

2004

 HYPPO

Hypon vuosi 2004

- Tammi-Maaliskuu
 - Asuntomarkkina-analyysi Q1/2004 julkaistaan
 - Ainutlaatuinen Asuntokauppa Hypossa asiakaspalvelumalli käynnistyy
 - Hypon uusi Osaomistuskonsepti julkistetaan
 - Ensimmäiset asuntolaina-asiiantuntijat suorittavat LKV-tutkinnon
 - Sisäisen valvonnan kehittämisprojekti käynnistyy
 - Hypon uudeksi tulevaksi kiinteistöpäälliköksi RI Tarja Ek YIT-Yhtymästä
 - Hypon uudet säännöt hyväksytään ylimääräisessä jäsenten kokouksessa 1. kerran
 - Hypon uudet säännöt hyväksytään varsinaisessa kokouksessa 2. kerran
 - Mission, vision ja strategian perusteellinen läpikäynti alkaa
 - Hypo Stipendi -talletustuote markkinoille

- Huhti-Kesäkuu
 - Asuntomarkkina-analyysi Q2/2004 julkaistaan
 - Hypon Naiset Naisten kympillä pronssilla
 - Uusi ostoreskontraohjelmisto otetaan käyttöön
 - JVK-ohjelman listalleottoesitteen perusosa päivitetään
 - Hypon uudeksi tuote- ja kehityspäälliköksi VT Elli Reunanen (os. Myllylä)
 - Suomen Pankkiyhdistyksestä
 - Hypon uudet säännöt merkitään kaupparekisteriin
 - Lisää LKV-tasoisia asuntolaina-asiiantuntijoita valmistuu
 - Hypo Avioliitto -talletustuote markkinoille
 - Hypon Tonttikonsepti yhteistyökumppaneiden uudisrakennuksille

- Heinä-Syyskuu
 - Asuntomarkkina-analyysi Q3/2004 julkaistaan
 - Nordisk Realkredit Samrådetin vuosikokous Gotlannissa
 - Internet-palvelutarjontaa laajennetaan
 - Toimitilaturvallisuutta parannetaan
 - Kulunvalvonta ja työaikaseuranta uudistetaan
 - Hypon toimitilauudistus valmistuu kokonaisuudessaan
 - Osavuositarkastus julkistetaan
 - Hypon ensimmäinen RS-kohde valmistuu

- Loka-Joulukuu
 - Asuntomarkkina-analyysi Q4/2004 julkaistaan
 - Hypon A+ vakaa luottoluokitus vahvistetaan uudelleen
 - Hypo Visalla käteisnostot mahdollista Suomessa
 - Sijoitustodistuksia liikkeellä yli 30 miljoonaa
 - JVK 1/2004 (OsakeTuotto) lasketaan liikkeeseen
 - JVK 2/2004 (Debentuuri, Private Placement) lasketaan liikkeeseen
 - Hypon pitkäaikainen isännöitsijä Reijo Huotari siirtyy eläkkeelle
 - Hypon uudeksi kirjanpito- ja laskentapäälliköksi
 - KTM Erja Lammi KPMG:n IFRS-asiiantuntijaryhmästä
 - Noin 150 000 kävijää internetsivuilla vuonna 2004
 - Hypon internetpalveluissa yli 350 000 kävijää uudistusohjelman alusta

Hypo lyhyesti

Hypo on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt tunnettu ja tunnustettu erikoistoimija Suomessa ja pankkialalla ainoa jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, jossa lainansaajat ovat jäseniä.

Hypo-konsernin ydin muodostuu Suomen vanhimmasta valtakunnallisesta ja yksityisestä luottolaitoksesta Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä ja uudesta Visakorppi- ja RS-toimintaan erikoistuneesta talletuspankista Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä.

Hypo palvelee eri puolella Suomea asuvaa noin 10 000 asiakasjäsentään internet- ja puhelintalvelujen avulla. Yhtiöllä on Helsingin ydinkeskustassa perinteikkäät ja nykyaikaistetut asiakaspalvelutilat, joissa työskentelee noin 30 vakituista asiantuntijaa.

Hypon tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia, asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle sekä palvella asiakasjäseniään yksilöllisesti Suomen parhaalla asuntolaina-asiiantuntemuksella. Asiakkaamme voivat aina hoitaa palkkatileihin, rahastoihin ja vakuutuksiin liittyvät asiansa edelleen vanhassa tutussa maksuliikepankissaan.

Konsernissa vuonna 2002 käynnistetty uudistusohjelma on saavuttanut välitavoitteensa. Kuluneet vuodet ovat olleet työntäyteistä liiketoiminnan voimakkaan kasvun ja kehittymisen aikaa. Hypon näkyvyys ja tunnettuus riippumattomana ja itsenäisenä asiantuntijapankkina on kasvanut. Asuntorahoitukseen liittyvien tuotteiden ja palvelujen valikoima on nyt kilpailijoihtamme runsaampaa. Myös uusien asiakasjäsentemme määrä on kääntynyt uuteen kasvuun.

Konsernin missiota, visiota ja strategiaa on vuoden aikana analysoitu perusteellisesti sekä sisäisesti että ulkoisesti. Kuluneet kolme vuotta antavat hyvän pohjan kasvattaa liiketoiminnallisia tavoitteita, jotta uudistusohjelman mukainen pitkän aikavälin visio Hypon vakiintuneesta erikoisajamasta asuntolainamarkkinoilla saavutetaan. Liiketoiminnan tuloksella ylläpidetään vakavaraisuutta ja kehitetään kilpailukykyistä toimintaa asiakasjäsenten hyväksi myös tulevaisuudessa.

Hypo-konsernin A+ luottoluokitus vahvistettiin uudelleen 25.11.2004. Konserni on säilyttänyt taloudelliset toimintaedellytyksensä hyvinä.

Kannattavuus ja vakavaraisuus ovat pysyneet vakaina. Riskien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota tasapainoisen kasvun aikaansaamiseksi. Hypoteekkiyhdistys on lisännyt aktiivisella tiedottamisella suuren yleisen tietoisuutta toiminnastaan. Hypoteekkiyhdistyksen säännöt on uudistettu ja hallintoelinten rooleja on täsmennetty.

Hypon rooli aktiivisena toimijana asuntorahoitussektorilla on vahvistunut.



Asumisen asialla, asukkaan puolella

Toimitusjohtajan katsaus 2004

*Erinomaisen hyvän ja vilkkaan
asuntomarkkinavuoden 2004 päättyessä
on hyvä hetkeksi pysähtyä ja miettiä niin
mennyt kuin tulevaisuuttakin. Hyössä
miettiminen kohdistuu asuntoon, omaan
kotiin, olemmehan asuntorahoitukseen
keskittynyt pankkikonserni.*

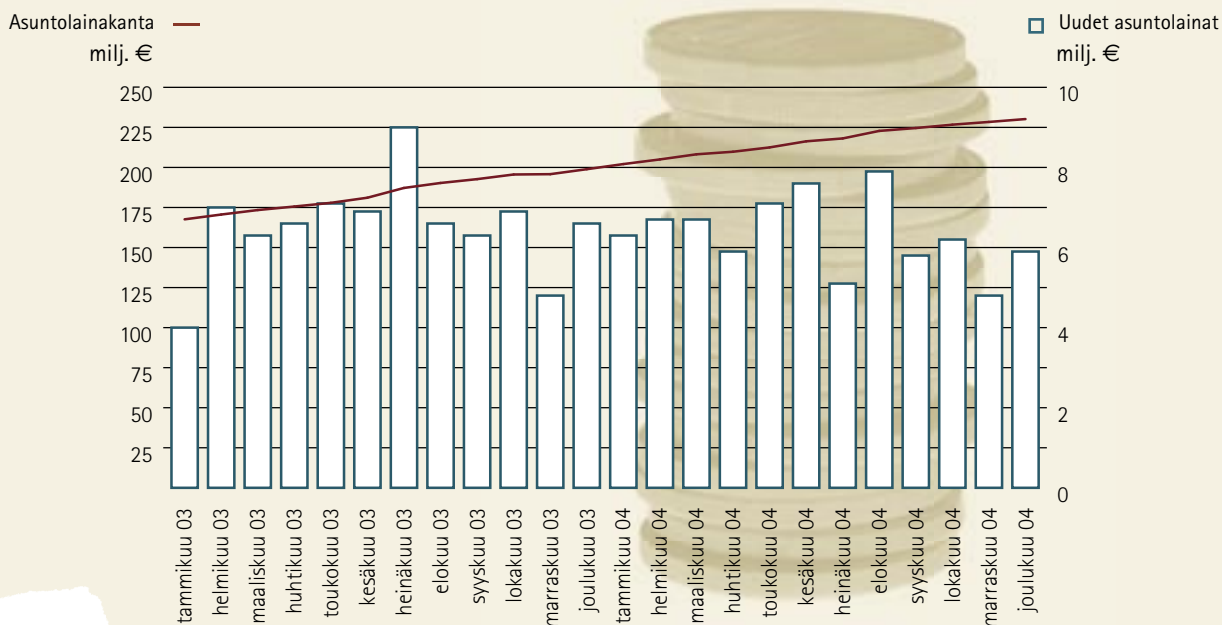
Auttaisiko perustuslaki • Perustuslakiin on koottu monet tärkeät ja kestäväksi tarkoitetut periaatteet. Suomen perustuslain mukaan jokaisen oikeutta asuntoon ja asunnon omatoimiseen järjestämiseen pidetään niin tärkeänä, että julkisen vallan tehtävänä on edistää näitä molempia asioita.

Hyvin on päättynyt vuosi Hyössä toteutunut tästä näkökulmasta. Asiakkaamme ovat ennätysellisen vilkkaasti toteuttaneet oikeuttaan omaan asuntoon ja hankkineet omatoimisesti asunnon itselleen ja perheelleen. Hypoteekkiyhdistyksen 144. toimintavuosi keskittyi tähän oleelliseen toimintaan, joka on vahvistettu myös pitkäaikaisen strategiamme kulmakiveksi.

On mukava kurkistaa valikoidusti historiaankin, kun sopiva lähde osuu kohdalle. Syntymävuoteni 1949 tilasto kertoo, että sodan jälkeen hyvin tärkeän asumisen rahoituksen hoitivat Osuuskassat, Säästöpankit ja Hypoteekkiyhdistys. "Siirtoväen ja rintamasotilaiden asuttamisen rahoittamisesta" annetun lain mukaiset lainat rahalaitoksittain jakautuivat näiden kolmen kesken niin, että suurimpana olivat Osuuskassat, mutta Hyonkin osuus oli ennätysuuri, noin 16 - 17 prosenttia lainojen määrästä. Liikepankkien rahoitus taisi silloin kohdistua enemmänkin teollisuuden jälleenrakentamiseen.

Asumisen kehittämisessä riittää töitä jatkossakin • Euroalueen edullisimmat asuntolainat sekä hyvät ja monipuoliset lainaehdot mahdollistavat nyt suomalaisille kieriä eurooppalaisessa asumisvertailussa paremmille sijoille. Etumatkaa on pikkuisen annettu. Tilastokeskuksen tuore Rakentamisen ja asumisen vuosikirja 2004 kertoo paljon. Vaikka Suomessa pinta-alaa

• Kotitalouksien uudet asuntolainat ja asuntolainakannan kehitys 2003–2004 Hypossa



riittää, asumme edelleen muihin Euroopan maihin verrattuna ahtaasti. Jokaisella on asumiskäytössään keskimäärin vajaa 37 m². Ahtaasti asuvia on meidän noin 2,3 miljoonasta asuntokunnasta 12,4 prosenttia eli 268.000 asuntokuntaa. Vielä 90-luvun alussa Suomella oli maine omistusasumisen mallimaana. Se kai, jos mikä, on perustuslain suosimaa omatoimista asumisen järjestämistä, ja kaiken lisäksi aina pitkällä tähtäimellä järkevä asumisratkaisu. Silloin omistusasunnossa asui 72 prosenttia suomalaisista. Syvä lama vei meillä asumisasiaa kovasti taaksepäin, nyt ollaan omistusasumisessa 63 prosentissa. Toki viime vuodet ovat kääntäneet tilanteen kehityksen taas positiivisempaan suuntaan.

Hypossa intohimona on asumisen rahoitus • Hypossa strategiset tavoitteet on ulotettu vuoteen 2010, jolloin Hypoteekkiyhdistykselle tulee täyteen 150 vuoden taival asuntorahoituksen erityistoimijana. Hypo ei pyri kasvamaan isoksi pankiksi, emme osallistu alan yritysjärjestelyihin ja pysymme tulevaisuudessakin itsenäisenä asuntorahoitukseen erikoistuneena pankkikonsernina.

Haluamme olla yhä useamman asuntorahoitusta tarvitsevan asiakkaan vaihtoehtoisena asuntorahoittajana. Erikoistojen pyrimme siihen, että hinta-laatusuhde on meillä aina kilpailukykyinen. Meiltä saa myös sellaisia asiakaskohtaisesti räätälöityjä rahoitusratkaisuja, jotka eivät isoille pankeille ole omiaan. Mietimme tosissamme asiakkaittemme asumisen rahoitukseen ratkaisuja, joilla oman asumisen unelman voi toteuttaa jo tänään, ei vasta huomenna. Kun intohimonamme on asuntorahoitus, sen huomaavat myös asiakkaamme.

Matti Inha
Toimitusjohtaja



Pankkitoimintavuosi 2004

*Asuntolaina-asiantuntijuus
velvoittaa. Työn vaatimukset
kovenevat. Osaaminen kasvussa,
asiakasjäsenten eduksi.*

Asiakaskontaktit vahvassa kasvussa • Vuosi oli vaativa mutta positiivinen henkilöstömme kannalta. Asiakaskontaktit kasvoivat vuoden takaisesta tilanteesta 50 prosentilla ja yli 100 prosentilla kahden vuoden takaisesta tilanteesta. Kehitimme vilkkaan asunto-markkina- ja asuntorahoitusvuoden aikana toimintaprosesseja, tietojärjestelmiä ja organisoimista parhaan mahdollisen asiakas-palvelumallin löytämiseksi. Sovitimme uudistusohjelman myötä rakennettavaksi tulleet tuote- ja palvelu-uudistukset osaksi joka-päiväistä asiakaspalvelua ja kehitimme näiden lisäksi asiakas-jäsenillemme joukon aivan uusia asumisen ja asuntolainoituksen ratkaisuja.

Kilpailu kovenee entisestään • Kilpailu asuntolaina-asiakkais-ta koveni entisestään saaden yksittäistapauksissa haasteelli-sia piirteitä. Havaitimme lainatarjouskilpailujen myötä, että markkinoilla tarjotaan poikkeuksellisen alhaisiakin asuntolaina-marginaaleja. Näitä ei voida selittää kuin kokonaisasiakkuu-den säilyttämisen näkökulmasta, sillä Hypo on oiva verrokki arvioitaessa asuntolainoituksen ja asuntolainaprosessin koko-naiskannattavuutta. Havaitut, tosin käsityksemme mukaan vain yksittäiset, asuntomarginaaliratkaisut eivät kata riskit huomioi- van asuntolainatoiminnan kuluja. Suomen ainoana pelkästään asuntolainoitukseen keskittyneenä pankkina olemme jatkuvasti tietoisia tästä kannattavan, riskit hallitsevan toiminnan tasosta niin ylimmän johdon että yksittäisen asuntolaina-asiantunti- jan tasolla. Tämä tieto ja tietoisuus markkinatilanteesta kulkee päivittäin organisaatiomme sisällä asiantuntijoilta johdolle ja takaisin. Hyödynnämme tämän vahvuuden tehokkaasti sekä jul-

kisissa puheenvuoroissa että asiakaspalvelutilanteessa. Jokainen meistä hypolaisista elää vahvasti asuntolainamarkkinoiden ytimessä riskit halliten.

Tehokas ja ammattitaitoinen Hypo pärjää • Tehokas ja matala organisoituminen sekä johdon jatkuva osallistuminen päivittäiseen asiakasjäsenpalveluun takaavat, että emme koettele strategian ja toimintaohjeiden mukaisia riskirajoja. Jokainen itsenäisesti työtään tekevä hypolainen tuntee nämä rajat ja niiden noudattamista valvotaan päivittäin asuntolaina-asiantuntijakohtaisesti. Luottoriskit mm. stressitestin ja työttömyyskassatarkistuksin huomioiva kustannustehokas ja ammattitaitoinen asuntolainatoiminta on asiakkaan ja Hypon etujen mukaista. Rakennamme Hypossa asiakasjäsen-suhteita pitkäjänteisesti, jotta ne kantavat sekä hyvät että huonot ajat. Kustannustehokkuudesta huolehdimme pitämällä kiinteät kulumme pieninä. Henkilöstömme osaamista rakennamme pitkäjänteisesti mm. mahdollistaen jokaiselle vakitukselle asuntolaina-asiantuntijalle sisäisesti auktorisoidun Hypo Prime -koulutusohjelman suorittamisen.

Ainutlaatuinen Asuntokauppa Hypossa • Käynnistimme vuoden aikana "Ainutlaatuinen Asuntokauppa Hypossa" -asiakaspalvelumallin. Uusien asiakasjäsenemme tekemät asuntokaupat toteutetaan ainutlaatuisen juhlavalla tavalla. Haluamme antaa asiakasjäsenemme elämän ehkäpä suurimmalle yksittäiselle kaupalle parhaat mahdolliset puitteet ja mieleen painuvan, kaupan ainutlaatuisuutta ja merkitystä korostavan, positiivisen elämyksen. Jokainen on tervetullut tutustumaan siihen omakohtaisesti. Tosin edellytämme ensin lainahakemuksen täyttämistä.

Osaomistusratkaisu Hyposta • Eräs Hypon uusista innovaatioista, Hypon Osaomistuskonsepti, saavutti suuren suosion jo heti alkuvuodesta 2004. Useat asiakaskyselyt ja nopeasti syntyneet kaupat osoittivat jälleen kerran, että uudenlaiset asumisen ja asuntorahoituksen yhdistelmät ovat kysytyjä suomalaisilla asuntomarkkinoilla. Innovaation suosio osoitti, että nopea markkinoiden "aukkopaikkojen" hyödyntämiseen tähtäävä strategia toimii sekä asiakasjäsenen että Hypon parhaaksi. Totesimme, että yksinkertainen viesti, "Etsi itsellesi unelmiesi asunto. Me teemme siitä Sinulle Osaomistusasunnon", on juuri sitä mitä moni suomalainen on odottanut.

Kasvu toteutuu hallitusti – osaaminen alan parhaaksi •

Hypon uudistusohjelman mukaisesti jatkoimme hallitun kasvun edellytyksenä olevien kehittämishankkeiden eteenpäinviemistä. Alkuvuoden keskeiset hankkeet liittyivät sisäiseen valvontaan ja henkilökunnan ammattitaidon kehittämiseen. Tunnistimme joukon vahvuuksia ja kehittämiskohteita sisäisen valvonnan osalta. Havaintojen perusteella toteutimme varsin perusteelliset kaikki toiminnot kattavat sisäiset keskustelut. Keskustelujen yhteydessä sovimme toimenpiteistä, joilla havaitut vahvuudet pidetään, mahdollisuudet hyödynnetään, uhat hallitaan ja heikkoudet korjataan tasapainoisen kasvun toteuttamiseksi. Toinen hanke, hypolaisien osaamisen kehittäminen alan parhaaksi, eteni vaiheeseen, jossa ensimmäiset asuntolaina-asiantuntijamme saivat LKV-nimikkeen Keskuskauppakamarilta. Näin yleensä asunnon ostajan roolissa olevat asiakasjäsenemme saavat yksilöllisen asuntolainaratkaisun lisäksi myös turvaa asuntokaupan laatutason varmistamiseen omalta asuntolaina-asiantuntijaltaan.

Selkeä ja nykyaikainen hallinto •

Hallituksen antaman tehtävän mukaisesti valmistelimme yhdessä keskeisten intressi- ja asiantuntijatahojen kanssa Hypon sääntöjen uudistamisen uudet 1.7.2004 voimaan tulleet Corporate Governance -ohjeet ja käytännön tarpeet huomioiden. Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet hyväksyivät kaikki esitetyt muutosehdotukset sääntöjen edellyttämällä tavalla. Muutoksilla varmistamme läpinäkyvän ja ammattitaitoisen hallintotavan toteutumisen Hypossa. Sääntöihin jäi vain yksi kauneusvirhe, jonka voitaneen sanoa "poikkeuksena vahvistavan säännön". Hypon toimitusjohtaja ja tämän varamies ovat nimittäin jatkossakin hallituksen jäseniä, koska laki hypoteekkiyhdistyksistä edellyttää tätä. Heidän roolinsa on kuitenkin rajattu asioiden valmisteluun ja esittelyyn eivätkä he voi missään olosuhteissa toimia hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana kuten takavuosina oli vakiintuneesti ja vanhanaikaisesti tapana.

Uudistusohjelman toteuttaminen saa lisävoimia •

Perusteellinen valmistautuminen Hypon pitkäaikaisten avainhenkilöiden eläkkeellesiirtymiseen eteni uuteen, mutta hyvin ennakoituun vaiheeseen.

Maaliskuussa palkkasimme laajan ulkoisen rekrytointiprosessin päätteeksi Hypon uudeksi kiinteistöpäälliköksi rakennusinsinööri Tarja Ekin YIT-yhtymästä. Tarja aloitti tehtävässään hyvissä ajoin ennen isännöitsijämme Reijo Huotarin

As. Oy Helsingin Wellamonrinne



Hypon RS-palvelut

Hypo toimii RS-pankkina Helsingin Hermannin syksyksi 2005 valmistuvien Skanska Kodit Oy:n urakoimien asuintalojen rakentamisessa. Asuntojen myynti on vilkkaassa käynnissä ja tarjolla on koteja sekä pienten että suurten perheiden tarpeisiin. Pyydä Hyposta joustava rahoitusratkaisu uuden asunnon ostoon.

eläkkeelle siirtymistä. Halusimme näin varmistaa, että Reijon pitkäaikainen ja korkeatasoinen toiminta Hypon asuntojen vuokraustoiminnan ja kiinteistösijoitusten hoitamiseksi jatkuu ja kehittyä hallitusti uudistusohjelman mukaisesti.

Toukokuussa rekrytoimme Hypon uudeksi tuote- ja kehityspäälliköksi varatuomari Elli Reunasen Suomen Pankkiyhdistyksestä, jossa hän vastasi maksuliikenteeseen, pankkituotteisiin ja sähköiseen asiointiin liittyvästä sopimus juridiikasta. Ellin rekrytoinnilla varmistamme osaltaan, että Hypo tuottaa jatkossakin säännöllisesti ja hallitusti uusia innovatiivisia asuntolainoitukseen liittyviä tuotteita ja palveluita asiakasjäsenilleen erityisesti nykyaikaiset asiointitavat hyödyntäen.

Marraskuussa rekrytoimme Hypon uudeksi kirjanpito- ja laskentapäälliköksi kauppateiden maisteri Erja Lammin KPMG:n IFRS-asiiantuntijaryhmästä. Erjan rekrytoinnilla puolestaan varmistamme, että Hypon uudistusohjelman myötä asetetut tavoitteet kirjanpito- ja laskentaprosessien uudistamiseksi toteutuvat pankkialaan vahvasti vaikuttavat IFRS-vaatimukset huomioiden.

Vuoden vaihteessa 2004–2005 teimme vielä yhden onnistuneen avainhenkilörekrytoinnin. Asiakaspalvelupäällikkö Irma Könönen päätti siirtyä Sampo Pankki Oyj:n palveluksesta Hypon kirjanpitoasiiantuntijaksi. Irma tuo yli 30 vuoden lainakirjanpito-, verkkolainapalvelu- ja luottojärjestelmäkokeuksen uudistettuun taloushallintoomme. Tällä rekrytoinnilla vahvistamme Hypon talousasiiantuntijoiden ja asuntolainasiiantuntijoidemme lainakirjanpidon osaamista ja kirjanpito-prosessien kehittämistämisvoimia.

Asuntolainamarkkinoilla välierätunnelmia • Kesän aikana nähtiin esimerkkejä murroksesta asuntolainamarkkinoilla. Asuntolainahakemusten määrä jäi hieman jälkeen aiempien vuosien vastaavasta tilanteesta ja asuntojen myyntiajat pitenevät selkeästi. Hyödynsimme markkinoiden hengähdysten keskittymällä uudistusten vakiinnuttamiseen ja kehityshankkeiden loppuunsaattamiseen. Esimerkiksi asiakaspalvelutilojen laajentaminen saatiin päätökseen. Asiakaspalvelutilojen määrä moninkertaistui aiempaan tilanteeseen nähden.

Yli 350.000 kävijää Hypon internetpalveluissa • Vuoden lopussa rikkoutui 350.000 kävijän raja Hypon internetpalveluissa uudistusohjelman alusta lukien. Internetpalvelujen rooli asiakaspalvelukanavana on vakiintunut keskeiseksi. Yli 65 % kaikista lainahakemuksista tulee vakiintuneesti internetsivujemme kautta. Tavoitteenamme on lisätä sivujen asumiseen ja asuntorahoitukseen liittyvää palvelusisältöä entisestään sivujen selkeys ja käyttäjäystävällisyys säilyttäen. Ryhdyimme valmistelemaan tunnistamisen ja todentamisen taakse rakennettavia asiakasjäsenpalveluja asiointimahdollisuuksien lisäämiseksi ja asiointin nopeuttamiseksi.

Hypon Tonttikonseptin suosio yllättää positiivisesti • Kahden viimeisen vuosineljänneksen aikana solmittiin joukko Hypon tonttikonseptin mukaisia yhteistyösopimuksia, jotka mahdollistava lähitulevaisuudessa asunnon ostajille lisää uudenlaisia asuntovarallisuuden kasvattamisoptioita sisältäviä asumisratkaisuja. Hypon ensimmäinen RS-kohte Kulosaaren Kyöstinkujallakin valmistui syyskuussa. Muut kohteet tulevat perässä.

Yhteistoimintaa finanssimarkkinoilla • Käynnistimme yhteistyöhankkeita pankkialalla työskentelevien toimijoiden kanssa. Löysimme joukon ratkaisuja, jotka tukevat asiakaspalveluun keskittyneiden itsenäisten ja toisistaan riippumattomien kilpailijoiden keskinäistä pankkiasiakkaan parhaaksi tapahtuvaa toimintaa isojen finanssitoimijoiden rinnalla. Suomalaisen pankkitoimintaan rakentuu jatkuvasti uudenlaisia toimintatapoja, jotka hyödyntävät kaikista pankkiasiastaan itsenäisesti päättäviä suomalaisia.

Hypon missiota, visiota ja strategiaa tarkennetaan – tavoitteellisuus kasvaa • Loppuvuonna hallitus tarkensi uudistusohjelman myötä rakennettua Hypon missiota, visiota ja strategiaa. Samalla täsmennettiin lähivuosien liiketoiminnallisia tavoitteita. Tavoitteiden saavuttamiseksi sovittiin joukko hypolaisten organisoitumista ja työnjakoa koskevia lisämuutoksia mm. siten, että enin osa (60%) hypolaisista keskittyy jatkossa asiakaspalvelutehtäviin. Ammattiosaamisen omaehtoinen kasvattaminen ja jatkuva tavoitteellisuus vakiintuvat hypolaiseen yrityskulttuuriin. "Intohimo asuntorahoitukseen" kuvaa jatkossa parhaiten jokaisen hypolaisen asennetta työhön, henkilökohtaisiin, ryhmän ja yrityksen tavoitteisiin. Vain siten kymmenen vuoden hiljaisen taantuman jälkeen nousuun käännetty liiketoiminnan kasvu ja Hypon uusi asema markkinoilla saadaan vakiinnutettua.

Kiitos jokaiselle hypolaiselle – ja erityiskiitos erälle • Uudistusohjelma on vaatinut meiltä jokaiselta aiempia vuosia huomattavasti kovempaa jokapäiväistä yrittämistä ja jaksamista. Sopeutuminen yrityskulttuurin muutokseen on ollut jokaisen kohdalla erilainen ja jokaiselle se on myös suotu. Nyt jatkamme yhdessä tällä tiellä. Suunta on meille selvä ja me kaikki ymmärrämme miksi. Kiitän kaikkia hypolaisia kuluneen vuoden aikaansaannoksista ja odotan innolla tulevaa vuotta. Vuosi 2005 tulee olemaan todellinen testi. Olen varma, että selviydymme siitäkin hienosti yhdessä ponnistellen.

Lopuksi haluan tässä yhteydessä vielä erikseen kiittää eräitä henkilöitä poikkeuksellisen hyvin suoritetusta työstä Hypon uudistamisen eteen. Kiitän uutta talousjohtajaamme Aija Kontista haasteellisessa tilanteessa suunnitelmallisesti toteutetusta taloushallinnon uudistamistyöstä ja uutta pankinjohtajaamme Jouni Lehtistä puolestaan erinomaisesta Hypon lainakannan rakennemuutokseen ja sen kasvuun johtaneesta toiminnasta. Huippuosaaajien kanssa on aina ilo työskennellä. Toivotan näillä sanoilla menestystä uusissa vaativissa tehtävissä.

Haluan kiittää Hypon pitkäaikaista isännöitsijää Reijo Huotaria yli kolme vuosikymmentä kestäneestä ansiokkaasta toiminnasta Hypon palveluksessa. Reijo, toivotan Sinulle omasta ja kaikkien hypolaisten puolesta mitä parhaimpia "riisusavotta"-aikoja perusteellisesti harkittujen läksiäislahjojen parissa. Lisäksi kiitän pitkän pankkiuran tehnyttä asuntolainasiiantuntijaa Aune Pokkista hienosta Hypo-urasta rauhallisia eläkepäiviä omasta ja koko Hypon puolesta toivottaen.



Ari Pauna
Johtaja

Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut

Asuntomarkkina-analyysit • Neljännesvuosittain julkaisemamme valtakunnallinen Asuntomarkkina-analyysi ylittää ilmestyessään uutiskynnyksen eri medioissa. Analyysi sisältää omat suosituksemme kasvukeskusten asuntomarkkinoiden tilanteesta ja on erillisellä sopimuksella yhteistyökumppanimme hyödynnettävissä.

Internetpalvelut • Asumiseen ja asumisen rahoittamiseen keskittyneet internet-sivumme saavat kiitosta tietosisällöstään. Osoitteesta www.hypo.fi löytyy monipuolisia ja selkeitä ohjeita asumisen rahoittamiseen ja asuntolainan hakemiseen. Testaa erityisen suosittu, monipuoliset lainalaskurimme ja käy tekemässä itsestäsi luottoanalyysi!

Asuntolaina • Hypon päätuote. Yksilöllinen ja asiakkaan tilanteeseen sopivaksi räätälöitävä laina oman asumis- ja rahoitustarpeen ratkaisemiseksi. Asiakkaan tilipankkina säilyy aina vanha tuttu pankki. Joustava lainaratkaisu mahdollistaa kaksi vuosittaista lyhennysvapaata omajoustokuukautta. Hypon tavoitteena on tarjota Suomen parasta asuntolainoihin liittyvää asiantuntijapalvelua.

Erityisvakuusjärjestely • Yhdessä yhteistyökumppanimme kanssa tarjoamme lisävakuus, jolla päästään jopa 100 prosentin vakuusratkaisuun. Erityisvakuusjärjestely on liitettävissä pääkaupunkiseudulla tai alueellisissa kasvukeskuksissa sijaitsevan oman asunnon hankkimiseen otettuun asuntolainaan. Vain Hyposta!

Käänteinen Asuntokauppa ja Asuntolaina • Henkilökohtainen ratkaisu asuntovarakkaille. Sopimuskokonaisuudella puretaan velattomaksi maksetusta kodista varallisuutta omaan käyttöön säilyttäen samalla mahdollisuus asua oman kodin tutussa ympäristössä. Käänteinen asuntolaina toteutetaan kaikille tutulla velkakirjalainalla. Käänteinen asuntokauppa toteutetaan markkinahintaan ja asuminen jatkuu tavallisen vuokrasopimuksen turvin. Kauppahinnalle maksamme kilpailukyisen koron.

Hypo Visa -kortti • Markkinoiden paras Visa Classic -maksu-aikakortti, jossa pysyvä Gold-tason luotto-ominaisuus. Jopa 10.000 euron luottolimiitti ilman luotonvarausprovisiota. Luoton korko vain 3 kk euribor + 5 % eli markkinoiden alhaisin luottokorttiluoton korko. Vuosimaksu normaali Visa-ehtojen mukainen.

Käänteinen Asuntolaina

Kuopiolainen Topi Toivanen kertoo, että hänellä oli 1960- ja 1970-luvuilla asiakkaita, jotka omistivat arvokkaan asunto-osakkeen, mutta joilla oli kovin pienet tulot. Asiakkaat tiedustelivat miten he voisivat hyödyntää osakehuoneistoonsa sidotun suuren omaisuuden muuttamalla pois rakkaasta kodistaan. Toivanen ilahtui suuresti kuultuaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kehittämän käänteisen asuntolainan, joka täyttää edellä mainitut toivomukset.



Toivanen kertoo ajatelleensa heti, että näin arvokkaan asian puolesta kannattaa puhua antaumuksella. Käänteinen asuntolaina tekee mahdolliseksi jonkun suuren haaveen toteuttamisen, remontin tai tarvittaessa kalliin sairaanhoidon. Toivanen mainitsee, että laina voi olla myös sopiva lisä päivittäiseen kulutukseen, jos työeläkekertymä on jäänyt pieneksi esimerkiksi kotiäitien vuoksi. "Käänteinen asuntolaina luo turvaa, joka voi muodostua jopa lainan parhaimmaksi ominaisuudeksi", sanoo Toivanen omakohtaisesti koetun turvallisuuden tunteen pohjalta.

Pankinjohtaja Topi Toivanen, monien hyvien asioiden puolestapuhuja

Hypo Vip Visa -kortti • Yrityskäyttöön suunniteltu, Suomen työnantajakorttimarkkinoilla ainutlaatuinen maksuaikakortti, jossa on pysyvä luotto-ominaisuus.

Kulutustuotto • Tutkitusti markkinoiden edullisimpia asuntovakuudellisia kulutusluottoja. Asiakasjäsenillämme on mahdollisuus rahoittaa luotolla vaikkapa auton, veneen tai kesämökin hankinta.

ASP-tili ja ASP-laina • ASP-tili mahdollistaa erityisehtoisien Hypo ASP-lainan. ASP-tili on perinteinen asuntosäästö-palkkiotili. Mahdollistaa kahden vuoden aikana mukavan omaraahoitusosuuden säästämisen ensiasunnon ostoon. ASP-laina täyttää ympäristöministeriön ja valtiokonttorin säännökset ja auttaa hallitsemaan korkoriskiä. Hypon erityisvakuusjärjestelyn hyödyntäminen ASP-lainan yhteydessä mahdollistaa ensimmäisen oman asunnon oston joustavalla tavalla.

Asiakasjäsentemme lapsille ja lapsenlapsille ASP-tili, ASP-laina ja erityisvakuusjärjestely erityisehtoisina.*

Opintolaina • Valtion takaama opintolaina opintojen rahoittamiseen. Asiakasjäsenillemme, heidän lapsilleen ja lapsenlapsilleen laina erityisehtoin.

Hypo Baby -tili • Turvallinen pitkäaikaissäästämistuote. Tili, jonka voi avata vaikkapa lahjaksi lapsenlapselle. Kilpailukykyinen korkoehto, minkä lisäksi mahdollisuus sopimusehtojen täytyessä lisäkorkoon joka neljäs vuosi. Hyvä perusta lahjansaajan opintielle tai ensiasunnon ostamiseen. Lahjansaajalle talletustilin avaamisen myötä automaattisesti Hypon VIP-asiakkaan asema ja edut.*

Hypo Stipendi -tili • Turvallinen pitkäaikaissäästämistuote lahjaksi vastavalmistuneille. Edullinen korkoehto, minkä lisäksi mahdollisuus lisäkorkoon talletusta nostettaessa. Hyvä perusta lahjansaajan tuleviin hankintoihin. Lahjansaajalle talletustilin avaamisen myötä automaattisesti Hypon VIP-asiakkaan asema ja edut.*

Hypo Avioliitto -tili • Turvallinen pitkäaikaissäästämistuote lahjaksi nuorelle parille. Edullinen korkoehto. Vararahasto yhteiselle taipaleelle. Talletustilin avaamisen myötä automaattisesti Hypon VIP -asiakkaan asema ja edut.*

Talletustilit • Erinomainen tili säästämiseen eli jatkuva talletustili vakavaraisessa pankissamme. Kilpailukykyinen korkoehto, ei nostokuluja tai -provisioita. Lisäksi tavoitteellisempaan säästämiseen talletustili korkoportilla.*

Määräaikaistalletus • Tuttu ja turvallinen määräaikaistalletus räättälöidään yhdestä kuukaudesta jopa yli kymmeneen vuoteen. Kilpailukykyinen korko, joka on markkinoiden parhaimpia. Määräaikaistalletus asiakasjäsenillemme erityisehdoilla.*

Asuntovakuuksien säilytyspalvelu • Liittymismaksun maksaneille asiakasjäsenille ilmainen vakuuksien säilytyspalvelu, joka mahdollistaa nopeat ja joustavat luottopäätökset uutta lainaa tarvittaessa.

Sijoitustodistukset • 100 miljoonan euron sijoitustodistusohjelma, jonka järjestäjiä ovat Sampo Pankki Oyj, Danske Bank A/S Helsingin sivukonttori ja Nordea Pankki Oyj. Sijoittajille, joiden sijoitustarve on vähintään 100.000 euroa ja sijoitus aika enintään vuoden.

Joukkovelkakirjalainat • 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainaohjelma, jonka järjestäjä on Sampo Pankki Oyj. Hypon varainhankinnassaan käyttämä ohjelma, jonka alla toteutetaan erillisiä, ehdoiltaan sijoittajalähtöisiä liikkeeselaskuja.

Vuokra-asunto • Kolme sataa hyvätasoisista ja vuokraltaan kohtuullista asuinhuoneistoa hyvillä paikoilla eri puolilla pääkaupunkiseutua tarjoavat vaihtoehdon asumistilanteen ratkaisemiseksi eri elämäntilanteissa.

Asunnonvaihtoasunto • Hyvä vaihtoehto asunnonvaihtajalle ja omakotitalorakentajalle. Varma tapa välttää kahden asunnon loukku. Parhaassa tapauksessa ostanne asiakkaan nykyisen asunnon. Asunnonvaihtaja jatkaa asumista kotonaan, mutta vapauttaa varoja uuteen kohteeseensa.

Avainhenkilöasunto • Tarjoamme yksilöllisiä asumisratkaisuja Hypon yhteistyökumppaneiden avainhenkilöille.

Hypon Osaomistuskonsepti • Suosittu tapa asumisunelmien toteuttamiseen. Asiakas etsii myytävien asuntojen joukosta unelmiensa asunnon, johon haluaa muuttaa. Toiveasunto ostetaan yhdessä ja asiakas asuu siinä osaomistajana. Asiakkaalla on optio lunastaa koko asunto omakseen alkuperäiseen ostohintaan neljän vuoden kuluessa.

Tonttikonsepti • Yhteistyökumppaniemme kanssa toteutettava yksilöllinen mahdollisuus ratkaista asunto-osakeyhtiön tonttikustannuksista aiheutuvat osakaskohtaiset rasitukset.

Hypo RS-palvelut • Tarjoamme yhteistyökumppaneillemme räätälöityjä RS-pankkipalveluja.

* Kaikki talletustilimme ovat talletussuojan piirissä.

Hypo Asuntolaina ja Hypo Baby -tili asuntosäästämiseen

Nelihenkinen Hietamiehen perhe Vantaalta löysi unelmakotinsa Juha-isän lapsuuden maisemista: perhe lunasti yhteistuumin Juhan vanhempien talon. Asumisunelma toteutettiin Hypon asuntolainalla. Myös isovanhemmat ja sisarukset pääsevät vieraillessaan virkistämään muistojaan suvulle kauan kuuluneessa tutussa ja turvallisessa ympäristössä.

Hypo Baby -tili avattiin suuren suvun lahjahankintoja helpottamaan. Emmaleenan ja Timon ikävuosien karttuessa myös tilin saldo kasvaa. Kun lapset aikanaan lähtevät kotipesästä opiskelemaan tai perustamaan omaa kotiaan, Baby-tili on tukena elämän suurissa hankkeissa.



Juha-isä, Tuija-äiti sekä lapset Emmaleena 3v. ja Timo 2v.

Toimintaympäristö • Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 144. toimintavuonna asuntomarkkinat olivat edelleen vilkkaat. Asuinrakentamisen volyymin vuonna 2003 alkanut kasvu jatkui. Asuinrakennuksille myönnettyjen rakennuslupien määrä laski jonkin verran. Lähes joka toisella kotitaloudella oli lähimmän vuoden aikana aikomus tehdä asunnossaan peruskorjaus tai kevyempi korjaus. Asuntokauppoja tehtiin runsaasti erityisesti pääkaupunkiseudulla tosin hidastunein myyntiajoin. Vanhojen asuntojen hintatason nousu hidastui hieman edellisvuodesta; nousua oli koko maassa 6,4 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 5,1 prosenttia ja muualla Suomessa 7,6 prosenttia. Rakennuskustannusindeksi nousi 3,7 prosenttia, kun kuluttajahintaindeksin muutos oli vain 0,5 prosenttia.

12 kk euriborkorko ei neljän vuoden laskun jälkeen muuttunut oleellisesti vuoden aikana: tammikuun korko oli keskimäärin 2,216 prosenttia, kesäkuussa 2,405 prosenttia ja joulukuussa 2,301 prosenttia. Kotitalouksien talletuskanta kasvoi 6,3 prosenttia 53,4 miljardiin euroon. Talletuskannan kesikorko laski hiukan tammikuun 0,96 prosentista joulukuun 0,97 prosenttiin. Kotitalouksien lainakanta pankeista oli 60,0 miljardia euroa, josta asuntoluottokanta pankeista kasvoi 15,4 prosenttia (vuonna 2003 15,7 %) 41,7 (36,1) miljardiin euroon. Uusista asuntoluotoista 72,8 prosenttia (67,0 %) sidottiin euriborkorkoihin, 19,9 prosenttia (21,3 %) pankkikohtaisiin viitekorkoihin (prime) ja 7,3 prosenttia (11,8 %) kiinteisiin korkoihin.

Suomen rahalaitosten liikkeeseen laskemien euromäärien velkapapereiden kanta oli 29,3 miljardia euroa (23,8 mrd. €), josta muiden kuin talletuspankkien osuus oli 3,0 miljardia euroa (2,7 mrd. €).

Kotitalouksien talletuskanta ei kattanut koko vuonna kotitalouksien asunto- ja kulutuslainakantaa. Kotitalouksien asunto- ja kulutusluottokannan ja talletuskannan välinen korkomarginaali talletuspankeissa laski 0,15 prosenttiyksikköä laskettuaan edellisvuonna 0,67 prosenttiyksikköä.

Kilpailu asuntolaina-asiakkaista jatkui kireänä asuntosäästäjien hyväksi. Pankkien uusien asuntoluottojen kesikorko laski tammi-joulukuussa 0,07 prosenttiyksikköä, kun 12 kk euriborkorko nousi samaan aikaan 0,085 prosenttiyksikköä.

Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysin. Hyvän julkisen vastaanoton saaneen analyysin tarkoituksena on kertoa pelkistetyistä asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville.

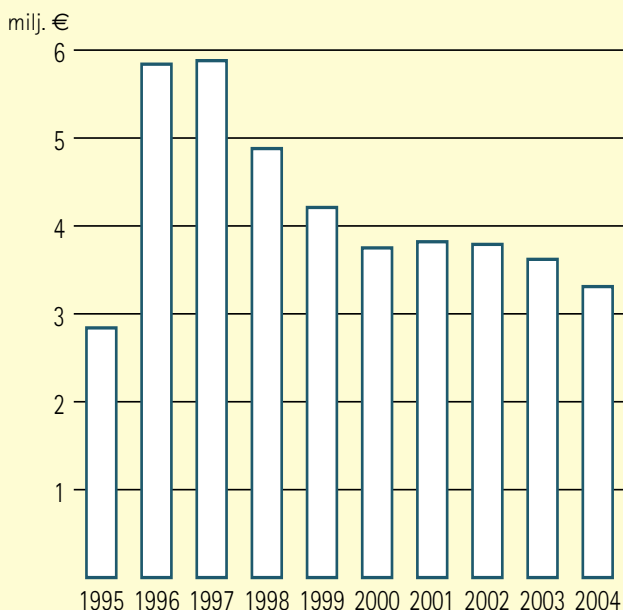
Hypoteekkiyhdistys on jäsenenä seuraavissa kansainvälisissä asuntorahoituksen yhteisöissä: Nordisk Realkreditsamråd ja Mortgage Bankers Association. Suomen AsuntoHypoPankki Oy on jäsenenä Suomen Pankkiyhdistyksessä, Talletussuojarahastossa ja Osuuskunta Luottokunnassa.

Uudistusohjelma • Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan uudistusohjelmaa jatkettiin vuonna 2002 määriteltyjen konsernin mission, vision ja strategian puitteissa. Asuntolainatoimintaa uudistettiin ja tehostettiin kiinnittämällä erityistä huomiota asuntolaina-asiiantuntijoiden osaamisen kehittämiseen. Talletuspankkipalvelut mukaan lukien Hypo Visa -kortti vakiinnutettiin osaksi konsernin asiakaspalvelua. Ensimmäinen RS-kohde valmistui Helsingin Kulosaareen.

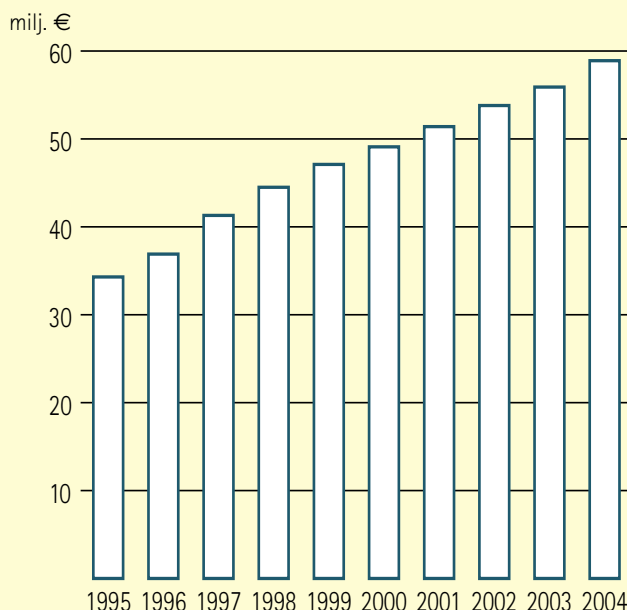
Henkilöasiakkaamme olivat asuntolainojen ohella erityisen kiinnostuneita Hypoteekkiyhdistyksen osaamisturatkaisusta ja yhteisöasiakkaamme puolestaan Hypoteekkiyhdistyksen tonttikonseptista. Senior-asiakkaita puolestaan kiinnosti edelleen edellisvuonna tarjontaan tuotu Hypoteekkiyhdistyksen Käänteinen Asuntokauppa ja Asuntolaina, joiden avulla asunnon omistaja voi vapauttaa räätälöidyllä sopimusratkaisulla omistusasunnossaan uinuvaa varallisuutta omaan käyttöön täydentämään tulojaan.

Hypo-konserni • Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu Hypoteekkiyhdistyksestä, Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä ja Hypoteekkinotariaatti Oy:stä. Hypo-konsernin konsernitilinpäätöksen tilinpäätösluvut eivät oleellisesti poikkea Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätösluvuista. Jäljempänä esitetään tietoja Hypoteekkiyhdistyksestä, ellei asiayhteydessä toisin mainita.

• Rahoituskate



• Oma pääoma ja vapaaehtoiset varaukset



Suomen AsuntoHypoPankki Oy • Suomen AsuntoHypoPankki Oy on talletuspankki, jonka emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys luottoyhteisönä ei voi harjoittaa talletuspankkitoimintaa. Kumpikaan ei harjoita maksuliikettä. AsuntoHypoPankin tehtävänä on tarjota ensisijaisesti Hypoteekkiyhdistyksen asiakasjäsenille talletuspankkipalveluita. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletus- ja suojarahastoon ja Suomen Pankkiyhdistykseen. Lisäksi se omistaa osuuden Osuuskunta Luottokunnasta.

Lokakuussa 2002 valtiovarainministeriön myöntämän talletuspankkitoimiluvan nojalla AsuntoHypoPankin toiminta alkoi asteittain vuoden 2003 aikana kiinteässä yhteistyössä Hypoteekkiyhdistyksen kanssa. Vuonna 2004 pankin tuote- ja palveluvalikoima vakiintui osaksi konsernin päivittäistoimintaa. Pankin ensimmäinen RS-kohde valmistui syyskuussa 2004 Helsingin Kulosaarissa osoitteessa Kyöstinkuja 1. Talletuksia oli vuoden päättyessä yhteensä 10,3 miljoonaa euroa (4,3 milj. € vuonna 2003). Pankilla oli 31.12.2004 yhteensä 868 asiakasta. Hypo Visa -korttiasiakkaita oli 401 ja talletusasiakkaita 467 kappaletta.

Rahoituskate on syntynyt lähinnä osakepääoman sijoittamisesta; kulut ovat toiminnan käynnistämisen ja liittymisen Suomen Pankkiyhdistykseen. Talletusjärjestelmä valmistui ja laaja käyttöönotto aloitettiin vuoden 2004 puolivälissä, jolloin aloitettiin myös järjestelmän poistot. Tilikauden tappio oli 98.355,11 euroa ja taseen loppusumma oli 16.752.692,20 euroa.

Hallitus, joka on sama kuin Hypoteekkiyhdistyksen, kokoontui yksitoista kertaa.

AsuntoHypoPankin tietoja esitetään liitetiedoissa 53 ja 56.

Hypoteekkinotariaatti Oy • Hypoteekkinotariaatin, jonka koko osakekannan omistaa Hypoteekkiyhdistys, toiminta käsittää asunto-osakkeiden omistamista ja vuokraamista. Hypoteekkinotariaatin tilinpäätös on yhdistetty Hypo-konsernin tilinpäätökseen keskinäisen osingonjaon 326.478,87 € ja asunto-osakkeiden myyntivoittojen 52.187,32 € takia. Tilikauden voitto oli 224.054,93 euroa, mikä sisältää Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön palauttaman ylikatteen 135.813,77 euroa ja siihen liittyvän yhtiöveronhyvityksen 55.473,23 euroa. Taseen loppusumma oli 520.803,16 euroa.

Hypoteekkinotariaatin tietoja esitetään liitetiedossa 53.

Jäsenedut • Hypo-konserni tarjoaa asiakasjäsenilleen kilpailukykyisesti asunto- ja muita luottopalveluja, talletuspalveluja, Hypo Visa -luottokorttia sekä maksutonta vakuusasiakirjojen säilytystä laina-ajan jälkeen ja neuvoteltuja etuja yhteistyökumppaneiden eQ Pankin, Suomen SKV:n, ERAn, Suomen Vuokranantajien ja FOREXin palveluista. Erityinen jäsenetu on Vakuutusosakeyhtiö Garantian edullinen takaus, jolla asuntolaina voi olla jopa 100 % kauppahinnasta. Myös asunnonvaihtoasunnot ja muut vuokra-asunnot pääkaupunkiseudulla ovat tarjolla asiakasjäsenille.

Luotonanto • Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lainakanta kasvoi 2,8 prosenttia 374,4 miljoonaan euroon (364,3 milj. €) huolimatta eräiden asuntoyhtiöiden lainojen lyhennysohjelman mukaisista huomattavista kertalyhennyksistä. Kotitalousluotot kasvoivat 16,6 prosenttia 256,8 euroon (220,2 milj. €). Hypoteekkiyhdistyksen myöntämässä lainoissa asiakkaan valittavissa oli viitekorkona joko euriborkoro tai kiinteä korko tai näiden yhdistelmä korkoriskin ta- saamiseksi.

Uusia lainoja nostettiin kaikkiaan 113,3 miljoonaa euroa, mikä on hieman enemmän kuin edellisenä vuonna (112,6 milj. €).

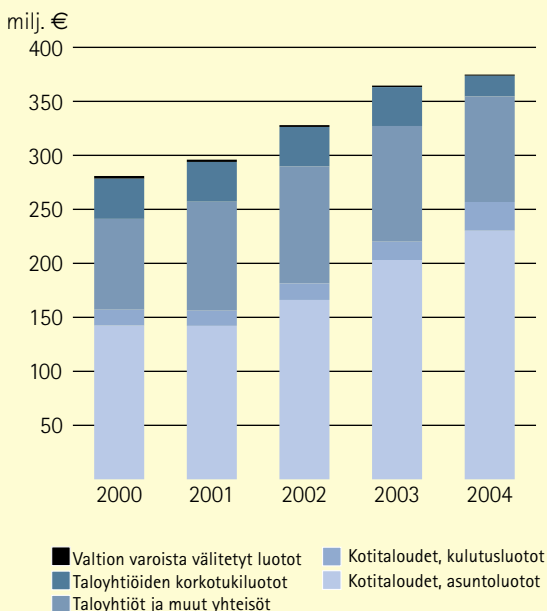
Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta vuoden lopussa muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

Lainakanta

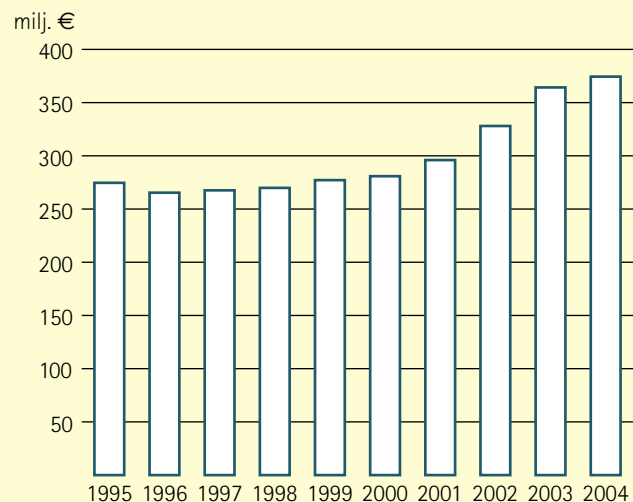
milj. €	2004	2003	Muutos	Muutos %
Kotitalouksien asuntoluotot	230,2	198,9	31,3	15,7
Kotitalouksien kulutusluotot	26,6	21,3	5,3	24,9
Kotitaloudet yhteensä	256,8	220,2	36,6	16,6
Taloyhtiöt ja muut yhteisöt	97,8	107,2	-9,6	-9,0
Taloyhtiöiden korkotukuluotot	19,1	36,0	-16,9	-46,9
Taloyhtiöluotot yhteensä	116,9	143,2	-26,5	-18,5
Valtion varoista välitetyt luotot	1,1	1,4	-0,3	-7,8
Kaikki luotot yhteensä	374,5	364,7	9,6	2,8

Lainojen keskimäärä pysyi ennallaan (kasvoi 13,4 %).

• Lainakannan rakenne sektoreittain



• Lainakanta



Sijoitustoiminta • Hypoteekkiyhdistyksen omat varat oli sijoitettu kolmeen ryhmään: antolainaukseen, kiinteistöihin ja pörssi-osakesijoituksiin. Kiinteistösijoitusten tuottotavoite on 5 - 7 prosenttia. Kiinteistösijoitukset ovat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja sisältävät asuntoyhtiölle pitkäaikaisesti vuokrattaviksi ja murto-osin lunastettaviksi tarkoitettut asuntotontit ja asukasosaimistajille vuokratut osuomistusasunnot. Kiinteistöomaisuus lisääntyi 138,5 % 39,5 miljoonaan euroon.

Kiinteistöjen tuotot sisältävät vuokrien lisäksi myyntivoittoa, joiden määrä oli 1,2 (2,8) miljoonaa euroa. Kiinteistöistä Piikkikuja 6 muodostettiin vuonna 2003 Asunto Oy Vantaan Piikkikuja 6, mistä tuloutui vuonna 2003 myyntivoittoa 2,0 miljoonaa euroa. Myyntien yhteydessä arvonorotusrahastoa purkautui 0,1 (1,4) miljoonaa euroa.

Kiinteistösijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna oli 4,9 prosenttia (8,0 %). Asuinhuoneistojen vuokratuotot olivat keskimäärin 11,10 €/m²/kk (11,52 €/m²/kk). Asuinhuoneistojen kirjanpitoarvo oli keskimäärin 1 540 euroa/m² (1 029 euroa/m²) ja Helsingin keskustan liikehuoneistojen 2 908 euroa/m² (2 748 euroa/m²). Pääasiassa pääkaupunkiseudulla sijaitsevien asuinhuoneistojen kirjanpitoarvot olivat noin 64 (46) prosenttia pääkaupunkiseudun keskimääräisistä kauppahinnoista.

Hypoteekkiyhdistyksen pörssi-osakeomistukset ovat pitkäaikaisia, eikä Hypoteekkiyhdistys käy aktiivista arvopaperikauppaa. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvien pörssinoteerattujen osakkeiden kirjaamattomat arvonnousut olivat vuoden lopussa 3,1 miljoonaa euroa, kun vastaava määrä edellisenä vuonna oli 2,8 miljoonaa euroa. Osakkeiden myyntivoitot ja arvonalennusten palautukset olivat 0,6 miljoonaa euroa (0,4 milj. €).

Varainhankinta • Suomen Asiakastieto Oy uudisti Hypoteekkiyhdistyksen pitkäaikaisen luottoluokituksen, joka on A+ vakaa. Tarkemmat tiedot luottoluokituksesta ovat saatavissa internetsivuilta www.asiakastieto.fi.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 360,9 miljoonaa euroa (342,0 milj. €). Hypoteekkiyhdistyksen omia varoja oli antolainaukseen allokoituna 15,7 miljoonaa euroa (35,8 milj. €). Laina-ajaltaan yli kymmenen vuotta olevaa asuntolainakantaa varten Hypoteekkiyhdistyksen nostama ja nostamaton, laina-ajaltaan vastaava rahoitus oli 88,4 miljoonaa euroa (88,0 milj. €), mikä on 24,3 % (24,1 %) lainakannasta.

Joukkovelkakirjalainat • Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjalainat lasketaan liikkeeseen vuonna 2000 perustetun ja vuonna 2003 korotetun 200 miljoonan euron pääomamääräisen joukkovelkakirjaohjelman alla, jonka järjestäjä on Sampo Pankki Oyj. Liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten kirjanpitoarvo oli yhteensä 122,3 miljoonaa euroa (97,4 milj. €).

Vuonna 2004 laskettiin liikkeeseen kaksi joukkovelkakirjalainaa. Joukkovelkakirjalaina 1/2004 on osakeindeksilaina, jonka laina-aika päättyy 3.12.2014 ja pääomamäärä 11,2 miljoonaa euroa. Järjestäjänä oli Nordea Pankki Suomi Oyj. Osakeindeksisidonnaisen joukkolainan 1/2004 tuotto on indeksihyvitys, joka on sidottu EURO STOXX 50 -osakeindeksiin kehitykseen. Laina-ajan kahtena ensimmäisenä vuonna indeksihyvitys on kiinteä 4,5 % velkakirjan nimellispääomasta. Vuosina 2007 - 2014 indeksihyvitys lasketaan viiteindeksin annualisoidun muutoksen perusteella, ja on vähintään 0 % ja korkeintaan 7 %.

Private Placement -tyyppinen Debentuurilaina 2/2004 laskettiin liikkeeseen 27.12.2004. Lainalla on liikkeeseenlaskijan muita velkasitoumuksia huonompi etuoikeus. Debentuurilaina sisällytetään vakavaraisuuslaskennassa toissijaisiin omiin varoihin. Lainan merkintäaika päättyy 14.4.2005. Merkintöjä oli 31.12.2004 mennessä tehty 1,0 miljoonaa euroa. Lainan laina-aika päättyy 27.12.2014 ja tuotto on 6 kk euriborkorko +0,20 %. Järjestäjänä on Suomen Hypoteekkiyhdistys.

Joukkovelkakirjalainan 1/2003 ensimmäinen erä 20 miljoonaa euroa laskettiin liikkeeseen 2.6.2003. Lainan laina-aika päättyy 2.6.2008 ja tuotto on 6 kk euriborkorko + 0,15 %. Järjestäjänä oli Sampo Pankki Oyj.

Sarjamuotoisen joukkovelkakirjalainan 1/2000 liikkeessä oleva määrä on 55 miljoonaa euroa. Lainan laina-aika päättyy 2.11.2005 ja tuotto on 6 kk euriborkorko + 0,175 %. Järjestäjänä oli Sampo Pankki Oyj.

Joukkovelkakirjalainan 2/2000 liikkeeseen lasketusta määrästä on jäljellä 1,8 miljoonaa euroa ja tuotto on 12 kk euriborkorko + 0,175 %. Laina maksetaan takaisin 2.11.2005. Lainan järjestäjänä oli Hypoteekkiyhdistys.

Joukkovelkakirjalaina 1/2001 on osakeindeksilaina, jonka laina-aika päättyy 2.1.2007 ja pääomamäärä 9,3 miljoonaa euroa. Osakeindeksisidonnaisen joukkolainan 1/2001 tuotto on sidottu osakeindeksikoriin: 45 % EURO STOXX 50 -indeksiin, 40 % Standard & Poors 500 -indeksiin ja 15 % Nikkei 225 -indeksiin. Laina-ajan päätyttyä maksetaan pääoman lisäksi vähintään 10 prosentin tuotto. Järjestäjänä oli Nordea Pankki Suomi Oyj.

Korkojohdannaiset • Hypoteekkiyhdistys on suojannut korko- ja osakeindeksiriskin johdannaissovimuksin siten, että joukkovelkakirjojen korkokulu määräytyy antolainakannan korkosidonnaisuuden mukaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 102,6 miljoonaa euroa (84,8 milj. €). Osakeindeksisidonnaisten joukkovelkakirjalainojen indeksihyvitys on koronvaihtosopimuksilla vaihdettu kiinteäkorkoiseksi tai 12 kk euriborkoron mukaan määräytyviksi sitoumuksiksi. Joukkovelkakirjalainojen 1/2000 ja 1/2003 6 kk euriborkorko on koronvaihtosopimuksin vaihdettu 12 kk euriborkoroksi sekä 3 ja 5 vuoden koroksi antolainakannan korkosidonnaisuuksien mukaan.

Sijoitustodistukset • Hypoteekkiyhdistyksen 100 miljoonan euron määräisen sijoitustodistusohjelman sijoitustodistusten kirjanpitoarvo oli 24,9 miljoonaa euroa (10,8 milj. €). Sijoitustodistukset lasketaan liikkeeseen Sampo Pankki Oyj:n, Nordea Pankki Suomi Oyj:n ja Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kautta.

Muu varainhankinta • Osana konsernin varainhankintaa on Asunto-HypoPankin talletuskanta 10,3 miljoonaa euroa (4,3 milj. €). Hypoteekkiyhdistyksen muu varainhankinta tapahtui velkakirjalainoilla pankeilta, vakuutusyhtiöiltä ja henkilökuntalainojen osalta asianomaisilta yrityksiltä.

Riskienhallinta • Riskienhallinnalla pyritään varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata Hypoteekkiyhdistyksen strategiaa ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan. Riskienhallinnan tehtävänä on edesauttaa Hypoteekkiyhdistyksen häiriötöntä ja vakaata toimintaa ja estää sellaisten riskien ja menetysten syntyminen, jotka voisivat olennaisesti vaarantaa Hypoteekkiyhdistyksen vakavaraisuuden tai aiheuttaa sen maineen ja arvostuksen heikkenemisen. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnassa noudatetaan hallituksen hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää; seuranta tapahtuu riski- ja poikkeamaraporttein. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnan järjestämisessä on huomioitu Hypoteekkiyhdistyksen organisaatorakenne ja liiketoimintojen laajuus.

Riskienhallinta kattaa mm. seuraavat Hypoteekkiyhdistyksen toimintaan liittyvät riskit: luottoriski, korko- ja rahoitusriski, kiinteistö- ja osakeriski, operatiivinen riski ja strateginen riski.

Luottoriski • Luottoriskin hallinnan tavoitteena on pitää asiakasvastausta syntyvien riskien tulos- ja vakavaraisuusvaikutukset hyväksyttävällä varovaisella tasolla. Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan. Luottoriski realisoituu järjestämättöminä luottoina ja luottotappioina. Hypoteekkiyhdistyksen antolainauksen pääpainopistealue on kotitalouksille myönnettävät asuntolainat ja siihen läheisesti liittyvät

muut rahoituspalvelut asuntovakuutta vastaan. Luottoriskin ottaminen rajautuu hallintoneuvoston yhdistyksen sääntöjen mukaisesti vahvistamien luotonannossa noudatettavien yleisten ehtojen edellyttämällä tavalla myönnettyihin lainoihin. Lähtökohtaisesti luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoitokykyyn sekä turvaavaan vakuuteen. Ilman vakuutta lainaa voidaan myöntää julkisyhteisöjä ja eräitä säännöissä mainittuja julkisen valvonnan alaisia yhteisöjä lukuunottamatta ainoastaan hallituksen yksimielisellä päätöksellä. Johtoryhmän tekemät luottopäätökset annetaan hallitukselle tiedoksi kuukausittain. Hallitus päättää määrältään tai vakuudeltaan tavanomaisesta poikkeavien lainojen myöntämisestä sekä luotoista Hypoteekkiyhdistyksen toimielinten jäsenille ja henkilökunnalle. Luotonmyöntöprosessissa on kiinnitetty erityistä huomiota luottopäätöksen perusteena olevan dokumentaation riittävyteen, käsittelyvaiheiden erillisyyteen ja tietojen oikeellisuuteen.

Varsinaista yritystoiminnan rahoitusta Hypoteekkiyhdistys harjoittaa vain vähäisessä määrin. Muita kuin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden luottoja kiinnitysvakuudella on pienehkö määrä, 9,7 miljoonaa euroa, eli 16,5 prosenttia konsernin omista varoista. RS-järjestelmän mukaista asuntotuotannon rahoitusta toteutetaan ainoastaan yhteistyössä merkittävempien rakennuttajien kanssa. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole asiakaskokonaisuuksia, joiden vastuut ylittäisivät luottolaitoslain asettaman ylärajan 25 prosenttia omista varoista. Yli 10 prosentin rajan ylittävien asiakaskokonaisuuksien vastuiden määrä, 19,4 miljoonaa euroa, on 32,9 prosenttia konsernin omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäisraja on 800 %. Hypoteekkiyhdistyksen tytäryhtiöille myönnettyjen lainojen määrä oli 0,2 miljoonaa euroa, mikä on 0,3 prosenttia omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäisraja on 20 prosenttia.

Lainansaajan on luottoehtojen mukaan vakuutettava luoton vakuutena oleva kiinteistönsä. Hypoteekkiyhdistys on vakuuttanut kollektiivisesti vakuuskiinteistöt vakuutusmaksun laiminlyönnin varalta.

Hoitamattomia luottoja seurataan säännöllisesti ja perintätömiin ryhdytään välittömästi, kun arvioidaan pienenkin luottotappioriskin olevan olemassa. Varovaisesta luotonantopolitiikasta ja turvaavasta vakuudesta johtuen luottotappiot ovat olleet vähäisiä.

Korkoriski • Korkoriskillä tarkoitetaan korkotason muutosten vaikutusta tulokseen ja vakavaraisuuteen. Korkoriski aiheutuu saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavista viitekoroista sekä eriaikaisista korontarkistus- ja erääntymisajankohdista. Markkinariskeistä merkittävin on korkoriski. Korkoriskiä hallitaan huolehtimalla otto- ja antolainauksen vastaavuudesta pitämällä viitekorot ja korontarkistuspäivät toisiaan vastaavina rahamarkkinatilanne huomioon ottaen. Konsernin korkoriski oli vuoden lopussa 7,2 prosenttia rahoituskatteesta ja 0,4 prosenttia omista varoista.

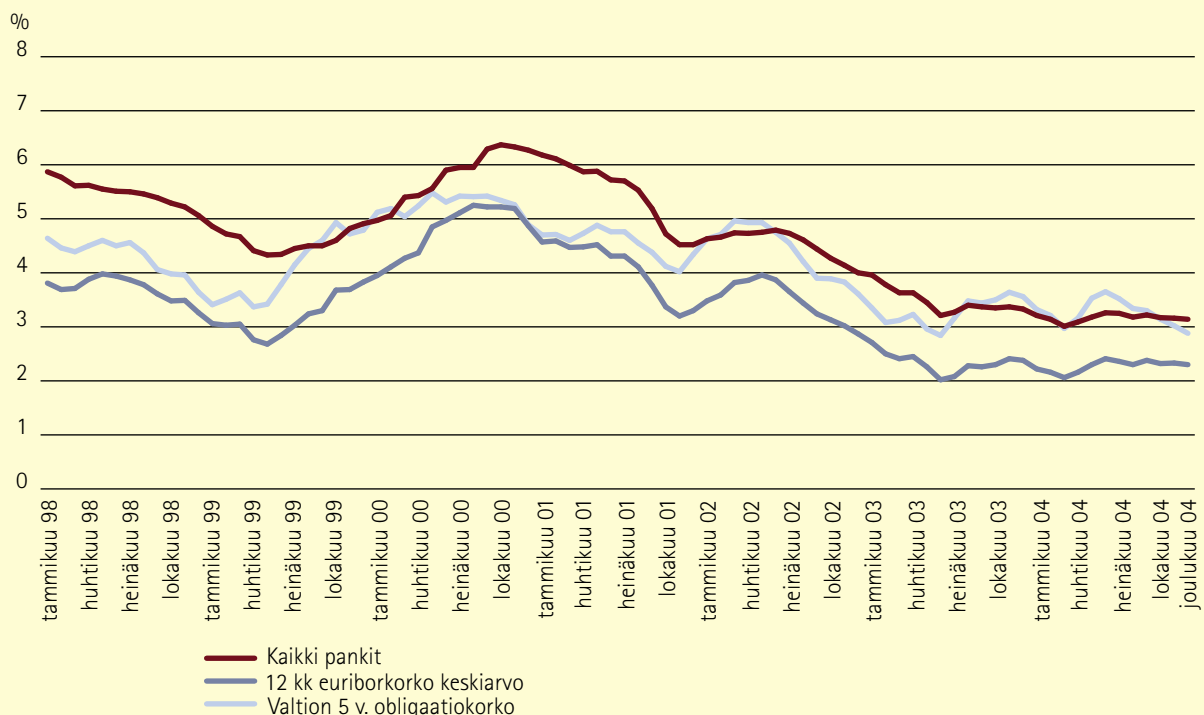
Rahoitusriski • Rahoitusriski on rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvä riski, joka syntyy kun saamisten ja velkojen maturiteetit poikkeavat toisistaan. Rahoitusriski syntyy myös, jos saatavat, velat tai johdannaissopimukset ovat liiaksi keskittyneet yksittäisille vastapuolille. Hypoteekkiyhdistys hankkii rahoituksensa etupäässä pitkäaikaisin velkakirja- ja joukkovelkakirjalainoin ja pitää varainhankinnan ja antolainauksen suhteen riittävänä ja maksuvalmiutensa hyvänä. Hypoteekkiyhdistyksen varainhankinnan maturiteetti on huomattavasti pitempiäaikaisempaa kuin talletuspankeilla yleensä. Rahoitusasema oli vuonna 2004 jatkuvasti hyvä ja vakaa.

Kiinteistö- ja osakeriski • Kiinteistöriskillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä. Omistuskiinteistöosakkeet sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja ovat valtaosin asuntoja. Kiinteistöyhteisöosakkeiden kirjanpitoarvot pidetään turvaavassa suhteessa käypiin arvoihin, jolloin mahdolliset arvonalentumiset eivät vaikuta merkittävästi tulokseen. Konsernissa kiinteistöjen kirjanpitoarvo 39,5 miljoonaa euroa on 9,1 prosenttia taseesta, kun luottolaitoslain asettama enimmäismäärä on 13 prosenttia taseesta.

Osakeriskin toteutuminen syntyy kurssin tai tuoton alentumisen kautta aiheuttaen negatiivisen tulosvaikutuksen. Hypoteekkiyhdistys vähentää tulevana vuosina osakeriskiä olennaisesti luopumalla osakesijoituksista.

Osakesijoitusten kirjanpitoarvo 3,6 miljoonaa euroa on 6,1 prosenttia omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäismäärä on 60 prosenttia.

• Kotitalouksien uudet asuntoluotot pankeista, keskimorko 1998-2004



Operatiivinen riski • Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuksista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisten riskien arvioinnissa on otettu huomioon riskien toteutumisen todennäköisyys ja vaikutukset. Erityistä huomiota on kiinnitetty uuden tuotteen tai palvelun sisältämien riskien arviointiin, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmän luomiseen sekä tietoturvallisuuden parantamiseen järjestämällä asianmukaista koulutusta sekä kehittämällä ja lisäämällä ohjeistusta.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu tai hankittu valmistusohjelmistoina ja toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla. Oikeudellisia riskejä hallitaan mm. pankkialan vakimuotoisilla ja viranomaisten hyväksymillä sopimusehdoilla.

Strateginen riski • Hypoteekkiyhdistyksen liiketoiminnan kasvustrategia perustuu varovaiseen riskinottoon siten, että Hypoteekkiyhdistyksen riskiasema pysyy tavoitetasolla. Valitut strategiat mitoitetaan niin, että ne ovat oikeassa suhteessa Hypoteekkiyhdistyksen riskinkantokykyyn, teknisiin ja henkilöresurssiin sekä henkilöstön ammattitaitoon. Strategiset riskit hallitaan päivittämällä strategiat vuosittain ja seuraamalla vuositaso suunnitelmien toteutumista säännöllisesti.

Sisäinen tarkastus • Uudistettu sisäinen tarkastus suoritti tarkastussuunnitelman mukaisesti laaja-alaista sisäistä tarkastusta ja osallistui kehittämis- ja koulutustoimintaan.

Sisäisen tarkastuksen toteuttamisesta on sopimus Control Consulting CC Ltd Oy:n kanssa. Tehtävät ovat hoitaneet Eila Koivu, CIA, CCSA, CISA, CFE, Atte Holopainen, filosofian kandidaatti, CISA sekä Jani Heikkala, MSc (Econ).

Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset luotot ja saatavien perintä • Järjestämättömien ja muiden nollakorkoisten luottojen määrä lisääntyi 25,7 prosenttia ja oli 2,7 miljoonaa euroa (2,1 milj. €). Niiden osuus lainakannasta oli 0,7 prosenttia (0,6 %).

Konsernin tulos, tase ja kannattavuus • Hypoteekkiyhdistys julkaisi 18.8.2004 osavuositarkastuksen ajalta 1.1. – 30.6.2004.

Rahoituskate ja lainakannan kasvu jäivät alle asetettujen tavoitteiden kireän kilpailun alentamien korkomarginaalien, matkailan korkotason ja taloyhtiöiden suurien kertalyhennysten vuoksi. Konsernin rahoituskate laski 8,6 prosenttia 3,3 miljoonaa euroon (edellisvuonna 3,6 milj. €). Hypoteekkiyhdistyksen rahoituskate pieneni 8,1 prosenttia 3,2 miljoonaa euroon (3,5 milj. €).

Konsernin osinkotuotot olivat ennallaan 0,3 miljoonaa euroa. Arvopaperikaupan nettotuotot olivat 0,6 miljoonaa euroa (0,4 milj. €) ja arvonalennusperuutuksia 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. €). Hypoteekki-notariaatti Oy:n osingonjako Hypoteekkiyhdistykselle oli 0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. €).

Liiketoiminnan muut tuotot eli tuotot kiinteistösijoituksista olivat 2,9 miljoonaa euroa (4,5 milj. €). Tuottoihin sisältyy kiinteistösijoitusstrategiaan kuulumattomien eräiden huoneistojen myyntituottoja 1,2 miljoonaa euroa (2,8 milj. €).

Konsernin hallintokulut laskivat 32,2 prosenttia 2,7 miljoonaa euroon (4,0 milj. €) henkilöstökulujen vähennyksenä olevan Eläkesäätiön ylikatteen palauttamisen ja siihen liittyvän yhtiöveronhyvityksen vuoksi. Vertailukelpoisten hallintokulujen, 4,1 miljoonaa euroa, nousu oli 3,6 prosenttia.

Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. €).

Suunnitelman mukaiset poistot kiinteistöistä ja kalustosta sekä atk-ohjelmien käyttöoikeuksista olivat elinkeinotuloverolain sallimat enimmäispoistot.

Toteutuneiden luottotappioiden, 0,01 miljoonaa euroa (0,01 milj. €), palautuneiden luottotappioiden, 0,06 miljoonaa euroa (0,03 milj. €) ja saamiin kohdistettujen luottotappiovarausten muutoksen yhteismäärä paransi tulosta 0,03 miljoonaa euroa (kulu 0,07 milj. €). Toteutuneet luottotappiot olivat 0,002 prosenttia lainakannasta (0,004 %).

Konsernin liikevoitto ylitti asetetun tavoitteen ja oli 3,7 miljoonaa euroa (4,1 milj. €). Konsernin liikevoitto ilman myyntivoittoja ja Eläkesäätiön ylikatpalautusta kasvoi 14,1% 1,0 miljoonaa euroon (0,9 milj. €). Kirjanpidossa aikaisemmin tehdyn yleisen tappiovarauksen verotuksessa vähennyskelpoinen määrä lisääntyi lainakannan kasvun vuoksi, mikä vähensi tuloveroja 0,1 (0,5) miljoonaa euroa. Välittömien verojen jälkeen tilikauden voitto laski 18,6 prosenttia ja oli 2,8 miljoonaa euroa (3,4 milj. €). Tuottojen ja kulujen suhde oli 2,0 (1,9). Kulut olivat 50,2 prosenttia tuotoista (54,1 %). Taseen oma pääoma ja varaukset lisääntyivät 2,9 (1,9) miljoonaa euroa (58,9 (56,0) miljoonaa euroon. Taseen loppusumma oli 435,8 miljoonaa euroa (403,4 milj. €); kasvua 8,0 %.

Hypoteekkiyhdistyksen liikevoitto laski 3,7 prosenttia ja oli 3,9 miljoonaa euroa (4,1 milj. €). Välittömien verojen jälkeen tilikauden voitto vähentyi 14,0 prosenttia ja oli 2,9 miljoonaa euroa (3,4 milj. €). Tuottojen ja kulujen suhde oli 2,1 (1,9). Kulut olivat 48,6 prosenttia tuotoista (53,4 %). Taseen oma pääoma ja varaukset lisääntyivät 3,1 (1,9) miljoonaa euroa (58,8 (55,7) miljoonaa euroon. Taseen loppusumma oli 440,7 miljoonaa euroa (404,7 milj. €); kasvua 8,9 %.

Suojaamistarkoituksessa tehdyistä koronvaihotosopimuksista, nostamattomista antolainoista ja osaomistusasuntoihin liittyvistä optioista koostuvat taseen ulkopuoliset sitoumukset kasvoivat 25,4 (33,0) prosenttia ja olivat 121,3 miljoonaa euroa (96,7 milj. €).

Vakavaraisuus • Luottolaitoslain vakavaraisuutta koskevien säännösten mukaan luottolaitoksen oman pääoman ja varausten (omat varat) tulee olla vähintään 8 prosenttia riskipainotetuista saamisista, omaisuudesta ja vastuusitoumuksista. Konsernin vakavaraisuussuhde oli 20,7 prosenttia (22,3 %) ja muodostui seuraavasti:

Vakavaraisuus	Konserni 31.12.04	Konserni 31.12.03	Muutos %	Hypoteekki- yhdistys 31.12.04	Hypoteekki- yhdistys 31.12.03
milj. euroa					
Omat varat					
- ensisijaiset omat varat	48,3	45,2	6,9 %	49,1	46,0
- toissijaiset omat varat	10,7	9,8	9,7 %	10,7	9,8
Omat varat yhteensä	59,1	55,0		59,9	55,7
Ryhmä I (julkisyhteisöt)	0,0	0,0	-	0,0	0,0
Ryhmä II (luottolaitokset)	2,6	3,4	-24,0 %	2,6	2,7
Ryhmä III (asuntovakuudelliset)	113,8	99,3	14,6 %	113,8	99,3
Ryhmä IV (muut)	169,0	143,5	17,8 %	174,9	149,1
Riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja sitoumukset	285,4	246,2	15,9 %	291,2	251,1
Ensisijaisten varojen suhde riskipainotettuihin saamiin, sijoituksiin ja sitoumuksiin, %	16,9 %	18,4 %		16,9 %	18,3 %
Vakavaraisuus %	20,7 %	22,3 %		20,5 %	22,2 %

Hypoteekkiyhdistyksen kokoukset • Hypoteekkiyhdistyksen varsinaisen kokous pidettiin Helsingissä 18. päivänä maaliskuuta 2004. Erovuorossa olleista hallintoneuvoston jäsenistä valittiin uudelleen seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2004 – 2007 toimitusjohtaja Lauri Koivusalo, toimitusjohtaja Juhani Ruskeepää ja projektipäällikkö Riitta Vahela-Kohonen. Hallintoneuvoston jäsenenä yli 24 vuotisen uran tehnyt maanviljelijä Pekka Osara erosi hallintoneuvoston jäsenyydestä. Uusina jäseninä hallintoneuvostoon seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2004 – 2007 valittiin toimitusjohtaja Mikael Englund, agrologi Kallepekka Osara ja asianajaja Väinö Teperi.

Hypoteekkiyhdistyksen sääntömuutoksia käsiteltiin ja ne hyväksyttiin sääntöjen edellyttämällä tavalla sekä ylimääräisessä kokouksessa 17.2.2004 että varsinaisessa kokouksessa 18.3.2004. Muutokset merkittiin kaupparekisteriin 19.5.2004.

Varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin kauppatieteiden maisteri, KHT Risto Mäkiö ja KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana oli kauppatieteiden maisteri, KHT Juha Wahlroos. Varatilintarkastajaksi valittiin kauppatieteiden maisteri, KHT Jukka Mynttinen, Risto Mäkiön henkilökohtaisena varamiehenä.

Hallintoneuvosto ja hallitus • Hallintoneuvosto valitsi 18.3.2004 puheenjohtajakseen toimitusjohtaja Lauri Koivusalon ja varapuheenjohtajaksi professori Vesa Majamaan. Hallintoneuvosto koontui kolme kertaa.

Hallintoneuvosto valitsi hallituksen jäseniksi seuraavaan valintakokoukseen asti uudelleen sijoitusjohtaja Jari Eklundin, konsernijohtaja Ben Grassin, professori Hannu Kuuselan, toimitusjohtaja Ukko Laurilan, professori Jarmo Leppiniemen, pääjohtaja Jukka Tammen ja professori Pentti Vartian.

Hallitukseen kuuluivat lisäksi lakimääräisesti toimitusjohtaja Matti Inha ja varatoimitusjohtaja, talousjohtaja Raimo Vaherno. Hallitus valitsi puheenjohtajaksi 31.3.2004 professori Jarmo Leppiniemen ja varapuheenjohtajaksi toimitusjohtaja Ukko Laurilan. Hallituksella oli 14 kokousta.

Henkilöstö • Osana uudistamista toimintaorganisaatiota täsmennettiin, johtamis- ja palkitsemisjärjestelmää uudistettiin sekä henkilöstön ammattitaitoon ja osaamiseen kiinnitettiin huomiota. Henkilökunnan keski-ikä oli vuoden lopussa 43,6 (43,6) vuotta ja keskimääräinen palvelusaika 11,0 (10,4) vuotta. Henkilöstön määrä oli keskimäärin 37 (34).

Eläkevastuut • Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan pakollinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö.

Eläkesäätiön täysin katettu eläkevastuu 31.12.2004 oli 5,1 (4,5) miljoonaa euroa, josta Hypoteekkiyhdistykselle kuuluva osuus 4,4 miljoonaa euroa (3,8 milj. €) ja Hypoteekkinotariaatille kuu-

luva osuus 0,7 (0,7) miljoonaa euroa. Säätiön varallisuus on lähes kaksinkertainen eläkevastuuseen nähden. Eläkesäätiö on suljettu 1.7.1991 alkaen; eläkesäätiö avattiin vuonna 2002 ja toimintapiiriin otettiin eläkkeensaajat ja toimitusjohtaja, minkä jälkeen eläkesäätiö suljettiin. Eläkesäätiö maksoi eläkettä 20 henkilölle 0,5 miljoonaa euroa (0,5 milj. €), josta TEL-osuuden jälkeen eläkesäätiön osuus oli 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. €). Eläkesäätiö palautti Vakuutusvalvontaviraston suostumuksella ylikatetta yhteensä 1,0 miljoonaa euroa. Ylikatteen palautus ja siihen liittyvä yhtiöveronhyvitys 0,4 milj. euroa on kirjattu eläkekulujen vähennykseksi.

Arvio tulevasta • Alkaneesta vuodesta 2005 tulee varmasti mielenkiintoinen asuntomarkkinavuosi. Näkymät viittaavat siihen, että viime vuosien aikana nähty todella kova kysyntä lainamarkkinoilla on nyt rauhoittunut ja markkinoilla palataan normaalimpaan hyvään markkinatilanteeseen.

Asuntojen pitkään jatkunut hintojen nousu on rauhoittunut ja tältäkin osin on mahdollisuuksia siihen, että kevyt ja edullinen rahoitus koituisi aikaisempaa enemmän ihmisten asumistason parantamiseen eikä pelkästään vain asuntojen hintojen nousuun.

Alhaisena säilyvä korkotaso ja pankkien kesken jatkuva kova kilpailu asuntolainoista ovat kuluttajan näkökulmasta edelleen säilyviä positiivisia asioita asuntomarkkinoillamme.

Hypoteekkiyhdistys tulee jatkossakin pärjäämään hintakilpailussa pienten kustannuksiansa ansiosta. Erityisenä panostusalueenamme on jatkaa asuntorahoituksen erikoisliikkeen strategiaa, mikä tarkoittaa sitä, että tarjoamme asiakkaittemme käyttöön kulloiseenkin markkinatilanteeseen sopivia, hyvin räätälöityjä erikoistuotteita, joita yleispankeista ei ole saatavilla. Erikoisliikkeesä myös asuntorahoituksen ammattitaito ja osaaminen on oltava asuntorahoituskysymyksissä kilpailijoita parempi.

Alkaneen vuoden liiketoimintanäkymät ovat Hypon kannalta suotuisat. Ei ole nähtävissä mitään sellaisia uhkakuvia, jotka estäisivät Hypoa saavuttamasta vuoden taloudellisia tavoitteitaan. Tavoittelemme tasaista lainakannan ja asiakasjäsenten määrän kasvua riskit halliten. Tyytyväinen asiakas, jonka asumiseen liittyvät rahoitustarpeet olemme onnistuneesti pystyneet ratkaisemaan, on tärkein onnistumisen mittari.



Tuloslaskelma 1.1. - 31.12.2004

1 000 €	Liitetieto	2004	2003
Korkotuotot	1, 53, 56	13 101,8	14 647,6
Korkokulut	1	-9 789,2	-11 025,0
RAHOITUSKATE	12	3 312,6	3 622,6
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	12		
Muista yrityksistä		307,8	256,0
		<u>307,8</u>	<u>256,0</u>
Palkkiotuotot	12	330,2	300,0
Palkkiokulut		-19,1	-47,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3, 12	564,3	432,6
Liiketoiminnan muut tuotot	5, 12, 53	2 932,3	4 469,7
Hallintokulut			
Henkilöstökulut	52		
Palkat ja palkkiot		-1 711,1	-1 556,1
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	46	1 119,8	-248,4
Muut henkilösivukulut		-90,2	-75,9
Muut hallintokulut		-2 009,3	-2 085,9
		<u>-2 690,7</u>	<u>-3 966,3</u>
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	6	-223,8	-139,6
Liiketoiminnan muut kulut	5, 53	-803,5	-751,7
Luotto- ja takaustappiot	7	32,7	-73,3
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset	7		-1,8
LIIKEVOITTO / VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		<u>3 742,8</u>	<u>4 100,5</u>
Tuloverot	44	-984,0	-711,3
TILIKAUDEN VOITTO		<u>2 758,8</u>	<u>3 389,2</u>

Tase 31.12.2004

1 000 €	Liitetieto	2004	2003
VASTAAVAA			
Käteiset varat		3,6	4,0
Saamiset luottolaitoksilta	14, 42		
Vaadittaessa maksettavat		8 085,6	14 249,1
Muut		2 321,0	498,9
		<u>10 406,6</u>	<u>14 748,0</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	15, 16, 42, 52, 53	374 404,5	364 264,7
Saamistodistukset	20, 42		
Julkisyhteisöiltä			208,3
Muilta		5 287,1	
		<u>5 287,1</u>	<u>208,3</u>
Osakkeet ja osuudet	21	3 618,6	4 093,1
Osakkeet ja osuudet tytäryrityksissä	53	–	–
Aineettomat hyödykkeet	23	840,5	733,8
Aineelliset hyödykkeet	17, 22, 24, 53		
Kiinteistöt sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		39 509,1	17 083,6
Muut aineelliset hyödykkeet		407,5	466,2
		<u>39 916,6</u>	<u>17 549,8</u>
Muut varat	26	45,9	113,5
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	27, 53	1 277,2	1 715,1
		<u>435 800,6</u>	<u>403 430,5</u>
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	29, 42		
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		190 194,4	197 362,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat		3 717,4	4 326,6
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		6 620,5	
		<u>10 337,9</u>	<u>4 326,6</u>
Muut velat		51 784,4	48 747,0
		<u>62 122,2</u>	<u>53 073,6</u>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	30, 56		
Joukkovelkakirjalainat		96 300,0	86 573,4
Muut /sijoitustodistukset		11 193,5	4 982,0
		<u>107 493,5</u>	<u>91 555,4</u>
Muut velat	31	12 502,4	1 815,4
Siirtovelat ja saadut ennakot	32	3 581,0	3 673,7
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	34	1 050,0	
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset	44	13 118,7	13 118,7
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma ja osakepääoma	35		
Arvonkorotusrahaso	36	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot		9 695,9	9 782,7
Vararahasto		21 475,6	19 531,8
Vapaat rahastot	37		
Käyttörahaso		6 600,0	4 925,8
Edellisten tilikausien voitto		208,1	201,6
Tilikauden voitto		2 758,8	3 389,2
		<u>45 738,4</u>	<u>42 831,1</u>
		<u>435 800,6</u>	<u>403 430,5</u>
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET			
	48, 49		
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		50,0	
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		18 691,5	11 898,9
Johdannaissopimukset / koronvaihtosopimukset		102 580,0	84 840,0
		<u>121 321,5</u>	<u>96 738,9</u>

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot • Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin (jäljempänä Hypo-konsernin) tilinpäätös on laadittu ja esitetty noudattaen luottolaitoslain, valtiovarainministeriön asetusten ja rahoitustarkastuksen antamien tilinpäätösmääräyksen (106.1) ja konsernitiilinpäätösmääräyksen (106.2) mukaisesti.

Konserni • Konsernitiilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistamat Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä Hypoteekkinotariaatti Oy:n. Rahoitustarkastuksen konsernitiilinpäätösmääräyksen sallimalla tavalla on konsernitiilinpäätökseen yhdistelemättä jätetty kiinteistöyhtiöt Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56, Asunto Oy Vanhaväylä 17 sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. Näiden yhtiöiden vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan esitetään liitetiedoissa 53 ja toimintakertomuksessa.

AsuntoHypoPankin ja Hypoteekkinotariaatin tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistiilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset tulos- ja tase-erät on eliminoitu.

Konsernitiilinpäätöksen liitetiedot esitetään sekä konsernista että emoyhtiöstä, mikäli ne poikkeavat toisistaan. Konserniyhtiöiden tietoja on esitetty liitetiedoissa 53 ja 56.

Arvopapereiden arvostusperiaatteet • Pysyviin vastaaviin kuuluvista arvopapereista on hankinta-arvoon kirjattu eräpäivään asti pidettävät saamistodistukset, tytäryhtiöosakkeet sekä muut osakkeet ja osuudet, jotka on hankittu Hypoteekkiyhdistykselle tarpeellisia palveluja varten.

Muut arvopaperit ovat vaihtuviin vastaaviin kuuluvia eli sijoitusomaisuusluonteisia arvopapereita, jotka on merkitty keskihinta-periaatetta käyttäen hankinta-arvoon tai sitä alempaan tilinpäätöspäivän todennäköiseen luovutushintaan, jona on pidetty vuoden viimeistä ostokurssia Helsingin Arvopaperipörssissä.

Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole kaupankäyntivarastoa eikä Hypoteekkiyhdistys käy jatkuvaa kauppaa arvopapereilla tai johdannaisopimuksilla.

Saamisten ja velkojen arvostusperiaatteet • Saamiset ja velat on merkitty taseeseen nimellisarvoon lukuun ottamatta yleiseen liikkeeseen laskettuja velkakirjalainoja, joiden arvoon on lisätty tai vähennetty jaksotetuiksi korkokuluiksi kurssiero.

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet • Aineellisiin hyödykkeisiin kirjatut menot käsittivät asuntotontit, kiinteistöyhtiöosakkeet sekä koneet ja kaluston. Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuivat atk-ohjelmien käyttöoikeuksista ja toimistohuoneiston perusparannuksista.

Kiinteistöyhtiöiden osakkeet ja niiden osuudet on merkitty taseeseen hankintameno. Eräisiin kiinteistöosakkeisiin on aikaisempina vuosina tehty arvonnkorotuksia, joiden vastaerät on merkitty arvonnkorotusrastoon. Arvonnkorotuksista ei ole tehty poistoja.

Muut aineelliset ja aineettomat hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintameno vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Omassa käytössä oleviin aineellisiin hyödykkeisiin on luettu Hypoteekkiyhdistyksen käytössä olevat, toimistotiloihin oikeuttavat osakkeet. Muut tilat ovat muussa kuin omassa käytössä olevia kiinteistöyhtiöosakkeita. Osuudet omistettujen asunto-osakkeiden pinta-aloina on käytetty omistussuuden mukaista osuutta.

Arvonnkorotusten periaatteet • Kiinteistön ja kiinteistöyhtiöosakkeiden arvoja on korotettu viimeksi vuonna 1990 Huoneistokeskus Oy:n arvioimien kauppahinta-arvojen perusteella. Suomen SKV Oy on arvioinut vuonna 2002 merkittävempien kiinteistöjen käyvät arvot. Aikaisemmin tehtyjä arvonnkorotuksia on peruutettu myytyjen asunto-osakkeiden ja asuinkiinteistön osalta.

Poistot • Poistosuunnitelman mukaisesti kuluva omaisuuden hankintamenot jaksotetaan elinkeinotuloverolain sallimin enimmäispoistoin. Käytössä olevat atk-ohjelmat poistetaan poisto-ohjelman mukaisesti joko kolmessa tai viidessä vuodessa ja vuokrahuoneiston perusparannukset viidessä vuodessa.

Luotto- ja takaustappiot • Luottotappioihin on merkitty toteutuneet luottotappiot ja pääomasaataviin kohdistettujen luottotappiovarauksen muutokset vähennettyinä takaisin saaduilla, aikaisempina tilivuotina luottotappioiksi merkityillä erillä.

Kohdistettu luottotappiovaraus on tehty, kun laina on merkitty järjestämättömäksi tai on käynyt ilmeiseksi, ettei saamisen pääomasta saada suoritusta. Luottotappioita kirjattaessa saamisen vakuutena oleva omaisuus on arvostettu varovaiseen käypään arvoon.

Järjestämättömät saamiset • Saatavan koko pääoma on merkitty järjestämättömäksi, kun saatavan korko, pääoma tai sen osa on ollut eräänäntyneenä ja maksamatta vähintään 90 päivää.

Ruun saaminen on merkitty järjestämättömäksi, korkosaatavia ei ole tuloutettu.

Yleinen tappiovaraus • Yleinen tappiovaraus on luottolaitostoihintaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, kurssi- ja muihin sellaisiin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus. Suomen Hypoteekkiyhdistys on aikaisempina vuosina kirjanpidossa tehnyt tappiovarauksen verotuksessa hyväksytyjä määriä suurempana, jolloin lainakannan kasvua vastaava vähennyskelpoinen määrä tehdään enää vain verotuksessa, mutta ei kirjanpidossa.

Oman pääoman tuottoa, asiakasriskiä, omavaraisuusastetta ja vakavaraisuussuhdelukua laskettaessa omiin varoihin sisältyvistä varauksista ei ole vähennetty laskennallista verovelkaa.

Suojaamistarkoituksessa tehdyt johdannaisopimukset • Hypoteekkiyhdistys tekee johdannaisopimuksia vain suojaamistarkoituksessa. Johdannaisopimukset on kirjattu hankinta-arvoon. Koronvaihtosopimusten perusteella taseeseen merkityt erät on sisällytetty siirtosaamisiin ja -velkoihin. Velkojen ja saatavien suojaamiseksi tehtyjen koronvaihtosopimusten tulosvaikutus on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin. Johdannaisopimusten ja vastaavasti suojattavien erien arvonnmuutoksia ei kirjata, koska suojaavan ja suojattavan erän arvonnmuutoksista aiheutuva tulosvaikutus neutraloituu olennaisilta osin.

Verot • Tilivuoden verot perustuvat verotettavaan tuloon, johon vaikuttaa lainakannan kasvusta johtuvan verotuksessa vähennyskelpoisen, aikaisemmin kirjanpidossa tehdyn yleisen tappiovarauksen lisäys. Laskennallisia verovelkoja ja verosaamisia ei ole merkitty taseeseen.

Vuosivoitto • Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 21 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos omien varojen ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuusprosentti) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia niin kauan kuin suhde on alle 9 prosenttia. Kun omien varojen määrä on yhdeksän prosenttia tai korkeampi, on vuotuisesta voitosta siirrettävä vähintään puolet käyttö- tai vararahastoon.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1. Korkotuottojen ja korkokulujen erittely tase-erittäin

Korkotuotot

Saamisista luottolaitoksilta	66,2
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	12 864,3
Saamistodistuksista	164,4
Muut korkotuotot	6,9
	<u>13 101,8</u>

Korkokulut

Veloista luottolaitoksille ja keskuspankeille	5 597,7
Veloista yleisölle ja julkisyhteisölle	1 376,6
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista	2 814,8
Muut korkokulut	0,2
	<u>9 789,2</u>

2. Leasingtoiminnan nettotuotot

Leasingtoimintaa ei ole.

3. Arvopaperikaupan nettotuotot

Osakkeiden ja osuuksien arvonalennukset ja arvonalennusten palautukset	149,6
Osakkeiden ja osuuksien myyntivoitot	414,6
	<u>564,3</u>

4. Tilikauden aikana ostettujen ja myytyjen vaihtuviin vastaaviin luettujen arvopapereiden yhteenlasketut määrät

	Ostot	Myynnit
Osakkeet ja osuudet	0,0	624,2

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Liiketoiminnan muut tuotot

Vuokra- ja osinkotuotot kiinteistöistä ja kiinteistöyhteisöistä	1 813,1
Kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutusvoitot	1 118,3
Muut	0,9
	<u>2 932,3</u>

Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrakulut	11,9
Kulut kiinteistöistä ja kiinteistöyhteisöistä	614,9
Kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutustappiot	0,0
Muut varsinaisesta liiketoiminnasta johtuvat kulut	176,7
	<u>803,5</u>

6. Poistot ja arvonalennukset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot

Aineelliset hyödykkeet	116,3
Aineettomat hyödykkeet	107,5
	<u>223,8</u>

7. Luotto- ja takaustappiot sekä pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset

Luotto- ja takaustappiot sekä niiden vähennykset tase-erittäin	Luottotappiot brutto	Vähennykset
Saamisista luottolaitoksilta		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	52,3	85,0
Takauksista ja muista taseen ulkopuolisista eristä		
	52,3	85,0
Tilinpäätökseen kirjatut luotto- ja takaustappiot		
+ Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot yhteensä		6,5
- Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot, joista on aikaisemmin tehty kohdistettu luottotappiovaraus		-6,5
- Palautukset aikaisempina vuosina toteutuneista luottotappioista		-59,9
+ Tilikauden aikana tehdyt kohdistetut luottotappiovaraukset		45,8
- Kohdistettujen luottotappiovarausten peruutukset tilikauden aikana		-18,6
		-32,7
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset		
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset		0,0
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumisten palautukset		0,0
		0,0

8. Satunnaiset tuotot ja kulut**9. Tilinpäätössiirrot****10. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakolliset varaukset****11. Tuloslaskelmassa yhdistellyt erät**

Kohtiin 8.-11. ei sisälly eriteltäviä tietoja.

12. Tuotot toimialoittain ja markkina-alueittain

Tuotoilla tarkoitetaan tuloslaskelman erien "rahoituskate", "tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista", "palkkiotuotot", "arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot" sekä "liiketoiminnan muut tuotot" yhteenlaskettua määrää. Konsernin markkina-alueena on Suomi.

Kiinnitysluottolaitostoiminta	3 457,3
Kiinteistösjoitustoiminta	2 932,3
Osakesijoitustoiminta	872,1
Talletuspankkitoiminta	123,0
Notariaattitoiminta	49,3
Luottokorttitoiminta	13,2
	7 447,2

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**13. Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset**

Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavia saamistodistuksia ei ole.

14. Keskuspankeilta olevat saamiset

Saamisiin luottolaitoksilta sisältyvät keskuspankeilta olevat saamiset	321,0
--	-------

15. Luotonanto eriteltynä sektoreittain ja luottoihin kohdistetut luottotappiovaraukset

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Yritykset ja asuntoyhteisöt	109 339,5
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	
Julkisyhteisöt	
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	7 227,0
Kotitaloudet	257 838,0
Ulkomaat	
	374 404,5
Kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden alussa	157,2
+ Tilikauden aikana tehdyt uudet varaukset	45,8
- Tilikauden aikana peruutetut varaukset	-18,6
- Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot, joista on aikaisemmin tehty kohdistettu luottotappiovaraus	-6,5
Kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	177,9

16. Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset

	Järjestämättömät saamiset	Muut nollakorkoiset
Yritykset ja asuntoyhteisöt	305,0	
Kotitaloudet	2 352,0	
	2 657,0	

17. Maksamatta jääneen saamisen vakuutena ollut sekä asiakkaan liiketoiminnan tervehdyttämiseksi hankittu omaisuus tase-erittäin eriteltynä

Kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		25,6
---	--	------

18. Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla

Saamisia, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla, ei ole.

19. Leasingkohteet

Leasingtoimintaa ei ole.

20. Saamistodistukset omaisuuslajeittain jaoteltuina julkisesti noteerattuihin ja muihin

Saamistodistukset omaisuuslajeittain	Julkisesti noteeratut	Muut
Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat		
Pysyviin vastaaviin kuuluvat		
Yritystodistukset		5 287,1
		5 287,1

Pysyviin vastaaviin kuuluvat saamistodistukset

- hankintamenon ja sitä alemman nimellisarvon erotus
- nimellisarvon ja sitä alemman kirjanpitoarvon erotus

21. Osakkeet ja osuudet omaisuuslajeittain jaoteltuina julkisesti noteerattuihin ja muihin

Osakkeet ja osuudet tase-erittäin	Julkisesti noteeratut	Muut
Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat	3 510,1	
Pysyviin vastaaviin kuuluvat		108,5
	3 510,1	108,5

Osakkeet ja osuudet, julkisesti noteeratut

- todennäköisen luovutushinnan ja sitä alhaisemman kirjanpitoarvon erotus

3 129,9

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä

- Luottolaitoksissa
- Muissa

22. Pysyviin vastaaviin kuuluvien osakkeiden ja aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja vähennykset

	Osakkeet ja osuudet kiinteistöyhteisöjen osakkeita ja osuuksia lukuun ottamatta	Maa-alueet, rakennukset ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		Koneet, kalusto, muut aineelliset hyödykkeet
		Omassa käytössä	Muussa kuin omassa käytössä	
Hankintameno tilikauden alussa	168,2	2 958,5	13 237,4	466,2
+ lisäykset tilikautena			24 280,1	58,4
- vähennykset tilikautena	-168,2		-880,1	-0,8
+/- siirrot erien välillä				
- tilikauden suunnitelman mukaiset poistot				-116,3
-/+ tilikauden arvonalennukset ja niiden palautukset				
+ vähennyksiin ja siirtoihin kohdistuvat kertyneet poistot ja arvonalennukset tilikauden alussa				
- kertyneet poistot tilikauden alussa				
- kertyneet arvonalennukset tilikauden alussa				
+ kertyneet arvonkorotukset tilikauden alussa				
+/- tilikauden arvonkorotukset ja niiden peruutukset			-86,8	
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	0,0	2 958,5	36 550,6	407,5

Konserniin kuuluvia yhtiöitä As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56 ja As Oy Vanhaväyä 17 ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

23. Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

Atk-ohjelmat	820,8
Muut	19,7
	840,5

24. Kiinteistöomistukset

a) Aineelliset hyödykkeet

	Kirjanpitoarvo	Sitoutunut pääoma
Maa-alueet ja rakennukset		
Omassa käytössä olevat		
Muut	17 065,4	5 597,9
	17 065,4	5 597,9
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		
Omassa käytössä olevat	2 958,5	302,1
Muut	19 485,2	13 651,3
	22 443,7	13 953,4
Kirjanpitoarvo sisältää arvonkorotukset ja arvonalennukset		9 695,9
		0,0

b) Muussa kuin omassa käytössä olevien kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien pinta-alat, sitoutuneet pääomat, nettotuotot prosentteina sekä vajaakäyttöasteet prosentteina

Kiinteistölaji	Pinta-ala m ²	Sitoutunut pääoma	Nettotuotto %	Vajaakäyttöaste %
Asunnot ja asuinkiinteistöt	10 542	11 361,4	10,36	1,90
Maa-alueet, rakentamattomat	-	5 597,9	1,30	0,00
Liike- ja toimistokiinteistöt	1 426	2 289,9	10,85	0,00
Kiinteistöt yhteensä	11 967	19 249,21	7,20	1,10

Nettotuoton laskentamenetelmä: Vuokratuotot vähennettynä yhtiövastikkeilla, korjauskuluilla ja poistoilla.

c) Muussa kuin omassa käytössä olevien kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen sitoutunut pääoma jaoteltuna tuotto-prosentin mukaan:

Tuotto-prosentti	Sitoutunut pääoma
0 - 3	4 865,5
3 - 5	6 548,1
5 - 7	4 437,2
yli 7	3 398,4
Yhteensä	19 249,2

Konsernissa edellä mainittujen kiinteistösijoitusten kirjanpitoarvoista laskettu tuotto 31.12.2004 oli 6,5 %, josta asuntojen ja asuinkiinteistöjen tuotto oli 7,0 %, maa-alueiden ja rakennusten 4,5 % sekä liikehuoneistojen 7,5 %.

25. Omat tai emoyrityksen osakkeet

Konserniyritysten hallussa ei ole omia tai emoyrityksen osakkeita.

26. Muut varat

Notariaatti- ja perintätoiminta	18,2
Muut tilisaamiset	27,7
	<u>45,9</u>

27. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset	1 160,3
Muut	117,0
	<u>1 277,2</u>

28. Erittely yhdistellyistä taseen vastaavien eristä

Taseen vastaavissa ei ole yhdisteltyjä eriä.

29. Velkojen nimellisarvon ja kirjanpitoarvon erotus

Velkojen kirjanpitoarvon ja sitä alhaisemman nimellisarvon erotus

Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	0,0
Velkojen nimellisarvon ja sitä alhaisemman kirjanpitoarvon erotus	
Sijoitustodistukset	6,5

30. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat vaadetyypeittäin

Sijoitustodistukset	11 193,5
Joukkovelkakirjalainat	96 300,0
Muut	
	<u>107 493,5</u>

31. Muut velat

Kohdistamattomat asiakassuoritukset	655,4
Maksamattomat kauppahintaosuudet	11 467,5
Muut	379,4
	<u>12 502,4</u>

32. Siirtovelat ja saadut ennakot

Korkovelat	3 346,1
Muut	234,9
	<u>3 581,0</u>

33. Pakolliset varaukset

Pakollisia varauksia ei ole.

34. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

Debentuurilainat	1 050,0
------------------	---------

35. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana

	Tilikauden alussa	Lisäys	Vähennys	Tilikauden lopussa
Arvonkorotusrahasato	9 782,7		86,8	9 695,9
Vararahasto	19 531,8			
Liittymismaksut		243,8		
Siirto edellisen vuoden voitosta		1 700,0		21 475,6
Käyttörahasato	4 925,8	1 674,2		6 600,0

36. Osakelajit

Perus- ja osakepääomat eivät jakaudu eri lajeihin.

37. Vapaaseen omaan pääomaan sisältyvät jakokelvottomat erät

Hypoteekkiyhdistyksessä ei sääntöjensä mukaan voi olla jaettavia voittovaroja.

AsuntoHypoPankissa ei ole vapaita omia pääomia.

38. Tilikauden aikana päätetyt osakeannit
 39. Osakkeiden omistuksen jakautuminen
 40. Pääomasijoitusten ja -lainojen lainaehdot
 41. Yhdistellyt taseen erät

Kohtiin 38-41 ei sisälly eriteltäviä tietoja.

42. Saamisten ja velkojen maturiteettijakauma tase-erittäin

	- 3 kuukautta	3 - 12 kuukautta	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset				
Saamiset luottolaitoksilta	10 406,6			
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	7 074,0	23 123,0	116 694,0	227 514,0
Saamistodistukset	5 287,1			
	22 767,7	23 123,0	116 694,0	227 514,0
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	6 557,9	14 261,2	133 815,4	35 559,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	8 204,7	7 369,6	26 993,4	19 554,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	7 583,8	59 670,0	28 999,7	11 240,0
	22 346,4	81 300,8	189 808,5	66 354,5

Saamisiin yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ei sisällynyt vaadittavia maksettavia saamisia.

Muut kuin määräaikaistalletukset on sisällytetty maturiteettiluokkaan "alle 3 kuukautta".

43. Omaisuus- ja velkaerien jakautuminen koti- ja ulkomaan rahan määräisiin eriin

Omaisuus- ja velkaerät ovat euromääräisiä.

TULOVEROJA KOSKEVAT LIITETIEDOT

44. Verot

Tilinpäätökseen on jaksotettu tilikauden suoriteperusteiset verot.

Vapaaehtoisin varauksiin sisältyvä laskennallinen verovelka on 3 026 780,36 euroa.

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA SEKÄ JOHDANNAISSOPIMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

45. Omasta ja muiden puolesta vakuudeksi annettu omaisuus sekä velat ja sitoumukset, joiden vakuudeksi ne on annettu

Omasta ja muiden puolesta vakuudeksi annettua omaisuutta eikä velkoja ja sitoumuksia ole.

46. Eläketurva

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä.

Eläkesäätiön eläkevastuu (katearvoilla katettu)	5 123,0
Eläkekulujen oikaisuksi tuloslaskelmaan kirjattu	
Ylikatteen palautus	1 007,8
Yhtiöveron hyvitys	411,6
	1 419,4

Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajasta.

47. Leasingvastuut

Leasingvastuita ei ole.

48. Taseen ulkopuoliset sitoumukset eriteltyinä

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset

Takaukset	50,0
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	
Annetut luottolupaukset, enintään vuoden mittaiset	18 157,3
Asunto-osakkeiden osaomistukseen liittyvät optiot	534,2

49. Johdannaissopimukset

	Nimellisarvo	Luottovasta-arvo
Koronvaihtosopimukset	102 580,0	2 388,0

50. Omaisuuden myymisestä ja ostamisesta asiakkaan lukuun syntyneet myyntisaamiset ja ostovelat

Omaisuuden myymistä tai ostamista asiakkaan lukuun ei ole.

51. Muut vastuusitoumukset ja vastuut

Muita vastuuta tai vastuusitoumuksia ei ole.

HENKILÖSTÖÄ JA TOIMI- JA VALVONTAELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

52. Henkilöstömäärä sekä toimi- ja valvontaelinten jäseniä koskevat tiedot

	Tilikauden aikana	Muutos
Kokoaikainen henkilöstö	37	3
Osa-aikainen henkilöstö	0	0

Toimitusjohtajan, varatoimitusjohtajan, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenten palkat, palkkiot ja henkilösivukulut yhteensä	525,8	
---	-------	--

Lainat	Lainapääoma	Korko %	Viitekorko	Laina-aika
Hallintoneuvosto	1 159,5	2,62–4,80	euribor, kiinteä korko	1–16 vuotta
Hallitus	471,2	2,25	peruskorko	1–10 vuotta
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	99,9	2,25	peruskorko	1–5 vuotta
Tilintarkastajat	0,0	–	–	–

Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajan veronalainen ansio oli 207 571 euroa, josta tulokseen sidottua palkkiota oli 46 905 euroa. Muut konserniyhtiöt eivät maksaneet toimitusjohtajille palkkaa eikä palkkioita. Toimitusjohtajan tulokseen sidottu palkkio voi olla enintään neljän kuukauden palkka. Toimisuhteen purkamis- tai irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksettavan korvauksen enimmäismäärä on kymmenen kuukauden kuukausipalkan suuruinen. Toimitusjohtajalla ja varatoimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä. Hallituksen muilla jäsenillä on oikeus työeläkelain mukaiseen peruseläketurvaan.

OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

53. Pysyviin vastaaviin kuuluvat osakkeet ja osuudet

Konsernitilinpäätöksen yhdistellyt yhtiöt

Yhtiö, kotipaikka, toimiala	Omistusosuus %	Kirjanpitoarvo	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Suomen Asuntopankki Oy, Helsinki, talletuspankkitoiminta	100	6 019,5	5 864,6	-98,4
Hypoteekkinotariaatti Oy, Helsinki, asunto-osakkeiden omistaminen ja asuinhuoneistojen vuokraus	100	168,2	394,1	222,5

Tilikauden tulos on ilmoitettu viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaan.

Konsernitilinpäätöksen yhdistelemättä jätetyt kiinteistöyhtiöt

Yhtiö ja kotipaikka	Omistusosuus %	Kirjanpitoarvo	Oma pääoma	Tilikauden tulos
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56, Helsinki	100	952,4	759,9	-0,4
As Oy Vanhaväylä 17, Helsinki	75	783,9	147,8	-1,7

Yhtiöt on jätetty konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle rahoitustarkastuksen konsernitilinpäätösmääräyksen sallimalla tavalla. Tilikauden tulos on ilmoitettu yhtiön viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaan.

Tuloslaskelmaan sisältyvät konsernitilinpäätöksessä eliminoimattomat erät

Korkotuotot

As Oy Vanhaväylä 17	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	2,1
As Oy Vanhaväylä 17	47,3
Liiketoiminnan muut kulut	
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	19,0
As Oy Vanhaväylä 17	0,6
	30,0

Saamiset konsernitilinpäätöksen yhdistelemättä jätetyiltä pieniltä tytäryhtiöiltä

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

As Oy Vanhaväylä 17	30,0
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	
As Oy Vanhaväylä 17	0,1

MUUT LIITETIEDOT**54. Luottolaitoksen harjoittama omaisuudenhoitopalvelu**

Notariaattitoiminta käsittää vakuuksien hoitoa ja säilytystä sekä RS-palveluja.

55. Tässä ilmoitettavat tiedot koskevat osuuspankkia**KONSERNIIN KUULUVAA LUOTTOLAITOSTA KOSKEVAT LIITETIEDOT****56. Tiedot konsernitilinpäätöksen sisältyvästä luottolaitoksesta**

Konserniin ja konsernitilinpäätöksen sisältyvästä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennökset Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

Muut konsernia koskevat tiedot

Korkokulut tytäryhtiölle	228,8
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	14 843,3

Taloudelliset tunnusluvut vuosilta 2000–2004 (1 000 €)

Vuosien 2000–2001 tunnusluvut esitetään emoyhtiöstä, vuodesta 2002 alkaen konsernista.

	2000	2001	2002	2003	2004
Liikevaihto	17 578	19 230	18 087	20 106	17 236
Muutos, %	5,7	9,4	-5,9	11,2	-14,3
Rahoituskate	3 749	3 819	3 792	3 623	3 313
% liikevaihdosta	21,3	19,9	21,0	18,0	19,2
Liikevoitto/Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 508	2 722	2 513	4 101	3 743
% liikevaihdosta	14,3	14,2	13,9	20,4	21,7
Tehdyt poistot ja vapaaehtoisten varausten lisäys	412	-9	87	140	224
Luottotappiokirjaukset, (-) tuloutus	83	-9	-89	73	-33
Lainakanta	280 854	296 002	328 028	364 265	374 404
Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset	2 511	2 778	2 577	2 113	2 657
% lainakannasta	0,9	0,9	0,8	0,6	0,7
Varainhankinta	272 367	279 517	310 751	341 992	360 860
Oma pääoma ja vapaaehtoiset varaukset	49 080	51 397	53 794	55 950	58 857
Taseen loppusumma	327 541	336 491	370 058	403 430	435 801
Oman pääoman tuotto % (ROE)	3,7	4,3	4,3	6,2	4,9
Koko pääoman tuotto %, (ROA)	0,56	0,64	0,62	0,88	0,66
Omavaraisuusaste %	15,0	15,2	14,5	13,9	13,5
Vakavaraisuus %	25,4	24,6	22,9	22,4	20,7
Rahoituskatemarginaali %	1,3	1,3	1,2	1,0	0,9
Tuotto-kulu -suhde	1,8	1,9	1,6	1,9	2,0
Kulu-tuotto %	56,6	53,5	61,3	54,0	50,2

Tunnuslukujen laskentakaavat

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Varainhankinta	velat luottolaitoksille ja keskuspankeille + velat yleisölle ja julkisyhteisöille + yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat + velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{vapaaehtoiset varaukset} - \text{aineettomat hyödykkeet (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{vapaaehtoiset varaukset}}{\text{taseen loppusumma}}$	x 100
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{vapaaehtoiset varaukset} + \text{velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla} - \text{aineettomat hyödykkeet}}{\text{riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä}}$	x 100
Rahoituskatemarginaali %	$\frac{\text{rahoituskate}}{\text{korolliset saatavat keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Tuotto-kulu -suhde	$\frac{\text{rahoituskate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{palkkiotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}{\text{palkkiokulut} + \text{hallintokulut} + \text{poistot} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}$	
Kulu-tuotto %	$\frac{1}{\text{tuotto-kulu -suhde}}$	x 100

Hallituksen ehdotus voiton käyttämiseksi

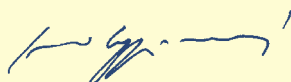
Voittovarot

Vuoden 2004 voitto	2 918 662,58
Edellisten vuosien käyttämätön voitto	29 402,96
Voittovarot yhteensä	2 948 065,54

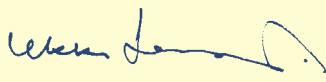
Voiton käyttöehdotus

Siirretään vararahastoon	500 000,00
Siirretään käyttörahastoon	2 400 000,00
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	5 000,00
Jätetään käyttämättä	43 065,54
Yhteensä	2 948 065,54

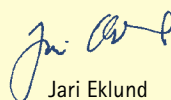
Helsingissä tammikuun 31. päivänä 2005



Jarmo Leppiniemi
puheenjohtaja



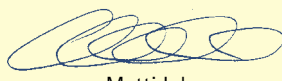
Ukko Laurila
varapuheenjohtaja



Jari Eklund



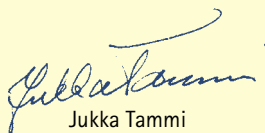
Ben Grass



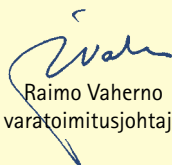
Matti Inha
toimitusjohtaja



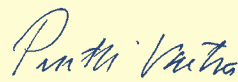
Hannu Kuusela



Jukka Tammi



Raimo Vaherno
varatoimitusjohtaja

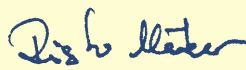


Pentti Vartia

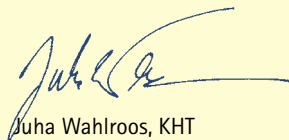
Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti ja suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 24. päivänä 2005

PricewaterhouseCoopers Oy,
KHT-yhteisö



Risto Mäkiö, KHT



Juha Wahlroos, KHT

Hallintoneuvoston lausunto

Vahvistettuumme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2004 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmä hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovoorossa ovat Antti Aho, Helena Jaatinen, Markku Koskela ja Vesa Majamaa.

Helsingissä 18. päivänä helmikuuta 2005

Lauri Koivusalo, puheenjohtaja	Vesa Majamaa, varapuheenjohtaja
Antti Aho	Antti Arjanne
Kyösti Ekdahl	Mikael Englund
Juhani Erma	Helena Jaatinen
Markku Koskela	Teemu Lehtinen
Kallepekka Osara	Elina Rantala
Juhani Ruskeepää	Jukka Räihä
Terho Salo	Väinö Teperi
Riitta Vahela-Kohonen	

Tilintarkastuskertomus

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

Olemme tarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja hypoteekkiyhdistyksen tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta luottolaitostoiminnasta ja hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain säännösten perusteella.

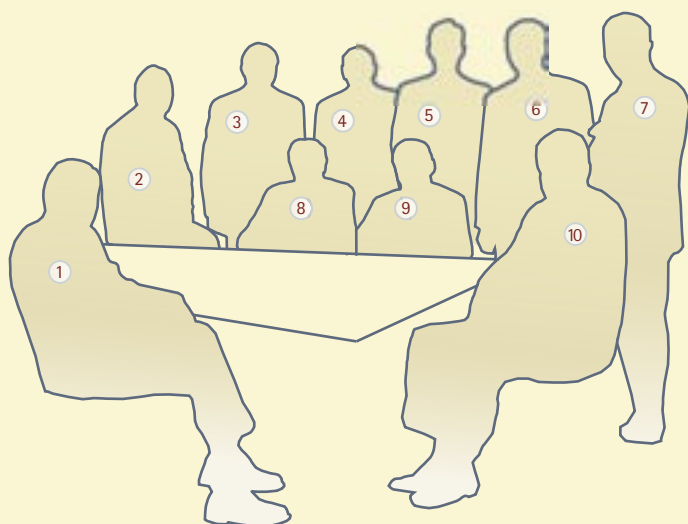
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien Rahoitustarkastuksen määräysten ja muiden säännösten mukaisesti. Tilinpäätös, joka osoittaa voittoa 2 918 662,58 euroa, antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja hypoteekkiyhdistyksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voittovarojen käsittelystä on lain ja hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukainen.

Helsingissä 24. päivänä helmikuuta 2005

	PricewaterhouseCoopers Oy KHT-yhteisö
Risto Mäkiö KHT	Juha Wahlroos KHT



Hypon hallitus on kokoontunut asiakaspalveluloihin



- | | |
|---|---|
| 1 Matti Inha
toimitusjohtaja | 6 Pentti Vartia
toimitusjohtaja |
| 2 Ari Pauna
hallituksen sihteeri
pankinjohtaja | 7 Hannu Kuusela
professori |
| 3 Ben Grass
konsernijohtaja | 8 Jukka Tammi
pääjohtaja |
| 4 Raimo Vaherno
varatoimitusjohtaja | 9 Ukko Laurila
varapuheenjohtaja
toimitusjohtaja |
| 5 Jari Eklund
sijoitusjohtaja | 10 Jarmo Leppiniemi
puheenjohtaja
professori |

Hypon hallinnointi

Hypoteekkiyhdistys – asiakasjäsenten keskinäinen yhtiö •

Hypoteekkiyhdistykset ovat niitä koskevan lainsäädännön mukaisesti omanlaisiaan keskinäisiä yhtiöitä. Yhdistyksessä ylintä päättänytäältä käyttävät lain mukaisesti lainanottajina olevat jäsenet yhdistyksen kokouksessa. Jäsenellä on äänivalta niin kauan kuin hänellä on lainaa yhdistyksestä. Äänivalta päättyy lainan tultua poismaksetuksi eikä äänivaltaa ole myöskään silloin, jos jäsenellä on erääntyneitä maksuja yhdistykselle. Lisäksi on huomattava, että valtion varoista välitettävien lainojen ottajilla ei ole äänioikeutta, koska he eivät ole lain nojalla hypoteekkiyhdistyksen jäseniä. Jäsenellä ei ole lain nimenomaisen säännöksen mukaan oikeutta hypoteekkiyhdistyksen omaisuuteen eikä omaisuuden tuottoon. Hypoteekkiyhdistyksen lakatessa käytetään sen jäljelle jäävä omaisuus yleishyödyllisiin tarkoituksiin. Keskinäisyyteen perustuvasta yritysmuodosta johtuen on hypoteekkiyhdistyksen hallinnon järjestämisessä syytä pyrkiä noudattamaan mahdollisimman tarkoin kulloinkin voimassa olevia hyvän hallintotavan periaatteita.

Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmät Hypossa •

Joulukuussa 2003 julkistetut uusitut suositukset listayhtiöiden hallinnoinnista tulivat voimaan 1.7.2004. Vaikka Suomen Hypoteekkiyhdistys ei ole listayhtiö, on sillä joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä. Tämän vuoksi Hypoteekkiyhdistyksen hallitus esitti keväällä 2004 Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten varsinaisen kokouksen ja ylimääräisen kokouksen hyväksyttäväksi joukon listayhtiöiden hallinnointia koskevista suosituksista johdettuja sääntömuutosehdotuksia. Muutosehdotukset hyväksyttiin yksimielisesti. Muutoksilla selvennettiin eri toimielinten keskinäisiä suhteita ja perustettiin mm. Hypoteekkiyhdistyksen nimitys- ja palkkiovaliokunnat eri toimielinten työn tueksi.

Oman erikoisluonteisen yritysmuotonsa, hypoteekkiyhdistyksen, ja pakottavan lainsäädännön (Laki Hypoteekkiyhdistyksistä 8.12.1978/936) vuoksi aivan kaikilta osin lähinnä osakeyhtiöitä silmälläpitäen laadittuja suositusohjeita ei voitu Suomen Hypoteekkiyhdistyksessä ottaa käyttöön. Suositusohjeet lähtevätkin siitä, että milloin lainsäädäntö tai muut syyt estävät jonkun suosituksen osan käyttöönoton, on se sallittua, mutta poikkeamisen syy on julkistettava.

Keskeiset poikkeamat suosituksista •

Keskeisiä poikkeamia on kolme. Syynä poikkeamiin on hypoteekkiyhdistyksiä koskeva pakottava erityislainsäädäntö. 1) Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen valitsee jäsenen kokouksen sijasta hallintoneuvosto. 2) Toimitusjohtajan ja tämän varamiehen valitsee hallituksen sijasta hallintoneuvosto. 3) Toimitusjohtaja ja tämän varamies ovat hallituksen jäseniä. Viimeksi mainitun poikkeaman osalta on syytä kuitenkin todeta, että uusissa säännöissä on nimenomaisesti todettu, että toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät voi toimia hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana. Lisäksi säännöissä on todettu, että heidän roolinsa hallituksessa on toimia asioiden valmistelijana ja esittelijänä.

Tietojen esittäminen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä •

Tiedot Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance Statement) on julkaistu erillisenä tulostettavissa olevana pdf-dokumenttina Hypoteekkiyhdistyksen internet-sivuilla osoitteessa www.hypo.fi. Tiedot voi myös tilata erikseen sähköpostitse osoitteesta hypo@hypo.fi tai puhelimitse numerosta (09) 228 361.

Suomen Hypoteekkiyhdistys

HALLINTONEUVOSTO

Lauri Koivusalo, puheenjohtaja, varatuomari, toimitusjohtaja
 Vesa Majamaa, varapuheenjohtaja, oikeustieteen tohtori, professori
 Antti Aho, oikeustieteen kandidaatti, johtaja
 Antti Arjanne, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja
 Kyösti Ekdahl, oikeustieteen lisensiaatti, ekonomi, varatuomari, toimitusjohtaja
 Mikael Englund, diplomi-insinööri, MBA, toimitusjohtaja
 Juhani Erma, oikeustieteen lisensiaatti, varatuomari, asianajaja
 Helena Jaatinen, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja
 Markku Koskela, kauppatieteiden tohtori, professori
 Teemu Lehtinen, valtiotieteen tohtori, diplomi-insinööri, toimitusjohtaja
 Kallepekka Osara, agrologi, maanviljelijä
 Elina Rantala, filosofian maisteri, lehtori
 Juhani Ruskeepää, ekonomi, toimitusjohtaja
 Jukka Rähjä, varatuomari
 Terho Salo, diplomi-insinööri, ekonomi, toimitusjohtaja
 Väinö Teperi, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja
 Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri, projektipäällikkö

TILINTARKASTAJAT

Risto Mäkiö, kauppatieteiden maisteri, KHT
 PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö
 vastuunalaisena tilintarkastajana
 Juha Wahlroos, kauppatieteiden maisteri, KHT
 Jukka Mynttinen, kauppatieteiden maisteri, KHT, varamies

HALLITUS

Jarmo Leppiniemi, synt. 1948, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori
 Helsingin kauppakorkeakoulu, hallituksessa vuodesta 2000
 Ukko Laurila, synt. 1943, varapuheenjohtaja, valtiotieteen maisteri, toimitusjohtaja Suomen Kiinteistöliitto, hallituksessa vuodesta 1990
 Jari Eklund, synt. 1963, kauppatieteiden maisteri, sijoitusjohtaja Tapiola-ryhmä, hallituksessa vuodesta 2001
 Ben Grass, synt. 1944, varatuomari, rakennusneuvos, konsernijohtaja VVO-yhtymä, hallituksessa vuodesta 2001
 Matti Inha, synt. 1949, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja Suomen Hypoteekkiyhdistys, hallituksessa vuodesta 2002
 Hannu Kuusela, synt. 1956, kauppatieteiden tohtori, professori Tampereen yliopisto, hallituksessa vuodesta 2001
 Jukka Tammi, synt. 1941, varatuomari, pääjohtaja Verohallitus, hallituksessa vuodesta 1980
 Raimo Vaherno, synt. 1942, valtiotieteen maisteri, varatoimitusjohtaja Suomen Hypoteekkiyhdistys, hallituksessa vuodesta 1988
 Pentti Vartia, synt. 1942, valtiotieteen tohtori, professori, toimitusjohtaja Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos, hallituksessa vuodesta 2000

Enemmistö hallituksen jäsenistä on riippumaton.

Henkilöstö

Toimitusjohtaja Matti Inha*
 Varatoimitusjohtaja Raimo Vaherno*
 Apulaisjohtaja, kamreeri Pirjo Majamäki

Markkinointi, myynti ja asiakaspalvelu

Pankinjohtaja Jouni Lehtinen*
 Myyntipäällikkö Maarit Valkeajärvi

Markkinointiasiantuntijat

Markkinointipäällikkö Christa Wuorikivi
 Kristiina Aitala (toimitusjohtajan sihteeri)
 Soila Mäkitalo (projektiasiantuntija)
 Tuija Saari (materiaalivastaava)

Asuntolaina-asiantuntijat

Asiakaspalvelupäällikkö Piia Puheloinen
 Pirjo Dahlbom
 Riitta Heino
 Päivi Hietamies
 Jari Häkkinen
 Marja Leino
 Hannele Lindberg
 Anu Maliranta
 Eija Nevala
 Hannele Nyström

Asuntolainasihteerit

Marjaana Andem
 Janni Koivisto
 Victoria Roussoulis

Asuinhuoneiston vuokraus ja kiinteistöomaisuuden hoito

Kiinteistöpäällikkö Tarja Ek

Taloushallinto, varainhankinta ja sijoitukset

Talousjohtaja Aija Kontinen*
 Kirjanpito- ja laskentapäällikkö Erja Lammi

Talousasiantuntijat

Seija-Sisko Kinaret
 Irma Könönen
 Marja Niemelä
 Mirka Silvennoinen (projektiasiantuntija)
 Ilona Vaherno

Tuotteet, prosessit ja osaaminen

Tuote- ja kehityspäällikkö Elli Reunanen

Asuntolaina-asiantuntijat

Irja-Liisa Launokari
 Maarit Muhli
 Minna Vähämaa

Riskienhallinta ja turvallisuusasiat

Apulaisjohtaja, riskienhallintapäällikkö Pekka Karttila**

Yleisjohto, kasvu ja kannattavuus

Johtaja Ari Pauna*

Ulkoistetut toiminnot

Sisäinen tarkastus: Control Consulting CC Ltd Oy
 Tietotekniikka: Oy Samlink Ab, OpusCapita Oy, Mansoft Oy,
 TietoEnator Oyj, Zippoint, Aames Oy
 Vuokrareskontra: Isännöitsijäpalvelu Oy^{ISA}
 Luotollinen maksuaikakortti: Osuuskunta Luottokunta, Setec Oy
 Visuaalinen ilme: Kreab Oy
 Työterveydenhuolto: Mehiläinen Terveyspalvelut Oy
 Materiaalipalvelut: Paperipalvelu Oy

* Johtoryhmän jäsen

** Johtoryhmän sihteeri



Hypolaiset skoolaavat Hyvälle Asuntomarkkinavuodelle J. V. Snellman -salissa joulukuussa 2004

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 145 vuotta

Keisarillisesta julistuksesta kohti 400 miljoonan euron lainakantaa

Uudistusohjelmassa käynnistyy uusi vaihe. Tavoitteet kasvavat.

Lainakanta on 374.000.000 euroa ja talletuskanta 10.000.000 euroa.

- 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 Haminaissa yleisen maanviljelyskokouksen yhteydessä.
- 24.10.1860 Senaatti vahvisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt.
- II/1862 Antolainastoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.
- 1862 Suomen 1. yksityinen obligaatiolaina.
- XII/1864 Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Söhnin pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria/19% pääoma-alennuksen jälkeen 8.998.300 markkaa.
- 1865 Hypoteekkiyhdistyksen Suomen Pankkiin tallettaman 8.000.000 markan valuuttareservin turvin otettiin markka hopeaan sidottuna käyttöön.
- 1869–1881 Senaattori J. V. Snellman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajana muuttumattomalla 8.000 markan vuosipalkalla.
- 1865–1914 Vapaustaistelija, luutnantti ja Dannebrogin ritari Herman Liikainen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa kirjanpitäjänä lähes 50 vuotta.
- 1890-luku Taloudellinen kasvu. Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta v.1890 oli 22.000.000 markkaa ja v. 1913 puolestaan 73.000.000 markkaa.
- 1914–1918 I Maailmansota. Suurruutinaskunnan, Suomen Valtion takauksen perusteella Suomen Tasavalta maksoi 1920-luvulla ennen sotaa otetut obligaatiolainat, kun velkojat vaativat maksun neljävaluuttaisista lainoista inflaatiosta vähiten kärsineessä valuutassa, Ruotsin kruunussa.
- 1913–1917 Hypoteekkiyhdistys rahoittaa AB Brändö Villastadia, Kulosaaressa "huvilakaupunkia".
- 1927–1979 Suomen Asuntohypoteekkipankki. Kaupunkikiinteistöille myönnettyistä lainoista 1920-luvun lopulla 18% osuus. Luotoista Helsinkiin vajaan 70%. Pankin toiminta tyrehtyi valuuttakurssitappioihin.
- 1929 Pulakausi alkoi.
- 1937 Pääkonttori, jossa nyt on liikenne- ja viestintäministeriö, valtion haltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnetyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.
- 1939–1945 Sotavuodet.
- 1945–1959 Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoista eli asuntokiinnityspankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallisen Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.
- 1960–1980 Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoista valtion varoista. Luotonanto laajentuu omakoti- ja osakehuoneistojen ostoihin sekä lisäksi asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaan ja uustuotantoon. Voitolliset tilinpäätökset pankkikriisinkin vuosina.
- 1999 Euron käyttöönotto varainhankinnassa. Lainakanta 277.000.000 euroa.
- 2000 Vuosi 2000 -valmiudet. Lainakanta 280.000.000 euroa.
- 2002 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen uudistamisohjelman hyväksyminen. Lainakanta noin 330.000.000 euroa. Suomen AsuntoHypoPankki Oy -nimisen talletuspankin perustaminen. Pankin oma pääoma 6.000.000 euroa.
- 2003 Uudistamisohjelmaa kääntää asiakasjäsenten määrän uudelleen kasvun. Lainakanta 365.000.000 euroa. Talletuskanta 4.300.000 euroa. Jäsenillä mahdollisuus mm. Hypo Visa -korttiin, Käänteisiin Asuntokauppoihin ja -lainoihin, monipuolisiin talletustuotteisiin sekä ASP-lainoihin.
- 2004 Opintolainojen myöntäminen aloitetaan. Hypo tarjoaa ainutlaatuisen osaamisturvakaisun asiakasjäsenilleen. Uudistusohjelman myötä rakennetut uudet tuotteet ja palvelut vakiinnutetaan osaksi Hypon asiakaspalvelua.
- 2005 Uudistusohjelman seuraava vaihe käynnistyy. Tavoitteellisuus kasvaa. Hypon organisaatio valmistautuu eräiden avainhenkilöiden eläkkeelle siirtymiseen.



Henrik Borgström nuorempi oli Helsingissä vuonna 1830 syntynyt kansantalous- ja pankkimies. Hän valmistui 1857 lakitiedettien kandidaatiksi, minkä jälkeen hän suuntasi opintomatkalle ulkomaille. Suomeen palattuaan vuonna 1858 hän julkaisi kirjan "Om Hypoteks-Föreningar", jossa yleisölle ensi kertaa tehtiin selkoa ulkomailla perustettujen hypoteekkiyhdistysten toiminnasta sekä esitettiin luonnos perustettavan hypoteekkiyhdistyksen säännöiksi. Borgström suositteli hypoteekkiyhdistyksiä lähinnä saksalaisessa muodossa, joka turvaa lainansaajia liian kiireseltä irtisanomiselta antaen mahdollisuuden maksaa takaisin lainan samalla kun se myös antaa lainansaajalle suojan varmojen hypoteekkien muodossa. Vuonna 1859 Borgström julkaisi myös kirjoitelman "Rahamarkkinat vuonna 1859 ja yksityispankit", jossa hän esitti ajatuksen metallisen rahan laillistamisesta ainoaksi maksettavaksi Suomessa ja korosti yksityispankkien perustamisen merkitystä suomalaisen kaupankäynnin edistämiseksi.

Tilanomistajien keskuudessa – ja erityisesti Henrik Borgströmin aloitteesta – kehittyi ajatus perustaa saksalaisen ja skandinaavien esikuvan mukaan Suomeen oma luottolaitos. Pitkällisen taloudellisen taantuman jälkeen 1850-luvun lopussa ja 1860-luvulle jatkuneessa taloudellisen yritteliäisyyden hengessä, annettiin vuonna 1859 "armollinen julistus Suomen Hypoteekkiyhdistysten ehdoista ja yleisistä perusteista". Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamispäätös tehtiin Haminan yleisessä maanviljelyskokouksessa heinäkuun 4. - 6. päivänä 1860. Senaatti vahvisti säännöt 24.10.1860.

Henrik Borgström toimi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen johtokunnan jäsenenä vuosina 1861–65, kunnes kesken viimeisen kautensa kuoli tapaturmaisesti Helsingissä. Borgströmillä oli kaupallisen tuntemuksensa lisäksi suurta vaikutusvaltaa myös poliittisella suunnalla: hän vaikutti piireissä, jotka työstivät Suomen kehitystä vapaammille urille. Vielä samana vuonna Borgströmin kuoleman jälkeen toteutui J.V. Snellmanin johdolla reformi metallisesta rahasta, Suomen omasta markasta, jossa Borgström oli alusta saakka toiminut keskeisenä hahmona.



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

etunimi.sukunimi@hypo.fi

www.hypo.fi