

**HYPO**

**PAREMPAAN ASUMISEEN TURVALLISESTI**

AOR

51168

II e=0.25

Hypo Lyhyesti	1
Hypon vuosi 2008	1
Toimitusjohtajan katsaus	2
Tulostoimintavuosi 2008	4
Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut	6
Tilinpäätös 2008	8
Toimintakertomus	8
Tuloslaskelma	16
Tase	17
Laskelma oman pääoman muutoksista	18
Konsernin rahavirtalaskelma	19
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	20
Tilinpäätöksen liitetiedot	23
Konsernin vakavaraisuutta ja riskien hallintaa koskevat liitetiedot	34
Hallintoneuvoston lausunto	43
Tilintarkastuskertomus	43
Hypon hallinnointi	44
Hallintoneuvosto	44
Hallitus	44
Tarkastajat	44
Henkilöstö	45
Hypon historia lyhyesti	46

## Hypo lyhyesti

Hypon profiili innovatiivisena asuntorahoituksen ja asumisen erikoistoimijana vahvistui edelleen toimintavuoden 2008 aikana. Yhtiö vastasi asuntomarkkinoiden kehitykseen ja uudisti tuotekonsepteja. Lainojen, talletusten ja Visa-korttien lisäksi Hypon monipuoliset erikoistuotteet vakiintuivat myös rahoittamaan kiinteistösektorin uudisrakennuskohteita. Hypo tukee tuotteillaan asumisen laadun parantamista kohentamalla vanhempaa asuntokantaa ja rahoittamalla uudistuotantoa.

Hypon ydin on Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä erikoistalletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy, jotka muodostavat Hypo-konsernin. Yhtiö palvelee asiakasjäseniään sekä suojatuilla internet- ja puhelinkanavilla että 28 vakituisten erikoisasiantuntijan voimin Helsingin ydinkeskustan asiakaspalvelutiloissa.

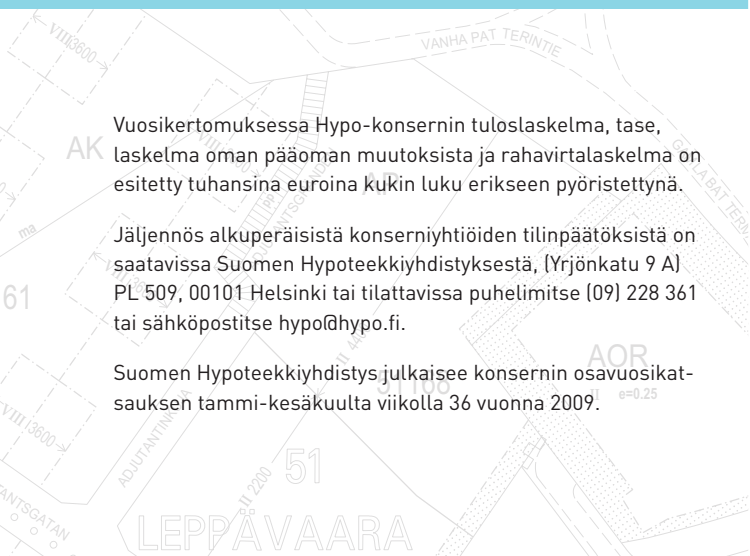
Hypon tavoitteena on luoda jatkuvasti uusia, vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten ratkaisujen rinnalle. Palvelemme asiakasjäseniämme yksilöllisesti ja pyrimme Suomen parhaaseen asuntolaina-asiantuntemukseen. Rakennamme asiakassuhteemme pitkäjänteisesti, emme neljännesvuosittain. Asiakasjäsenemme välttävät palveluiden keskittämiseltä tai pankkisuhteensa vaihtamiselta, sillä emme edellytä palkkatileihin, laskunmaksuun, rahastoihin tai vakuutuksiin liittyvien pankkiasioiden siirtoa Hypoon.

Hypolle vahva vakavaraisuus on toiminnan perusta. Kannattavalla liiketoiminnalla kehitämme palvelujamme asiakasjäsenen hyväksi. Asiakaslupauksemme "Parempaan Asumiseen Turvallisesti" ohjaa kaikkea Hypon toimintaa.

Vuosikertomuksessa Hypo-konsernin tuloslaskelma, tase, laskelma oman pääoman muutoksista ja rahavirtalaskelma on esitetty tuhansina euroina kukin luku erikseen pyöristettynä.

Jäljennös alkuperäisistä konserniyhtiöiden tilinpäätöksistä on saatavissa Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, (Yrjönkatu 9 A) PL 509, 00101 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisee konsernin osavuosikatsauksen tammi-kesäkuulta viikolla 36 vuonna 2009.



# Hypon vuosi

## Tammikuu

Hypo Vero2008-messuilla  
Suomen kulttuurirahaston Hypo-apurahat jaetaan  
Hypon RS-kohteen, Asunto Oy Espoon Topaasin  
myynti alkaa  
Hypon RS-kohteen, As. Oy Espoon Luutnantinpihan  
myynti alkaa  
Asunto Oy Helsingin Serica lunastaa 2. kerran  
tonttiosuuksia

## Helmikuu

Tilinpäätöstiedote  
Hypon RS-kohde, Asunto Oy Helsingin Artesaani valmistuu

## Maaliskuu

Asuntomarkkina-analyysi Q1/2008 julkistus  
Varsinainen kokous  
Uusi hallintoneuvosto ja hallitus  
Vuosikertomuksen julkistaminen  
Tupas-tunnisteet eli sähköisen tunnistautumisen  
käyttöönotto visahakemuksissa

## Huhtikuu

Hypon RS-kohteen, Asunto Oy Tampereen Ratinan  
Tähystäjän myynti alkaa  
Hypon RS-kohteen, Asunto Oy Helsingin Atslean  
myynti alkaa  
Hypon RS-kohteen, Asunto Oy Vantaan Kultasiiven  
myynti alkaa

## Toukokuu

Hypon toimintaan liittyvien riskien väliarviointi  
Hypon RS-kohde, As. Oy Espoon Rastaspuisto valmistuu,  
yhtiö lunastaa 1. kerran tonttiosuuksia  
Hypon RS-kohteen, As. Oy Helsingin Romeon myynti alkaa

## Kesäkuu

Asuntomarkkina-analyysin Q2/2008 julkistus  
Accenture Finland Visa Co-Branding partneriksi  
Lisää LKV tasoisia asuntolaina-asiantuntijoita  
Ensimmäinen hypolainen suorittaa LVV-tutkinnon  
Talletuskannan voimakas kasvu alkaa  
Aiesopimus sijoittajille suunnatun asuinkiinteistörahaston  
perustamisesta allekirjoitetaan  
Asunto Oy Vantaan Nissaksentie 20 ja Asunto Oy Vantaan  
Nissaksentie 27 lunastavat 2. kerran tonttiosuuksia

## Heinäkuu

Upseeriliitto Visa Co-Branding partneriksi  
Hypon RS-kohteen, As. Oy Espoon Leppävaaran Tornin  
myynti alkaa

## Elokuu

Osavuositarkastus julkistetaan  
Tallink Silja Oy Visa Co-Branding partneriksi  
Hypon RS-kohde, Asunto Oy Pälkäneen  
Sappee Chalets 1 valmistuu,  
Hypon RS-kohde, Asunto Oy Vantaan  
Maarukanmäki valmistuu, yhtiö lunastaa  
1. kerran tonttiosuuksia  
Hypon RS-kohde, Asunto Oy Helsingin Akvarelli  
valmistuu, yhtiö lunastaa 1. kerran tonttiosuuksia

## Syyskuu

Asuntomarkkina-analyysin Q3/2008 julkistus  
Sijoittajille suunnattu asuinkiinteistörahasto  
aloittaa toimintansa  
Hypon RS-kohde, Asunto Oy Katajanokan Luotsi  
valmistuu, yhtiö lunastaa 1. kerran tonttiosuuksia  
Hypon RS-kohde, Asunto Oy Oulun Matadori valmistuu,  
yhtiö lunastaa 1. kerran tonttiosuuksia  
As. Oy Espoon Rastasmetsä ja As. Oy Espoon  
Rastaspuisto lunastavat 2. kerran tonttiosuuksia  
Tonttikonseptikohde Asunto Oy Helsingin Kalevanranta  
lunastaa 1. kerran tonttiosuuksia

## Lokakuu

Rahoitusalan uuden palkkausjärjestelmän mukaiset  
palkkakeskustelut henkilöstön kanssa  
Hypon RS-kohde, Asunto Oy Helsingin  
Laventeli valmistuu, yhtiö lunastaa  
1. kerran tonttiosuuksia  
Hypon RS-kohde, As. Oy Helsingin Kide valmistuu,  
yhtiö lunastaa 1. kerran tonttiosuuksia  
Tonttikonseptikohde As. Oy Helsingin Arctica lunastaa  
1. kerran tonttiosuuksia

## Marraskuu

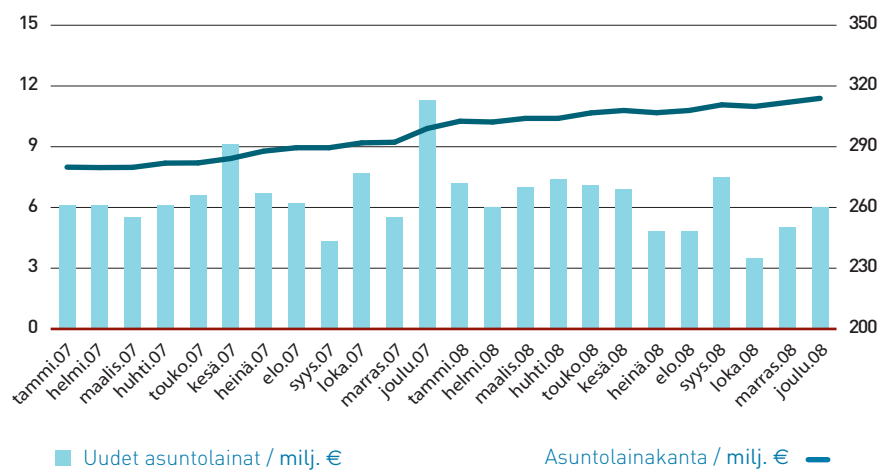
Asuntomarkkina-analyysi Q4/2008 julkistus  
JVK-ohjelmaesitteiden päivitys  
JVK emissio I/2008  
Asunto Oy:t Helsingin Akaasia ja Helsingin Gerbera,  
Helsingin Serica ja Vantaan Linnanheito lunastavat  
3. kerran tonttiosuuksia  
Asunto Oy:t Helsingin Orkidea, Helsingin Akvarelli,  
Helsingin Arctica ja Katajanokan Luotsi lunastavat  
2. kerran tonttiosuuksia

## Joulukuu

Espoon Honka Visa Co-Branding partneriksi  
Suomen Ammattivalmentajat Visa Co-Branding  
partneriksi  
Karhu-Kissat Visa Co-Branding partneriksi  
HR1 / Silta Oy Visa Co-Branding partneriksi  
Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56 lunastaa  
4. kerran tonttiosuuksia  
Asunto Oy:t Espoon Angora, Vantaan Tammiston Tringa  
ja Helsingin Magnolia lunastavat 2. kerran tonttiosuuksia  
Asunto Oy Kuopion Snellmanin Kulma lunastaa 1. kerran  
tonttiosuuksia



Kotitalouksien uudet asuntolainat ja asuntolainakannan kehitys 07-08 Hyössä



AOR

II *Hajpakkaa on ollut ja on. Kiitos kysymästä!*

# Nyt ei kuitenkaan pidä hötkyillä

Päättynyt vuosi 2008 kirjataan taloushistoriaan yhdeksi vaikeimmista ja synkimmistä. USA:n Subprime kriisistä alkanut finanssitsunami laajeni maailmanlaajuisesti finanssi- ja talouskriisiksi loppuvuotta kohti.

Lokakuussa se saavutti Suomen täydellä voimallaan. Siis sen jälkeen kun Lehman Brothers kaatui konkursiin syyskuussa ja monet muut finanssijätit, lähinnä USA:ssa, olivat ajatuneet valtion tekuihin.

Ulkomainen finanssikriisi laajentui ennenkokemattomalla vauhdilla Suomen reaalityönteeseen.

Asuntomarkkinat saivat osansa.

Hypon asuntomarkkinakatsauksessa (Q4/2008) todettiin asuntomarkkinamme törmänneen loppuvuonna betoniseinään. Sanonta ei ollut edes liioittelua, koska jälkeäpäin voitiin todeta Tilastokeskuksen asuntotilastoista asuntomarkkinoiden kauppajen volyymin romahtaneen vuoden lopussa peräti 50 % eli puoleen edellisvuodesta.

## Nyt kuitenkin ei pidä hötkyillä

Kun markkina lähes katosi muutamaksi kuukaudeksi, on nyt toipumista ilmassa. Asuntokauppaa taas käydään, tosin ehkä neljänneksen alemmalla tasolla kuin vuosi sitten. Mutta markkina on taas olemassa ja se on pääasia.

Ja kyllä, hinnat ovat laskeneet. Ja laskevat edelleen.

Näyttää siltä, että olemme ehkäpä koko vuoden laskevien hintojen markkinoilla. Itse en usko romahdukseen, mutta tasainen toiva hintojen lasku ei ole kuolemaksi. Sen kanssa toki pärjätään.

Aina on kuitenkin muistettava, että pelisäännöt tällaisilla markkinoilla ovat erilaiset kuin nousevien hintojen ylikuumentuneilla markkinoilla.

Nytkin voi tehdä hyviä kauppajoja. Sitä vielä edesauttaa lähes lattiaan painuva korkotaso eli rahan hinta ei ainakaan korkeudellaan aiheuta päänvaivaa. Ei vaikkane marginaalit ovatkin nyt aivan eri tasolla, siis paljon korkeampia, kuin nousukautena.

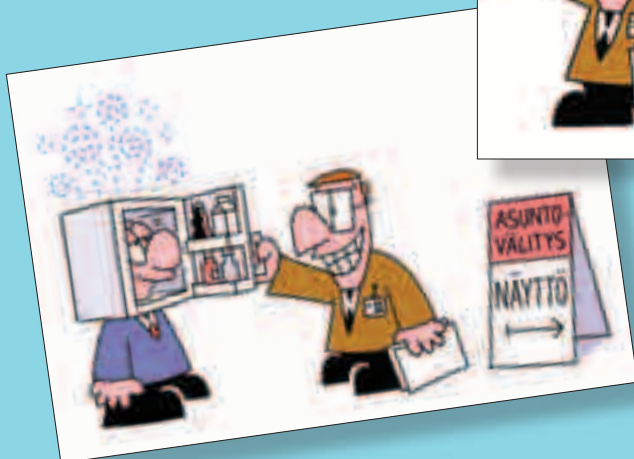
Taas asuntomarkkinoiden erikoisosaajille on kysyntää. Hyössä olemme ammattitaitoon satsanneet. Ja kuhunkin suhdanteeseen sopiviin tuotteisiin. Se, mikä sopii nousukautteen, ei yleensä sovi laskukautteen.

Siis pää kylmänä (ks. Hypon analyysi Q3/2008) eikä hötkyillä.

Matti Inha  
Toimitusjohtaja

PS. Hyposta.

Hyössä varauduimme koko vuoden markkinoiden heikkenemiseen. Vahvan vakavaraisuutemme lisäksi nostimme likviditeettipuskurimme ennätyskorkealle. Samalla yli 100 miljoonan euron tasolla olemme vieläkin. Varautuminen toki maksaa. Silti olemme tyytyväisiä puolentoista miljoonan euron voitolliseen tulokseemme. Olosuhteet huomioiden.



# TULOSTOIMINTAVUOSI 2008



## Corporate Governance

Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous nimitti 28.3.2008 pitämässään kokouksessa toimitusjohtaja Markus Heinon, toimitusjohtaja Helena Jaatisen, toimitusjohtaja Tauno Jalosen ja professori Markku Koskelan hallintoneuvoston erovuoroisista jäsenistä uudelleen tehtäväänsä. Kokous valitsi varsinaiseksi tilintarkastajaksi KHT-tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopersin, jonka vastuunalainen tilintarkastaja on KHT Juha Wahlroos.

Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvosto valitsi 28.3.2008 pitämässään kokouksessa professori Markku Koskelan puheenjohtajaksi ja asianajaja Väinö Teperin varapuheenjohtajaksi.

Hypoteekkiyhdistyksen hallitus valitsi 28.3.2008 pitämässään kokouksessa professori Jarmo Leppinien puheenjohtajaksi ja varatuomari Jukka Tammen varapuheenjohtajaksi. Lisäksi hallitus päätti sisäisen tarkastuksen vuosisopimuksesta Ernst&Young Oy:n kanssa, jonka vastuunalaisena sisäisenä tarkastajana on johtaja Ilona Halla.

Kaikki nimitykset ja valinnat tehtiin Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokunnan esitysten mukaan.

## Hypon tulostulokortti

Hypo-konsernin liiketoimintaa ohjataan ja seurataan tasapainotetun tulostulokorttitoiminnan viitekehystä hyväksikäyttäen. Jokaisen hypolaisen henkilökohtainen tulostulokorttitarve kullekin vuodelle johdetaan hallituksen rakentamasta Hypo-konsernin tulostulokortista. Se jakautuu neljään näkökulmaan 1) asiakas 2) talous 3) prosessit ja 4) oppiminen.

## Asiakasnäkökulma

Asiakasnäkökulman merkittävin tavoite oli lisätä konsernin aktiivisten asiakkaiden määrää. Vuoden lopussa ylitimme 13 600 aktiivisen asiakkaan rajan ja kokonaisasiakkaiden määrässä lähestymme jo 40 000 asiakasta. Merkittävimmät syyt asiakastavoitteiden ylittämiseen olivat talletus- ja visakorttiasiakkaiden sekä visakorttikumppanuuksien aiempia vuosia selvästi suurempi kasvu.

Asiakasnäkökulman toiseksi merkittävin tavoite vuodelle 2008 oli pitää asiakaspalvelutehtävissä työskentelevien hypolaisten suhteellinen osuus edelleen 70 prosentissa koko henkilöstön määrästä. Tavoite saavutettiin, sillä viime vuonna 75 prosenttia hypolaisista toimi asiakaspalvelutehtävissä ja 25 prosenttia hallinnossa kuten edellisennäkin vuonna. Tavoitteessa onnistuminen paransi entisestään asiakaspalvelua ja henkilöstön saavutettavuutta, vaikka asiakasyhteydet jatkuvasti kasvoivat ja monipuolistuivat. Tavoitetta tukivat myös vuoden 2008 aikana vakiinnutettu verkko- ja puhelinpalvelu-uudistukset.

## Talousnäkökulma

Talousnäkökulman tavoite oli parantaa peruskannattavuutta ja vakiinnuttaa sen rinnalle aiempina vuosina käyttöön otettuja uusia tuottolähteitä. Vuonna 2008 voitiin todeta vuoden 2007 osalta, että peruskannattavuus on lähes viisinkertaistunut vuodesta 2005. Kulunut vuosi 2008 merkitsi tämän kehityksen katkeamista erittäin

vaikean ja poikkeuksellisen finanssitoimintaympäristön johdosta. Vahvan likviditeettiaseman ylläpitäminen rasitti peruskannattavuutta ja ylitti vahvasti kasvaneen talletuspankkitoiminnan myönteiset vaikutukset.

## Prosessinäkökulma

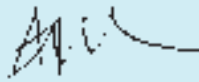
Käsittelimme toimintavuoden aikana yli 8 000 asiakashakemusta. Se on selvästi enemmän kuin edellisenä vuonna. Asiakashakemukset jakaantuivat 4 300 asunto-lainahakemukseen, 1 900 Visakortti-hakemukseen ja 1 900 talletustarjoukseen. Lainoja myytiin vuoden aikana 136 miljoonalla eurolla, mikä on lähes 15 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Tämä johtuu keväällä 2008 tehdystä päätöksestä luopua lainakannan kasvutavoitteista ja keskittyä saavuttamaan laadulliset tavoitteet. On hyvä muistaa, että ennen uudistusohjelman alkua vuonna 2001, Hypo ylitti 1 500 lainahakemuksen analysointiin ja 80 miljoonan euron lainamyyntiin. Samana vuonna lainamyynnin valtaosa suuntautui suhteellisen isoina kertaluottopäätöksinä asunto-osakeyhtiöille. Tuotolin puuttuivat kokonaan nykyinen varsin laaja yksityis- ja yhteisöasiakkaille suunnattu tuote- ja palveluvalikoiman markkinointi ja myynti. Asiakaspalvelussa työskenteli vuoden 2001 lopussa 28 henkilöä, mikä on sama kuin Hypo henkilöstövahvuus vuoden 2008 lopussa.

## Osaamisenäkökulma

Strategiansa mukaisesti Hypo panosti henkilöstön asiantuntemukseen asuntorahoitusasioissa edelleen. Vuoden 2008 lopussa 75 % Hypon asiakaspalvelussa työskentelevistä on suorittanut uudistetun LKV-tutkinnon ja kaikki ovat suorittaneet myös KED-tutkinnon. Toteutimme myös varsin laajan standardisoidun henkilöstön hyvinvointitutkimuksen, joka tuotti erinomaisen lopputuloksen. Yhteisten monivuotisten ponnistelujen tuloksena voimme varsin ylpeinä todeta, että Hypon henkilöstön osaaminen ja hyvinvointi ovat paremmat kuin keskimäärin asiantuntijaorganisaatioissa. Tämä antaa vahvan pohjan kehittää osaamistamme edelleen.

## Riskienhallinnan näkökulma

Jatkoimme vuonna 2008 edellisenä vuonna vakiinnutettua IFRS tilinpäätöskäytäntöä ja Hypon riskiympäristön analysointia ja ns. jäännösriskien todennäköisyyksien ja vaikutusten arviointia Ernst & Young Oy:n analysointijohdoston avulla. Analyysin lopputuloksia käytetään hyväksi arvioitaessa säännönmukaisesti Hypo-konsernin vakavaraisuuden hallintatoimenpiteiden riittävyttä ja niitä kehitettäessä. Riskiympäristön seuranta- ja arviointimalli on sopeutettu ja vakiinnutettu Hypon toimintamalliin ja kokoon. Sille perustui myös Hypo-konsernin ICAAP-vuoropuhelutyöskentelyn ensimmäinen kierros sen päättyessä onnistuneesti alkukesällä 2008.

  
Ari Pauna  
Varatoimitusjohtaja



# Turvallisia talletuksia kaikkien pankkien asiakkaille ja Suomen parasta asuntorahoituksen asiantuntijapalvelua

## Parempaan Asumiseen Turvallisesti

### www.hypo.fi – asuntorahoituksen, määräaikaistallettamisen ja Visa-asioiden asiantuntijasivusto

Osoitteesta **www.hypo.fi** löytyy selkeitä ohjeita asumisen rahoittamiseen ja asuntolainan hakemiseen sekä ajankohtaiset talletustarjoukset ja edut Hypo Visa -korttiperheen kortinhaltijoille. Testaa erityisen suosittu ja monipuoliset lainalaskurimme!

Neljännesvuosittain julkaisemaamme valtakunnallista **Asutomarkkina-analyysiä** odotetaan eri medioissa, ja se saa laajaa julkisuutta. Analyysi sisältää omat suosituks-

semme kasvukeskusten asutomarkkinoiden tilanteesta ja on erillisellä sopimuksella yhteistyökumppaniemme hyödynnettävissä. Analyysi on luettavissa hypo.fi-sivuillemme ja yhteistyökumppaneittemme portaaleilta. Halutessasi voit tilata sen toimitettavaksi suoraan sähköpostiisi hieman ennen sen virallista julkistamishetkeä. Ilmoitus tästä sähköpostiosoitteeseen hypo@hypo.fi riittää.

### Talletustilit ja erikoistalletustuotteet – Hypon kilpailukykyisiä pankkipalveluita

**Määräaikaistalletukset** saa Hyposta kilpailukykyisin korkoehdoin. Talletustili Hypossa on turvallinen ja tulokellinen vaihtoehto säästämiseen.

**Wanhan Ajan Hypoteekkitalletus** on asiakkaan tarpeiden mukaan räätälöity pitkä, jopa kymmenen vuoden määräaikaistalletus. Turvallinen vaihtoehto pitkäaikaissäästämiseen!

**Hypo Classic Yhdistelmätilät** on turvallinen, tuottoisa ja varteenotettava vaihtoehto rahastosäästämiseksi.

**Hypo Avista** talletustili on asiakkaan tarpeiden mukaan joustava talletustili, jossa on kilpailukykyinen korkoehto.

**Hypon erikoistalletustilit Korkosuojatalletus** ja **Hypo Matkatalletus** ovat tavoitteelliseen säästämiseen tarkoitettuja tilejä asiakasystävällisellä korkoehdolla.

**Hypo Baby**, **Hypo Stipendi** ja **Hypo Avioliitto** puolestaan ovat erinomainen lahja nuorille asuntosäästäjien aluille. Ahkerille säästäjille maksamme kilpailukykyisen talletuskoron lisäksi lisäkorkoa tiliehtojen mukaisesti.

### Hypo Visa- ja Hypo Visa CoB -kortit – kasvava korttiperhe jatkuvasti lisääntyvillä eduilla

**Hypo Visa Classic -kortti** on vuosimaksuton ja luottokoroltaan markkinoiden edullisin ja monipuolisin Visa Classic -maksuaikakortti luottolimiitillä. Kortti mahdollistaa jopa 20 000 euron käyttörajan ja erillisen enintään 20 000 euron luottolimitin ilman luotonvarausprovisiota. Pääkortin rinnalle voi hakea kahta maksutonta rinnakkaiskorttia samassa taloudessa asuville 16 vuotta täyttäneille perheenjäsenille.

**Hypo Vip Visa -kortti** on yrityskäyttöön sovitettu työntekijän henkilökohtainen Visa Classic -maksuaikakortti luottolimiitillä.

**Hypo Visa Co-Branding** -yhteistyö mahdollistaa hyvälle yhteistyökumppaniyrityksillemme täysin oman näköisen Visa-kortin lanseeraamisen omien asiakkaiden ja työntekijöiden käyttöön. Hypo Visan monipuolisten ja edullisten ominaisuuksien lisäksi kaikilla korteilla on käytössä myös jatkuvasti kasvava joukko eri palveluntarjoajien etuja.

## Asuntorahoituksen erikoisratkaisut

**Hypo Asuntolaina.** Yksilöllinen asuntolaina räätälöidään aina asiakkaan tilanteeseen sopivaksi. Asiakkaan tilipankkina säilyy aina vanha tuttu pankki. Hypo Asuntolainaan on liitettävissä joustavasti vapaakuukausia ja jopa -vuosia asiakasjäsenen elämäntilanteen edellyttämällä tavalla.

**Hypon Osaomistuskonsepti** on suosittu tapa asumisunelmien toteuttamiseen silloin, kun asiakas ei vielä ole ihan varma oman asunnon hankinnasta. Asiakas etsii unelmiensa asunnon, johon haluaa muuttaa. Toiveasunto ostetaan yhdessä ja asiakas asuu siinä osaomistajana. Asiakkaalla on optio lunastaa koko asunto omakseen neljän vuoden kuluessa.

**Hypoteekkitakaus** on yhteistyökumppanimme kanssa tarjottava lisävakuus, jolla voi päästä lähes 100 prosentin rahoitusratkaisuun. Hypoteekkitakaus on liitettävissä oman asunnon hankkimiseen otettuun asuntolainaan.

**Hypon Käänteinen Asuntokauppa ja -laina** on suosittu tapa vapauttaa hallitusti omaa asuntovarallisuutta arkielämän tarpeisiin eläkkeellä ollessa tai eläkkeelle siirtymisen kynnyksellä.

**Hypon Asuntovakuudellinen kulutusluotto** on edullinen ja joustava asuntovakuudellinen kulutusluotto. Asiakasjäsenillämme on mahdollisuus rahoittaa luotolla vaikkapa auton, veneen tai kesämökin hankinta.

**ASP-laina** ja siihen liittyvä **ASP-tili** ovat hyvä ja perinteinen keino asuntosäästämiseen. Hypoteekkitakauksen hyödyntäminen ASP-lainan yhteydessä mahdollistaa ensimmäisen oman asunnon oston joustavalla tavalla.

**Hypo Opintolaina** on valtion takaama opintolaina opintojen rahoittamiseen. Tarjoamme opintolainaa asiakasjäsenillemme, heidän lapsilleen ja lapsenlapsilleen erityisehdoin.

**Asuntovakuuksien säilytyspalvelu** on asiakasjäsenille tarjoamamme ilmainen vakuuksien säilytyspalvelu. Vakuusasiakirjat ovat turvallisessa paikassa säilytyksessämme, mikä mahdollistaa myös nopeat ja joustavat luottopäätökset uutta lainaa tarvittaessa.

**Kevyen pääomavastikkeen asunto-osakeyhtiölaina.** Hypon asunto-osakeyhtiöille tarjoamat markkinoiden monipuolisimmat rahoitusvaihtoehdot ottavat huomioon osakkaiden yksilölliset rahoitustarpeet.

## Hypon vuokra-asunnot ja innovatiiviset ideat uudisasuntojen rahoitukseen

Hypon omistamia **vuokra-asuntoja** on lähes kolme sataa hyvillä paikoilla eri puolilla pääkaupunkiseutua. Hypon vuokra-asunto on hyvä vaihtoehto asumistilanteen ratkaisemiseksi eri elämäntilanteissa.

**Asunnonvaihtoasunto** on hyvä vaihtoehto asunnonvaih-tajalle ja omakotitalorakentajalle kahden asunnon loukun välttämiseksi.

**Avainhenkilöasunto** on yksilöllinen asumisratkaisu Hypon yhteistyökumppaneiden avainhenkilöille.

**Kodinvaihtoturva** on yhdessä pitkäaikaisen yhteistyökumppanimme Skanska Kodit Oy:n kanssa kehittämämme pakettiratkaisu asiakkaalle, joka ostaa uuden kodin Skanskan uudistuotannosta.

**Tonttikonsepti** on ratkaisu asunto-osakeyhtiön tonttikustannuksista aiheutuvien osakaskohtaisten rasiusten jaksotamiseen tuleville vuosille. Konsepti on käytössä yhteistyökumppanimme kanssa toteutettavissa asuntorakentamiskohteissa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa.

**RS-pankkipalvelumme** ovat yhteistyökumppanimme käytettävissä. RS-kohteistamme on lisätietoja internet-sivuillamme.

## Sijoittajille

**Hypon sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmat** ovat suosittuja korkosijoittajien keskuudessa, jossa arvostetaan Hypon taseen läpinäkyvyyttä sekä sitä, että antolainaus (kiinnitysluottopankkien tapaan) on aina reaalivakuudellista.

**Hypon sijoitustodistukset** ovat tarjolla sijoittajille, joiden sijoitustarve on vähintään 100 000 euroa ja sijoitusaika enintään vuoden. 200 miljoonan euron sijoitustodistusohjelman liikkeeseenlaskun järjestäjiä ovat Nordea Pankki Oyj, Sampo Pankki Oyj, Pohjola Pankki Oyj ja Skandinaviska Enskilda Banken, Suomen sivukonttori.

**Hypo joukkovelkakirjalainat** toteutetaan 300 miljoonan euron kokoisella joukkovelkakirjalainaohjelmalla, jonka alla toteutetaan erillisiä, ehdoiltaan sijoittajalähtöisiä liikkeeseenlaskuja. Järjestäjänä on Danske Bankin Helsingin sivukonttori.

**Pitkät määräaikaistalletukset** vuodeksi ja sitä pidemmiksi jaksoiksi ovat turvallinen lisä sijoitussalkkuun.

# Toimintakertomus

## SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki ja toiminta-alueena on koko Suomi. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä omistama keskinäinen yhtiö.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 61,9 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankki tarjoaa asiakkailleen turvallisia talletustuotteita, visa-kortteja ja notariaattipalveluja. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Konsernin liike-toiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankki-toiminnan.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

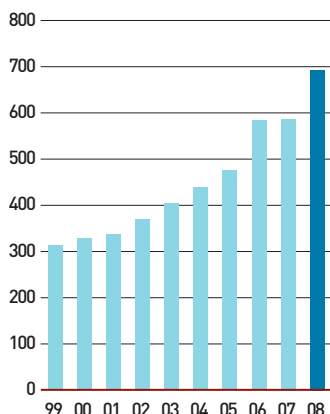
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 148. toimintavuonna raha- ja pääomamarkkinoiden epävakaus sekä korkotasojen voimakkaat vaihtelut merkitsivät asuntomarkkinan merkittävää hiljentyä sekä kotitalouksien asumiskulujen lisääntymistä. Asuntokauppojen lukumäärä laski kappalemääräisesti 40 prosenttia vuoden viimeisellä neljänneksellä verrattuna edellisvuoden

vastaavaan ajanjaksoon. Asuntojen hinnat kääntyivät vuoden jälkipuoliskolla laskuun heikentyneen taloussuhdanteen lisättyä kotitalouksien varovaisuutta asuntokauppoissa. Vuoden 2008 viimeisellä neljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 3,3 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 3,6 prosenttia ja muualla Suomessa 2,9 prosenttia edellisvuoden viimeiseen neljännekseen verrattuina. Vuokra-asuminen kallistui, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 4,7 prosenttia. (Lähdetiedot: Asuntojen hinnat ja Vuokratilasto, 4. neljännes 2008, Tilastokeskus)

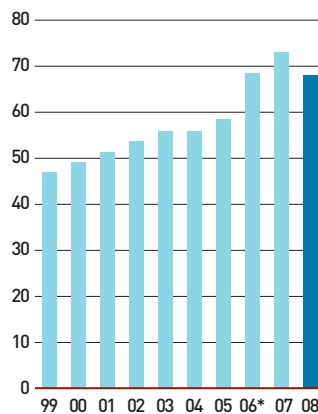
Markkinakorot nousivat aina marraskuulle 2008 asti, jonka jälkeen ne kääntyivät jyrkkään laskuun. Yleisimmän asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkko aleni vuositasolla 1,7 prosenttiyksikköä. Kansainvälisen finanssikriisin laukaisemiseksi EU:n alueella valmisteltiin toimia, joilla tavoitellaan pankkien ja luottolaitosten oman varainhankinnan turvaamista ja siten luottomarkkinan vakaampaa toimintaa.

Pankeista nostettujen uusien asuntoluottojen keskiporkko laski Suomessa 0,7 prosenttiyksikköä, eli markkinakorkojen laskua vähemmän osoittaen asuntolainamarginaalien kääntyneen selvään nousuun. Uusista asuntoluotoista yli puolet otettiin edelleen euriborkkoihin sidottuna, mutta myös pankkien omiin prime-korkoihin sidottujen asuntolainojen suosio jatkui. Kotitalouksien tekemät uudet asuntolainasopimukset sekä sopimukset, jotka syntyivät olemassa olevien lainojen uudelleen neuvottelun tuloksena, lisääntyivät euromäärin tarkasteltuna

Taseen loppusumma, milj. €



Oma pääoma, milj. €



\*) Vuodesta 2006 alkaen oma pääoma on esitetty IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisena.

8,7 prosenttia vertailuvuoteen nähden (12,4 % vuonna 2007). Asuntolainojen nostot puolestaan vähenivät edellisestä vuodesta 7,3 prosentilla (kasvu 7,4 % vuonna 2007). Asuntolainojen viitekorkoehtoja neuvoteltiin uudelleen erityisesti loppuvuonna tapahtuneesta euriborkorkojen voimakkaasta ja nopeasta laskusta johtuen. (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2009, Suomen Pankki)

Talletuksista käytiin toimintavuonna kovaa kilpailua, mikä heijastui asiakkaille tarjottuina parempina talletuskorkoina ja muina talletusehtoina. Kotitalouksien talletuskannan kesikorko Suomessa nousi vuoden 2008 aikana 0,10 prosenttia. Määräaikaista talletussopimuksia tehneet asiakkaat hyöttyivät loppuvuoden aikana tapahtuneesta voimakkaasta euriborkorkojen laskusta. Kotitalouksien talletukset Suomen rahalaitoksiin eivät kattaneet määrällisesti kotitalouksien asunto- ja kulutusluottokantaa, ja siksi rahalaitokset rahoittivat toimintaansa myös muun muassa laskemalla liikkeeseen erilaisia velkapapereita. (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2009, Suomen Pankki)

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Analyysin tarkoituksena on kertoa pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville. Analyysi rakentuu asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavien tekijöiden, kuten asuntojen kysyntä/tarjonta-tilanteen, korkotason ja asuntojen hintatason yhdistelmänä.

## VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Konsernin tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, osin maksuvalmiussijoituksiin sekä sijoituskiinteistöihin. Varainhankinta on markkinaehtoista ja noudattelee korko- ja muilta ehdoiltaan antolainaustoiminnan ehtoja riskiaseman neutraloimiseksi.

### Luotonanto

Hypo-konsernin antolainauksen pääpainopistealue on kotitalouksille myönnettävät asuntolainat ja siihen läheisesti liittyvät muut rahoituspalvelut asuinkiinteistövakuumta vastaan. Luotonanto kasvoi haasteellisessa toimintaympäristössä maltillisesti toteutettuna 4,2 prosenttia (5,5 % vuonna 2007). Uusia tai uudelleen neuvoteltuja lainoja nostettiin konsernissa kuitenkin yhteensä 135,9 miljoonaa euroa (152,1 milj. €), joten kotitaloudet kilpailuttivat asuntolainojaan edelleen vilkkaasti.

Konsernin lainakanta vuoden lopussa muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

### Luotonanto luotonsaajaryhmittäin (milj. €)

	2008	%	2007	%
Kotitaloudet	365,6	72 %	346,8	71 %
Asuntoyhteisöt	108,9	21 %	116,8	24 %
Yksityiset yritykset	29,6	6 %	19,9	4 %
Muut	2,8	1 %	3,2	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>506,8</b>	<b>100 %</b>	<b>486,7</b>	<b>100 %</b>

### Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan (milj. €)

	2008	%	2007	%
Vakituinen asunto	428,4	85 %	413,2	85 %
Kulutusluotto	24,1	5 %	22,3	1 %
Vapaa-ajan asunto	7,3	1 %	7,0	5 %
Muu	47,0	9 %	44,3	9 %
<b>Yhteensä</b>	<b>506,8</b>	<b>100 %</b>	<b>486,7</b>	<b>100 %</b>

Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja tonttijoittamista varten myönnettyjä lainoja.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena ja oli 1,9 miljoonaa euroa, mikä on 0,4 prosenttia lainakannasta. Edellisvuoden lopussa järjestämättömien saamisten määrä oli 2,9 miljoonaa euroa. Arvonalentumistappiot pysyivät edelleen hyvin alhaisina.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus Hypon lainakannasta kotitalouksille oli tilikauden päättyessä 36 prosenttia, kun niiden osuus Suomessa vastaavalle sektorille on huomattavasti alhaisempi, vain 7 prosenttia.

### Kiinteistösijoitukset

Hypo-konserni hyödyntää tasetaan monipuolisesti tarjotessaan tuotteita ja palveluita asiakkailleen. Kiinteistösijoitukset ovat vakiintunut osa konsernin strategian mukaista, asiakkaille tarjottavaa tuotekokonaisuutta ja siten osa aktiivista liiketoimintaa. Kiinteistösijoitukset sijaitsevat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asuinhuoneistoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntontteista.

Konsernin kiinteistösijoitukset lisääntyivät 16,0 prosenttia, 8,7 miljoonalla eurolla. Eniten kasvatettiin omistusta kaavoitetuissa, edelleen vuokratuissa asuntotontteissa ja tällaisiin tontteihin sijoitavassa rahastossa. Omistusta lisättiin myös rakenteilla olevissa sijoituskiinteistöissä. Kiinteistösijoitukset yhteensä olivat 62,7 miljoonaa euroa (54,0 milj. €). Kiinteistösijoitusten käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 15,2 miljoonaa euroa (16,3 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 9,1 prosenttia (9,2 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän. Arvonalentumisia ei ollut.

### Muut varat

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella erittäin vahvana johtuen vuoden aikana lisääntyneistä yleiseen taloustilanteeseen liittyvistä epävarmuustekijöistä ja edelleen tiukentuneesta luottomarkkinasta. Käteiset varat, saamiset luottolaitoksilta, saamistodistukset sekä rahasto-osuudet olivat yhteensä 106,3 miljoonaa euroa (25,2 milj. €) ja sisälsivät rahamarkkinatalletuksia sekä sijoituksia lyhyen koron rahastoihin. Maksuvalmiutta turvasivat talletusten lisäksi myös käyttämättömät, sitovat rahoituslimitit, joiden yhteismäärä tilikauden päättyessä oli 9,7 miljoonaa euroa (12,2 milj. €). Nämä käytettävissä olevat varainhankintalimitit sekä maksuvalmius yhteensä, 358,3 miljoonaa euroa (169,5 milj. €) kattoivat

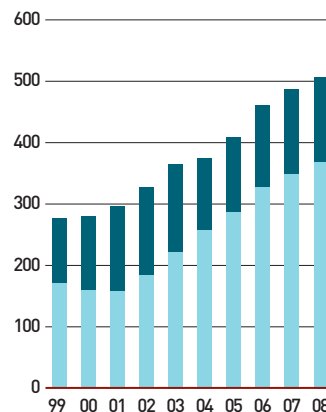
konsernin velkasopimuksiin ja luotonannon kasvuvaitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 55 kuukaudelta (25 kk). Eräiden myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen korkorahastojen lunastusten yhteydessä toteutui tappioita 0,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. €).

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisä-eläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiöstä, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja veloitteiden ylijäämä 8,1 miljoonaa euroa (8,2 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

### Johdannaissopimukset

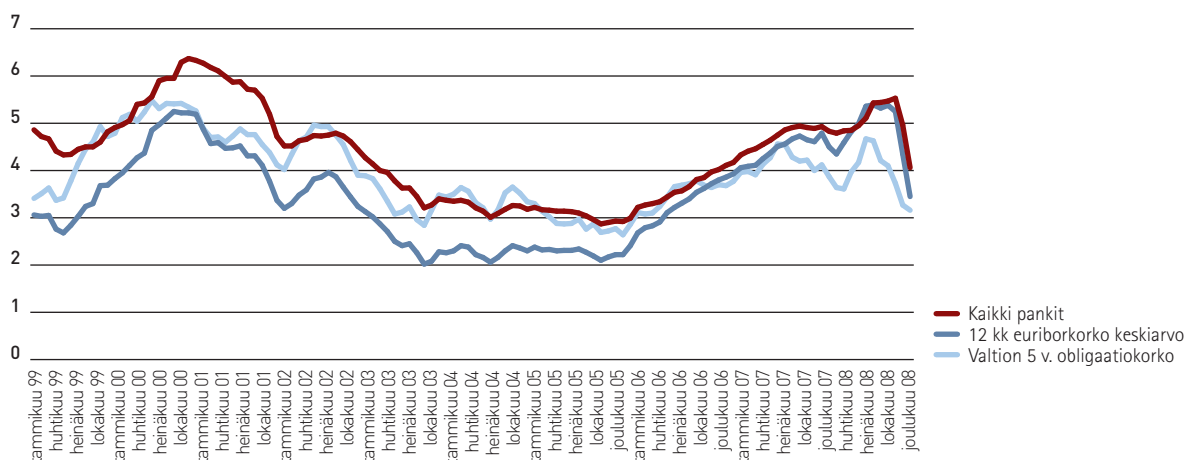
Taseen korkoriskin suojaamiseksi tehdyt koronvaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja rahavirtojen suojauslaskentamallin mukaisesti esitetty taseen johdannaissopimuksissa ja oman pääoman käyvän arvon rahastossa. Osakeindeksi- ja valuuttasidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaissopimuksissa. Taseen vastavissa ja vastattavissa esitettyjen kytkettyjen johdannaisten käyvät arvot 31.12.08 olivat 1,5 miljoonaa euroa (6,1 milj. €). Rahavirtojen suojauslaskentamallin mukaisesti saataviin on merkitty lisäksi käypään arvoon arvostetut koronvaihtosopimukset 0,1 miljoonaa euroa (1,7 milj. €) ja velkoihin 6,4 miljoonaa euroa (0,0 milj. €).

Lainakannan rakenne,  
milj. €



■ Taloyhtiöt ja muut yhteisöt  
■ Kotitaloudet yhteensä

Kotitalouksien uudet asuntoluotot pankeista, keskiporkko 99–08, %



### Varainhankinta

Konsernin varainhankinnan hinnan muodostuksessa olennaiset elementit ovat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kiinnitysluottopankkien tapaan asuin-kiinteistövuokaudellisen taseen antolainakanta. Liiketoiminnan käyttöön tarvittavia varoja hankitaan euro-määräisenä rahoitusmarkkinoilta laskemalla liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja ja sijoitustodistuksia sekä muilta rahoittajatahoilta yksittäisin velkakirjalainoin. Talletusten osuutta konsernin kokonaisvarainhankinnassa kasvatettiin tilikauden aikana 103,9 miljoonaan euroon (34,1 milj. €). Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 588,1 miljoonaa euroa (485,9 milj. €). Velkamäärän lisäys aiheutui maksuvalmiuspuskurien kasvattamisesta.

Hypoteekkiyhdistyksen 300 miljoonaan euron joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 17.11.2008 emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Hypoteekkiyhdistys laski tilikaudella liikkeelle 3,65 miljoonan euron nimellisarvoisen joukkovelkakirjalainan 1/2008. Varainhankinnan erääntyvät sitoumukset katettiin heikosta joukkolainamarkkinasta johtuen pääosin velkakirjalainoin sekä sijoitustodistusten

liikkeeseenlaskuilla. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2008 oli 256,7 (264,7 milj. €), mikä oli 43,6 % (54,5 %) kokonaisvarainhankinnasta. AsuntoHypoPankin talletuskannan osuus kokonaisvarainhankinnasta ylsi 17,7 prosenttiin (7,0 %).

### OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 68,1 miljoonaa euroa (73,0 milj. €), pienentyminen aiheutui johdannais-sopimusten sekä eräiden rahasto-osuuksien käyvän arvon muutoksista. Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2008 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2008".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 12,6 milj. € (11,8 milj. €) on konserni-tilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

## KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS

Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa lainakannan ja asiakkuuksien kasvua riskit halliten. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyisten tuotteiden kehittämiseen asiakkaiden eduksi.

Konserni saavutti liikevoiton 1,5 miljoonaa euroa (9,5 milj. €) poikkeuksellisen haasteellisesta toimintaympäristöstä huolimatta. Vertailuvuoden liikevoittoon sisältyi kertaluonteisia pitkäaikaisina pidettyjen pörssi-osakkeiden ja rahasto-osuuksien myynnistä aiheutuneita myyntivoittoja yhteensä 6,3 miljoonaa euroa. Kulu-tuotto-suhde oli 75,6 prosenttia (31,6 %).

Konsernin toimintaa kuvaa ja sitä seurataan mittarilla, joka on korkokatteen, korkorahastotuottojen ja myyntivoitoista puhdistetun sijoituskiinteistöjen nettotuottojen yhteissumma 3,5 miljoonaa euroa (5,3 milj. €). Luottomarkkinoiden epävakaudesta johtuen konserni ylläpiti hyvin korkeaa maksuvalmiuspuskuria, mikä oli tuotoltaan negatiivinen sen hankkimiseen käytettyjen velkasitoumusten korkokuluihin nähden. Myös varainhankinnan korkomarginaalit nousivat antolainauksen korkomarginaaleja nopeammin ja jyrkemmin tilikauden aikana, koska varainhankintasopimukset erääntyvät jälleenrahoitettavaksi saatavakantaa keskimääräistä aiemmin. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot ilman myyntivoittoja kasvoivat edellisvuoden tasosta.

Palkkiotuotot lisääntyivät 1,2 miljoonaan euroon (0,9 milj. €) erityisesti AsuntoHypoPankin notariaattitoiminnan kasvun ansiosta.

Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot koostuivat korkorahasto-osuuksien lunastuksissa kirjatuista 0,2 miljoonan euron voitoista (6,3 milj. €). Vertailuvuonna erään lukeutui pörssiosakkeiden myyntivoitot 5,9 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 3,9 miljoonaa euroa (3,9 milj. €), josta myyntivoittojen osuus oli 1,3 miljoonaa euroa (1,6 milj. €). Vuokratuottoja lisäsivät eniten asuntotontteihin tehdyt lisäsijoitukset sekä vuokriin tehdyt indeksitarkistukset.

Hallintokulut olivat yhteensä 4,2 miljoonaa euroa (3,8 milj. €). Henkilöstön palkka- ja henkilösivukulut pienentyivät vertailuvuoteen nähden 0,4 miljoonalla eurolla. Muutoksesta 0,3 miljoonaa euroa johtui vertailuvuonna muutetusta kirjaustavasta kannustin- ja palkitsemisjärjestelmään liittyen. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön varat olivat tilikauden päättyessä sen eläkelveloitteita suuremmat, joten tilikaudelle kirjattiin konsernitilinpäätöksessä 0,6 miljoonan euron eläkekuluja pienentävä tuloserä. Eläkesäätiöstä palautettiin tilikaudella ylikatetta työnantajayhtiöihin yhteensä 0,7 miljoonaa euroa, palautukset pienensivät Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankin eläkekuluja niiden erillistilinpäätöksissä. Näillä palautuksilla ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen. Muut hallintokulut olivat 2,3 miljoonaa euroa (1,6 milj. €). Lisäys oli 0,7 miljoonaa euroa aiheutui voimakkaasta satsauksesta näkyvyyden ja tunnettuuden parantamiseen sekä järjestelmähankkeiden valmistelusta lisääntyvien asiakastapahtumien kustannustehokkaaksi käsittelemiseksi.

Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä olivat 0,2 milj. € (0,3 milj. €). Uuden talletuspankkisovelluksen käyttöönotto viivästyi suunnitellusta, mistä syystä uuteen järjestelmään ei kohdistunut poistoja tilikaudella 1.1.–31.12.2008.

Liiketoiminnan muut kulut pysyivät ennallaan 0,3 miljoonassa eurossa.

Tuloverot olivat 0,5 miljoonaa euroa (2,3 milj. €). Lainakannan kasvun vuoksi yleistä luottotappiovarausta kasvatettiin emoyhtiön erillistilinpäätöksessä 1,0 miljoonalla eurolla (1,3 milj. €), mikä vähensi tilikaudelta maksettavia veroja 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

### Taloudelliset tunnusluvut vuosilta 2004–2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Liikevaihto	17,2	18,5	23,4	34,9	33,4
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3,7	2,7	4,8	9,5	1,5
% liikevaihdosta	21,7	14,5	20,6	27,3	4,4
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,1	4,2	6,8	10,2	1,4
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,6	0,5	0,8	1,2	0,2
Omavaraisuusaste, %	12,7	12,3	11,8	12,5	9,8
Vakavaraisuus, %	19,7	18,7	18,2	20,4	18,5
Omat varat	56,1	59,7	64,0	66,9	67,5
Omien varojen vähimmäisvaatimus	22,8	25,6	28,2	26,2	29,3
Kulu-tuotto-suhde, %	45,5	64,0	45,0	31,6	75,6
Henkilöstömäärä	35	32	29	30	28
Palkat ja palkkiot	1,2	1,4	1,3	1,9	1,6
Taseen loppusumma	438,9	474,6	582,9	586,5	692,6

Vuodesta 2006 alkaen konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut on esitetty IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisina. Vakavaraisuustiedot ovat Basel II -laskennan mukaiset vuodesta 2007 alkaen. Aiempien vuosien tunnusluvut eivät ole vertailukelpoisia vuosien 2006–2008 IFRS-tilinpäätöksistä laskettujen tunnuslukujen ja vuosien 2007–2008 vakavaraisuustietojen kanssa.

### Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}}$	x 100
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{omat varat}}{\text{omien varojen vähimmäisvaatimus}}$	x 8
Kulu-tuotto-suhde	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$	x 100

### OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

*Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen*  
Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2008 tilikauden päättymisen jälkeen.

Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut merkittävä vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

#### Arvio tulevasta

Hyössä on varauduttu pitkittyväänkin heikkoon talous-suhdanteeseen pitämällä maksuvalmius erittäin korkeana sekä sopeuttamalla strategian määrittämiä pitkän aikavälin tavoitteita markkinaolosuhteita vastaaviksi. Hyvä vakavaraisuus ja monipuoliset rahoituslähteet säilyttävät konsernin liiketoimintamahdollisuudet vakaina. Liikevoittoa tulee edelleen rasittamaan poikkeuksellisen suuren maksuvalmiusreservin ylläpito. Vuoden 2009 tuloksen odotetaan olevan positiivinen.

### HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 22 §: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.

Hallituksen esitys Hypoteekkiyhdistyksen voittovarojen käyttämisestä on:

#### Voittovarot

Vuoden 2008 voitto	46 777,79
Edellisten vuosien käyttämätön voitto	1 199,51
Voittovarot yhteensä	47 977,30

#### Voiton käyttöehdotus

Siirretään vararahastoon	23 500,00
Siirretään käyttörahastoon	23 500,00
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	0,00
Jätetään käyttämättä	977,30
<b>Yhteensä</b>	<b>47 977,30</b>

## VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA

Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä Suomen AsuntoHypoPankki Oy ovat soveltaneet luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tavoitteet ja menetelmät, tietoja suojauslaskennasta sekä riskipositioista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa, joihin on sisällytetty myös tiedot omien varojen vähimmäismäärästä, laadusta ja niiden ylijäämistä. Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositarkastuksessa.

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

## HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Finanssivalvonta (Rahoitustarkastus) valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, on sillä joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä. Yksityiskohtaisemmat tiedot Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance Statement) on julkaistu erillisenä asiakirjana, joka on saatavissa Hypoteekkiyhdistyksestä ja sen kotisivuilta osoitteesta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi).

### Hypoteekkiyhdistyksen kokous, hallintoneuvosto ja hallitus

Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet käyttävät ylintä päätösvaltaa Hypoteekkiyhdistyksen kokouksissa niissä asioissa, jotka kuuluvat kokouksen päätettäviin. Hypoteekkiyhdistyksen varsinaisen kokouksen pidettiin Helsingissä 28. päivänä maaliskuuta 2008.

Hypoteekkiyhdistyksen asioita hoitavat hallintoneuvosto, hallitus ja toimitusjohtaja. Toimielinten jäsenvalinnat tehtiin Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokunnan tekemän valmistelutyön ja esitysten pohjalta. Kaikki valinnat olivat yksimielisiä ja nimitysvaliokunnan esitysten mukaisia.

Erovuorossa olleista hallintoneuvoston jäsenistä valittiin uudelleen seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2008–2011 Markus Heino, Helena Jaatinen, Tauno Jalonen ja Markku Koskela. Hallintoneuvoston jäsenten määrä on 17 henkilöä. Hallintoneuvoston puheenjohtajaksi valittiin professori Markku Koskela ja varapuheenjohtajaksi asianajaja Väinö Teperi.

Hallitukseen kuuluivat 1.4.2008 alkaen sijoitusjohtaja Jari Eklund, toimitusjohtaja Teemu Lehtinen, toimitusjohtaja Sixten Korkman, professori Hannu Kuusela, professori Jarmo Leppiniemi, toimitusjohtaja Olli Salakka, varatuomari Jukka Tammi sekä lisäksi lakimääräisesti Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Matti Inha ja varatoimitusjohtaja Ari Pauna. Hallitus valitsi puheenjohtajakseen professori Jarmo Leppiniemen ja varapuheenjohtajakseen varatuomari Jukka Tammen. Hallituksella oli 13 kokousta. Kokousten osallistumisaste oli lähes 100 %.

### Tilintarkastajat ja sisäinen tarkastus

Varsinaisessa kokouksessa 28.3.2008 varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin seuraavaksi tilikaudeksi suostumuksensa mukaisesti KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii Juha Wahlroos, KHT ja tämän varamiehenä Jukka Mynttinen, KHT.

Hallitus päätti 28.3.2008 pitämässään kokouksessa sisäisen tarkastuksen vuosisopimuksesta Ernst & Young Oy:n kanssa vastuunalaisena sisäisenä tarkastajana johtaja Ilona Halla.

## HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 28 (32), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 26 (26) ja määräaikaisen henkilöstön määrä 1 (4). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia. Tilikauden aikana vakinaistettiin yksi määräaikaisessa työsuhteessa ollut henkilö ja kauden aikana päättyi yksi vakituinen työsuhde ja yksi määräaikainen työsuhde työsuhteiden ehtojen mukaisesti.

Henkilöstöstä noin 75 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja noin 25 prosenttia hallinto-tehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44,2 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 28-vuotias ja vanhin 62-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 8,8 vuotta. Henkilöstöstä 27,6 prosenttia oli miehiä ja 72,4 prosenttia naisia. Johtoryhmän kuudesta jäsenestä kaksi on naisia ja neljä miehiä. Henkilöstöstä 24 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 76 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 14 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 86 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 50 prosenttia ja 50 prosenttia.

Koko henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja palkitsemisjärjestelmän piiriin. Palkitsemisjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, osastojen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmä on ollut käytössä vuodesta 2002 lukien ja se on pääpiirteiltään pysynyt ennallaan.

Järjestelmän sisältö ja perusteet vahvistetaan kuitenkin kullekin vuodelle erikseen Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen toimesta. Järjestelmän kautta on mahdollista ansaita enintään 8–16 viikon palkkaa vastaava ylimääräinen, harkinnanvarainen palkkio. Asiakaspalvelussa ja markkinointitehtävissä olevien palkkiomaksimi vaihtelee 12–16 viikon välillä ja hallintotehtävissä olevien kohdalla 8–12 viikon välillä. Palkkion maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keski johdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa.

Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan kehittäminen on keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu. Määrää arvioitaessa on huomioitava organisaation pieni koko ja ylimmän johdon sekä toimihenkilöiden lähiesimiesten jatkuva osallistuminen päivittäisjohtamiseen. Tilikauden aikana henkilöstön kanssa käytiin myös ensimmäiset rahoitusalan työehtosopimuksen mukaiset palkkakeskustelut, joiden perusteella jaettiin osa syksyyn 2008 ajoittuneesta työehtosopimuksen mukaisesta palkkojen tasokorotuksesta.

Tilikauden aikana aloitettiin tiimityöyhteisöprojekti. Tiimijako vaikutti organisoitumiseen erityisesti asiakaspalvelussa ja myynnissä. Tiimityöskentelyn ohjaamiseen ja kehittämiseen panostettiin ohjaamalla aktiivisesti tiimityötä sekä kiinnittämällä henkilökunnalle tarjotussa koulutuksessa erityistä huomiota koulutusten annin hyödyntämiseen tiimitasolla. Tilikauden aikaiset markkinoiden voimakkaat muutokset heijastuivat tiimityöyhteisöprojektiin siten, että tiimityön ohjaukseen panostettiin. Henkilökunnalta saadun palautteen perusteella tiimityöyhteisöprojekti on koettu positiivisena ja sitä jatketaan alkaneella tilikaudella.

Voimakkaat ja nopeat muutokset markkinatilanteissa ja toimintaympäristössä haastoivat tilikauden aikana henkilöstön käyttämään monipuolisesti hankittuja tietoja ja taitoja, missä henkilöstö onnistui hyvin. Osaamisen kehittämiseen panostettiin tilikaudella edelleen jatkamalla yrityksen tarpeisiin räätälöityjen koulutustilaisuuksien järjestämistä. Koulutuksessa keskityttiin erityisesti

myynti- ja esiintymistaitojen kasvattamiseen ja ylläpitämiseen. Tilikaudella asiakaspalvelussa ja myynnissä työskentelevistä henkilöistä kaksi suoritti LKV-tutkinnon. LKV-tutkinnon suorittaneiden kokonaismäärä kasvoi näin 14 henkilöön. LKV-tutkintoon valmistavan KED-tutkinnon suorittaneiden määrä on 17 henkilöä. Kaiken kaikkiaan koulutuspäiviä toteutettiin noin kaksi työntekijää kohden. Koulutuskustannukset maksettiin täysin työnantajan toimesta ja työajan aikana tapahtuneesta koulutuksesta maksettiin täysi palkka ja työajan ulkopuoliselta koulutusajalta myönnettiin ylimääräistä vapaata koulutukseen osallistumisen motivoimiseksi.

Työnantajan aloitteesta toteutettiin koko henkilöstöä koskeva työhyvinvointikartoitus keväällä 2008. Kartoitus suoritettiin yhdessä pitkäaikaisen yhteistyötahon Mehiläinen Oy:n kanssa. Tulosten perusteella henkilöstö on asiantuntijaorganisaatioista muodostuneeseen vertailuryhmään verrattuna melko tyytyväistä työoloihinsa. Etenkin käytössä olevaan palkitsemisjärjestelmään ja ylipäänsä palkitsemisen tasoon ollaan henkilöstön keskuudessa tyytyväisiä. Kartoitus osoitti, että erityisesti asiakaspalveluhenkilöstö kokee vähäiseksi keinot vaikuttaa työmääriinsä ja työn tekemisen tahtiin. Koko henkilöstön osalta lopputulosten perusteella on selvää, että työmäärät koetaan ajoittain suuriksi, mikä lisää kiireen kokemusta.

Koko henkilöstölle, työsuhteen laadusta riippumatta, on tarjolla pakollisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä on tehtävästä ja työsuhteen laadusta riippumatta liikunnetelut ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan pakollinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 8 henkilöä toimitusjohtaja mukaan luettuna.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2009

Hallitus

# Konsernin tuloslaskelma 1.1.2008–31.12.2008

1 000 €	Liitetieto	2008	2007
Korkotuotot	1	26 941,6	22 695,7
Korkokulut	1	-26 279,1	-20 059,0
<b>KORKOKATE</b>		<b>662,4</b>	<b>2 636,7</b>
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	2		132,6
Palkkiotuotot	3	1 173,0	945,3
Palkkiokulut	3	-13,7	-20,9
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	237,0	6 291,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	3 933,1	3 911,9
Liiketoiminnan muut tuotot	6	162,6	
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 030,8	-2 290,0
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		252,4	150,5
Muut henkilösivukulut		-109,4	-119,3
Muut hallintokulut		-2 315,2	-1 587,2
Hallintokulut yhteensä		-4 203,0	-3 846,0
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	8	-171,1	-262,3
Liiketoiminnan muut kulut	7	-275,5	-284,7
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	9	-33,3	-3,5
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>1 471,5</b>	<b>9 500,5</b>
Tuloverot	10	-465,5	-2 294,4
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>1 006,0</b>	<b>7 206,1</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>1 006,0</b>	<b>7 206,1</b>

# Konsernin tase 31.12.2008

1 000 €	Liitetieto	2008	2007
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	12, 13, 31	2 842,4	1 264,4
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	13, 14, 29, 31	7 968,3	6 310,7
Muut	13, 14, 29, 31		3 000,0
		7 968,3	9 310,7
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	15, 29, 31	506 837,2	486 667,6
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	16, 29, 31	9 624,9	2 194,5
Muilta	16, 29, 31	15 373,9	6 971,8
		24 998,9	9 166,3
Osakkeet ja osuudet	17, 31	70 636,8	5 611,1
Johdannaissopimukset	18, 31	1 577,0	7 728,7
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	19, 21	554,1	310,9
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	20, 21, 45	59 192,1	52 954,0
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		3 503,4	1 086,6
Muut aineelliset hyödykkeet	20, 21, 45	420,7	392,8
		63 116,2	54 433,3
Muut varat	22, 34	8 929,2	9 491,4
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	23	3 030,8	2 539,7
Laskennalliset verosaamiset	24	2 063,0	7,1
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>692 554,0</b>	<b>586 531,2</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29, 31	143 118,3	120 107,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	29, 31	50 368,8	20 802,0
Muut	29, 31	53 530,0	13 280,8
		103 898,9	34 082,8
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29, 31	82 740,1	65 325,9
		186 639,0	99 408,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	25, 29, 31	192 785,2	209 113,5
Muut	25, 29, 31	63 890,2	55 577,8
		256 675,4	264 691,3
Johdannaissopimukset	31	7 837,7	6 088,2
Muut velat			
Muut velat	26	9 933,0	3 474,7
Siirtovelat ja saadut ennakot	27	9 566,5	9 059,2
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	28, 29, 31	1 700,0	1 700,0
Laskennalliset verovelat	24	9 010,4	8 958,3
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Peruspääoma	33, 46	5 000,0	5 000,0
Uudelleenarvostusrahasto	46	5 810,4	6 261,7
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	46	22 566,3	22 466,3
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	46	-4 632,9	1 214,0
Käypään arvoon arvostamisesta	46	-101,0	22,7
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	46	18 900,0	12 900,0
Edellisten tilikausien voitto	46	19 525,0	17 972,5
Tilikauden voitto	46	1 006,0	7 206,1
		68 073,7	73 043,4
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>692 554,0</b>	<b>586 531,2</b>

# Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.2008–31.12.2008

1 000 €	Perus- pääoma	Uudelleen- arv.rah.	Vararahasto	Käyvän arvon rah.	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2007</b>	<b>5 000,0</b>	<b>6 445,4</b>	<b>22 366,3</b>	<b>3 944,4</b>	<b>11 300,0</b>	<b>19 493,8</b>	<b>68 550,0</b>
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				1 095,4			1 095,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-29,2			-29,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				1 566,1			1 566,1
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-6 291,4			-6 291,4
Kiinteistösijoitukset		-248,3				248,3	0,0
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi			100,0		1 600,0	-1 705,0	-5,0
Oman pääoman kirjauksiin liittyvät laskennalliset verot		64,6		951,4		-64,6	951,4
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot yhteensä		-183,7	100,0	-2 707,7	1 600,0	-1 521,3	-2 712,7
Tilikauden voitto						7 206,1	7 206,1
Tuotot ja kulut yhteensä		-183,7	100,0	-2 707,7	1 600,0	5 684,9	4 493,4
<b>Oma pääoma 31.12.2007</b>	<b>5 000,0</b>	<b>6 261,7</b>	<b>22 466,3</b>	<b>1 236,7</b>	<b>12 900,0</b>	<b>25 178,6</b>	<b>73 043,4</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	<b>5 000,0</b>	<b>6 261,7</b>	<b>22 466,3</b>	<b>1 236,7</b>	<b>12 900,0</b>	<b>25 178,6</b>	<b>73 043,4</b>
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-8 403,2			-8 403,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				502,0			502,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				69,8			69,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-237,0			-237,0
Kiinteistösijoitukset		-609,9				609,9	0,0
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi			100,0		6 000,0	-6 105,0	-5,0
Oman pääoman kirjauksiin liittyvät laskennalliset verot		158,6		2 097,8		-158,6	2 097,8
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot yhteensä		-451,3	100,0	-5 970,7	6 000,0	-5 653,7	-5 975,7
Tilikauden voitto						1 006,0	1 006,0
Tuotot ja kulut yhteensä		-451,3	100,0	-5 970,7	6 000,0	-4 647,7	-4 969,7
<b>Oma pääoma 31.12.2008</b>	<b>5 000,0</b>	<b>5 810,4</b>	<b>22 566,3</b>	<b>-4 734,0</b>	<b>18 900,0</b>	<b>20 531,0</b>	<b>68 073,7</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma

## 1.1.2008–31.12.2008

1 000 €	2008	2007
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	26 538,2	22 782,5
Maksetut korot	-24 875,2	-19 903,7
Palkkiotuotot	1 180,3	931,0
Palkkiokulut	-13,7	-20,9
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	237,0	350,3
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4 058,6	3 943,2
Liiketoiminnan muut tuotot	162,6	
Hallintokulut	-3 634,9	-3 457,2
Liiketoiminnan muut kulut	-275,5	-284,7
Luotto- ja takaustappiot	-33,3	-3,5
Tuloverot	-1 461,1	-978,3
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>1 883,1</b>	<b>3 358,6</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-20 717,3	-25 295,7
Sijoituskiinteistöt	-164,6	-4 714,2
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-20 882,0</b>	<b>-30 009,9</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	69 816,1	10 358,0
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>69 816,1</b>	<b>10 358,0</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>50 817,1</b>	<b>-16 293,2</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuuden lisäys	-2 859,1	49,5
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	-3,0	2 096,9
Saadut osingot		132,6
Osakesijoitusten nettotuotot		5 941,1
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-2 862,1</b>	<b>8 220,2</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Pankkilainat, uudet nostot	50 038,4	17 060,9
Pankkilainat, takaisinmaksut	-27 027,5	-62 082,7
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	18 141,0	-4 094,8
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	3 650,0	
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-19 978,3	-8 953,2
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	86 792,1	66 799,9
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-78 479,7	-18 529,0
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>33 135,9</b>	<b>-9 798,9</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>81 090,9</b>	<b>-17 872,0</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>25 244,0</b>	<b>43 116,0</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>106 334,9</b>	<b>25 244,0</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>81 090,9</b>	<b>-17 872,0</b>

# Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

## **Yleistä**

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainanottajat. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja Visa-korttien lisäksi myös erilaisia kiinteistöliiketoimintaan liittyviä notariaattipalveluja. Konsernin liiketoiminta on kokonaisuudessaan euromääräistä. Finanssivalvonta valvoo viranomaisena konsernin toimintaa.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jäljempänä Hypo-konserni) 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.

Hypo-konserni on siirtynyt raportoimaan IFRS-standardien mukaisesti vuoden 2007 alusta. IFRS-siirtymätiedote julkaistiin 12.6.2007 ja siinä sekä 31.12.2007 tilinpäätöksessä selostettiin IFRS-siirtymän vaikutukset.

Konsernintilinpäätös sisältää konsernin ja emon tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot sekä konsernin rahavirtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty Finanssivalvonnan standardin 4.5 mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

## **Konserni**

Konsernintilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 61,9 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisällyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Asunto Oy Mäkipellontie 4 (konsernin omistus 60 %) ja Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 50,7 %) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

## **Rahoitusinstrumentit**

### *Rahoitusvarat*

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että

yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon tulevasta kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot lutoista ja muista sitoumuksista.

Saamistodistukset sekä osake- ja rahastosijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet) on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat ja ne on arvostettu käypään arvoonsa. Realisoitumattomat käyvän arvон muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvон rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvон rahastoon kirjattu arvostusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvonalentuminen alle hankintamenuon on luonteeltaan merkittävä ja pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

### *Rahavarat*

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, saamisista luottolaitoksilta, saamistodistuksilta sekä osakkeiden ja osuuksien ryhmässä esitetystä korkorahasto-osuuksista.

### *Rahoitusvelat*

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan efektiivisen korkokannan menetelmällä lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä.

Hypon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajille on sidottu tiettyjen osakeindeksien ja valuuttojen arvон kehitykseen, sisältävät ns. kytkettyjä johdannaisia (asetettuja osakeindeksi- ja valuuttaoptiota). Vastaavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaisopimuksilla, mikä johtaa siihen, että järjestely kokonaisuudessaan vastaa tavallista vaihtuvakorkoista tai kiinteäkorkoista velkaa. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaiset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvaikutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaisopimukset.

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

### *Rahoitusjohdannaiset*

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Hypon soveltama suojauslaskentamalli on rahavirtojen suojaus. Suojausinstrumentit ovat korkojohdannaisia, joilla muutetaan suojauskohteen vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kaksivaiheisesti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan tai samankaltaisten velkojen ryhmän ja suojausinstrumentin tai samankaltaisten suojausinstrumenttien ryhmän pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Tehokkuuden jälkiteistodentamisessa, joka tehdään vähintään kaksi kertaa vuodessa, todennetaan suojaussuhteessa olevien suojausinstrumenttien tai niiden ryhmän ja suojattavien velkojen tai niiden samankaltaisen ryhmän tehokkuuden tuloksen olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Suojausinstrumentin tai niiden ryhmän voiton tai tappion tehoton osuus kirjataan tulosvaikutteisesti. Mikäli suojaus osoittautuu esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi tehottomaksi, lopetetaan kyseisen suojaussuhteen suojauslaskenta.

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät laskennallisella verolla oikaistuin oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomista käyvän arvon muutoksista ei aiheudu tulosvaikutusta. Koronvaihtosopimusten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin ja siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja -velkoihin. Koronvaihtosopimusten odotettujen kassavirtojen ajoittuminen on ilmoitettu osana liitetietoa ”Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja maturiteettijakauma”.

### *Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet*

Osakesijoitusten käypä arvo perustuu tarkasteluhetken Helsingin Arvopaperipörssin julkiseen ostonoteeraukseen. Rahastosijoitusten käypä arvo perustuu rahastoyhtiön vahvistamaan arvoon.

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetkeen markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joina on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatilitiiteetit) perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan sopimusvastapuolena olevilta pankeilta.

Vaihtuvakorkoisten ja lyhytaikaisten (maturiteetti alle vuosi) tase-erien kirjanpitoarvon katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa.

### **Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat sekä valmiista että keskeneräisistä it-hankkeista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuun. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan seitsemän vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käyttöönotettavaksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä.

### **Aineelliset hyödykkeet**

#### *Kiinteistösijoitukset*

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omissa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä sekä sijoitukset rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin. Näiden ryhmien väliset siirrot on esitetty liitetiedoissa.

Sekä sijoituskiinteistöt, että muut kiinteistöt käsitellään hankintamenuun mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden omistukset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen riviriviltä suhteellisen omistussuuden mukaisesti. Rakenuksista tehdään 25 vuoden tasapoistot. Maa-alueista ei tehdä poistoja lainkaan.

Joihinkin kiinteistösijoituksiin on aikaisemmissa FAS-tilinpäätöksissä tehty arvonorotuksia. IFRS-siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenua käytettiin FAS-tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla. Näin ollen konsernitilinpäätöksen uudelleenarvostusrahasto vastaa FAS-periaatteen laadittujen erillisyyhtiöiden arvonorotusrahastoja.

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

Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, vastike ja muut kulut sekä poistot ja myyntivoitot esitetään sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa ja omissa käytössä olevien kiinteistöjen kulut ja poistot liiketoiminnan muissa kuluissa.

Tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus lunastaa kunkin huoneiston tonttiosuus kerran vuodessa omaksi. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisättyä elinkustannusten nousulla.

Osa huoneistokaupoista on toteutettu Hypon ns. osa-omistuskonseptin mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Hypo ja Hypon asiakas (yksityishenkilö) omistavat asunnon yhdessä. Asiakas maksaa Hypon omistamalle osuudelle vuokraa. Osakassopimuksen mukaisesti asiakkaalla on oikeus neljän vuoden päästä joko lunastaa asunto kokonaan itselleen tai myydä oma osuutensa Hypolle. Lunastushinta on yleensä alkuperäinen hankintahinta vähennettynä asunnon kulumisella. Liitetiedoissa esitetään summa, joka kuvastaa Hypon lunastusten toteuttamiseen käytettävää rahamäärää, mikäli jokainen osaomistaja haluaisi myydä oman osuu-

tensa Hypolle. Mikäli sopimus täyttää ns. tappiollisen sopimuksen ehdot eli mikäli on todennäköistä että Hypo joutuu ostamaan osakkeet ja näistä syntyy tappiota, sopimuksesta kirjataan IAS 37:n mukainen varaus.

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, mikä vastaa niiden lunastushintaa.

#### *Muut aineelliset hyödykkeet*

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenoilla mukaisesti. Koneet ja kalusto kirjataan systemaattisesti kuluksi hyödykkeen taloudellisena vaikutusajana ja poistomenetelmänä käytetään menojäännöspoistoa. Käytetyt poistoprosentit ovat joko 25 tai 10. Taideteoksista ei tehdä systemaattisesti poistoja.

#### **Vapaaehtoiset eläke-etuudet**

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä (suljettu vuonna 1991). Eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuuspohjaiseksi. Eläkesäätiön varat on konsernitilinpäätöksessä arvostettu käypään arvoon ja veloitteet nykyarvoon tarkasteluhetken laskentaolettamien perusteella. IFRS-siirtymähetkellä 1.1.2006 kaikki kertyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjattiin siirtymähetken taseeseen IFRS 1.20 sallimalla tavalla ja siirtymähetken varojen ja veloitteiden erotus esitettiin ”Muissa varoissa” ja edellisten tilikausien voittovaroissa vähennettynä laskennallisella verovelalla. Tämän jälkeiset eläkesäätiön aktuaarilaskelmiin perustuvat vaikutukset esitetään oikaisemalla tuloslaskelman erää ”Eläkekulut” ja vastaavasti taseen ”Muita varoja”. Eläkesäätiön työntantajyhtiöille palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vakavaraisuutta.

#### **Uudet standardit ja tulkinnat**

Konserni on vuonna 2008 ottanut käyttöön seuraavat tulkinnat: IFRIC 11- IFRS 2 Osakeperusteiset maksut, IFRIC 12 – Service Concession Agreements ja IFRIC 14 – Vähimmäisrahastointivaatimusten rajoitukset etuusperusteisissa eläkejärjestelyissä. Näiden tulkintojen käyttöönnotolla ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen tai taseeseen.

Konserni ei ole soveltanut seuraavia julkistettuja IFRS/IAS-standardeja ja tulkintoja, joiden noudattaminen ei vielä ole pakollista: IFRS 8 Toiminnalliset segmentit, IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes, IFRIC 15 Agreements for the construction of real estate sekä uudistetut IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen ja IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös. Näiden standardien ja tulkintojen käyttöönnotolla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta konsernin tulokseen tai taseeseen.

#### **Verot**

##### *Tilivuoden verot*

Tilivuoden verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut.

##### *Laskennalliset verosaatavat ja -velat*

Eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto sekä kiinteistösijoitusten FAS-tilinpäätöksessä tehdyistä arvonorotuksista syntynyt uudelleenarvostusrahasto on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuina arvoina ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamiin ja verovelkoihin.

#### **Tuloutusperiaatteet**

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne on tuloutettu kertaluonteisesti. Palkkiotuottojen ryhmässä tuloutetaan myös vuoden aikana saadut liittymismaksut. Sellaiset olennaiset palkkiotuotot ja -kulut, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusinstrumentin efektiivistä korkoa jakotetaan korkotuottoihin tai kuluihin osana instrumentin efektiivistä korkoa.

#### **Segmenttiraportointi**

Hypon johto on kattavan tarkastelun perusteella päättänyt ratkaisuun, että Hypolla on ainoastaan yksi segmentti – vähittäispankkitoiminta.

# Tilinpäätöksen liitetiedot 1.1.2008–31.12.2008

## KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita

	2008	2007
<b>1 Korkotuottojen ja -kulujen erittely tase-erittäin</b>		
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	295,9	234,2
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	25 260,8	21 655,7
Yhteensä	25 556,7	21 889,9
Saamistodistukset	1 329,0	798,9
Muut korkotuotot	55,9	6,9
<b>Korkotuotot yhteensä</b>	<b>26 941,6</b>	<b>22 695,7</b>
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-7 166,4	-6 203,0
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-6 900,6	-4 883,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-11 600,7	-8 869,6
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-86,1	-72,4
Yhteensä	-25 753,8	-20 028,4
Johdannaissopimukset	-502,0	-29,2
Muut korkokulut	-23,3	-1,4
<b>Korkokulut yhteensä</b>	<b>-26 279,1</b>	<b>-20 059,0</b>
<b>2 Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista</b>		
Osinkotuotot, myytävissä olevat sijoitukset	0,0	132,6
<b>3 Palkkiotuotot ja -kulut</b>		
Luotonannosta	580,0	497,1
Ottolainauksesta	3,8	0,6
Lainopillisista tehtävistä	82,3	89,5
Muusta toiminnasta	507,0	358,1
<b>Palkkiotuotot yhteensä</b>	<b>1 173,0</b>	<b>945,3</b>
Muut palkkiot	-13,7	-20,9
<b>Palkkiokulut yhteensä</b>	<b>-13,7</b>	<b>-20,9</b>
<b>4 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot</b>		
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot	237,0	6 291,4
<b>5 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot</b>		
Vuokratuotot	3 560,5	3 226,8
Myyntivoitot (-tappiot)	1 294,1	1 559,9
Muut tuotot		0,9
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-786,9	-772,7
Muut kulut	-59,5	-15,8
Arvonlantumiset		-10,5
Suunnitelman mukaiset poistot	-74,9	-76,6
<b>Yhteensä</b>	<b>3 933,1</b>	<b>3 911,9</b>
<b>6 Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	20,8	
Muut tuotot	141,8	
<b>Yhteensä</b>	<b>162,6</b>	<b>0,0</b>

	2008	2007
<b>7 Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Vuokrakulut	-24,7	-25,3
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-59,3	-28,8
Muut kulut	-191,5	-230,7
<b>Yhteensä</b>	<b>-275,5</b>	<b>-284,7</b>

#### 8 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot	-171,1	-262,3
-------------------------------	--------	--------

#### 9 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-53,3	-39,9
Vähennykset	20,0	36,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-33,3</b>	<b>-3,5</b>

#### 10 Tuloverot

Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-449,1	-2 172,4
Laskennallisten verojen muutos	-16,5	-145,4
Edellisten tilikausien verot	0,0	23,5
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-465,5</b>	<b>-2 294,4</b>

#### Verojen täsmäytyslaskelma

Tulos ennen veroja	1 471,5	9 500,5
Verovapaat tulot	-201,1	-262,7
Vähennyskelvottomat kulut	76,2	6,2
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-29,0	-513,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1 317,7</b>	<b>8 730,9</b>
Verot laskettuna 26%:n verokannalla	-342,6	-2 270,0
Edellisten tilikausien verot	0,0	23,5
Muut erät	-113,0	-47,8
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-465,5</b>	<b>-2 294,4</b>

#### 11 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta. Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin anto- ja ottolainauksesta ja kiinteistöliiketoiminnasta. Anto- ja ottolainauksen, sisältäen myös kiinteistöliiketoiminnan katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttintariaattipalvelut) erityispiirteiden vuoksi. Konsernin toimialue on Suomi. Osakesijoituksista luovuttiin vuonna 2007.

	2008			
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä
Anto- ja ottolainaus ja kiinteistöliiketoiminta	5 907,4	1 426,2	692 445,5	624 480,3
Muu toiminta	260,8	45,4	108,5	
	6 168,2	1 471,5	692 554,0	624 480,3

	2007			
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä
Anto- ja ottolainaus ja kiinteistöliiketoiminta	7 775,9	3 388,1	586 422,7	513 487,8
Osakesijoitukset	6 073,8	6 073,8		
Muu toiminta	68,2	38,6	108,5	
	13 917,9	9 500,5	586 531,2	513 487,8

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

	2008	2007
<b>12 Käteiset varat</b>		
Kassa	78,1	21,3
Vähimmäisvarantotalletus	2 764,3	1 243,2
<b>Yhteensä</b>	<b>2 842,4</b>	<b>1 264,4</b>

Vähimmäisvarantotalletus on keskuspankkiin tehty, varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen talletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

**13 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat**

Käteiset varat	2 842,4	1 264,4
Saamiset luottolaitoksilta	7 968,3	9 310,7
Saamistodistukset	24 998,9	9 166,3
Osakkeet ja osuudet, korkorahasto-osuudet	70 525,3	5 502,6
	<b>106 334,9</b>	<b>25 244,0</b>

**14 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)**

Kotimaisilta luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	7 968,3	6 310,7
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		3 000,0
<b>Yhteensä</b>	<b>7 968,3</b>	<b>9 310,7</b>

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista. Muut kuin vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta ovat lyhytaikaisia, jäljellä olevalta maturiteetiltaan enintään 3 kk:n mittaisia määräaikaistalletuksia.

**15 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)**

Yritykset ja asuntoyhteisöt	138 489,3	134 956,1
Kotitaloudet	365 583,9	348 555,5
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 511,4	2 714,0
Ulkomaat	252,6	442,0
<b>Yhteensä</b>	<b>506 837,2</b>	<b>486 667,6</b>
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	857,1	877,9
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	155,5	153,7
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	43,4	39,9
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-79,7	-38,1
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	119,2	155,5

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

**16 Saamistodistukset (Myytävissä olevat rahoitusvarat)**

	2008			2007		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Kuntatodistukset		9 624,9	9 624,9		2 194,5	2 194,5
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Sijoitustodistukset		9 965,6	9 965,6		6 971,8	6 971,8
Yritystodistukset		990,0	990,0			
Joukkovelkakirjat	4 418,4		4 418,4			
Saamistodistukset yhteensä	4 418,4	20 580,5	24 998,9	0,00	9 166,3	9 166,3

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 3–21 kk:n mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

## 17 Osakkeet ja osuudet (Myytavissä olevat rahoitusvarat)

	2008			2007		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		70 636,8	70 636,8		5 611,1	5 611,1
Joista hankintamenoon		111,6	111,6		108,5	108,5
Joista luottolaitoksissa		108,5	108,5		108,5	108,5

## 18 Johdannaissopimukset

	2008				
	Kirjanpitoarvo				
	Vastaavaa		Vastattavaa		
Suojaavat johdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo			91,8	6 352,5	
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo			1 485,2		
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo				1 485,2	
			1 577,0	7 837,7	
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko			423,0	1 062,3	
Yhteensä			2 000,0	8 900,0	
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	10-15 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	16 216,7	244 610,0	28 240,0		289 066,7
Käypä arvo, vastaavaa	20,0	1 025,3	531,6		1 577,0
Käypä arvo, vastattavaa	11,1	6 215,3	1 611,3		7 837,7

	2007				
	Kirjanpitoarvo				
	Vastaavaa		Vastattavaa		
Suojaavat johdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo			1 657,7	17,2	
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo			6 071,0		
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo				6 071,0	
			7 728,7	6 088,2	
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko			268,1	1 173,6	
Yhteensä			7 996,8	7 261,8	
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	10-15 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	18 363,8	202 176,7	23 240,0		243 780,4
Käypä arvo, vastaavaa	97,1	1 368,9	6 262,8		7 728,7
Käypä arvo, vastattavaa		17,2	6 071,0		6 088,2

## 19 Aineettomat hyödykkeet

	2008	2007
IT-ohjelmat ja -hankkeet	554,1	310,9
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	171,1	284,4

## 20 Aineelliset hyödykkeet

	2008	2007
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	34 269,1	31 894,4
Rakennukset	746,8	782,5
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	24 176,3	20 277,1
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>59 192,1</b>	<b>52 954,0</b>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	72 967,2	67 863,9
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	6 992,9	6 992,9
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa	1 416,5	1 086,2
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Osaomistettujen huoneistojen mahdolliset lunastukset	3 708,6	3 094,7
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	758,6	758,6
Rakennukset	129,0	135,2
Rakenteilla olevat kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 615,9	192,9
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>3 503,4</b>	<b>1 086,6</b>
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	4 965,9	2 504,1
Rakenteilla oleviin kiinteistöihin perustuvat velvoitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	285,9	823,8

## 21 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet It-hankkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.2008</b>	<b>1 304,7</b>	<b>45 254,4</b>	<b>505,0</b>	<b>1 846,1</b>	<b>47 605,6</b>
Lisäykset, uudet hankinnat	305,0	10 698,2	3 194,5	161,9	14 054,6
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit					0,0
Vähennykset		-4 546,6		-30,8	-4 577,4
Siirrot erien välillä		771,5	-771,5		0,0
<b>Hankintameno 31.12.2008</b>	<b>1 609,7</b>	<b>52 177,4</b>	<b>2 928,0</b>	<b>1 977,3</b>	<b>57 082,7</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2008	993,9	161,9	19,1	1 453,3	1 634,3
Tilikauden poisto	61,7	74,9	6,2	103,3	184,4
Tilikauden arvonalennukset					0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2008</b>	<b>1 055,6</b>	<b>236,9</b>	<b>25,3</b>	<b>1 556,6</b>	<b>1 818,7</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2008		7 861,5	600,6		8 462,1
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-609,9			-609,9
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2008</b>	<b>554,1</b>	<b>59 192,1</b>	<b>3 503,4</b>	<b>420,7</b>	<b>63 116,2</b>

	Aineettomat hyödykkeet It-hankkeet	Sij.kiint. ja sij. kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.2007</b>	<b>1 025,3</b>	<b>41 420,5</b>	<b>943,0</b>	<b>1 737,1</b>	<b>44 100,7</b>
Lisäykset, uudet hankinnat	279,4	11 404,5	1 290,2	149,6	12 844,3
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit		69,0	11,9		80,9
Vähennykset		-9 379,9		-40,5	-9 420,4
Siirrot erien välillä		1 740,2	-1 740,2		0,0
<b>Hankintameno 31.12.2007</b>	<b>1 304,7</b>	<b>45 254,4</b>	<b>505,0</b>	<b>1 846,1</b>	<b>47 605,6</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2007	828,2	74,8	12,9	1 362,9	1 450,6
Tilikauden poisto	165,7	76,6	6,2	90,4	173,2
Tilikauden arvonalennukset		10,5			10,5
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2007</b>	<b>993,9</b>	<b>161,9</b>	<b>19,1</b>	<b>1 453,3</b>	<b>1 634,3</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2007		8 109,8	600,6		8 710,4
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-248,3			-248,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2007</b>	<b>310,9</b>	<b>52 954,0</b>	<b>1 086,6</b>	<b>392,8</b>	<b>54 433,3</b>

## 22 Muut varat

	2008	2007
Etuuspohjaiset eläkejärjestely/eläkesäätiön ylikate	8 117,0	8 164,7
Muut saamiset	812,2	1 326,7
<b>Yhteensä</b>	<b>8 929,2</b>	<b>9 491,4</b>

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 34.

## 23 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	2008	2007
Korkosaamiset	2 920,4	2 517,0
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	85,8	
Muut siirtosaamiset	24,7	22,7
<b>Yhteensä</b>	<b>3 030,8</b>	<b>2 539,7</b>

## 24 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen 2008		Verovelka 2008		Konserni yhteensä
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat	
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				2 110,4	2 110,4
Kiinteistösj. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			2 041,8		2 041,8
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	2 063,0	2 063,0	399,7		399,7
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			4 458,4		4 458,4
<b>Yhteensä</b>	<b>2 063,0</b>	<b>2 063,0</b>	<b>6 900,0</b>	<b>2 110,4</b>	<b>9 010,4</b>

	Verosaaminen 2007		Verovelka 2007		Konserni yhteensä
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat	
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				2 122,8	2 122,8
Kiinteistösj. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			2 194,6	5,8	2 200,4
Käyvän arvon rahaston lask. vero	7,1	7,1	441,6		441,6
Luottotappiovarausten lask. vero			4 193,4		4 193,4
<b>Yhteensä</b>	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>	<b>6 829,7</b>	<b>2 128,6</b>	<b>8 958,3</b>

## 25 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	2008		2007	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	192 785,2	192 870,0	209 113,5	209 220,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	63 890,2	64 800,0	55 577,8	57 000,0
<b>Yhteensä</b>	<b>256 675,4</b>	<b>257 670,0</b>	<b>264 691,3</b>	<b>266 220,0</b>

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, pääosin vaihtuvakorkoisia, enintään viiden vuoden mittaisia vakuudettomia velkasitoumuksia. Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

## 26 Muut velat

	2008	2007
Muut velat	9 933,0	3 474,7

## 27 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2008	2007
Korkovelat	8 772,9	7 349,4
Saadut ennakkomaksut	50,6	46,1
Tilikauden veroihin perustuva verovelka		909,8
Muut siirtovelat	743,0	753,9
<b>Yhteensä</b>	<b>9 566,5</b>	<b>9 059,2</b>

## 28 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	2008		2007	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	1 700,0	1 700,0	1 700,0	1 700,0

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12 kk Euribor + 0,20 %. Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 17.12.2010 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omista varoissa.

## 29 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2008					
	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	7 968,3					7 968,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	24 252,0	21 458,0	104 586,0	116 167,3	240 373,9	506 837,2
Saamistodistukset	20 006,9	492,0	4 500,0			24 998,9
<b>Yhteensä</b>	<b>52 227,2</b>	<b>21 950,0</b>	<b>109 086,0</b>	<b>116 167,3</b>	<b>240 373,9</b>	<b>539 804,5</b>
Velat luottolaitoksille	3 406,1	25 637,9	94 807,1	17 000,0	2 267,3	143 118,3
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	67 071,3	43 615,4	50 212,0	25 198,9	541,4	186 639,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	34 330,4	29 475,0	181 630,0	11 240,0		256 675,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 020,0	680,0		1 700,0
<b>Yhteensä</b>	<b>104 807,7</b>	<b>98 728,4</b>	<b>327 669,1</b>	<b>54 118,9</b>	<b>2 808,6</b>	<b>588 132,7</b>
	2007					
	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 961,0					8 961,0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	12 318,0	30 487,0	114 521,0	111 295,0	218 710,6	487 331,6
Saamistodistukset	9 166,3					9 166,3
<b>Yhteensä</b>	<b>30 445,4</b>	<b>30 487,0</b>	<b>114 521,0</b>	<b>111 295,0</b>	<b>218 710,6</b>	<b>505 459,0</b>
Velat luottolaitoksille	3 446,4	23 502,4	69 658,6	20 833,3	2 666,7	120 107,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	27 103,0	14 045,5	31 323,3	26 144,7	792,3	99 408,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	8 892,9	66 578,4	177 980,0	11 240,0		264 691,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680,0	1 020,0		1 700,0
<b>Yhteensä</b>	<b>39 442,3</b>	<b>104 126,3</b>	<b>279 641,9</b>	<b>59 238,1</b>	<b>3 458,9</b>	<b>485 907,5</b>

### 30 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

### 31 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

(Investointiriski)

	Luokittelu	2008		2007	
		Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	2 765,9	2 765,9	1 264,4	1 264,4
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	7 968,3	7 968,3	9 310,7	9 310,7
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	506 837,2	502 965,7	486 667,6	483 189,1
Saamistodistukset	Myytäviksi olevat rahoitusvarat	24 998,9	24 998,9	9 166,3	9 166,3
Osakkeet ja osuudet	Myytäviksi olevat rahoitusvarat	70 636,8	70 636,8	5 611,1	5 611,1
Johdannaissopimukset		1 577,0	1 577,0	7 728,7	7 728,7
<b>Yhteensä</b>		<b>614 784,2</b>	<b>610 912,7</b>	<b>519 748,8</b>	<b>516 270,3</b>
Velat luottolaitoksille	Muut velat	143 118,3	143 118,3	120 107,5	120 107,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	186 639,0	186 714,2	99 408,7	99 398,9
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	256 675,4	256 675,4	264 691,3	264 691,3
Johdannaissopimukset		7 837,7	7 837,7	6 088,2	6 088,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	1 700,0	1 700,0	1 700,0	1 700,0
<b>Yhteensä</b>		<b>595 970,4</b>	<b>596 045,7</b>	<b>491 995,7</b>	<b>491 985,9</b>

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.

### 32 Konsernitilinpäätökseen sisältyvät eliminoimattomat erät, joiden vastapuolena on samaan konserniin kuuluva tytär- tai osakkuusyhtiö

	2008	2007
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	495,9	549,1
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	1 075,9	1 307,5
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	28,0	30,5
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-97,7	-98,3

### 33 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.

### 34 Eläkevelvoitteet

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään maksuperusteisena järjestelmänä. Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä ja se käsitellään etuus pohjaisena järjestelmänä. Eläkesäätiön varallisuus ylittää vastuiden määrän.

	2008	2007
<b>Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa</b>		
Työsuoritukseen perustuvat menot	14,5	19,4
Korkomenot	297,5	256,7
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-879,7	-835,2
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-)	-34,7	
<b>Eläkekulut (+) / Eläketuotot (-)</b>	<b>-602,3</b>	<b>-559,2</b>
<b>Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa</b>		
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	5 542,0	5 827,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-16 297,4	-14 067,9
Ylikate (-) / alikate (+)	-10 755,4	-8 240,4
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	650,0	
Kirjaamattomat vakuutusmat.voitot ja tappiot	1 988,4	75,7
<b>Nettomääräinen velka (+) / saaminen (-)</b>	<b>-8 117,0</b>	<b>-8 164,7</b>
<b>Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos</b>		
Nettomääräinen velka (+) / saaminen (-) 1.1.	-8 164,7	-7 605,5
Tuloslaskelmaan merkityt eläkekulut	-602,3	-559,2
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	650,0	
<b>Nettomääräinen velka (+) / saaminen (-) 31.12.</b>	<b>-8 117,0</b>	<b>-8 164,7</b>
<b>Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit</b>		
Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	1 432,5	4 700,2
<b>Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %</b>		
Diskonntauskorko	5,25	4,50
Varojen tuotto-odotus	5,65	6,24
Tuleva palkankorotusolettamus	3,50	3,50
Inflaatio	2,00	2,00

#### KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUKSIJA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 35 Annetut vakuudet

Omasta velasta tai konserniyhtiön puolesta annettuja pantteja, kiinnityksiä tai muita vakuuksia ei ole.

### 36 Leasing- ja muut vuokravastuut

	2008	2007
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	22,4	16,1
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	11,2	22,6
<b>Yhteensä</b>	<b>33,6</b>	<b>38,7</b>

### 37 Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	2008	2007
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Takaukset		48,0
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	9 784,6	18 390,2
Osaomistusasuntojen lunastamattomat osuudet	3 708,6	3 094,7
<b>Yhteensä</b>	<b>13 493,1</b>	<b>21 533,0</b>

## TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 38 Tilintarkastuspalkkiot

	2008	2007
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	47,8	41,9
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	0,9	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>48,6</b>	<b>42,2</b>

## KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 39 Henkilöstön lukumäärä

	2008 Keskimääräinen lukumäärä	2008 Tilikauden lopussa	2007 Keskimääräinen lukumäärä	2007 Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	26	26	28	26
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	2	1	4	4
<b>Yhteensä</b>	<b>30</b>	<b>29</b>	<b>34</b>	<b>32</b>

### 40 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	2008	2007
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	399,2	403,1
Hallitus	77,2	73,9
Hallintoneuvosto	28,7	27,6
<b>Yhteensä</b>	<b>505,2</b>	<b>504,7</b>

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 10 kk:n palkka ja varatoimitusjohtajalle 6 kk:n palkka. Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä, eläkevastuu on täysin katettu. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta toimitusjohtajalla on mahdollisuus ansaita enintään 24 viikon ja varatoimitusjohtajalla enintään 17 viikon palkka.

### 41 Johdolle myönnetyt luotot ja takaukset

	2008	2007	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	585,9	330,3	255,5
Hallitus	926,2	938,9	-12,7
Hallintoneuvosto	2 640,7	1 957,3	683,4
<b>Yhteensä</b>	<b>4 152,7</b>	<b>3 226,5</b>	<b>926,2</b>

### 42 Johdon ja muun lähipiirin talletukset

	2008	2007	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	466,4	357,4	109,1
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö	1 427,6	4 700,2	-3 272,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 894,0</b>	<b>5 057,6</b>	<b>-3 163,6</b>

Johdolle myönnettyt lainat ja johdon tekemät talletukset on tehty henkilökuntaetuisina.

### 43 Kokouspalkkiot

	2008	2007
Hallitus		
Pj:n vuosipalkkio	10,2	9,8
Varapj:n vuosipalkkio	8,7	8,3
Kokouspalkkio/kokous (kaikki)	0,3	0,3
Jäsenen vuosipalkkio	7,0	6,7
Hallintoneuvosto		
Pj:n vuosipalkkio	3,9	3,7
Varapj:n vuosipalkkio	1,9	1,8
Muut, vuosipalkkio	1,4	1,3
Hallintoneuvoston tarkastajat, palkkio/tarkastus	0,3	0,3

Hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet käyvät ilmi toimintakertomuksesta.

## 44 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnetty luotot

	2008	2007
Bostadsaktiebolaget Taos	1 508,8	1 637,6
As Oy Vanhaväylä 17	719,1	772,8
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	45,0	60,7
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	3,6	4,1
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	476,5	556,6
Lainat on myönnetty markkinaehdoin.		

## KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## 45 Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä

	2008		Oma Tilikauden				
	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	pääoma	tulos	Varat	Velat	Tuotot
<b>Tytäryritykset</b>							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos *)	Helsinki	61,9					
<b>Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>							
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	60,0	163,0	0,9	164,2	1,2	23,0
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,7	789,8	0,5	1 568,1	778,3	26,5
<b>Osakkuusyhtiöt</b>							
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	49,4	280,3	-13,8	348,6	68,3	68,6
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	27,1	807,9	4,9	811,8	3,9	34,9
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	573,0	-0,7	573,0	0,0	6,0
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	23,5	111,8	0,0	114,2	2,4	45,8
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,7	1 647,9	2,8	2 219,3	571,4	99,4

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

\*) Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20 % äänistä.

	2007		Oma Tilikauden				
	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	pääoma	tulos	Varat	Velat	Tuotot
<b>Tytäryritykset</b>							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos *)	Helsinki	61,9					
<b>Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>							
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	60,0	162,9	3,3	163,7	0,8	22,5
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,7	363,7	2,1	1 580,5	1 216,9	68,9
<b>Osakkuusyhtiöt</b>							
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	49,4	278,4	0,0	360,7	82,3	65,3
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	38,7	782,0	0,0	818,1	1,9	128,8
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	27,1	111,8	0,0	113,8	2,0	43,7
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	573,7	0,4	573,7	0,0	5,3
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,7	1 278,4	30,6	2 213,3	934,9	97,7
As Oy Suonionkatu 3	Helsinki	22,2	197,6	33,8	279,9	82,3	124,2

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

\*) Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

## KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

## KONSERNIN VAKAVARAIKUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### Riskinkantokyky

Hypo-konsernin tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto sekä sisäinen valvonta, vakavaraisuuden hallinta sekä riskien hallinta. Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tehtävänä on edesauttaa Hypo-konsernin häiriötöntä ja vakaata toimintaa ja estää sellaisten riskien ja menetysten syntyminen, jotka voisivat olennaisesti vaarantaa konserniyhtiöiden vakavaraisuuden tai aiheuttaa konsernin maineen ja arvostuksen heikkenemisen.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnassa noudatetaan ylimmän johdon hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää. Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyttä testataan säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja varainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan järjestämisessä on huomioitu konserni- ja organisaatorakenne sekä liiketoimintojen laajuus. Hypon toimiva johto osallistuu päivittäin mm. luotonannon luottopäätösten tekemiseen ylimmän johdon hyväksymän valtuusjärjestelmän mukaisesti. Ylin johto ja henkilöstö toteuttavat riskien hallintaa ylimmän johdon valtuutusten, sisäisen valvonnan järjestämisestä annetun viranomaisohjeen ja niistä laaditun henkilökunnan ohjeistuksen avulla. Sisäinen tarkastus valvoo riskien hallinnan toteutusta.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositarkastuksissa.

### Vakavaraisuuden hallinta

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konserniyhtiöiden riskinkantokyky ylläpitämällä kasvuhakuisen liiketoiminnan kannattavuutta riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, jotka käytetään edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti konsernin riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitavoite sekä seurantaraja.

Hypo-konsernin emoyhtiö, luottoyhteisö Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä emoyhtiön täysin omistama tytäryhtiö, talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy, ovat soveltaneet luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille, joista keskeisimmät Hypo-konsernissa ovat taseen saatava- ja velkaerien maturiteettien eroavaisuuksista aiheutuva jälleenrahoitusriski ja viitekorkojen eroavaisuuksista johdettu korkoriski sekä sijoituskiinteistöomistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski. Konserniyhtiöiden toiminnan laatu ja laajuus rajaavat toiminnan ulkopuolelle sellaiset liiketoimet, joihin sisältyisi valuutta- ja hyödykeriskiä tai joita varten konsernilla olisi kaupankäyntivarasto ja niihin liittyviä riskejä. Konserniyhtiöt eivät tarjoa asiakkailleen omaisuudenhoitopalveluita, sijoituspalveluita tai maksujenvälitystä.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriiin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2008 oli 18,5 prosenttia, ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 16,4 prosenttia. Konserni arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

## Omat varat ja vakavaraisuus

	2008	2007
<b>Oma pääoma, kirjanpidon mukainen</b>	<b>68 073,7</b>	<b>73 043,4</b>
./ Ensisijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	-6 865,3	-6 628,7
./ Toissijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	4 632,9	-1 214,0
+ Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700,0	1 700,0
<b>Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,</b>	<b>67 541,4</b>	<b>66 900,7</b>
josta ensisijaiset omat varat		
Oma pääoma	5 000,0	5 000,0
Sidotut rahastot	60 991,3	53 338,9
Tilikauden voitto	1 006,0	7 206,1
./ IFRS-standardien käyttöönoton vaikutus	-6 006,6	-6 041,9
./ Kiinteistöyhtiön osuus konsernin omasta pääomasta	-304,6	-276,0
./ Aineettomat hyödykkeet	-554,1	-310,9
Ensisijaiset omat varat yhteensä	60 132,1	58 916,3
josta toissijaiset omat varat		
Vapaat rahastot	1 076,4	7 498,4
./ Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	4 632,9	-1 214,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700,0	1 700,0
Toissijaiset omat varat yhteensä	7 409,3	7 984,4
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus</b>		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	28 026,0	24 994,0
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 234,0	1 253,0
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä</b>	<b>29 260,0</b>	<b>26 247,0</b>
<b>Omien varojen ylijäämä</b>	<b>38 281,4</b>	<b>40 653,7</b>
<b>Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset</b>	<b>350 323,0</b>	<b>312 423,0</b>
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	16,4	18,0
<b>Vakavaraisuus %</b>	<b>18,5</b>	<b>20,4</b>

**Riskienhallinta**

Riskinotto liittyy olennaisesti luotonantoon ja muuhun rahoitustoimintaan. Hypo-konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa ja estää riskien ja menetysten syntyminen, joilla olisi kielteinen vaikutus kannattavuuteen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

**Luottoriski ja sen keskittyneisyys**

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luottoluokituslaitosten antamia luokituksia. Luottoriskin vähentämistekniikoista on käytössä reaalivakuuksien, takausten ja rahoitusvakuuksien vastaanottaminen.

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriskin vähentämistekniikoiden ja muiden hallintakeinojen jälkeen jäävä jäännösriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina. Luottoriskiä mitataan ja seurataan luottokannan ikääntymis- ja vakuusanalyysien.

**Luottoriskin enimmäismäärä ja vakuusarvot**

	2008					Kirjanpitoarvo	
	Kirjanpitoarvo	Vakuudet	Asuin- kiinteistö- vakuus	Muu reaali- vakuus	Muu vakuus		Vakuudeton
Saamiset luottolaitoksilta							
Erääntymättömät	7 968,3					7 968,3	8 639,5
Luotonanto, josta							
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	433 928,6	431 398,2	1 314,3	695,2	520,9		429 305,0
Erääntyneet 1–3 kk	70 966,2	70 834,3	73,3	58,6			65 007,2
Järjestämättömät, erääntyneet > 3 kk	1 942,5	1 942,5					2 440,2
Arvoltaan alentuneet	0,0				119,2		137,3
Luotonanto yhteensä	506 837,2	504 175,0	1 387,6	753,8	640,1		496 889,8
Saamistodistukset							
Erääntymättömät	24 998,9					24 998,9	17 082,6
Osakkeet ja osuudet	70 636,8					70 636,8	38 124,0
Johdannaissopimukset							
Erääntymättömät	1 577,0					1 577,0	4 652,8
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	0,0					0,0	24,0
<b>Luottoriskin enimmäismäärä yhteensä</b>	<b>612 018,3</b>	<b>504 175,0</b>	<b>1 387,6</b>	<b>753,8</b>	<b>105 821,1</b>	<b>565 412,7</b>	
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,38						
Arvoltaan alentuneet saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,02						

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 119 204,41 euroa. Liitetiedossa 15. sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista. Vakuusarvoina on esitetty saamisen jäljellä oleva pääoma-arvo, jonka katsotaan vastaavan varovaisesti arvioituna vakuuden käypää arvoa. Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten, että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

	2007					Kirjanpitoarvo	
	Kirjanpitoarvo	Vakuudet	Asuin- kiinteistö- vakuus	Muu reaali- vakuus	Muu vakuus		Vakuudeton
Saamiset luottolaitoksilta							
Erääntymättömät	9 310,7					9 310,7	17 206,3
Luotonanto, josta							
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	424 681,5	422 990,3	698,3	121,7	871,2		435 892,4
Erääntyneet 1–3 kk	59 048,1	58 638,4	188,9	95,6	125,3		35 523,9
Järjestämättömät, erääntyneet > 3 kk	2 938,0	2 938,0					2 538,4
Arvoltaan alentuneet	0,0				155,5		154,6
Luotonanto yhteensä	486 667,6	484 566,6	887,2	217,3	1 152,0		474 109,3
Saamistodistukset							
Erääntymättömät	9 166,3					9 166,3	20 549,6
Osakkeet ja osuudet	5 611,1					5 611,1	9 426,1
Johdannaissopimukset							
Erääntymättömät	7 728,7					7 728,7	8 488,3
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	48,0	48,0					24,0
<b>Luottoriskin enimmäismäärä yhteensä</b>	<b>518 532,4</b>	<b>484 614,7</b>	<b>887,2</b>	<b>217,3</b>	<b>32 968,7</b>	<b>529 803,8</b>	
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,60						
Arvoltaan alentuneet saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,03						

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 155 489,56 euroa. Liitetiedossa 15. sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista. Vakuusarvoina on esitetty saamisen jäljellä oleva pääoma-arvo, jonka katsotaan vastaavan varovaisesti arvioituna vakuuden käypää arvoa. Johdannaissopimukset on tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten, että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

## Luotonanto

Konsernin ydintoimintona on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoidokykyyn sekä näiden lisäksi turvaavaan vakuuteen.

Vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti aina asuinkiinteistövakuutta ja vakuudelta luotonottajan ylläpitämää vakuutusturvaa. Mahdollisten laiminlyöntien varalle Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusarvonsa turvaamiseksi. Vakuusarvona käytetään vakuuden käypää arvoa, joka on lähtökohtaisesti kohteesta vapaaehtoisessa kaupassa saatava hinta. Asuinkiinteistöistä vakuudeksi hyväksytään vakuustyypistä riippuen 50–70 prosenttia vakuusarvosta.

Luotonantoon liittyvät luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisien ohjeita ja määräyksiä sekä Hypo-konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osallistusteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan ja ulkoistetun sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Luottosalikko on hajautunut kotitalouksille koko Suomen alueelle myönnettyihin asuinkiinteistövakuudellisiin luottoihin.

### Luotonannon keskittyneisyys

	2008	%	2007	%
Luotonanto luotonantoryhmittäin				
Kotitaloudet	365 583,9	72	346 764,0	71
Asuntoyhteisöt	108 883,6	21	116 769,3	24
Yksityiset yritykset	29 605,6	6	19 907,7	4
Muut	2 764,1	1	3 226,6	1
<b>Yhteensä</b>	<b>506 837,2</b>	<b>100</b>	<b>486 667,6</b>	<b>100</b>
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	428 411,2	85	413 163,0	85
Kulutusluotto	24 136,0	5	22 276,0	5
Vapaa-ajan asunto	7 326,5	1	6 977,0	1
Muu	46 963,5	9	44 251,6	9
<b>Yhteensä</b>	<b>506 837,2</b>	<b>100</b>	<b>486 667,6</b>	<b>100</b>

Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja tonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.

Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	411 024,1	81	382 749,0	79
Itä-Uusimaa	19 401,0	4	19 929,0	4
Pirkanmaa	12 701,0	3	13 467,0	3
Varsinais-Suomi	8 997,0	2	8 921,0	2
Etelä-Pohjanmaa	9 515,0	2	11 803,0	2
Muut	45 199,2	9	49 798,6	10
<b>Yhteensä</b>	<b>506 837,2</b>	<b>100</b>	<b>486 667,6</b>	<b>100</b>

Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti. Suurten asiakasvastuiden limiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempana, ja tarvittaessa riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttäviä vähentämistekniikoita.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä aleni edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden ja oli 1,9 miljoonaa euroa, mikä oli 0,4 prosenttia lainakannasta. Arvon alentumistappiot pysyivät edelleen vähäisinä, ne olivat 33 tuhatta euroa. Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin vähäiset luottotappiot ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa konsernin omiin varoihin.

#### *Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset*

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin.

#### **Operatiivinen eli toiminnallinen riski**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuudesta järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa, henkilöstössä muutos tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisen riskin vakavaisuusvaatimus lasketaan perusmenetelmällä.

Hypo-konsernin liiketoiminnallisesta kokonaisuudesta aiheutuvia operatiivisia riskejä kartoitetaan ja mitataan kokonaisvaltaisella, sisäisen tarkastuksen kanssa toteutettavalla standardoidulla ja Hypolle sovitulla riskikartoituksella, jossa on otettu kantaa jäännösriskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin. Riskejä arvioidaan ja mitataan 1–2 kertaa vuodessa sekä laajennetun johtoryhmän että ylimmän johdon toimesta.

Tunnistetut jäännösriskit jaetaan neljään eri luokkaan. Pienenä toimijana Hypon operatiivisista riskeistä korostuvat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä Hypon tunnettuus. Näiden riskien hallintaan ja seurantaan kiinnitetään liiketoiminnassa huomiota mm. hajauttamalla osaamista ja vastuuta useille eri henkilöille ja huolehtimalla tietojärjestelmien kahdentamisesta ja sijoittamisesta myös toimitilojen ulkopuolelle.

Henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllisellä kaikilla henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipäätöksillä ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän avulla.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla ja riittävän pitkällä siirtymäaajoilla palveluntarjoajan vaihtumistilanteissa. Erityistä huomiota on kiinnitetty tietoturvallisuuden parantamiseen, uuden tuotteen tai palvelun sisältämien riskien arviointiin, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmän luomiseen sekä sisäisen valvonnan toimivuuteen järjestämällä asianmukaista koulutusta sekä kehittämällä ja lisäämällä ohjeistusta.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. kahdennettujen tietotekniikkapalvelujen avulla ja toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla.

Hypon tunnettuuteen liittyvää riskiä on vähennetty pitkäjänteisellä uudistumisohjelmalla, jonka myötä Hypon tunnettuus on parantunut selvästi. Tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti hallitusti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti yksittäisten asiakaskontaktien aktiivisen hoidon avulla. Toimitusjohtajan medianäkyvyyden rinnalla lisätään hallitusti myös muiden Hypon avainhenkilöiden näkyvyyttä toimivaan johtoon liittyvän henkilöriskin vähentämiseksi. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat tehdyt kontaktit ja saadut talletus- ja lainahakemukset, joiden määrää seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Lisäksi erityisesti uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyy oikeudellisia riskejä. Näitä riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta.

Operatiivisille riskeille kohdennetut omat varat ovat Hypon arvion mukaan riittävät näiden riskien todennäköisyyteen ja vaikuttavuuteen suhteutettuna.

#### **Rahoitustaseen rahoitus-, likviditeetti- ja korkoriski**

Konsernin rahoitus- ja korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan liittyvänä ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

#### *Taseen rakenteellinen rahoitus- ja likviditeettiriski*

Taseen rakenteellisella rahoitus- ja likviditeettiriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta ottolainauksen ja luotonannon suhteella tarkasteltuna. Hypo-konsernin strategian mukaisesti liiketoiminta keskittyy pitkäaikaiseen luotonantoon. Talletuspankkitoiminta monipuolistaa asiakkaalle tarjottavaa tuotekokonaisuutta ja toimii samalla osana konsernin varainhankintaa. Konsernin varainhan-

kinnan keskimaturiteetti on huomattavasti pidempi kuin alan toimijoilla keskimäärin, koska tietyt varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu näissä sopimuksissa olevan antolainakannan muutoksiin. Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi sekä rahamarkkinatalletukset lyhytaikaisen maksuvalmiuden turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin nähden. Toteutetuista velkaemissioista ja käytössä olevista rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita.

Konsernin lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.08 yhteensä 116,0 miljoonaa euroa (28,7 milj. € vuonna 2007). Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta kolmelta kuukaudelta (2 kuukaudelta). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja velkasopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä. Näiden limiittien käyttämätön määrä tilinpäätöshetkellä oli yhteensä 242,3 miljoonaa euroa (140,8 milj. €). Käyttämättömät varainhankintalimiitit ja lyhytaikainen maksuvalmius yhteensä kattoivat velkasopimuksiin ja luotonannon kasvutavoitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 55 kuukaudelta (25 kk).

Konsernin tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velkasopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaisopimusten nettomääräiset kassavirrat, olivat:

#### Likviditeettiriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2008	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	4 579,5	31 345,4	104 973,0	18 960,4	2 292,9	162 151,4
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	68 893,6	50 419,0	78 779,2	28 131,7	571,0	226 794,5
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	38 290,5	35 313,8	190 510,9	11 358,1		275 473,3
Johdannaissopimukset	-225,7	1 676,1	4 942,0	-48,5		6 343,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 364,3	938,3		2 302,6
Velat yhteensä	111 537,9	118 754,3	380 569,5	59 340,1	2 864,0	673 065,7

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2007	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	3 904,5	28 911,3	79 607,7	23 833,0	2 792,4	139 048,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	27 490,1	17 269,4	40 035,3	28 464,5	849,0	114 108,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	11 351,9	74 390,3	198 462,0	12 813,6		297 017,8
Johdannaissopimukset	-101,3	184,7	1 214,6	-898,8		399,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 024,3	1 278,3		2 302,6
Velat yhteensä	42 645,2	120 755,7	320 344,0	65 490,7	3 641,3	552 876,9

#### *Taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino (jälleenrahoitusriski)*

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino aiheuttaa riskin jälleenrahoituskustannusten noususta. Sopimushetkellä saamisten maturiteetti on pidempi kuin varainhankinnan keskimääräinen maturiteetti. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennakaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.08 oli 3,4 vuotta, kun se edellisen tilikauden päättyessä oli 3,8 vuotta. Jälleenrahoituskustannusten mahdolliseen nousuun liittyvä riski korkokustannusten kasvusta on arvioitu ja sille on kohdennettu omien varojen vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä omia varoja konsernin sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

#### *Saamistodistusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos (investointiriski)*

Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa ja ainoastaan suojaamistaroituksessa. Näiden sopimusten markkina-arvojen muutoksella ei ole suojauslaskennasta johtuen olennaista vaikutusta konsernin tulokseen tai vakavaraisuuteen.

#### *Luotonannon ja sen rahoituksen kytkytyminen eri viitekorkoihin (korkoriski)*

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta korkokatteeseen. Korkoriskiä mitataan laskemalla yhden prosentin koronmuutoksen vaikutusta konsernin nettokorkotuottoihin vuodessa.

#### **Korkoriskiä koskevat tiedot**

<b>Uudelleenhinnoittelujank kohta 2008 (milj. €)</b>	<b>Alle 3 kk</b>	<b>3–12 kk</b>	<b>1–5 vuotta</b>	<b>5–10 vuotta</b>	<b>Yli 10 vuotta</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	252,3	410,9				663,2
Velat	303,8	347,6				651,4
Netto	-51,5	63,3	0,0	0,0	0,0	11,9
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	15,5	32,6	112,0	29,2	1,7	191,1
Velat	3,3	18,1	148,3	19,0		188,7
Netto	12,2	14,5	-36,3	10,2	1,7	2,3
<b>Muut</b>						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy erä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

#### **Herkkyyshanalyysi**

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1 % (laskeneet 1 %), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 0,6 miljoonaa (pienentyisi 0,6 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin kiinteäkorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Bruttovaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi tuolloin 3,8 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2007 (milj. €)	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	231,5	354,7				586,2
Velat	260,2	330,3	1,7			592,2
Netto	-28,7	24,4	-1,7	0,0	0,0	-6,0
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	2,0	26,1	113,4	13,7	5,0	160,2
Velat	0,4	18,5	109,3	14,0		142,2
Netto	1,6	7,6	4,1	-0,3	5,0	18,0
<b>Muut</b>						
Saamiset		36,7				36,7
Velat		36,7				36,7
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy erää, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaissisällävät rahoitusinstrumentit.

### Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1 % (laskeneet 1 %), kasvaisi konsernin korkokate 130 t€ (pienentyisi 130 t€) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin kiinteäkorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Bruttovaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi tuolloin 3,3 miljoonaa euroa.

Korkoriskin hallitsemiseksi korkoasema pidetään strategian mukaisesti neutraalina. Korollisten saatavien viitekorkot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euriborkorkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkopositiota hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi.

### Osakkeiden ja rahasto-osuuksien hintariski

Hintariski syntyy markkina-arvon tai osinkotuoton alenemisen heilahteluista aiheuttaen negatiivisen vaikutuksen konsernin omistuksessa oleviin pörssinoteerattuihin osakkeiden ja rahasto-osuuksien markkina-arvoihin ja omien varojen määrään. Korkorahastosijoitukset ovat lyhytaikaista maksuvalmiutta varten tehtyjä, pääosin vähäriskisinä pidettyjen liikkeeseen laskijoiden vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin sijoittavien rahastojen rahasto-osuuksia. Rahasto-osuuksista toteutui lunastusten yhteydessä arvonalentumistappioita vuonna 2008 yhteensä 0,1 miljoonaa euroa.

### Kiinteistösijoitusten riskit

Kiinteistösijoitusten riskeillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä sekä sijoitusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä. Luottolaitoslain mukainen enimmäismäärä kiinteistösijoituksille ja niihin rinnastettavilla, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypo-konsernin kiinteistöriskien hallinnalle ja sisäistä rajaa kiinteistösijoitusten enimmäismääräksi pidetään luottolaitoslain ehdotonta rajaa alhaisempana. Kiinteistösijoitusten yhteismäärä 31.12.2008 oli 9,1 prosenttia (9,2 %) suhteutettuna konsernin kokonaistaseeseen.

#### Arvonalentumis- ja tuottoriski

Kiinteistösijoitusten arvonalentumisriski toteutuu, mikäli maa-alueiden ja asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Kiinteistöistä aiheutuvan arvonalentumisriskin hallitsemiseksi Hypo-konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina. Sijoituskiinteistöt koostuvat asuntotonteiksi tarkoitettua maa-alueista ja edelleen vuokratuista asunto-osakkeista. Valtaosa sijoituskohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, sijoituksia ulkomaisiin kohteisiin ei tehdä. Konsernin taseesta ilme-

nevä sijoituskiinteistöjen arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot olivat 31.12.2008 noin 81 prosenttia (78 %) arvioiduista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu kiinteistöomistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Kiinteistösjoitusten tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypo-konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta yleisesti käytössä oleviin 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. Vahingoittumisriskit on lisäksi katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa.

Kiinteistösjoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5–7 prosentin välillä. Kiinteistösjoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2008 oli 4,7 prosenttia (4,7 %).

#### *Keskittyneisyysriski*

Kiinteistösjoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa ja olemassa olleet omistuskeskittymät yksittäisiin kiinteistöihin on purettu. Kiinteistöliiketoiminnan vastapuolten monilukuisuudesta huolehditaan ja isoja tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

#### **Strategiset riskit**

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä Hypon avainhenkilöiden kesken sisäisen tarkastuksen tarjoaman riskikartoitustyökalun avulla. Viranomaisriski, 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. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista. Hypo-konsernin suojautumiskeinona kaikkien näiden riskien osalta on valitun toimintastrategian tarkentaminen uusien olosuhteiden mahdollistamalla tavalla.

Viranomaisriski ilmenee luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyehkölläkin aikavälillä toteutuvina muutoksina. Ennakoimattomien muutosten toteuttaminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia ja siten heikentää toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Resurssien käytettävyydestä riippuen tällaiset muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut, aiheuttavat riskin luotonannon kasvutavoitteiden saavuttamisesta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien kiinteistöjen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten.

Pääomamarkkinoilla epätavanomaisilla, Suomeenkin heijastuvilla kansainvälisillä kriiseillä saattaa olla epäsuotuisia vaikutuksia jälleenrahoituksen saatavuuteen tai hintaan. Tällaisessa tilanteessa konsernin maksuveloitteista huolehditaan sopeuttamalla liiketoimintaa likviditeetin turvaamiseksi.

Luottolaitosten välinen kova kilpailu aiheuttaa sekä uhkia että mahdollisuuksia Hypon kannattavuudelle. Kokonaisasiakkuuksista kilpaileminen asuntolainamarginaalia epäterveesti hyväksikäyttäen voi johtaa Hypon kannattavuuden kasvun hidastumiseen lyhyellä aikavälillä, mutta luo samalla menestymisen mahdollisuuksia pitkällä aikavälillä.

# Hallintoneuvoston lausunto

Vahvistettuamme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2008 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmehallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovoorossa ovat Antti Arjanne, Elina Bergroth, Kyösti Ekdahl, Markku Koskinen, Kallepekka Osara, Juhani Ruskeepää, Jukka Räihä, Terho Salo ja Hannu Tarkkonen.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2009

Markku Koskela  
hallintoneuvoston puheenjohtaja  
Väinö Teperi  
hallintoneuvoston varapuheenjohtaja  
Kyösti Ekdahl  
Tauno Jalonen  
Markku Koskinen

Kallepekka Osara  
Jukka Räihä  
Terho Salo  
Hannu Tarkkonen  
Riitta Vahela-Kohonen  
Veikko M. Vuorinen

## Tilintarkastuskertomus

### Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

Olemme tarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot

### Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konserni-tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

### Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyskysymyksiä ja että emoyhtiön hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ovat toimineet luottolaitostoiminnasta ja hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain säännösten mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilin-

tarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

### Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

### Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta koskevien säännösten ja Rahoitustarkastuksen määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä hypoteekkiyhdistyksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 2. päivänä maaliskuuta 2009

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

Juha Wahroos, KHT

## Tilinpäätöksen julkistaminen

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus ja hallintoneuvosto hyväksyvät tilinpäätöksen ja siihen liitetyn toimintakertomuksen julkistettavaksi niiden hyväksymis- ja varmentamispäivänä helmikuun 27. päivänä 2009. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet kokoontuvat varsinaiseen kokoukseen huhtikuun loppuun mennessä, jossa tilinpäätös vahvistetaan ja toimielimille myönnetään vastuuvapaus.

# HYPON HALLINNOINTI

## Hallintoneuvosto

### **Markku Koskela**

puheenjohtaja  
kauppatieteiden tohtori, professori

### **Väinö Teperi**

varapuheenjohtaja  
oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

### **Antti Arjanne**

oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja

### **Elina Bergroth**

filosofian maisteri, lehtori

### **Kyösti Ekdahl**

oikeustieteen lisensiaatti, ekonomi,  
varatuomari, toimitusjohtaja

### **Mikael Englund**

diplomi-insinööri, MBA, toimitusjohtaja

### **Markus Heino**

oikeustieteen kandidaatti, varatuomari,  
toimitusjohtaja

### **Helena Jaatinen**

oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja

### **Tauno Jalonen**

toimitusjohtaja

### **Markku Koskinen**

talonrakennusinsinööri, kiinteistöjohtaja

### **Kallepekka Osara**

agrologi, maanviljelijä

### **Juhani Ruskeepää**

ekonomi, toimitusjohtaja

### **Jukka Räihä**

oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

### **Terho Salo**

diplomi-insinööri, ekonomi

### **Hannu Tarkkonen**

varatoimitusjohtaja

### **Riitta Vahela-Kohonen**

filosofian maisteri, projektipäällikkö

### **Veikko M. Vuorinen**

toimitusjohtaja

## Hallitus

### **Jarmo Leppiniemi**

puheenjohtaja  
kauppatieteiden tohtori, professori

### **Jukka Tammi**

varapuheenjohtaja  
varatuomari

### **Jari Eklund**

kauppatieteiden maisteri, sijoitusjohtaja

### **Matti Inha**

oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja

### **Sixten Korkman**

valtiotieteiden tohtori, toimitusjohtaja

### **Hannu Kuusela**

kauppatieteiden tohtori, professori

### **Teemu Lehtinen**

valtiotieteiden tohtori, diplomi-insinööri,  
toimitusjohtaja

### **Ari Pauna**

sihteeri  
oikeustieteen kandidaatti, varatoimitusjohtaja

### **Olli Salakka**

diplomi-insinööri, toimitusjohtaja

## Tarkastajat

### **Tilintarkastajat**

PricewaterhouseCoopers Oy,  
KHT-yhteisö vastuunalaisena tilintarkastajana

### **Juha Wahlroos**

kauppatieteiden maisteri, KHT

### **Jukka Mynttinen**

kauppatieteiden maisteri, KHT  
varamies

### **Sisäinen tarkastus**

Ernst & Young Oy

**Ilona Halla, johtaja**, KTM, CIA

**Timo Hyttinen**, KTM

**Matti Kaseva**, KTM, CISA, CISSP, HTM, CIA

## Henkilöstö

Toimitusjohtaja **Matti Inha**  
Varatoimitusjohtaja **Ari Pauna**

### Myynti ja asiakaspalvelu

Pankinjohtaja **Jouni Lehtinen**, LKV  
Luottojohtaja **Pekka Karttila**  
Asiakaspalvelupäällikkö **Piia Konttinen**, LKV

### Asuntorahoituspäälliköt ja asuntolaina-asiantuntijat

Asuntorahoituspäällikkö **Kristiina Aitala**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Jari Häkkinen**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Anu Maliranta**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Eija Nevala**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Hannele Nyström**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Päivi Salo**, LKV  
Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Valkeajärvi**, LKV  
Asuntolaina-asiantuntija **Pirjo Dahlbom**, KED  
Asuntolaina-asiantuntija **Riitta Heino**, KED  
Asuntolaina-asiantuntija **Päivi Hietamies**, LKV  
Asuntolaina-asiantuntija **Seija-Sisko Kinaret**, KED  
Asuntolaina-asiantuntija **Anja Kymäläinen**, LKV  
Asuntolaina-asiantuntija **Maarit Muhli**, LKV

### Asuinhuoneistojen vuokraus ja kiinteistöomaisuuden hoito

Kiinteistöpäällikkö **Tarja Ek**, FMA  
Kiinteistöasiantuntija **Marja Niemelä**, KED, LW

### Taloushallinto, varainhankinta ja sijoitukset

Talousjohtaja **Aija Kontinen**  
Laskentapäällikkö **Erja Lammi**  
Reskontrapäällikkö **Irma Könönen**

### Hallinto, markkinointi ja tietotekniikka

Hallintojohtaja **Elli Reunanen**  
Tietohallintopäällikkö **Heikki Heinonen**  
Markkinointipäällikkö **Katja Miettinen**  
Kiinteistölakimies **Juho Pajari**  
Korttiasiantuntija **Pauli Lange**, LKV

### Ulkoistetut toiminnot

Tietotekniikka: Oy Samlink Ab, OpusCapita Oy, Mansoft Oy, Tieto Oyj, Miragel Oy, Aditro Financials Oy  
Luotollinen maksuaikakortti: Osuuskunta Luottokunta, Gemalto Oy, TAG Systems Finland Oy  
Visuaalinen ilme: Kreab Gavin Anderson Helsinki  
Työterveydenhuolto: Mehiläinen Terveyspalvelut Oy  
Materiaalipalvelut: Paperipalvelu Oy

# SUOMEN HYPOTEEKKI- YHDISTYKSEN 148 VUOTTA

Keisarillisesta julistuksesta 507 miljoonan euron lainakantaan vuonna 2008. Talletuskanta 104 miljoonaa euroa. Aktiivisia asiakkaita 14 000.

- 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.**
- II/1862** Antolainastoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.
- 1.2.1862** Suomen 1. yksityinen obligaatiolaina.
- XII/1864** Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Söhnen pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria / 19 prosentin 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** **Toimintusjohtajana 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 infolaatiosta 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 prosentin osuus. Luotoista Helsinkiin vajaan 70 prosenttia. Pankin toiminta tyrehtyi valuuttakurssitappioihin.

- 1929–1942** Toimitusjohtajana varatuomari **Auli Markkula**.
- 1929** Pulakausi alkoi.
- 1937** Pääkonttori, jossa nyt liikenne- ja viestintäministeriö, valtion haltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnetyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.
- 1939–1945** Sotavuodet.
- 1942–1967** Toimitusjohtajana lakitieteen tohtori **Ilmo Ollinen**.
- 1945–1959** Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli asuntokiinnitys pankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.
- 1960–1980** Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.
- 1967–1976** Pääjohtajana varatuomari **Pentti Huhanahti**.
- 1977–1978** Toimitusjohtajana varatuomari **Pentti Huhanahti**.
- 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 30.

**2002–** Toimitusjohtajana oikeustieteen kandidaatti **Matti Inha**

- 2002–2005** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen uudistamisohjelman ensimmäinen vaihe: lainakanta kasvaa yli 400 miljoonaan euroon. Kasvu keskittyy yksityishenkilöihin. Konsernissa toimii luottolaitoksen rinnalle vakiintunut talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Tuotevalikoima rakentuu asuntorahoituksen ja asumisen saralla laajimmaksi Suomessa. Henkilöstön osaaminen kehittyi voimakkaasti ja toiminta tehostuu merkittävästi.
- 2006–2008** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen uudistamisohjelman toinen vaihe käynnistyy. Asiakaslähtöiset tavoitteet tarkentuvat ja voimistuvat teemalla Parempaan Asumiseen Turvallisesti. Lainakanta on 507 miljoonaa euroa ja talletuskanta 104 miljoonaa euroa. Asiakkaita on lähes 14 000. Asuinkiinteistörahaston sijoituskanta on 115 miljoonaa euroa. Visa Co-Branding kumppaneita on 10. Henkilöstömäärä 28.
- Tavoite 2010** 150-vuotias Hypo on tunnustettu asuntorahoituksen ykköstoimija Suomessa.



Suunnittelu: **Kreab Gavin Anderson**  
Kuvat: **Matti Matikainen**



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS  
SUOMEN ASUNTOHYPOPANKKI OY

Käyntiosoite Yrjönkatu 9 A, Helsinki  
Postiosoite PL 509, 00101 Helsinki  
Puhelin (09) 228 361  
Faksi (09) 647 443  
Sähköposti [hypo@hypo.fi](mailto:hypo@hypo.fi)  
[etunimi.sukunimi@hypo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hypo.fi)  
[www.hypo.fi](http://www.hypo.fi)