankki- rahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamiset luotto- laitoksilta	Velat	Yhteensä
Nettovelat 2022					
Nettovelat 1.1.	388 200	191 989	8 195	-1 321 705	-733 321
Rahavirrat	4 979	-43 526	16 100	-374 571	-397 018
Käypien arvojen muutokset, joihin ei liity maksua		-7 660	0	-118 880	-126 540
Nettovelat 31.12.	393 179	140 802	24 296	-1 815 156	-1 256 879

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuvelvoitteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä. Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvä varainhankinta ja rahavarat muodostavat nettovarallisuusaseman (nettovelka). Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2023 tietojen kanssa.

K17. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)	2023			2022		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta					16 010	16 010
Luottolaitoksilta	17 390		17 390	8 286		8 286
Yhteensä	17 390	0	17 390	8 286	16 010	24 296

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista. Saaminen keskuspankilta on varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen vähimmäisvarantotalletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita. Erä sisältää talletuksen pääoman ja korkosaatavan. Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2023 tietojen kanssa.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

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

	2023		2022	
	Tasearvo	Tappiota koskeva vähennyserä	Tasearvo	Tappiota koskeva vähennyserä
Asuntoyhteisöt	1 919 738	0	1 879 649	1
Kotitaloudet	850 685	306	857 246	233
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	13 601		14 866	
Muut	2 256		2 480	
Yhteensä	2 786 280	306	2 754 241	233

Saamiset koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2023	2022
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	5 186	3 853
Saamisista tilikaudelle kirjatut odotettavissa olevat luottotappiot		
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.	233	211
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	73	22
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.	306	233
Odotettavissa olevat luottotappiot tunnistetaan ja kirjataan sopimuskohtaisesti.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot, netto, palautukset = (-), tappiot = (+)	-11	-8

Lopulliset luottotappiot sisältävät tilikaudella kirjatut lopulliset luottotappiot sekä luottotappiopalautekset.

K19. KESKUSPANKKIRAHOITUKSEEN OIKEUTTAVAT SAAMISTODISTUKSET

	2023			2022	
	Julkisesti noteeratut	Yhteensä	Tappiota koskeva vähennyserä	Julkisesti noteeratut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset					
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat					
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	53 346	53 346		53 346	53 346
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut					
Valtion velkasitoumukset	54 895	54 895		57 132	57 132
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	2 142	2 142		9 404	9 404
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset					
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat					
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	3 570	3 570	5		0
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut					
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	32 433	32 433		20 434	20 434
Yhteensä	146 386	146 386	5	140 315	140 315

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 0,3 - 10 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

K20. SAAMISTODISTUKSET LUOTTOLUOKITUSJAKAUMITTAIN

	2023			
	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
Luottoluokitusjakauma				
Luottoluokka 1: (S&P AAA)	45 984		24 727	70 710
Luottoluokka 2: (S&P AA+ - AA-)	64 400	7 706		72 106
Luottoluokka 4: (S&P BBB+ - BBB-)		3 570		3 570
	2022			
Luottoluokitusjakauma				
Luottoluokka 1: (S&P AAA)	50 915		20 434	71 349
Luottoluokka 2: (S&P AA+ - AA-)	61 579	7 387		68 966

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K21. OSAKKEET JA OSUDET (KÄYPÄÄN ARVOON LAAJAN TULOKSEN KAUTTA ARVOSTETTAVAT)

	2023			2022		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		24	24		24	24

K22. JOHDANNAISSOPIMUKSET

	2023			2022		
	Varat	Kirjanpitoarvo Velat		Varat	Kirjanpitoarvo Velat	
OTC-koronvaihtosopimukset						
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset						
Käypä arvo	16 995	74 874		727	118 340	
joista keskusvastapuoliselvityksessä		53 010			73 311	
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset						
Käypä arvo	1 238	-82		2 100	-5 356	
joista keskusvastapuoliselvityksessä		-82			-5 356	
Käypä arvo yhteensä	18 232	74 793		2 827	112 984	

Sopimuksen käypä arvo sisältää kertyneen koron (dirty value).

	2023			2022		
	Varat	Nimellisarvo Velat		Varat	Nimellisarvo Velat	
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset	609 321	1 050 000		9 370	1 650 000	
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset	45 000	91 000		45 000	82 000	
Nimellisarvo yhteensä	654 321	1 141 000		54 370	1 732 000	

	2023			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	360 000	1 170 321	265 000	1 795 321
joista keskusvastapuoliselvityksessä	50 000	226 000	265 000	541 000
Käypä arvo, Varat	253	17 979		18 232
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0
Käypä arvo, Velat	7 408	22 888	44 497	74 793
joista keskusvastapuoliselvityksessä	796	7 635	44 497	52 928

	2022			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	300 000	1 211 370	275 000	1 786 370
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

Johdannaissopimusten 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, johdannaissopimuksilla sekä vakuuksilla. Hypon johdannaissopimusvastapuolet ovat vähintään 'A' luottoluokiteltuja ja valtaosa sopimuksista on tehty ISDA/CSA -yleissopimuksien alla. Hypon avoin johdannaisten vastapuoliriski oli positiivinen 31.12.2023 yhteensä -2 007 527 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

K23. SUOJAUSLASKENNAN MATURITEETTI

	2023		
	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo	350 000	1 059 321	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo	0,47 %	2,07 %	0,01 %
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo	300 000	1 109 370	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo	0,38 %	1,22 %	0,01 %

Taulukko näyttää suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettijakauman.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K24. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

2023	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Johdannaiset, koronvaihtosopimukset	1 659 321	16 995	74 874	61 343
2022	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Johdannaiset, koronvaihtosopimukset	1 659 370	727	118 340	-116 264

Sopimuksen käypä arvo sisältää kertyneen koron (dirty value).

K25. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

2023	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän-arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 591 080	48 894		-63 756
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 590			408	322
2022	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän-arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 527 043	112 650		118 880
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 736			730	-1 003

K26. SUOJAUSLASKENNAN TEHOAKUUS

2023	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta		
Koronvaihtosopimukset	-2 091	Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot
2022	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta		
Koronvaihtosopimukset	1 613	Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot

K27. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2023	2022
IT-ohjelmat ja -hankkeet	9 842	9 769
Muut aineettomat hyödykkeet	333	461
	10 175	10 230
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	623	453

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K28. AINEELLISET HYÖDYKKEET	Käyvän arvon määrittämisperiaate	2023	2022
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo			
Maa- ja vesialueet	3	7 196	7 328
Rakennukset	3	1 065	709
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3	49 045	42 688
Tasearvo, yhteensä		57 306	50 726
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		59 607	52 836
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus		14 134	4 429
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset			
Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa		119	121
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo			
Omassa käytössä olevat			
Maa- ja vesialueet	2	538	538
Rakennukset	2	126	3 937
Tasearvo, yhteensä		665	4 475
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä		2 966	7 118

Omistukset sijaitsevat hajautetusti valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista sekä näille alueille sijoittuvista autopaikoista. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyyppittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvion 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

K29. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

	Aineettomat hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet yhteensä
2023		Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Muut	
Hankintameno 1.1.	15 512	52 720	7 776	60 496
Lisäykset, uudet hankinnat	2 168	7 031	84	7 115
Vähennykset	-922	-365	-3 853	-4 218
Hankintameno 31.12.	16 758	59 386	4 007	63 393
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	5 282	1 994	2 781	4 776
Tilikauden poisto	1 301	86	223	310
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	6 583	2 081	3 005	5 085
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 175	57 306	1 002	58 308

	Aineettomat hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet yhteensä
2022		Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Muut	
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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K30. MUUT VARAT	2023	2022
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	6 861	6 367
Johdannaisten vakuudet	51 963	66 350
Muut saamiset	1 561	5 649
Yhteensä	60 385	78 366

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 40.

K31. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT	2023	2022
Muut siirtosaamiset	1 540	1 545

K32. VEROSAAMISET JA -VELAT	2023	2022
Tuloverosaamiset	912	818
Laskennalliset verosaamiset	9	8
Verosaamiset yhteensä	922	826

Tuloverovelat	326	349
Laskennalliset verovelat	9 825	9 947
Verovelat yhteensä	10 151	10 297

Laskennalliset verosaamiset		
Käyvän arvon rahasto	9	8
Yhteensä	9	8

Laskennalliset verovelat		
Työeläke-etuudet	1 372	1 273
Uudelleenarvostusrahasto	93	284
Käyvän arvon rahasto	23	53
EVL 46§:n mukaiset luottotappiovaraukset	8 337	8 337
Yhteensä	9 825	9 947

Laskennalliset verosaamiset (+) / verovelat (-), netto	-9 815	-9 940
---	---------------	---------------

Laskennallisten verojen muutokset		
Laskennalliset verosaamiset /-velat 1.1.	-9 940	-9 706

Kirjattu tuloslaskelmaan:		
IAS 19-kirjaus	-27	10

Laajaan tulokseen ja omaan pääoman kirjattu:		
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	33	61
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	-72	-304
Yhteisen toiminnon voittovaroihin tehty oikaisu	191	
Laskennalliset verosaamiset (+) / -velat (-), netto 31.12.	-9 815	-9 940
Tuloverosaaminen (+) / -velka (-), netto	586	469
Verosaamiset yhteensä (+) / -velka (-), netto	-9 229	-9 471

K33. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT	2023		2022	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 647 529	1 700 000	1 581 034	1 700 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	46 931	48 000	65 779	66 000
Yhteensä	1 694 460	1 748 000	1 646 814	1 766 000

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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K34. MUUT VELAT	2023	2022
Lähdeverovelka	637	255
Johdannaisten vakuudet	20 240	2 020
Muut velat	17 911	12 019
Yhteensä	38 788	14 294

K35. KRIISINRATKAISUSTA ANNETUN LAIN MUKAISET VELAT	2023	2022
Vakuudettomat velat		
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	6 100	7 350
Ydinpääoma (CET1)	142 234	136 947
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	148 334	144 297

K36. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

2023	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	17 390					17 390
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	3 084	2 174	64 633	203 015	2 513 066	2 785 973
Saamistodistukset		52 760	78 247	15 380		146 386
Yhteensä	20 475	54 934	142 880	218 394	2 513 066	2 949 750
Velat luottolaitoksille		51 349		20 004		71 354
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 019 571	511 101	38 531			1 569 203
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	12 911	378 339	1 045 384	257 827		1 694 460
Yhteensä	1 032 482	940 789	1 083 915	277 831	0	3 335 017
2022	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	24 296					24 296
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	980	1 560	53 446	208 476	2 489 546	2 754 008
Saamistodistukset			140 802			140 802
Yhteensä	25 276	1 560	194 248	208 476	2 489 546	2 919 106
Velat luottolaitoksille			50 000			50 000
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 075 712	387 700	10 433			1 473 844
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	52 917	311 709	1 041 745	240 443		1 646 814
Yhteensä	1 128 628	699 409	1 102 178	240 443	0	3 170 658

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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K37. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	2023		2022	
			Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	56 916	56 916	53 522	53 522
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamis-mahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	89 470	89 470	87 280	87 280
Yhteensä			146 386	146 386	140 802	140 802
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	1 647 529	1 647 529	1 581 034	1 581 034
Yhteensä			1 647 529	1 647 529	1 581 034	1 581 034
Muut						
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	1	520 670	520 670	393 179	393 179
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	2	17 390	17 390	24 296	24 296
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2	2 785 973	2 785 973	2 754 008	2 754 008
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	24	24	24	24
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	18 232	18 232	2 827	2 827
Yhteensä			3 342 290	3 342 290	3 174 334	3 174 334
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	2	71 354	71 354	50 000	50 000
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	2	1 569 203	1 569 203	1 473 845	1 473 845
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	46 931	46 931	65 779	65 779
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	74 793	74 793	112 984	112 984
Yhteensä			1 762 281	1 762 281	1 702 608	1 702 608

Tason 3 rahoitusvaroissa ei ole kauden aikana realisoitumattomia voittoja tai tappioita. Kirjanpito- ja käyvät arvot sisältävät kertyneet korot. Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa. Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa. Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista 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

K38. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETOTTAMINEN

2023	Brutto- rahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa	
				Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	76 527	1 735	74 793	51 963	22 829
Johdannaissaamiset	18 232	0	18 232	20 240	-2 008
2022	Brutto- rahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa	
Johdannaisvelat	118 340	5 356	112 984	66 350	46 635
Johdannaissaamiset	2 827		2 827	2 020	807

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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K39. 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.

K40. TYÖSUHDE-ETUUDET**Palkkakulut ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet**

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

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

Etuuspohjaiset järjestelyt

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuuspohjaisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin.

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

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

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

Etuuspohjaiset järjestelyt

Vähälukuista edunsaajajoukkoa koskeva vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuuspohjaisena järjestelyinä. A-osaston varallisuuden käypä arvo ylittää sen diskontatun 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 väestötietolastotiedot. 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 nähdn suurempiin tai pienempiin palkkoihin ja eläkkeisiin, etuuksien lisäyksiin tai diskonttokorkoon, kuten myös järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotukseen. Järjestelyn duraatio kuvaa velvoitteen erääntymisprofiilia.

Järjestelyn varat

Järjestelyn 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.

Etuuspohjaisen järjestelyn olennaisimmat riskit

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

Järjestelyn valvonta- ja riskienhallintajärjestelmä perustuu työnantajayhtiön käytäntöihin riskienhallinnassa, compliance-toiminnassa ja sisäisen tarkastuksen toteutuksessa. Eläkesäätiö ostaa asiamiespalvelut ja aktuaaripalvelut ulkopuoliselta, ammatillisesti pätevältä toimijalta. Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn keskeisimmät riskialueet ovat:

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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K40. TYÖSUHDE-ETUUDET JATKUU

Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
2023				
Korkotuotot			234	234
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-89	-89
Palkat ja palkkiot	-6 766			-6 766
Eläkekulut		-1 381	-12	-1 393
Muut henkilösivukulut		-174		-174
Muut hallintokulut	-8			-8
Yhteensä	-6 774	-1 555	134	-8 195

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

	2023		2022	
Työsuhde-etuudet laajassa tuloslaskelmassa	Etuuspohjaiset järjestelyt, velat	Etuuspohjaiset järjestelyt, varat	Etuuspohjaiset järjestelyt, velat	Etuuspohjaiset järjestelyt, varat
Etuuspohjaiseen järjestelyyn kuuluvien varojen nettotuotto		576		325
Toteutuneista eläketapahtumista johtuvat eläkevelvoitteen muutokset	-142		-82	
Väestötilastollisten oletusten muutoksista johtuvat vakuutusmatemaattiset nettotuotot	-73		1 277	
Etuuspohjaisen netto-omaisuuserän uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät yhteensä	-216	576	1 195	325
Vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-), netto laajassa tuloslaskelmassa		360		1 520

	2023		
Työsuhde-etuudet taseessa, Varat	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut varat		6 861	6 861
Yhteensä	0	6 861	6 861

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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

K40. TYÖSUHDE-ETUUDET JATKUU

Työsuhde-etuudet taseessa, Velat				
2023	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut velat		197		197
Laskennallinen verovelka			1 372	1 372
Muut siirtovelat	1 713			1 713
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			6 845	6 845
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-1 369	-1 369
Yhteensä	1 713	197	6 848	8 758

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

Etuuspohjaiset järjestelyt
Järjestelyn veloitteet ja varat

	2023	2022
Veloitteiden nykyarvo	-5 043	-4 972
Varojen käypä arvo	11 904	11 339
Nettomääräinen omaisuuserä (+) / -velka (-)	6 861	6 367

Tilikauden muutos

	2023	2022
Nettomääräinen omaisuuserä 1.1.	6 367	4 896
Työsuorituksen perustuvat menot	-12	-19
Nettokorko, tuotto (+), kulu (-)	234	49
Hoitokulut	-89	-78
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	360	1 520
Nettomääräinen omaisuuserä 31.12.	6 861	6 367

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo

	2023			2022		
	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä
Oman pääoman ehtoiset instrumentit		570	570		1 297	1 297
Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit					477	477
Sijoitusrahastot	4 637		4 637	3 336		3 336
Kiinteistöt	6 697		6 697	6 229		6 229
Varojen käypä arvo yhteensä	11 334	570	11 904	9 565	1 774	11 339

	2023	2022
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit, t€	504	988
Järjestelyn duraatio, vuotta	9,6	9,9
Diskonttauskorko, %	3,2	3,7
Varojen tuotto-odotus, %	3,2	3,7
Tuleva palkankorotusolettamus, %	2,1	2,1
Inflaatio, %	2,1	2,5

Veloitteen herkkyys keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

		2023			2022		
		Vaikutus etuuspohjaiseen veloitteeseen			Vaikutus etuuspohjaiseen veloitteeseen		
	Oletuksen muutos	Lisäys	Vähennys	Lisäys	Vähennys		
Diskonttauskorko, %	0,50 %	-4,43 %	4,81 %	-4,57 %	4,96 %		
Palkkojen nousuvauhti, %	0,50 %	0,04 %	-0,04 %	0,08 %	-0,08 %		
Eläkkeiden nousuvauhti, %	0,50 %	4,78 %	-4,56 %	4,90 %	-4,67 %		
Odotettavissa oleva elinikä, %	1 vuosi	4,29 %	-4,12 %	4,15 %	-3,98 %		

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K41. ANNETUT JA SAADUT VAKUUDET	2023	2022
Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	75 039	62 073
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat	2 193 648	1 858 713
Johdannaissopimukset	71 785	85 872
Sidotut varat yhteensä	2 340 473	2 006 658
Saadut vakuudet		
Johdannaissopimukset	20 240	2 020
Saadut vakuudet yhteensä	20 240	2 020

K42. IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET	2023	2022
Hypo-konserni vuokralle ottajana		
Käyttöoikeusomaisuuserä		
Poistot- Kiinteistöt	86	273
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	350	273
Vuokrasopimusvelka		
Korkokulut	4	11
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	352	276
Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset		
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	6	11

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

Hypo-konserni vuokralle antajana	2023	2022
Operatiiviset vuokrasopimukset		
Vuokratuotot	1 660	2 143
Diskonnttaamattomat vuokrasaavatavat		
Vuosi 1	557	361
Vuosi 2	356	184
Vuosi 3	352	170
Vuosi 4	288	157
Vuosi 5	149	157
Vuodet >5	4 035	4 174

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

K43. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET	2023	2022
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot kotitalouksille	20 394	20 637
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot yhteisöille	177 141	257 414
Yhteensä	197 535	278 051

Myönnetty nostamattomat luotot eritelty vastapuolisektoireittain kotitalouksille ja yhteisöille. Vertailuvuoden luvut on yhdenmukaistettu vuoden 2023 tietojen kanssa.

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K44. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT	2023	2022
Tilintarkastuksesta	203	126
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - emoyhtiö	16	19
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - konserni	21	23

Palkkiot on esitetty arvonnalisäverottomin määrin ja kohdistuvat tilikautta 2022 ja 2023 koskeviin toimeksiantoihin.

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

K45. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ	2023	2022
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	68	60
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	2	6
Yhteensä	72	68

K46. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT	2023	2022
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	593	622

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. Vuonna 2023 ei maksettu tulospalkkioita.

	2023	2022
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	62	60
Varapj:lle maksetut palkkiot	43	42
Jäsenille maksetut palkkiot	159	155
Yhteensä	265	257
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	16	16
Varapj:lle maksetut palkkiot	8	11
Jäsenille maksetut palkkiot	78	76
Yhteensä	102	103
Toimiva johto (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	721	1 293

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

K47. 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 lähipiiri yhteisöt. Lisäksi lähipiiriin luetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö ja yhteiset toiminnot. Tytäryhtiö ja yhteiset toiminnot on esitelty liitteessä 50. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

	2023	2022	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	97	53	44
Toimiva johto	946	648	298
Hallitus	182	164	18
Hallintoneuvosto	243	266	-23
Yhteiset toiminnot	703	598	104
Muu lähipiiri	1 126	1 667	-541
Yhteensä	3 296	3 397	-101

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 luotonmaksajan maksukyky sekä luotolle annettava vakuus. Oman asunnon hankintaan voidaan myöntää korkeintaan 90 % rahoitus enintään 90 %:n vakuusarvostuksella. Asuntoluotto on aina asuntovakuudellinen ja sitä lyhennetään säännöllisesti alusta asti. Viitekorkona käytetään 6 tai 12 kuukauden euribor-viitekorkoa. Luoton marginaali määräytyy käyttötarkoituksen ja lainamäärän perusteella vaihteluväliltä 0,20 % - 2,00 %. Luotosta peritään 0,1 %:n liittymismaksu.

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

K48. LÄHIPIIRIN TALLETUKSET	2023	2022	Muutos
Toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja ja hallitus	486	616	-131
Hypon hallintoneuvosto	139	125	14
Toimiva johto	119	87	32
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö	488	985	-497
Muu lähipiiri	1 453	1 869	-416
Yhteensä	2 684	3 682	-998

Talletukset on tehty markkinaehdoin.

K49. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIIKETAHAHTUMAT

Hypo-konserni toteutti lähipiirin kanssa seuraavat liiketapahtumat:	2023	2022	Muutos
Suomen Asuntopankki Oy			
Sijoituskiinteistöjen myynnit	700		700
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö			
Palveluiden myynnit	26	22	3

Kaikki liiketapahtumat on toteutettu markkinaehdoin. Edellä kuvatuista liiketapahtumista tilinpäätöshetkellä maksamatta olevat rahamäärät esitetään saamisina/velkoina. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön väliset henkilöstön ja johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisten suoritusten ja saldojen rahamäärät käyvät ilmi liitetiedosta 40 "Työsuhde-etuudet".

KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K50. TIETOJA TYTÄRYRITYKSISTÄ JA YHTEISISTÄ TOIMINNOISTA

2023	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäryritykset							
Suomen Asuntopankki Oy	Helsinki	100,0	61 459	3 124	1 634 307	1 572 848	8 552
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 284	-404	7 875	1 591	558

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2023 lukujen mukaisina. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

2022	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäryritykset							
Suomen Asuntopankki 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.

K51. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1.-31.12.2023 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

K52. 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.

K52.a LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

	2023			2022		
	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
Luotonanto						
Erääntymättömät	2 747 524	2 713 849	13	2 680 175	2 511 165	17
Erääntyneet 1-2 pv *)	0	18 521	0	37 042	155 117	0
Erääntyneet 3 pv-1 kk	23 807	25 568	0	27 329	22 714	0
Erääntyneet 1-3 kk	9 717	7 780	4	5 843	3 965	27
Järjestämättömät	5 232	4 543	289	3 853	3 828	189
Luotonanto yhteensä	2 786 280	2 770 261	306	2 754 241	2 696 789	233
Muut						
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	17 390	20 843		24 296	15 454	
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	146 386	143 838	5	141 289	166 639	
Osakkeet ja osuudet	24	24		24	24	
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	18 232	10 530		2 827	8 539	
Muut yhteensä	182 033	175 235	5	168 436	190 655	0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,19 %			0,14 %		

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K52.a LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ JATKUU**Luotonanto**

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

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään asunto-vakuustyypistä riippuen yleensä 50-80 prosenttia kohteen käyvästä 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. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasias- sa Suomen valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

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

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osaakeyhtiö 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.

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

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

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

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

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

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

Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan ja arvioidaan ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisyksiköissä pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osaakeyhtiöille. 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 saami- siin seuraavilta vastapuolilta kulloinkin voimassa olevien luokitusten mukaisesti:

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin ja johdannaissopimuksiin liittyvän vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuussääntelyn mukaisella standardi- menetelmällä. 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 kat- tamaan luottoriskin pääomatarpeen, myös negatiivisessa skenaariossa.

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K52.b LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

2023

2022

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	2023				2022			
	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo netto	%	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo netto	%
Kotitaloudet	850 684	306	850 378	30,5 %	857 613	233	857 380	31,1 %
Asuntoyhteisöt	1 919 738	0	1 919 738	68,9 %	1 879 279	1	1 879 279	68,2 %
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	13 601		13 601	0,5 %	14 869		14 869	0,5 %
Muut	2 256		2 256	0,1 %	2 480		2 480	0,1 %
Yhteensä	2 786 280	306	2 785 973	100,0 %	2 754 241	233	2 754 008	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan								
Vakituinen asunto	2 734 399	292	2 734 108	98,1 %	2 702 673	169	2 702 504	98,1 %
Kulutusluotto	34 459	15	34 444	1,2 %	32 939	64	32 875	1,2 %
Vapaa-ajan asunto	7 971	0	7 970	0,3 %	7 641	0	7 641	0,3 %
Muut	9 451		9 451	0,3 %	10 988	0	10 988	0,4 %
Yhteensä	2 786 280	306	2 785 973	100,0 %	2 754 241	233	2 754 008	100,0 %
Luotonanto maakunnittain								
Uusimaa	2 095 782	222	2 095 560	75,2 %	2 115 161	128	2 115 033	76,8 %
Muu Suomi	690 498	85	690 413	24,8 %	639 081	105	638 975	23,2 %
Yhteensä	2 786 280	306	2 785 973	100,0 %	2 754 241	233	2 754 008	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

K52.c LUOTOTUSASTE LUOKITTAIN

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

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

	2023	%	2022	%
Luototusaste prosentteina kotitaloudet				
<10	8 247	1,0 %	8 210	1,0 %
10–20	25 323	3,0 %	25 433	3,0 %
20–30	54 135	6,4 %	52 927	6,2 %
30–40	81 224	9,6 %	83 207	9,7 %
40–50	116 395	13,7 %	114 196	13,3 %
50–60	156 157	18,4 %	159 192	18,6 %
60–70	166 389	19,6 %	177 731	20,7 %
70–80	143 146	16,9 %	151 694	17,7 %
80–90	63 825	7,5 %	61 672	7,2 %
90–100	27 687	3,3 %	20 373	2,4 %
>100	4 989	0,6 %	1 293	0,2 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	1 531	0,2 %	1 813	0,2 %
	849 049	100,0 %	857 741	100,0 %

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K52.c LUOTOTUSASTE LUOKITTAIN JATKUU

	2023	%	2022	%
Luototusaste prosentteina asuntoyhteisöt, yksityiset yritykset ja muut:				
<10	676 832	35,1 %	612 023	32,3 %
10-20	547 403	28,4 %	530 202	28,0 %
20-30	351 906	18,3 %	396 156	20,9 %
30-40	206 337	10,7 %	226 959	12,0 %
40-50	86 500	4,5 %	63 031	3,3 %
50-60	19 035	1,0 %	17 347	0,9 %
60-70	13 660	0,7 %	21 540	1,1 %
70-80	0	0,0 %	0	0,0 %
80-90	0	0,0 %	18 697	1,0 %
90-100	20 758	1,1 %	2 221	0,1 %
>100	0	0,0 %	0	0,0 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	3 474	0,2 %	3 999	0,2 %
	1 925 905	100,0 %	1 892 176	100,0 %

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

K52.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 erääntyneenä ja maksamatta tai johon on tehty arvonalentumiskirjaus.

Henkilöasiakkaiden järjestämättömät luotot olivat lainakannasta 0,14 %, asunto-osakeyhtiöiden 0,01 % ja muiden yhteisöjen puolestaan 0,03 %.

Lainanhoitojoustojen määrä on hieman kasvanut vuoden 2023 aikana pysyen yhä hyvin maltillisella tasolla. Lainanhoitojoustolla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoituista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Henkilöasiakkaiden lainanhoitojoustolliset luotot olivat lainakannasta 0,42 % ja asunto-osakeyhtiöiden 0,01 %.

Luottoriskioikaisut ovat vuoden 2018 alusta lukien perustuneet IFRS 9 -sääntelyn mukaiseen odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen sekä mahdollisiin lopullisiin luottotappioihin. Myös saamisten lopullisten luottotappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
2023						
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.	10 655		10 655	340		340
Muutokset tilikauden aikana	967		967	-71		-71
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.	11 621	0	11 621	269	0	269
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 ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa 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	0	10 655	340	0	340
Saamisista kirjatut odotetut luottotappiot tilikauden aikana			0			0

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K52.e IFRS 9 RISKILUOKAT

2023

2022

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta	2023				2022			
	Taso1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Luottoluokka 1-3	53 346			53 346	53 346			53 346
Luottoluokka 4-5	3 570			3 570				0
Tappiota koskeva vähennyserä	5			5				0
Yhteensä	56 911	0	0	56 911	53 346	0	0	53 346
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Kotitaloudet	825 836	20 832	4 017	850 685	837 047	17 123	3 444	857 614
Asuntoyhteisöt	1 914 879	4 463	396	1 919 738	1 867 624	11 280	348	1 879 252
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	12 759		841	13 601	14 830		60	14 889
Muut	2 256			2 256	2 487			2 487
Tappiota koskeva vähennyserä	13	4	289	306	17	27	189	233
Yhteensä	2 755 717	25 292	4 965	2 785 973	2 721 970	28 375	3 663	2 754 008
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Kotitaloudet	20 250	96	48	20 394	20 545	75	17	20 637
Asuntoyhteisöt	176 691	350		177 041	256 706	234		256 940
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	99			99	474			474
Tappiota koskeva vähennyserä				0	1			1
Yhteensä	197 041	446	48	197 535	277 724	309	17	278 050

K52.f IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2023				2022			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.				0				0
Uusien sijoitusten hankinnasta aiheutuvat lisäykset	5			5				0
Arvon alentumiset 31.12.	5	0	0	5	0	0	0	0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Arvon alentumiset 1.1.	17	27	189	233	10	72	129	211
Uudet saamiset	7			7	11			11
Erääntymiset ja lyhennykset	-4			-4	-1	-2		-3
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-52	-52				0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-7	-23	153	123	-2	-43	60	15
Arvon alentumiset 31.12.	13	4	289	306	17	27	189	233
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Arvon alentumiset 1.1.	1			1	0			0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	0			0	1			1
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-1			-1				0
Arvon alentumiset 31.12.	0	0	0	0	1	0	0	1

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K52.g IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

Saamistodistukset, käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettavat	2023				2022			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.	53 522			53 522	77 822			77 822
Uudet saamiset	3 570			3 570	9 000			9 000
Uusien sijoitusten hankinnasta aiheutuvat lisäykset	-176			-176	-33 300			-33 300
Tase 31.12.	56 916	0	0	56 916	53 522	0	0	53 522
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Tase 1.1.	2 721 987	28 403	3 852	2 754 241	2 619 483	15 384	3 806	2 638 672
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-17 565	17 565		0	-20 191	20 191		0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-2 117		2 117	0	-1 177		1 177	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-926	926	0		-515	515	0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		275	-275	0		95	-95	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	17 760	-17 760		0	3 724	-3 724		0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	707		-707	0	358		-358	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	505 468	-51	557	505 974	535 310			535 310
Erääntymiset ja lyhennykset	-470 511	-2 210	-1 163	-473 884	-415 519	-3 029	-1 193	-419 740
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-52	-52				0
Tase 31.12.	2 755 730	25 296	5 254	2 786 280	2 721 987	28 403	3 852	2 754 241
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot 1.1.	277 225	698	126	278 050	215 764	73		215 837
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-350	350		0				0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0	-5		5	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-18	18	0		12	-12	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	37	-37		0				0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	17		-17	0				0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetty	-79 889	-547	-79	-80 515	61 465	614	134	62 212
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.	197 041	446	48	197 535	277 225	698	126	278 050

K53. LIKVIDITEETTIRISKIT

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

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

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

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

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää ajallista epätasapainoa suhteessa talletus- ja tukkuvarainhankintaan. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Olemassa olevat ohjelmat ja valtuudet pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta ylläpidetään strategian mukaisesti. Emoyhtiöllä Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä maksuvalmiussijoituksista raportoidaan johdolle säännöllisesti.

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

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja sääntelyn mukaisiin vähimmäismääriin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vahvistettujen maa- ja vastapuolilimiittien asettamissa rajoissa. Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioidaan säännöllisellä stressitestauksella, jossa huomioidaan mm. avistaehtoisten talletusten talletuspako ja laajemmat rahoitusmarkkinoihin kohdistuvat häiriöt. Stressiskenaarion mukaiselle selviämisaikalle on asetettu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa sisäinen minimimitavoite ja seurantaraja.

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

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K53.a MAKSUVALMIUSRISKI**2023**

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille		57 123	14 615	8 379	80 117
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 019 931	511 388	38 206		1 569 525
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	15 280	406 938	1 127 370	300 090	1 849 678
Johdannaissopimukset	14 939	18 861	19 339	16 684	69 823
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetyt mutta nostamattomat luotot)	197 535				197 535
Velat Yhteensä	1 247 685	994 309	1 199 530	325 153	3 766 677

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. myönnetyt mutta nostamattomat luotot)	278 051				278 051
Velat Yhteensä	1 403 277	740 358	1 265 132	323 828	3 732 594

Jällelellyrahoitusriski

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

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennaikaiset 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.

K54. MARKKINARISKIT

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Taseen muut kuin luoto- nannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heiken- tyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien 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. Markkinariskejä halli- taan pitämällä riskitasot em. periaatteissa asetettujen limiittien ja seurantarajojen sisällä sekä rajaamalla johdannaisten käyttöä vain suojaustarkoituksiin.

Korkoriski

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K54. MARKKINARISKIT JATKUU

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleeliin koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määrittään, viitekoroiiltaan 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 tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

K54.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

	milj. €				
Uudelleenhinnoitteluajankohta 2023	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	755	2 128	3		2 886
Velat	1 219	737	60		2 016
Netto	-463	1 391	-58	0	870
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	525	371	1 161	305	2 362
Velat	713	899	1 178	273	3 063
Netto	-188	-528	-17	33	-701

Korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla konsernin rahoitustasetta. Korkoriskiä sisältyi antolainaukseen, maksuvalmiuden ylläpitoon liittyviin sijoituksiin, talletus- ja muuhun varainhankintaan sekä johdannaisopimuksiin. Johdannaisopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoon 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 uudelleenhinnoiteltaviksi joko kuuden tai 24 kuukauden kuluessa riippuen velkojan luonteesta. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettioletuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

Herkkyyshanalyysi 2023

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 4,2 miljoonaa (kasvaisi 0,5 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 0,5 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi 2 prosentin koron noususta 7,4 miljoonaa euroa.

	milj. €				
Uudelleenhinnoitteluajankohta 2022	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	723	2 138			2 861
Velat	1 078	1 062	107		2 246
Netto	-355	1 076	-107		615
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	394	300	1 217	303	2 214
Velat	550	699	1 206	255	2 711
Netto	-156	-399	11	48	-497

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.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K54. MARKKINARISKIT JATKUU**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 alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

Arvonalentumisriski

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

Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta 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. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkina-tilanteeseen. 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 asiakaslähteisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottoaste 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 vuokravakuutta.

Keskittyneisyysriski

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

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

Toteutuneet tappiot

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

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

K55. 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.

Konsernissa alkuvuodesta 2022 käyttöön otettu perustietojärjestelmä on toiminut vakaasti. Perustietojärjestelmän uudistamishankkeen loppuosia loppuosia toteutettiin 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. Tietoturvallisuus ja sen hallinta ovat olleet korostuneesti esillä yleisen turvallisuustilanteen muutosten myötä. Tietoturvallisuuteen kiinnitetään huomiota sekä ohjeistuksessa että koulutuksessa ja tietoturvaohjeiden monitorointiin ja seurantaan kiinnitetään erityistä huomiota. Konsernissa on vahvistettu tietoturvaperiaatteet ja niitä täydentävä operatiivinen toimintaohjeistus.

KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K55. OPERATIIVISET RISKIT JATKUU**Toimitilat**

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

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. Liiketoimintaproses- sien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin. Liiketoiminnasta aiheutuvia riskejä, kuten rikoriskejä, on ka- tettu myös erillisellä vakuutusturvalla.

Kiinnitysluottopankkitoiminta

Kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyviä erityisvaatimuksia, kuten toiminnalle asetetut rajat, vakuuspoolin muodostaminen ja toiminnan eriyttämistä kos- kevat 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 vakavaraisuussäätelyn mukaisella ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä todettu riittäviksi, huomioiden myös stressi- skenaarioriskit.

K56. STRATEGISET RISKIT

Strategiset riskit tunnustetaan 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 aiheu- tuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuista mutta myös konsernin omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja valvonta- ympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtäimellä konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen ja maineen menettäminen 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 saatavuus- teen ja hintaan. Keskeisenä toimintaympäristön muutoksiin liittyvän riskin hallintakeinona on liiketoiminnan sopeuttaminen vallitsevaan tilanteeseen so- veltuvaksi. Tämä voi tapahtua esimerkiksi luotonantoa rajoittamalla.

Kilpailutilanne

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

Sääntelyriski

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellises- ti 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 luottolaitostoimijoihin nähden.

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

Konsernin tunnettuus

Konsernin tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti verkottamalla, näkyvyyttä tasapainoisesti ja eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti hoi- tamalla 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 arviointimenetelyssä strategisille riskeille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti perusjärjestel- män kehittämiseen liittyvistä riskeistä.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Korkotuotot	E2	130 502	35 102
Korkokulut	E2	-118 806	-23 357
KORKOKATE		11 696	11 746
Palkkiotuotot	E3	1 606	1 209
Palkkiokulut	E3	-57	-80
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	E4	-2 517	4 044
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	E5	0	-1 248
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	E6	2 596	2 702
Liiketoiminnan muut tuotot	E7	6 303	2 643
Henkilöstö- ja hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-6 740	-6 117
Henkilösivukulut			
Eläkevastuut		-1 362	-1 341
Muut henkilösivukulut		-174	-66
Hallintokulut		-4 443	-4 866
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä		-12 719	-12 390
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	E9	-1 517	-1 209
Liiketoiminnan muut kulut	E8	-1 538	-3 199
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	E10	-119	-21
LIIKEVOITTO	E11	3 733	4 197
Tuloverot		-748	-833
TILIKAUDEN VOITTO		2 985	3 364

EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA			
Käteiset varat	E12, E32	520 670	393 179
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	E15, E31, E32, E45.a, E45.c-e	146 386	140 802
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat		12 292	6 635
Muut		0	16 010
	E13, E31, E32, E45.a	12 292	22 645
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E14, E31, E32, E45.a-e	2 786 814	2 754 673
Osakkeet ja osuudet			
Osakkeet ja osuudet	E15, E32, E45.a	24	24
Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä	E15, E32, E45.a	36 688	36 688
Johdannaissopimukset	E17, E18, E19, E20, E21, E32, E35, E45.a	18 232	2 827
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	E22	10 175	10 230
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	E23, E24	52 614	47 167
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	E23, E24	2 104	5 957
Muut aineelliset hyödykkeet	E24	337	519
		55 055	53 643
Muut varat			
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	E25	54 147	73 276
Laskennalliset verosaamiset	E26	1 526	1 545
	E27	9	8
VASTAAVAA YHTEENSÄ		3 642 020	3 489 539

EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	E31, E32, E46.a	51 349	50 000
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E31, E32, E46.a	1 645 898	1 527 095
		1 697 247	1 577 095
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E31, E32, E46.a	6 204	7 173
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat		1 647 529	1 581 034
Muut		46 931	65 779
	E28, E31, E32, E46.a	1 694 460	1 646 814
Johdannaissopimukset	E17, E32	74 793	112 984
Muut velat	E29	30 888	10 731
Siirtovelat ja saadut ennakot		2 102	2 265
Laskennalliset verovelat	E27	8 918	8 949
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		41 683	41 683
Laskennallinen verovelka		-8 337	-8 337
		33 347	33 347
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	E34	5 000	5 000
Arvonkorotusrahaso		2 235	2 235
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		47 505	44 804
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta		57	182
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto		13 355	11 673
Tilikauden voitto		2 985	3 364
		94 061	90 182
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		3 642 020	3 489 539

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

1 000 €	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot		197 535	278 051
		197 535	278 051
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET YHTEENSÄ	E38	197 535	278 051

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirrat		
Saadut korot ja palkkiotuotot	138 937	39 196
Maksetut korot ja palkkiokulut	-118 660	-21 987
Luotto- ja takaustappiot	-119	-20
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-14 286	-16 275
Maksetut tuloverot	-842	-1 625
Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä	5 029	-711
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta	-25 108	-118 212
Vakuudet johdannaisista	32 606	-67 509
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	7 499	-185 721
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)		
Liiketoiminnan muut velat	-156	-302
Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä	-156	-302
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	12 372	-186 734
Investointien rahavirrat		
Saadut maksut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	69 662	131 587
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	-72 179	-128 791
Saadut tuotot sijoituskiinteistöistä	3 163	3 067
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-448	-558
Saatu rahavirta sijoituskiinteistöjen myynneistä	133	6 239
Maksettu rahavirta sijoituskiinteistöjen ostoista	-5 582	-2 347
Rahavirrat käyttöomaisuuden luovutuksista	2 572	-6 121
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-2 679	3 077
Rahoituksen rahavirrat		
Rahoitusvelkojen nostot	4 190 511	1 082 079
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-4 076 108	-926 623
Muiden velkojen takaisinmaksut	-1 374	-1 974
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	113 030	153 483
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	122 723	-30 175
Rahavarat tilikauden alussa	556 625	586 800
Rahavarat tilikauden lopussa	679 349	556 625
RAHAVAROJEN MUUTOS	122 723	-30 175

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 tiedoin.

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 toimintavälittö.

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laatimisperiaatteita.

Emoyhtiön tilinpäätöksessä julkistettavat numeeriset taulukot esitetään tuhansina euroina, ellei niiden yhteydessä toisin ilmoi-

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

KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä kuten konsernitilinpäätöksenkin laatiminen.

MUUTOKSET ESITTÄMISTAVASSA

Emoyhtiön päälaskelmien rakennetta on yhdenmukaistettu vastaamaan Hypo-konsernin esittämistapaa sekä Finanssivalvonnan 1.1.2023 voimaan tulleita Määräykset ja Ohjeet 2/2016 -muutoksia. Vertailukausien lukuja on täsmennetty:

- Aiemmin erikseen esitetty tuloserä 'Suojauslaskennan tulos' sisällytetään tuloserään 'Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden netto-tuotot' sekä esitetään osana kyseisen tuloserän liitetietoa.
- Korkosaamiset ja -velat esitetään vuoden 2023 tilinpäätöksessä kunkin tase-erän pääoman yhteydessä. Aikaisempina vuosina erät on esitetty siirtosaamisissa ja -veloissa. Liitetietoja on muokattu vastaavasti.

Vuoden 2023 tilinpäätöksessä vertailuvuoden 2022 tiedot on muokattu vastaamaan vuoden 2023 esittämistapaa.

1 000 €	Emoyhtiön tase-erät tilinpäätöksessä 2022	Vertailuvuosi 2022 vuoden 2023 tilinpäätöksessä	Esittämistavan muutos, korkosaamiset/-velat
Taseen varat			
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	140 315	140 802	487
Saamiset luottolaitoksilta	22 635	22 645	10
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 750 581	2 754 673	4 092
			4 588
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	6 133	1 545	-4 588
Taseen velat			
Velat luottolaitoksille	1 526 140	1 527 095	955
Muut velat	7 474	7 173	-300
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 642 313	1 646 814	4 501
			5 155
Siirtovelat ja saadut ennakot	7 420	2 265	-5 155

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Rahoitusvarat, rahoitusvelat ja johdannaiset käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteita noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä. Luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti 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 arvonorotusten vastaerät on merkitty omaan pääomaan sisältyvään arvonorotusrahastoon. Tehdyt arvonorotukset tuloutuvat mahdollisen myynnin yhteydessä. Kiinteistöjen mahdollista arvonalentumista tarkastellaan vähintään kerran vuodessa ja mikäli tarvetta arvonalentumiselle ilmenee, tehdään sijoituksesta arvonalentumiskirjaus, jolloin myös aiheetomaksi osoittautunut arvonorotus 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 hankintamenoilla 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

Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettavien rahoitusvarojen arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösijoitusten arvonorotuksista syntynyt arvonorotusrahasto ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoon 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. Etuuspohjaisen 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 laa- timisperiaateissa kuvattuja tuloutusperiaatteita muutamin poikkeuksin. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta tehty ylikatepalautus, johon tarvitaan Finanssivalvon- nalta erillinen suostumus, kirjataan pienentämään tuloslaskel- man eläkemenoja. Toinen poikkeama konsernin tuloutusperi- aatteista 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		2023		2022	
	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä	
Saamiset luottolaitoksilta		13 836		1 428	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		101 064		24 123	
Saamistodistukset		2 397		583	
Johdannaissopimukset		11 105		7 376	
Negatiiviset korkokulut				1 263	
Muut korkotuotot		2 100		328	
Korkotuotot yhteensä	0	130 502	0	35 102	
Velat luottolaitoksille	-47 498	-49 778	-9 511	-9 604	
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-179		-38	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-27 163		-8 405	
Johdannaissopimukset		-41 615		-4 406	
Negatiiviset korkotuotot		-38		-904	
Muut korkokulut		-33		0	
Korkokulut yhteensä	-47 498	-118 806	-9 511	-23 357	
E3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT		2023		2022	
Luotonannosta		1 599		1 200	
Muusta toiminnasta		6		9	
Palkkiotuotot yhteensä		1 606		1 209	
Palkkiokulut luotonannosta		-57		-80	
Nettopalkkiotuotot		1 548		1 129	

E4. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSLASKELMAN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVÄLINEIDEN NETTOTUOTOT		2023		2022		
	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä
Arvopaperikaupan nettotuotot						
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista saamistodistuksista	-1 875	4 948	3 072	-2 623	-7 357	-9 980
Muista kuin suojauslaskennassa olevista, käypään arvoon arvostettavista koronvaihtosopimuksista	2 789	-6 288	-3 499	1 878	10 534	12 412
Suojauslaskennan nettotulos						
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista käyvän arvon suojauslaskennassa		-63 756	-63 756		118 880	118 880
Koronvaihtosopimuksista käyvän arvon suojauslaskennassa		61 665	61 665		-117 267	-117 267
Yhteensä	914	-3 431	-2 517	-745	4 789	4 044

Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusinstrumentteja ei ole.

E5. KÄYPÄÄN ARVOON MUUN LAAJAN TULOKSEN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT		2023		2022	
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot					
Saamistodistusten myyntivoitot					-1 248
Yhteensä		0			-1 248

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

E6. SIOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT	2023	2022
Vuokratuotot	1 342	1 699
Myyntivoitot (-tappiot)	314	226
Muut tuotot	1 378	1 136
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut	-298	-337
Muut kulut	-139	-23
Yhteensä	2 596	2 702

E7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	2023	2022
Käyttökorvaukset, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	14	13
Muut tuotot	6 289	2 630
Yhteensä	6 303	2 643

Muut tuotot vuonna 2023 sisältää -2,2 miljoonan euron vakaussmaksun vuodelle 2023 sekä hallinnointipalvelun palkkiot konserniyhtiöiltä.

E8. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2023	2022
Vuokratkulut	-29	-19
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-110	-295
Muut kulut	-1 398	-2 884
Yhteensä	-1 538	-3 199

E9. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ	2023	2022
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 517	-1 209

E10. LOPULLISET JA ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT TULOSLASKELMASSA	2023	2022
Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-73	-22
Lopulliset luottotappiot	-52	
Luottotappiopalautekset	11	2
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetty nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	1	-1
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot ja arvonalentumistappiot		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-5	
Yhteensä	-119	-21

Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutoksen tarkempi erittely esitetään riskienhallinnan liitetiedossa 'IFRS 9 tappiota koskevan vähennyserän muutokset ja siirtymät'.

E11. TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

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

2023	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	19 573	3 701	3 642 202	3 514 613	68
Muu toiminta	53	32	0		
Yhteensä	19 626	3 733	3 642 202	3 514 613	68

2022	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	20 729	3 926	3 489 539	3 366 011	60
Muu toiminta	286	271	0		
Yhteensä	21 015	4 197	3 489 539	3 366 011	60

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E12. KÄTEISET VARAT	2023	2022
Saamiset keskuspankilta	520 670	392 679
Kassa		500
Käteiset varat yhteensä	520 670	393 179

E13. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA	2023		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Luottolaitoksilta	12 292		12 292
Yhteensä	12 292	0	12 292

	2022		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		16 010	16 010
Luottolaitoksilta	6 635		6 635
Yhteensä	6 635	16 010	22 645

E14. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ	2023		2022	
	Tasearvo	Tappiota koskeva vähennyserä	Tasearvo	Tappiota koskeva vähennyserä
Asuntoyhteisöt	1 920 578	0	1 880 103	1
Kotitaloudet	850 685	306	857 453	233
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	13 601		14 870	
Muut	2 256		2 480	
Yhteensä	2 787 120	306	2 754 906	233
Saamiset koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.				
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä		5 186		3 853
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot				
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.		233		211
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos		73		22
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.		306		233
Odotettavissa olevat luottotappiot tunnistetaan ja kirjataan sopimuskohtaisesti.				
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot, netto, palautukset = (-), tappiot = (+)		-11		-2

Lopulliset luottotappiot sisältävät tilikaudella kirjatut lopulliset luottotappiot sekä luottotappiopalaudet.

E15. KESKUSPANKKIRAOITUKSEEN OIKEUTTAVAT SAAMISTODISTUKSET	2023			
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	53 346		53 346	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtion velkasitoumukset	54 895		54 895	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	2 142		2 142	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	3 570		3 570	5
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	32 433		32 433	
Yhteensä	146 386	0	146 386	5

Saamistodistukset ovat vuonna 2023 jäljellä olevalta maturiteetiltaan 0,3-10 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E15. KESKUSPANKKIRAOITUKSEEN OIKEUTTAVAT SAAMISTODISTUKSET JATKUU

2022

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Odotettuja luotto- tappioita koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	53 346		53 346	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtion velkasitoumukset	57 132		57 132	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	9 404		9 404	
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	20 434		20 434	
Yhteensä	140 315	0	140 315	0

Saamistodistukset ovat vuonna 2023 jäljellä olevalta maturiteetiltaan 0,3-10 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

E16. OSAKKEET JA OSUDET

2023

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

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

E17. JOHDANNAISSOPIMUKSET

2023

2022

	Kirjanpitoarvo		Kirjanpitoarvo	
	Varat	Velat	Varat	Velat
OTC-koronvaihtosopimukset				
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
Käypä arvo	16 995	74 874	727	118 340
joista keskusvastapuoliselityksessä		53 010		73 311
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
Käypä arvo	1 238	-82	2 100	-5 356
joista keskusvastapuoliselityksessä		-82		-5 356
Kirjanpitoarvo yhteensä	18 232	74 793	2 827	112 984

Sopimuksen käypä arvo sisältää siirtyvän koron (dirty value).

2023

2022

	Nimellisarvo		Nimellisarvo	
	Varat	Velat	Varat	Velat
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset	609 321	1 050 000	9 370	1 650 000
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset	45 000	91 000	45 000	82 000
Nimellisarvo yhteensä	654 321	1 141 000	54 370	1 732 000

2023

Jäljellä oleva maturiteetti	2023			Yhteensä
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	
Kohde-etuuksien nimellisarvot	360 000	1 170 321	265 000	1 795 321
joista keskusvastapuoliselityksessä	50 000	226 000	265 000	541 000
Käypä arvo, varat	253	17 979		18 232
joista keskusvastapuoliselityksessä				
Käypä arvo, velat	7 408	22 888	44 497	74 793
joista keskusvastapuoliselityksessä	796	7 635	44 497	52 928

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E17. JOHDANNAISSOPIMUKSET JATKUU

2022

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 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

Johdannaissopimuksien avoimen vastapuoliriskin määrä muodostuu johdannaissopimusten markkina-arvoista sekä sopimuksiin liittyvistä toimitetuista vakuuksista ja niiden markkina-arvosta. Osa johdannaisista ja vakuuksista muodostavat nettoutusryhmän. Johdannaissopimusten vastapuoliriskiä hallitaan vastapuolten tarkalla valinnalla, johdannaisyleissopimuksilla sekä vakuuksilla. Hypon johdannaissopimusvastapuolet ovat vähintään 'A' luottoluokiteltuja ja valtaosa sopimuksista on tehty ISDA/CSA -yleissopimuksien alla. Hypon avoin johdannaisten vastapuoliriski oli positiivinen 31.12.2023 yhteensä -2 007 527 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

E18. SUOJAUSLASKENNAN MATURITEETTI

2023

	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo	350 000	1 059 321	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo	0,47 %	2,07 %	0,01 %

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 %

Taulukko näyttää suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettiprofiilin.

E19. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

2023

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Korkojohdannaiset	1 659 321	16 995	74 874	61 343

2022

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Johdannaiset, koronvaihtosopimukset	1 659 370	727	118 340	-116 264

E20. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

2023

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvänarvon oikaisu suojattavalle kohteelle		Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 591 080	48 894		-63 756
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 590			408	322

2022

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

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E21. SUOJAUSLASKENNAN TEHOAKUUS

2023

	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta		
Koronvaihtosopimukset	-2 091	Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitus- välineiden nettotuotot

2022

	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta		
Koronvaihtosopimukset	1 613	Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitus- välineiden nettotuotot

E22. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2023

2022

IT-ohjelmat ja hankkeet	9 842	9 769
Muut aineettomat hyödykkeet	333	461
	10 175	10 230

E23. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Käyvän arvon
määrittämisperiaate

2023

2022

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo			
Maa- ja vesialueet	3	1 800	1 932
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3	50 814	45 234
Tasearvo, yhteensä		52 614	47 167
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		53 910	49 548
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo			
Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo			
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2	2 104	5 957
Tasearvo, yhteensä		2 104	5 957
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen käypä arvo yhteensä		4 406	8 253

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 kulunut 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

E24. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA **2023**

	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet yhteensä
		Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	
Hankintameno 1.1.	14 563	47 622	3 854	3 044	54 520
Lisäykset	2 168	5 580		34	5 614
Vähennykset	-922	-133	-3 853		-3 985
Hankintameno 31.12.	15 810	53 069	1	3 079	56 149
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4 334	1 145		2 526	3 671
Tilikauden poisto	1 301			216	216
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	5 634	1 145	0	2 742	3 887
Arvonkorotukset 1.1.		690	2 103		2 793
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 175	52 614	2 104	337	55 055

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

E25. MUUT VARAT

	2023	2022
Johdannaisten vakuudet	51 963	66 350
Muut saamiset	2 184	6 927
Yhteensä	54 147	73 276

E26. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2023	2022
Muut siirtosaamiset	1 526	1 545

E27. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

	2023		2022	
	Verosaaminen	Verovelka	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösijoitusten arvonorotusrahaston laskennallinen vero		559		559
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	9	23	8	53
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		8 337		8 337
Yhteensä	9	8 918	8	8 949

E28. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

	2023		2022	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 647 529	1 700 000	1 581 034	1 700 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	46 931	48 000	65 779	66 000
Yhteensä	1 694 460	1 748 000	1 646 814	1 766 000

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia katettuja joukkolainoja. Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia. Vertailuvuoden luvut on yhdenmukaistettu vuoden 2023 tietojen kanssa.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E29. MUUT VELAT	2023	2022
Johdannaisten vakuudet	20 240	2 020
Muut velat	10 648	8 711
Yhteensä	30 888	10 731

E30. KRIISINRATKAISUSTA ANNETUN LAIN MUKAISET VELAT	2023	2022
Vakuudettomat velat		
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	6 100	7 350
Ydinpääoma (CET1)	122 362	120 244
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset velat yhteensä	128 462	127 594

E31. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA	2023					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	12 292					12 292
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	3 084	2 174	64 633	203 015	2 513 907	2 786 814
Saamistodistukset		52 760	78 247	15 380		146 386
Yhteensä	15 377	54 934	142 880	218 394	2 513 907	2 945 492
Velat luottolaitoksille	1 019 531	562 490	32 327	20 004	62 895	1 697 247
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			6 204			6 204
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	12 911	378 339	1 045 384	257 827		1 694 460
Yhteensä	1 032 442	940 829	1 083 915	277 831	62 895	3 397 912

	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	980	1 560	53 446	208 476	2 490 210	2 754 673
Saamistodistukset			140 802			140 802
Yhteensä	23 625	1 560	194 248	208 476	2 490 210	2 918 120
Velat luottolaitoksille	1 076 996	387 576	53 055		59 469	1 577 095
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		124	7 049			7 173
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	52 917	311 709	1 041 745	240 443		1 646 814
Yhteensä	1 129 913	699 409	1 101 849	240 443	59 469	3 231 082

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

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E32. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT JA KIRJANPITOARVOT

2023

Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konser- niin kuulavalta
Saamistodistukset	Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta	1	56 916	56 916	
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismah- dollisuuden perusteella kirjatut erät	1	89 470	89 470	
Yhteensä			146 386	146 386	0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameroon	1	1 647 529	1 647 529	
Yhteensä			1 647 529	1 647 529	0
Muut					
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameroon	1	520 670	520 670	
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameroon	2	12 292	12 292	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameroon	2	2 786 814	2 786 814	1 556
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti	2	18 232	18 232	
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			3 374 720	3 374 720	38 244
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameroon	2	1 697 247	1 697 247	1 625 894
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameroon	2	6 204	6 204	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameroon	1	46 931	46 931	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti	2	74 793	74 793	
Yhteensä			1 825 175	1 825 175	1 625 894

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E32. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT JA KIRJANPITOARVOT JATKUU

2022

Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuuluvalta
Saamistodistukset	Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta	1	53 522	53 522	
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	87 280	87 280	
Yhteensä			140 802	140 802	0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameroon	1	1 581 034	1 581 034	
Yhteensä			1 581 034	1 581 034	0
Muut					
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameroon	1	393 179	393 179	
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameroon	2	22 645	22 645	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameroon	2	2 754 673	2 754 673	1 270
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			3 210 035	3 210 035	37 957
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameroon	2	1 577 095	1 577 095	1 527 095
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameroon	2	7 173	7 173	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameroon	1	65 779	65 779	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	112 984	112 984	
Yhteensä			1 763 031	1 763 031	1 527 095

Tason 3 rahoitusvaroissa ei ole kauden aikana realisoitumattomia voittoja tai tappioita. Kirjanpito- ja käyvät arvot sisältävät kertyneet korot. Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa. Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa. Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista 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

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

E33. OMAN PÄÄOMAN ERÄT

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 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

2023

	Perus- pääoma	Arvon- korotus rahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaa- ehtoiset varaukset	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	5 000	2 235	44 804	182	22 924	33 347	15 037	123 528
Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				-157				-157
Tuloslaskelmaan siirretty määrä								
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			1 682				-1 682	0
Liittymismaksut			1 019					1 019
Tilikauden voitto							2 985	2 985
Laskennallisten verojen muutos				33				33
Oma pääoma 31.12.2023	5 000	2 235	47 505	57	22 924	33 347	16 341	127 407

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.

E34. 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

E35. ANNETUT JA SAADUT VAKUUKSET

2023

2022

Omasta velasta annetut vakuudet		Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille		75 039	62 073
Yleiseen liikeeseen lasketut velkakirjat		2 193 648	1 858 713
Johdannaissopimukset		71 785	85 872
Sidotut varat yhteensä		2 340 473	2 006 658

2023

2022

Saadut vakuudet		Muut vakuudet	Muut vakuudet
Johdannaissopimukset		20 240	2 020
Saadut vakuudet yhteensä		20 240	2 020

E36. 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

E37. LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT	2023	2022
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	11	16
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	4	4
Yhteensä	14	20
E38. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET	2023	2022
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot kotitalouksille	20 394	20 637
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot asunto-osaakeyhtiöille	177 141	257 414
Yhteensä	197 535	278 051

Myönnetty nostamattomat luotot on eritelty vastapuolisektorittain kotitalouksille ja yhteisöille. Vertailuvuoden luvut on yhdenmukaistettu vuoden 2023 tietojen kanssa.

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E39. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT	2023	2022
Tilintarkastuksesta	176	102
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta	16	19
Yhteensä	192	121

Palkkiot on esitetty arvonnäköalaverottomin määrin ja kohdistuvat tilikautta 2022 ja 2023 koskeviin toimeksiantoihin.

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

E40. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ	2023		2022	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	68	67	60	63
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	2	3	6	3
Yhteensä	72	72	68	68

E41. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT	2023	2022
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	593	622

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. Vuonna 2023 ei maksettu tulospalkkioita.

Hallitus	2023	2022
Pj:lle maksetut palkkiot	62	60
Varapj:lle maksetut palkkiot	43	42
Jäsenille maksetut palkkiot	159	155
Yhteensä	265	257
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	16	16
Varapj:lle maksetut palkkiot	8	11
Jäsenille maksetut palkkiot	78	76
Yhteensä	102	103
Toimiva johto (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	721	1 282

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

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

E42. LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT	2023	2022
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	97	53
Toimiva johto	946	648
Hallitus	182	164
Hallintoneuvosto	243	266
Yhteiset toiminnot	1 550	1 263
Muu lähipiiri	1 126	1 667
Yhteensä	4 143	4 062

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

EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E43. TIETOJA OMISTUKSISTA	2023			
	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntohyppöpankki Oy	Helsinki	100,0	61 459	3 124
Muut				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 284	-414
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	60,7	2 100	-10
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	24,3	2 358	2

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2023 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2022 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

	2022			
	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäritykset, 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.

E44. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1. – 31.12.2023 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

E45. LUOTTORISKI

Emoyhtiön riskienhallintaan sovelletaan Hypo-konsernin riskienhallintaa.

	2023			2022		
	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana
Luotonanto						
Erääntymättömät	2 748 365	13	2 714 602	2 680 840	17	2 511 538
Erääntyneet 1-2 pv *)			18 521	37 042	0	155 117
Erääntyneet 3 pv-1 kk	23 807		25 568	27 329	0	22 714
Erääntyneet 1-3 kk	9 717	4	7 780	5 843	27	3 965
Järjestämättömät	5 232	289	4 543	3 853	189	3 828
Luotonanto yhteensä	2 787 120	306	2 771 013	2 754 906	233	2 697 162
Muut						
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	12 292		17 464	22 635		14 623
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	146 386	5	143 838	141 289		166 407
Osakkeet ja osuudet	36 712		36 712	36 712		36 712
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	18 232		10 530	2 827		8 539
Muut yhteensä	213 623	5	208 543	203 463	0	226 281
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,19 %			0,14 %		

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

E45.b LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo netto	2023	
				%-osuus	
Asuntoyhteisöt	1 920 579	0	1 920 578	69 %	
Kotitaloudet	850 684	306	850 378	31 %	
Yritykset pl. asuntoyhteisöt	13 601		13 601	0 %	
Muut	2 256		2 256	0 %	
Yhteensä	2 787 120	306	2 786 814	100 %	
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan					
Vakituinen asunto	2 735 240	292	2 734 948	98 %	
Kulutusluotto	34 459	15	34 444	1 %	
Vapaa-ajan asunto	7 971	0	7 970	0 %	
Muut	9 451		9 451	0 %	
Yhteensä	2 787 120	306	2 786 814	100 %	
Luotonanto maakunnittain					
Uusimaa	2 096 622	222	2 096 400	75 %	
Muu Suomi	690 498	85	690 413	25 %	
Yhteensä	2 787 120	306	2 786 814	100 %	

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E45.b LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS JATKUU

2022

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luotto- tappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo yhteensä	%-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	0	7 641	0 %
Muut	10 988	0	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 %

E45.c IFRS 9 RISKILUOKAT

	2023				2022			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta								
Luottoluokka 1-3	53 346			53 346	53 500			53 500
Luottoluokka 4-5	3 570			3 570				0
Tappiota koskeva vähennyserä	5			5				0
Yhteensä	56 911	0	0	56 911	53 500	0	0	53 500
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Kotitaloudet	825 836	20 832	4 017	850 685	837 047	17 123	3 444	857 614
Asuntoyhteisöt	1 915 719	4 463	396	1 920 578	1 868 289	11 280	348	1 879 917
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	12 759		841	13 601	14 830		60	14 889
Muut	2 256			2 256	2 487			2 487
Tappiota koskeva vähennyserä	13	4	289	306	17	27	189	233
Yhteensä	2 756 557	25 292	4 965	2 786 814	2 722 635	28 375	3 663	2 754 673
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Kotitaloudet	20 250	96	48	20 394	20 545	75	17	20 637
Asuntoyhteisöt	176 691	350		177 041	256 706	234		256 940
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	99			99	474			474
Tappiota koskeva vähennyserä	0			0	1			1
Yhteensä	197 041	446	48	197 535	277 724	309	17	278 050

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E45.d IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

	2023				2022			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat								
Arvon alentumiset 1.1.	0	0	0	0	0	0	0	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	5			5				0
Arvon alentumiset 31.12.	5	0	0	5	0	0	0	0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Arvon alentumiset 1.1.	17	27	189	233	10	72	129	211
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	7			7	11			11
Eräntymiset ja lyhennykset	-4		0	-4	-1	-2		-3
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-52	-52				0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-7	-23	153	123	-2	-43	60	15
Arvon alentumiset 31.12.	13	4	289	306	17	27	189	233
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno								
Arvon alentumiset 1.1.	1	0	0	1	0	0	0	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	0			0	1			1
Eräntymiset ja lyhennykset				0	0			0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-1			-1				0
Arvon alentumiset 31.12.	0	0	0	0	1	0	0	1

E45.e IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

	2023				2022			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat								
Tase 1.1.	53 522	0	0	53 522	77 822	0	0	77 822
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	3 570			3 570	9 000			9 000
Eräntymiset ja lyhennykset	-176			-176	-33 300			-33 300
Tase 31.12.	56 916	0	0	56 916	53 522	0	0	53 522
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno								
Tase 1.1.	2 722 652	28 403	3 852	2 754 906	2 620 228	15 384	3 806	2 639 417
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-17 565	17 565		0	-20 191	20 191		0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-2 117		2 117	0	-1 177		1 177	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-926	926	0		-515	515	0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		275	-275	0		95	-95	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	17 760	-17 760		0	3 724	-3 724		0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	707		-707	0	358		-358	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	505 468	-51	557	505 974	535 310			535 310
Eräntymiset ja lyhennykset	-470 335	-2 210	-1 163	-473 708	-415 599	-3 029	-1 193	-419 821
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-52	-52				0
Tase 31.12.	2 756 571	25 296	5 254	2 787 120	2 722 652	28 403	3 852	2 754 906

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E45.e IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA JATKUU

	2023				2022			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenuun								
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot 1.1.	277 225	698	126	278 050	215 764	73		215 837
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-350	350		0				0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0	-5		5	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-18	18	0		12	-12	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	37	-37		0				0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	17		-17	0				0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetty	-79 889	-547	-79	-80 515	61 465	614	134	62 212
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.	197 041	446	48	197 535	277 225	698	126	278 050

E46. LIKVIDITEETTIRISKIT

E46.a MAKSUVALMIUSRISKI

2023

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	1 060 557	588 832	48 243	8 379	1 706 011
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	400	247	5 879		6 526
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	15 280	406 938	1 127 370	300 090	1 849 678
Johdannaissopimukset	14 939	18 861	19 339	16 684	69 823
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	197 535				197 535
Velat Yhteensä	1 288 711	1 014 877	1 200 831	325 153	3 829 572

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. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	278 051				278 051
Velat Yhteensä	1 447 608	756 325	1 265 258	323 828	3 793 018

E47. MARKKINARISKIT

E47.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

2023

Uudelleenhinnoitteluajankohta (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	755	2 128	3		2 886
Velat	1 103	2 219			3 322
Netto	-348	-91	3	0	-436
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	525	371	1 161	305	2 362
Velat	13	388	1 146	273	1 820
Netto	512	-17	15	33	543

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin lisättyinä ker-
tyneet 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 0,9 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,1 m€) tilinpäätös-
hetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätös-
hetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E47.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT JATKUU

Uudelleenhinnoitteluaikajakohta (milj. €)						2022
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	
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. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Herkkyysanalyysi

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. MUUT RISKIASEMAA KOSKEVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2023	2022
Luottoriski	Luottotusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	30,3	30,8
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,19	0,14
Luottoriski	Lopulliset ja odotetut luottotappiot, netto, milj. €	0,1	0,0
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta %	89,9	98,0
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,3	3,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	681,3	559,1
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	26	17
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta %	18,7	16,0
Korkoriski	Tuloriski milj. €	-0,5	-0,1
Korkoriski	Nykyarvoriski milj.€	-2,4	-1,3
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta %	1,5	1,5
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot % arvioiduista käyvistä arvoista	91,8	91,8
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	85,7	92,4
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna %	4,6	5,0

EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E48. MUUT RISKIASEMAA KOSKEVAT TIEDOT JATKUU

Riskimittari	Selite
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.
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.
Lopulliset ja odotetut luottotappiot, netto, milj. €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta %	Jäljellä olevan 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, milj. €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiusliitteillä
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 maksuvalmiusliitteillä jaettuna taseen loppusummalla
Tuloriski milj. €	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleeliksi 1% tilinpäätöshetkellä
Nykyarvoriski milj.€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleeliksi 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, %

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2024

HALLITUS

Sari Lounasmeri
puheenjohtaja

Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja

Hanna-Maria Heikkinen

Kai Heinonen

Pasi Holm

Mikko Huopio
varatoimitusjohtaja

Hannu Kuusela

Ari Pauna
toimitusjohtaja

Salla Seppä

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Vahvistettuumme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2023 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Elina Bergroth, Julianna Borsos, Timo Hietanen, Hannu Hokka, Hanna Kaleva ja Kallepekka Osara.

Helsingissä 29. päivänä helmikuuta 2024
HALLINTONEUVOSTO

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2024

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-tilinpäätösstandardit) 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.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, jotka sisältävät olennaisen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan informaation ja muuta selittävää informaatiota
- emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman ja 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 K44.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto



- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 4 miljoonaa euroa, joka on 0,11 % 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 tietyt kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa autoivat 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

0,11 % taseen loppusummasta

Perustelut vertailukohteen valinnalle

Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi taseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan tämä on asianmukainen vertailukohde arvioitaessa konsernin suoritumista sekä on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosentiosuudeksi 0,11 prosenttia, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme olemme ottaneet huomioon Suomen Hypoteekkiyhdistys -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 kontroleja. Tähän sisältyy arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyysriski.

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto K18

Luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue ja luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2023 saamis- ja velvoitteita ja julkisyhteisöistä ovat yhteensä 2 786,0 miljoonaa euroa muodostaen 77 % konsernitaseen loppusummasta (3 619,1 miljoonaa euroa). Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) sekä asunto-osakeyhtiöille tai vastaaville asumisyhteisöille turvaava asuntovakuutta vastaan.

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

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

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

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

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 kirjainpitokirjauksia sekä tarkastimme lainasaamisten arvostukseen liittyvien tietojen oikeellisuutta.

Olemme lisäksi arvioineet lainojen ja muiden saamisten liitetietojen asianmukaisuutta.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto K29

Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2023 sijoituskiinteistöt ovat yhteensä 57,3 miljoonaa euroa muodostaen 1,6 % konsernitaseen loppusummasta (3 619,1 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 osalta ei ole edellä kuvattujen lisäksi 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.

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

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

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

Olemme lisäksi arvioineet sijoituskiinteistöt liitetietojen asianmukaisuutta.

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-tilinpäätösstandardit) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä 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 kirjanpöytäkirjojen arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koitua yleinen etu.



Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 27.3.1996 alkaen yhtäjaksoisesti 28 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 lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. 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 1.3.2024

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

