



 **HYPPO**

Vuosikertomus 2003



HYPPO

Sisällysluettelo

Hypon vuosi 2003 lyhyesti	1
Toimitusjohtajan katsaus	2
Hypon pankkitoimintavuosi 2003	4
Hypon tuotteet ja palvelut	6
Tilinpäätös 2003	
Toimintakertomus	8
Tuloslaskelma	15
Tase	16
Liitetiedot	18
Taloudelliset tunnusluvut	28
Hallituksen ehdotus voiton käyttämiseksi	30
Hallintoneuvoston lausunto	31
Tilintarkastuskertomus	31
Hypon hallinnointi (Corporate Governance)	
Hypon hallinnointi	33
Hallintoneuvosto	33
Hallitus	33
Tilintarkastajat	33
Henkilöstö	34
Hypon historia lyhyesti	35
Vuoden 2004 tuoteuutus	36

Vuosikertomuksessa Hypo-konsernin tuloslaskelma, tase, liitetiedot sekä taloudelliset tunnusluvut on esitetty tuhansina euroina kukin luku erikseen pyöristettynä.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisee osavuosisikatsauksen tammi-kesäkuulta viikolla 34 vuonna 2004.

Hypon vuosi 2003 lyhyesti

Hypon on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa ja pankkialalla ainoa jäsentensä keskinäinen yhtiö, jossa lainansaajat ovat jäseniä.

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

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

Hypo-konsernin ydin muodostuu Suomen vanhimmasta yksityisestä luottolaitoksesta Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä ja uudesta talletuspankista Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä.

Konsernissa käynnistetyn uudistusohjelman kaksi vuotta ovat olleet työntäyteistä liiketoiminnan voimakkaan kasvun ja kehittymisen aikaa. Hypon näkyvyys ja tunnettuus riippumattomana asiantuntijapankkina on kasvanut ja asumiseen sekä sen rahoittamiseen liittyvien tuotteiden ja palvelujen valikoima on kilpailijoitamme runsaampaa. Myös asiakasjäsenmäärä on kääntynyt uuteen kasvuun.

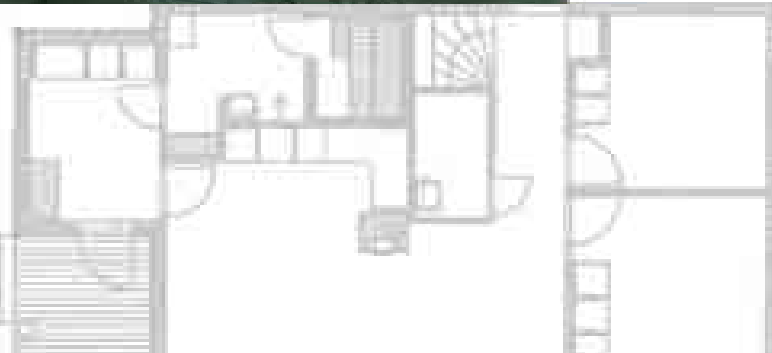
Konsernin missiota, visiota ja strategiaa on vuoden aikana analysoitu tarkasti sekä sisäisesti että ulkoisesti. Muutostarpeita ei kuitenkaan ole todettu. Hypo-konsernin A + luottoluokitus vahvistettiin uudelleen 18.11.2003. Liiketoiminnan kasvusta ja kehittämisestä huolimatta vakavaraisuus on säilynyt vahvana ja kulutuottosuhde hyvänä.

Jatkossa uudistusohjelman tavoitteena on toiminnan laajentaminen ja kannattavuuden parantaminen. Tuloksella ylläpidetään vakavaraisuutta ja kehitetään kilpailukykyistä toimintaa asiakasjäsenten hyväksi myös tulevaisuudessa.

Vuosi 2003

- Tammi-Maaliskuu
Uudet internetpalvelut ja -mediat
Uudet kirjanpito- ja raportointijärjestelmät
Uusi riskianalyysi ja riskienhallinta-ohjelma
Asuntomarkkina-analyysi Q1/2003
Toimitilaremontti käynnistyy
Markkinointiyhteistyö Insinööri-toimisto Raxsystems Oy:n kanssa
Hypon asuntojen vuokrapalvelut internetsivuilla
- Huhti-Kesäkuu
Luottoprosessin osauudistukset valmistuvat
Lainojen läpimenoaika lyhenee
Asiakastyytyväisyystutkimuksen lopputulokset
Talletusjärjestelmän I vaihe valmistuu
Hypon Naiset Naisten kymppillä hopealle
Asuntomarkkina-analyysi Q2/2003 julkaistaan
JVK-ohjelma korotetaan 200 miljoonaan euroon
Hypo JVK 1/2003 1. erä
Hypo Visa pilottikäyttö alkaa
Hypo Intranet -projektin I vaihe valmistuu
Vuokrareskontra ulkoistetaan
Rajatorpan kerrostalosta asunto-osakeyhtiö
- Heinä-Syyskuu
Talletusjärjestelmän II vaihe valmistuu
Määräaikaistalletusten vastaanotto aloitetaan
Hypo Visa asiakaskäyttöön
LKV koulutus alkaa
Nordisk Realkredit Samrådetin hallituksen vuosikokous Helsingissä
Asuntomarkkina-analyysi Q3/2003 julkaistaan
- Loka-Joulukuu
Hyposta Suomen Pankkiyhdistyksen jäsen
Talletuspankkijärjestelmän III vaihe valmistuu
Talletustilit ja ASP-tilien tarjonta alkaa
ASP-lainojen myöntäminen alkaa
RS-palvelut käynnistetään
RoadMap to Ensiasunto julkaistaan
Hypo alkaa tarjota Asunto-, AvainHenkilöAsunto- ja Tonttikonsepteja
Hypon ryhtyy tarjoamaan erityisvakuusjärjestelyä
Hypon A+ vakaa -reitit vahvistetaan
Asuntomarkkina-analyysi Q4/2003 julkaistaan
Hypo Baby -tili
Hypo Prime
100 000 kävijää internetsivuilla

Toimitusjohtajan katsaus



Vuoden 2003 alussa pidetyssä Asuntomarkkinaseminaarissa arvioimme vuodesta muodostuvan hyvän asuntomarkkinavuoden. Nyt kun vuosi on takana, on ilo todeta näin myös tapahtuneen.



VUOSI 2003 OLI HYVÄ ASUNTOMARKKINAVUOSI

Vuosi 2003 oli hyvä vuosi kaikille asuntomarkkinoilla toimineille ja sitä se oli ehdottomasti myös asuntorahoituksen ainoalle erikoistoimijalle, Suomen Hypoteekkiyhdistykselle. Ensimmäinen täysi vuosi uudistuneen Hypo-konsernin toimintaa osoitti myös strategialinjaustemme olevan oikeanlaisia konsernin tulevien vuosien kehittämiseksi.

HALU VUOKRALTA OMAAN ASUNTOON KIIHDYTTI LAINAKYSYNTÄÄ

Historiallisen alhainen korkotaso piti koko vuoden asuntomarkkinoilla yllä hyvin voimakasta kysyntää talouden yleisestä taantumasta huolimatta. Asuntolainojen kysynnän taustalla ei nyt taantumasta johtuen ollut niinkään aikaisempien vuosien muuttoliike kasvukeskuksiin ja työn perään, vaan korkotason tukema rakennemuutos vuokra- ja asumisoikeusasunnoista omistus-asuntoihin. Tätä kehitystä voi pitää hyvin positiivisena ja terveenä markkinamuutoksena, jonka taustalla on 90-luvun alun suuren laman varjojen lopullinen väistyminen.

LAINAT HALPOJA, ASUNNOT KALLIITA

Mielenkiintoinen ilmiö asuntolainamarkkinoilla oli ennennäkemättömän kova kilpailu pankkien asuntolainojen hinnoissa samaan aikaan kun lainakysyntä oli erittäin runsasta. Yleensä

muilla markkinoilla kovin hintakilpailu ei tapahdu juuri silloin, kun tuotteet menevät muutenkin erinomaisesti kaupaksi. Tästä suomalaisia lainanottajia kovasti suosineesta marginaalikielailusta oli joka tapauksessa seurauksena euroalueen halvimmat asuntolainat. Jos samanlainen kova hintakilpailu saataisiin kohdentumaan vielä asuntojen hintojen kurissa pysymiseen, olisi tilanne asiakkaan näkökulmasta jo täydellinen. Näin ei valitettavasti kuitenkaan ole, vaan hinnat ovat olleet nousussa. Tarjonnan alhaisuuden synnyttämä kysynnän ja tarjonnan epätasapaino on kasvukeskuksissa perusongelma, johon kuntien kaavamopolin vallitessa ei näytä löytyvän oikeita ratkaisuja. Rahoituskysymykset eivät siis välttämättä enää ole keskeisessä asemassa, kun arvioidaan asuntomarkkinoidemme tulevaa kehitystä.

HYPO SAAVUTTI KASVUTAVOITTEENSA, KILPAILU MARGINAALISTA KAVENSI RAHOITUSKATETTA

Hypon tavoite saada uusia yksityisasiakkaita ja kasvaa hallitusti asuntorahoittajana toteutui asetetut kovat tavoitteet ylittäen. Tavoitteeksi asettamamme 360 miljoonan euron luottokannan raja ylitettiin, kokonaiskasvun ollessa 11,2 prosenttia. Luottokannan rakenteessa pyrimme muuta luotonantoa suurempaan kasvuun erityisesti yksityishenkilöiden asuntoluotoissa ja siinä myös onnistuttiin. Kotitalousluotot kasvoivat yhteensä 21,3 prosenttia, kun taas tiukasti hinnoitellut taloyhtiöluotot pysyivät edellisvuoden tasolla.

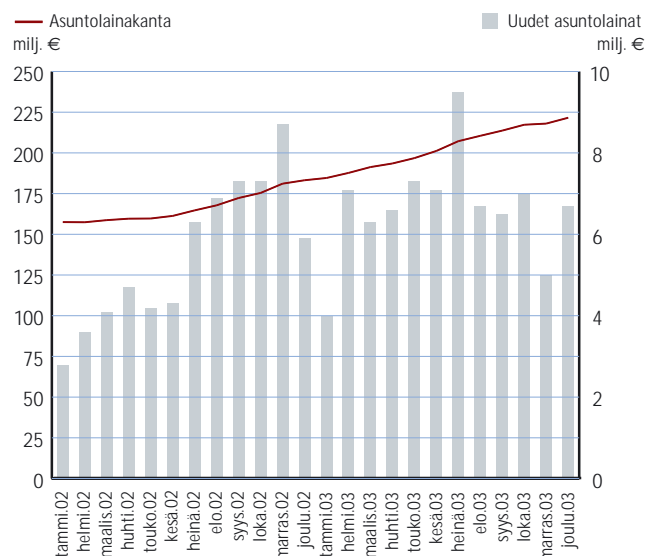
Ankara ja ajoittain jo liiallinenkin asuntolainojen marginaalikielailu kavensi lainakannan kasvusta huolimatta rahoituskatetta. Rahoituskattemme aleni 4,3 prosenttia. Ei ole todennäköistä, että jatkossa marginaalit nykytasosta enää alenevat. Se johtaisi isoissa pankeissa asuntolainojen ristisubvention lisääntymiseen muiden tuotteiden kustannuksella. Sitä ei ole helppo toteuttaa finanssipalvelujen kovassa kilpailutilanteessa. Toisaalta ei ole myöskään todennäköistä, että marginaalit nykytasostaan oleellisesti palaisivat aikaisemmille, korkeammille tasoilleen.

Hypon strategiassa kovaan hintakilpailuun on varauduttu. Jatkossakin voimme tarjota asiakkaillemme hinnaltaan kilpailukykyisiä asuntolainoja. Jotta pärjäämme kovassa hintakilpailussa avainasemassa on kiinteiden kustannusten pitäminen alhaisina tulevinakin vuosina. Keskitymme ja kehitämme toimintaamme hyvin fokusoidusti asuntorahoituksen erikoistoimijana. Tasainen ja hallittu asiakasjäsenyyksien kasvu on myös jatkossa tavoitteemme. Siihen meillä on hyvät mahdollisuudet tarjoamalla kilpailukykyisiä ja innovatiivisia asuntorahoitustuotteita asiakkaidemme tarpeisiin.

LIIKEVOITTO PARANI EDELLISVUODESTA

Vilkkaan vuoden taloudellinen tulos muodostui hyväksi. Liikevoitto nousi 4,1 miljoonaan euroon edellisvuoden 2,5 miljoonasta eurosta. Hyvään tulokseen vaikutti nyt tavanomaista enemmän kiinteistöjen myyntivoitot, vaikka ne kuuluvatkin Hypo-konsernin normaaliin liiketoimintaan merkittävänä asuntojen ja kiin-

KOTITALOUKSIEN UUDET ASUNTOLAINAT JA ASUNTOLAINAKANNAN KUUKAUSITTAINEN KEHITYS 2002–2003 HYPOSSA

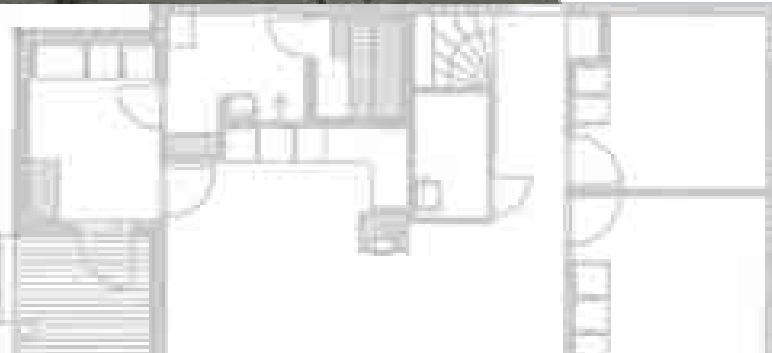
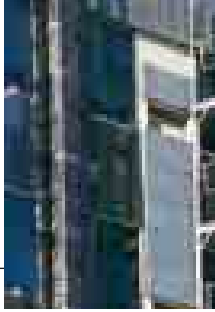


teistöjen omistajana. Käänteiset Asuntokaupat ovat myös tässä mielessä toimintaan hyvin sopiva uusi tuotealue. Myös kulu- puolella vuoteen sisältyi poikkeuksellisia, kertaluonteisiksi katsottavia kulueriä, jotka liittyvät uudistamisohjelmaan.

KEHITYS JATKUU VAKAANA

Tulevaisuuden näkymät ovat Hypo-konsernissa hyvät. Uskon vahvasti Hypon pystyvän jatkossakin saavuttamaan tavoitteensa ja kehittymään yhdessä asiakasjäsentensä kanssa asuntorahoituksen kaikilla osa-alueilla asuntorahoittajaksi, josta asiakkaat kokevat saavansa parhaan ratkaisun. Kiitän asiakkaita ja henkilöstöä Hyvästä Asuntomarkkinavuodesta 2003.

Matti Inha
Toimitusjohtaja



Vuosi 2003 oli monella tapaa Hypon strategian ja henkilöstön ensimmäinen todellinen tulikaste.

Uudistimme vuodenvaihteessa hypolaisten toimenkuvat, vastuut ja organisoitumisen vastaamaan Hypolle asetettuja kasvutavoitteita. Jokaisen hypolaisen kanssa opetettiin tulos- ja tavoitekeskustelua. Ne sitoutuivat sekä vanhat että uudet hypolaiset tiukemmin Hypon missioon, visioon, strategiaan ja vuodelle 2003 asetettuihin tavoitteisiin sekä uudenlaiseen innovatiiviseen ja dynaamiseen toimintakulttuuriin.

LAINAHAKEMUKSET YLI 70 PROSENTIN KASVUUN

Tammikuun alussa paransimme kotisivujemme käytettävyyttä ja ylläpidettävyyttä. Totesimme tyytyväisinä, että kotisivujen ylläpitäjä ja kehittäjä, Mansoft Oy, on yhteistyökumppani, johon nopealiikkeisen Hypon kannattaa luottaa. Lisäksi ryhdyimme lisäämään valikoidusti internetnäkyvyyttä asuntolainantajien useimmin käyttämällä sivustoilla.

Uudistimme taloushallinnon kirjanpito- ja raportointijärjestelmän vuosikertomusprojektin ja ensimmäistä kertaa laaditun konsernitilinpäätöksen rinnalla. Ajankohta ja muutostöiden laajuus olivat iso haaste taloushallinnon asiantuntijoillemme, ja lopputulos oli erinomainen.

Tammikuun lopussa saimme valmiiksi yhdessä uusien sisäisten tarkastajien Eila Koivun ja Atte Holopaisen kanssa Hypo-konsernia ja sen uudistamisohjelmaa koskevan riskianalyysin, jonka laatimiseen osallistuivat kaikki Hypon toimielin- ja organisaatiotasot. Lopputuloksena uudistamisohjelman rinnalle syntyi kattava ja tasapainoinen riskienhallintaohjelma.

Tammi-helmikuussa lisäsimme läsnäoloa erilaisissa asumista ja asuntorahoitusta koskevissa tapahtumissa. Osallistuimme mm. Vero 2003 -tapahtumaan ja Sijoitusmessuille. Nämä toimet ja vuoden 2002 lopussa käynnistetyt yhteistyöhankkeet eQ Pankin, SKV:n ja Älvsbytalons kanssa sekä lisääntynyt medianäkyvyys johtivat lainahakemusten yli 70 prosentin kasvuun. Se vastasi suunnitelmaamme, samoin kuin lainojen kuukausikohtaisten nostojen jopa sadan prosentin kasvu edellisvuoteen verrattuna.

ASUNTOLAINAPÄÄTÖS PANKKIPÄIVÄSSÄ

Maaliskuun alussa täydensimme internetpalvelujamme Hypon omistuksessa olevien asuinhuoneistojen vuokrauspalvelulla. Palkkasimme myös uusia asuntolaina-asiantuntijoita asiakaspalveluumme.

Maalis-huhtikuussa liiketoimintavolyymien kasvun rinnalla toteutimme lainaprosessimme täsmä uudistuksia. Uudistukset koskivat erityisesti lainahakemusten analysointi- ja lainasuhteen päättymisvaihetta. Lyhensimme näillä toimilla sekä uusien että vanhojen asiakasjäsentemme lainahakemusten keskimääräisen läpimenoajan alle kolmeen pankkipäivään ja lunastimme näin markkinoille syntyneet positiiviset asiointitodotukset. Strategiseksi tavoitteeksi asetettu sitovan luottopäätöksen antaminen asiakkaalle yhdessä pankkipäivässä tuntui näiden tulosten jälkeen entistäkin realistisemmalta. Uskomme saavuttavamme tavoit-

teen siten, että Hypon tavaramerkiksi tulee räätälöityyn henkilökohtaiseen palveluun perustuva asuntolainapäätös pankkipäivässä. Asiakasjäsenten kasvu innosti meidät myös uudistamaan hienot 1930-luvun tyyliin rakennetut asiakaspalvelutilamme.

ASIAKKAAT ARVOSTAVAT YSTÄVÄLLISTÄ JA KIIREETÖNTÄ PALVELUA

Huhti- ja toukokuussa analysoimme Tampereen yliopiston kanssa toteutetun asiakastytyvyysselvityksen lopputulokset. Saavutimme kyselyssä kokonaisarvosanaksi 8,7. Selkeimmäksi vahvuusalueeksi todettiin Hypon erinomainen asiakaspalvelu. Se arvioitiin 9,4:n arvoiseksi. Asiakkaat kertoivat saaneensa Hyposta ystävällistä ja kiireetöntä asiakaspalvelua ja asiointia kiitettiin miellyttäväksi: *”asioidessa tuntuu siltä kuin tulisi kotiinsa”*. Lisäksi keuhuttiin palveluprosessin sujuvuutta sekä asuntolainan myöntämispäätöksen nopeutta.

ASUNTOLAINOJA NOSTETTIIN ENNÄTYSMÄÄRÄ HEINÄKUUSSA

Kesän kynnyksellä käynnistimme Hypo Visan kotimaisen pilotikäytön yhteistyössä Luottokunnan ja Setec Oy:n kanssa lähes 40 kortilla eri puolilla Suomea. Kun kortti toimi tyydyttävästi, aloitimme asiakaskäytön. Varsin pian kortin käytettävyyttä kohosi uudelle kortille hyvälle tasolle.

Kesäkuussa otimme käyttöön Hypon Intranetin. Asiakaspalveluohjeet pysyvät näin ajantasaisina ja tukevat asiakaspalvelutilannetta.

Kesäkuun lopussa ulkoistimme asuinhuoneistojen vuokrausmintoja Isännöintijäpalvelu Oy:lle, koska päätimme keskittää resurssejamme asiakasjäsentemme ja vuokralaisasiakkaittemme palveluun. Ulkoistaminen ei aiheuttanut häiriöitä asiakaspalveluun.

Keskikesä ei hiljentänyt asuntolainamarkkinoita, päinvastoin. Heinäkuussa nostettiin asuntolainoja yli 12 miljoonaa euroa, joka on toistaiseksi Hypon historian paras kuukausi. Asiakaspalvelumme sujui kiitettävästi, josta kuuluu osin kiitos uusille korkeaja ammattikorkeakouluista huolella valituille kesäapulaisille ja kevään prosessiuudistuksille ja intranetin käyttöönotolle.

Heinäkuussa valmistui myös talletusjärjestelmäprojektin toinen vaihe, joka mahdollisti Hypon historian ensimmäisten talletusten vastaanoton. Määräaikaistalletusten määrä kasvoi nopeasti yli kahden miljoonan euron. Yllätys tästä positiivisesti, koska talletusten markkinointi oli ja on edelleen lähes minimaalista.

Elokuussa annettu osavuositarkastus osoitti, että kuluvasta vuodesta tulee edellisvuoden lailla hyvä asuntolainavuosi. Lainakanta oli kasvanut lähes 14 prosenttia edellisen vuoden vastaavasta tilanteesta.

Samoihin aikoihin ensimmäiset Hypon asuntolainasiiantuntijamme ryhtyivät suorittamaan LKV -tutkintoa Kiinteistöliiton toteuttaman Kiinteistöedustajakurssin avulla. Tämän lisäksi jatkoimme uusien tuotteiden, palveluiden ja työvälineiden sekä pankkienglannin ja -ruotsin opiskelua. Tarkoitus on, että kaikki Hypon asuntolainasiiantuntijat suorittavat lähivuosina LKV-tutkinnon ja että he hallitsevat yhtä hyvin niin tuotteet, palvelut, työvälineet kuin vieraat kielteenkin.

KIINTEÄ KORKO SUOJAA KORKORISKILTÄ

Elo-syyskuun vaihteessa isännöimme Nordisk Realkredit Samrådetin Helsingissä pidetyn hallituksen vuosikokouksen. Vaihdoimme keskeisten norjalaisten, ruotsalaisten ja tanskalaisien kiinnitysluottopankkiirien kanssa kokemuksia asuntomarkkinoiden ja asuntolainoituksen tilasta eri Pohjoismaissa. Syvennyimme yhdessä odotettavissa olevan markkinakehityksen arvioimiseen ja ennakoimiseen sekä uudistuvien Baselin vakavaraisuussäännösten tutkimiseen. Kolmas kasvukeskusten

asuntomarkkinoiden tilaa koskeva analyysimme perustui kokouksen antiin. Varoitimme jälleen asuntomarkkinoiden nopeasti muuttuneesta tilasta ja suositelimme lainanottajia testaamaan omaa lainojen takaisinmaksukykyä kahden-kolmen prosentin stressitestin avulla. Lisäksi suositelimme entistä painokkaammin isojen asuntolainojen sitomista ainakin osaltaan kiinteään korkoon korkoriskiltä suojautumiseksi.

Lokakuun alussa luovuin European Mortgage Federationin jäsenyydestä ja saimme Suomen Pankkiyhdistyksen jäsenyyden Suomen AsuntoHypoPankki Oy:lle.

Lokakuun puolesta välissä aloimme tarjota asiakasjäsenillemme talletus-, korkoportaista talletus- ja ASP-tiliä. Lisäksi ryhdyimme myöntämään ASP-lainoja ja käynnistimme RS-palvelut.

Lokakuun lopussa tutustuimme Yhdysvaltojen asunto- ja asuntolainamarkkinoihin ja vaihdoimme eri asiantuntijoiden ja kollegoiden kanssa käsityksiä tulevasta markkinakehityksestä perinteisessä Mortgage Bankers Associationin vuositapahtumassa.

ENSIASUNNON OSTAJIEN ASIALLA

Marraskuussa julkaisimme ensiasunnon ostajille suunnatun Hypon RoadMap to Ensiasunto-ohjeiston. Ohjeistossa annetaan selkeät ja yksinkertaiset suositukset ensimmäisen oman asunnon ostamiseen ja rahoittamiseen. Lisäksi laajensimme edelleen internetpalvelujemme näkyvyyttä lisäämällä yhteistyötä www.etuovi.com:n kanssa ja ottamalla käyttöön mm. www.oikotie.fi:n palvelut.

Marraskuun lopussa käynnistimme huolella valmistellut Hypon Asunto-, AvainHenkilöAsunto- sekä Tonttikonseptit. Lisäksi lanseerasimme Hypon erityisvakuusjärjestelyn, joka on HAL-takausta erinomaisella tavalla täydentävä tai jopa kokonaan korvaava vakuusjärjestely, jonka voi saada vain Hyposta.

Jouluaaton alla rakasimme asiakasjäsenillemme Hypo Baby-tilin, joka on uuden ajan talletustili pitkäaikaiseen ja -järkeeseen asuntosäästämiseen. Iloksenne isovanhemmat avasivat joukolla näitä tilejä joululahjaksi lapsenlapsilleen.

Vuoden viimeisenä uudistuksena perustimme uuden Hypo Prime -viitekoron lähinnä talletustoimintamme jatkokehittämistä varten. Hypo Prime tuli voimaan 1.1.2004 lukien. Lähtötasoksi päätettiin 2,50 prosenttia.

Vuoden lopuksi pääsimme yhdessä toteamaan, että lainakan- tamme nousi tavoitteiden yli 364 miljoonaan euroon, nuori talletuskantamme kipusi puolestaan reiluun neljään miljoonaan euroon, Hypo Visa -korttikanta lähti mukavaan kasvuun ja Kään-teisiä Asuntokauppoja sekä -lainoja tehtiin suunniteltu määrä. Uudenvuoden aaton kunniaksi pääsimme juhlimaan myös sitä, että Hypon kotisivuilla ylittyi 100 000 kävijän raja.

Kaiken kaikkiaan vuosi 2003 oli Hyvä Pankkitoimintavuosi, kiitos asiakasjäsenten ja erityisesti Hypon tavoitteisiin ja uuteen toimintakulttuuriin sitoutuneen ja asiantuntevan henkilöstön.



Ari Pauna
Pankinjohtaja

Hypon tuotteet ja palvelut



ASUNTOMARKKINA-ANALYYSIT

Julkaisemme säännöllisesti valtakunnallisen Asuntomarkkina-analyysin omilla suosituksillamme kasvukeskusten asuntomarkkinoiden tilanteesta. Yhteistyökumppanimme voivat hyödyntää analyysia omassa käytössään erillisellä sopimuksella.

INTERNETPALVELUT

Kotisivumme osoitteessa www.hypo.fi ovat erikoistuneet asumiseen ja asumisen rahoittamiseen. Sivuilta löytyy selkeitä ja yksinkertaisia ohjeita asumisen rahoittamiseen ja asuntolainan hakemiseen.

ASUNTOLAINA

Asuntolainamme on suunniteltu yksilöllisesti. Viitekoroksi voi valita euriborin tai Hypo Primen. Näiden rinnalle tai yksinomaiseksi viitekoroksi voi valita myös kiinteän koron. Takaisinmaksutavan voi valita annuiteetin, tasaerän, tasa- tai kertalyhennyksen joukosta. Asuntolainaan voidaan liittää kaksi vapaavalintaista lyhennysvapaata omajoustokuukautta.

KEVYEN RAHOITUSVASTIKKEEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖ -LAINA

Asunto-osakeyhtiölle rakennettu monipuolinen rahoitusratkaisu PTS-toiminnan tueksi. Jopa 40–50 vuoden laina-aika ja joustavat osakaskohtaiset takaisinmaksutavat.

ERITYISVAKUUSJÄRJESTELY

Pääkaupunkiseudulla tai alueellisissa kasvukeskuksissa sijaitsevan oman asunnon hankkimiseen otettuun asuntolainaan voi liittää erityisvakuusjärjestelyn erityisesti ensiasunnon ostajille, mutta myös muille. Ominaisuuksiltaan erinomainen täytetäkaus, jolla päästään laadukkaasti ja edullisesti kattavaan vakuusratkaisuun. Vain Hyposta.

KÄÄNTEINEN ASUNTOKAUPPA JA -LAINA

Palvelu on henkilökohtainen ratkaisu asuntovarakkaille mutta käteisvarattomille. Räättälöidylle sopimuskokonaisuudella puretaan elämän aikana itse velattomaksi maksetusta kodista varallisuutta omaan käyttöön elämäntason nostamiseksi. Samalla säilytetään mahdollisuus asua omassa kodissa ja tutussa ympäristössä. Täysin markkinahintainen asuntokauppa ja vuokrasopimus tehdään normaaliilla kaikille tutulla tavalla. Asuntokauppavaroille makamme erittäin kilpailukykyisen koron. Lainavaihtoehto toteutetaan puolestaan tutulla velkakirjalainalla. Vain Hyposta eläkeläisasiakasjäsenillemme.

HYPON VISA -KORTTI

Hypo Visa on markkinoiden ylivoimaisesti paras maksuaikakortti, jossa on pysyvä Visa Gold -tason luotto-ominaisuus. Vuosimaksu on kaksi prosenttia käyttörajasta (16–60 €). Hypo Visan jopa 10 000 euron määräisestä luotosta maksat vain sitä käyttäessäsi korkoa, joka on markkinoiden selvästi alhaisin (3 kk euribor +5%). Kahden euron laskutusmaksu, ei lainkaan luotonvarausprovisiota.

HYPON VIP VISA -KORTTI

Vip-kortti on yrityskäyttöön suunniteltu, markkinoiden ylivoimaisesti parhaita maksuaikakortteja, jossa on pysyvä luotto-ominaisuus.

ASUNTOVAKUUEDELLINEN KÄYTTÖLAINA

Oma asunto on vakuutena asiakasjäsenemme henkilökohtaisessa käyttölainassa, joka on markkinoiden selvästi edullisin keski suurten unelmien rahoittamiseen.

ASP -LAINA

Nuorille on luotu ympäristöministeriön säännökset täyttävä ASP-laina, jolla voi pysyvästi hallita korkoriskiä. Hyödyntämällä ASP-lainan yhteydessä Hypon erityisvakuusjärjestelyä toteutat ensimmäisen oman asunnon oston järkevällä tavalla. Asiakasjäsenemme lapsille ja lapsenlapsille tarjoamme ASP-lainan ja erityisvakuusjärjestelyn erityisehtoisena.

OPINTOLAINA

Markkinoiden edullisimpia opintolainoja, jonka korkomarginaali on tasan yksi prosentti. Liittymismaksu kiinteä 50 euroa. Ei muita kuluja. Asiakasjäsenillemme, heidän lapsilleen ja lapsenlapsilleen tarjoamme lainan erityisehdoilla.

BABY ASUNTOSÄÄSTÖPALKKIOTILI

Pitkäaikaissäästämistuote, jonka voi avata lahjana vauvakansalaisille, esimerkiksi lapsenlapselle. Korke Hypo Prime -0,5 prosenttia ja joka neljäs vuosi jopa Hypo Prime -0,25 prosenttia, mikäli sopimusehdot täyttyvät. Luo ajan myötä hyvän perustan lahjansaajan opintielle tai ensiasunnon ostamiseen. Lahjansaaja saa talletustilin avaamisen myötä automaattisesti Hypon VIP-asiakkaan aseman ja edut.

ASP -TILI

Nuorille on luotu ympäristöministeriön säännökset täyttävä sopimus asuntosäästöpalkkiotilistä, jonka avulla säästää jo kahden vuoden aikana mukavan omarahoitussuosituksen ja mahdollistaa erityisehtoisena Hypo ASP-lainan ensiasunnon ostoa varten. Tilin korko on yksi ja Hypon lisäkorko kaksi prosenttia. Asiakasjäsenemme lapsille ja lapsenlapsille tarjoamme ASP-tilin erityisehdoilla.

TALLETUSTILI

Tavallinen talletustili on lyhyt- tai pitkäaikaissäästämiseen. Korke Hypo Prime -1,5 prosenttia. Ei nostokuluja tai -provisiota. Asuntokauppahinta nauttii automaattisesti talletussuojaa Hypossa, asiakasjäsenillemme erityisehdoilla. Tavoitteellisempaan säästämiseen tarjoamme talletustiliä korkoportilla.



Skanska Kodit Oy rakentaa Helsingin Kulosaaren Kyöstinkujalla Hypon historian ensimmäisen RS-kohteen.

MÄÄRÄAIKAISTALLETUS

Tuttu ja turvallinen määräaikaistalletus räätälöidään yhdestä kuukaudesta jopa yli kymmeneen vuoteen. Talletukselle maksetaan kilpailukykyistä korkoa, joka on markkinoiden parhaimpia. Asuntokauppahinta nauttii automaattisesti talletussuojaa Hyossa, asiakasjäsenillemme erityisehdoilla.

ASUNTOVAKUUKSIEN SÄILYTYSPALVELU

Asiakasjäsenten ilmainen vakuuksien säilytyspalvelu, joka mahdollistaa nopeat ja joustavat luottopäätökset uutta lainaa tarvittaessa. Laina on nostettavissa jopa pankkipäivässä.

SIJOITUSTODISTUKSET

100 miljoonan euron sijoitustodistusohjelma, jonka liikkeeseenlaskun järjestäjiä ovat Sampo Pankki Oyj, Nordea Pankki Oyj ja Danske Bank A/S Helsingin sivukonttori.

JOUKKOVELKAKIRJALAINAT

200 miljoonan euron joukkoovelkakirjalainaohjelma, jonka järjestäjä on Sampo Pankki Oyj.

VUOKRA-ASUNTO

Hypolla on kolme sataa vuokrahuoneistoa hyvillä paikoilla eri puolilla pääkaupunkiseutua. Asuntojen vuokrataso on kohtuullinen ja vuokralaisella on mahdollisuus Hypon erityisehtoiseen asiakasjäsenyyteen.

ASUNNONVAIHTOASUNTO

Asunnonvaihtajalle ja omakotitorakentajalle tarjoamme mahdollisuutta asunnonvaihtoasuntoon. Parhaassa tapauksessa ostamme nykyisen asunnon, jossa voi asua vuokralla kunnes asunnonvaihto tai omakotitalon rakentaminen on ohitse.

AVAINHENKILÖASUNTO

Tarjoamme yksilöllisiä asumisratkaisuja Hypon yhteistyökumppaneiden avainhenkilöille.

ASUNTOKONSEPTI

Etsimme yhdessä unelma-asunnon, johon asiakasjäsen voi muuttaa. Asumismuodon ratkaisemme joustavasti. Valittavissa on joko vuokra-, osaomistus- tai omistusasuminen.

TONTTIKONSEPTI

Yksilöllinen mahdollisuus ratkaista asunto-osakeyhtiön tonttikustannuksista aiheutuvat osakaskohtaiset rasitukset.

HYPON RS-PALVELUT

Tarjoamme yhteistyökumppaneillemme räätälöityjä RS-pankipalveluja.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 143. toimintavuonna asuntomarkkinat olivat vilkkaat. Asuinrakentamisen volyyymi kasvoi reippaasti - erityisesti omatoiminen rakentaminen; kasvua oli peräti noin 50 prosenttia. Joka kolmannella kotitaloudella oli lähimmän vuoden aikana aikomus korjata asuntoaan. Asuntokauppoja tehtiin runsaasti erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vanhojen asuntojen hintatason nousu hidastui edellisvuodesta; nousua oli koko maassa 6,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 7,4 prosenttia ja muualla Suomessa 6,2 prosenttia. Rakennuskustannukset nousivat 1,6 prosenttia, kun kuluttajahintojen muutos oli vain 0,5 prosenttia.

12 kk euriborkorko laski vuoden aikana 0,50 prosenttiyksikköä: tammikuun korko oli keskimäärin 2,705 prosenttia, kesäkuussa 2,014 prosenttia ja joulukuussa 2,381 prosenttia. Kotitalouksien talletuskanta kasvoi 8,1 prosenttia 50,2 miljardiin euroon. Talletuskannan kesikorko laski tammikuun 1,28 prosentista joulukuun 0,97 prosenttiin. Kotitalouksien lainakanta pankeista oli 53,0 miljardia euroa, josta asuntoluottokanta pankeista kasvoi 15,7 prosenttia (vuonna 2002 12,7%) 36,1 miljardiin euroon. Uusista asuntoluotoista 67,0 prosenttia (60,4 %) sidottiin euriborkorkoihin, 21,3 prosenttia (36,7 %) pankkikohtaisiin viitekorkoihin (prime) ja 11,8 prosenttia (2,1 %) kiinteisiin korkoihin.

Suomen rahalaitosten liikkeeseen laskemien euromääräisten velkapapereiden kanta oli 23,8 miljardia euroa (24,0 mrd. €), josta muiden kuin talletuspankkien osuus oli 2,7 miljardia euroa (2,3 mrd. €)

Kotitalouksien talletuskanta ylitti vielä tammikuussa 2003 kotitalouksien asunto- ja kulutuslainakannan, mutta helmikuusta alkaen talletuskanta ei kattanut lainakantaa. Kotitalouksien asuntolainakannan ja talletuskannan välinen korkomarginaali talletuspankeissa laski tammikuun 3,26 prosentista joulukuun 2,59 prosenttiin, mikä merkitsee talletuspankkien rahoituskatteen pienentymistä vuonna 2003.

Kilpailu asuntolaina-asiakkaista jatkui kireänä asuntosäästäjien

hyväksi. Pankkien uusien asuntoluottojen kesikorko laski tammikuusta – joulukuussa 0,63 prosenttiyksikköä eli 0,14 prosenttiyksikköä enemmän kuin 12 kk euriborkorko. Kolmen vuoden aikana uusien asuntoluottojen korot ovat laskeneet 2,85 prosenttiyksikköä 6,18 prosentista 3,33 prosenttiin.

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

Hypoteekkiyhdistys on jäsenenä seuraavissa kansainvälisissä asuntorahoituksen yhteisöissä: Nordisk Realkreditsamråd, European Mortgage Federation ja Mortgage Bankers Association. Suomen AsuntoHypoPankki Oy liittyi Suomen Pankkiyhdistykseen ja Luottokuntaan.

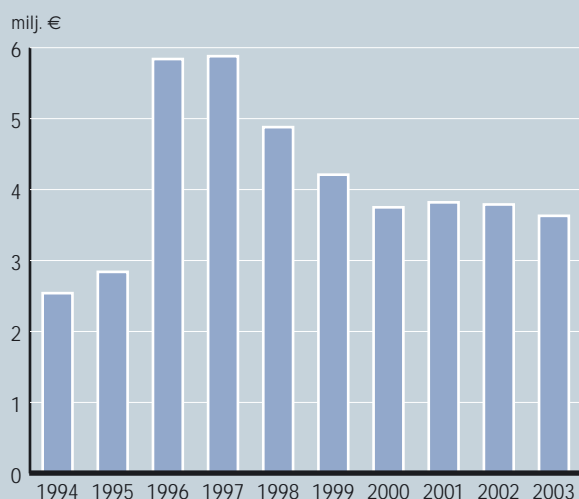
UUDISTUSOHJELMA

Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan uudistusohjelmaa jatkettiin edellisvuonna määriteltyjen konsernin mission, vision ja strategian sekä uudistetun visuaalisen ulkoasun puitteissa. Lisäksi uudistettiin lainapalveluja sekä aloitettiin talletuspalvelut ja Hypo Visa -kortin markkinointi. Ensimmäinen RS-kohde käynnistyi.

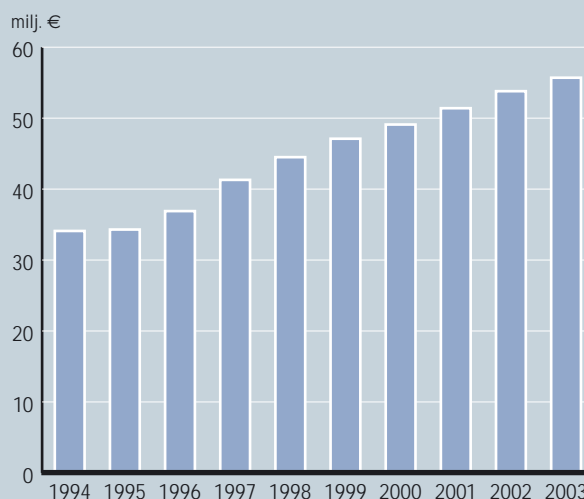
Senior-asiakkaita kiinnosti erittäin runsaasti edellisvuonna tarjontaan tuotu Hypoteekkiyhdistyksen Käänteinen Asuntokauppa ja Asuntolaina, joiden avulla asunnon omistaja voi vapauttaa räätälöidyllä sopimusratkaisulla omistusasunnossaan uinuvaa varallisuuttaan omaan käyttöön täydentämään tulojaan. Loppuvuonna julkistettu Hypo Baby -tili, jonka puitteissa isovanhemmat säästävät kuukausittain lapsenlapsilleen pesämunaa asuntoa varten, johti heti talletussopimuksiin.

Kuluneen vuoden yhteistyökumppaneita olivat markkinointi- ja tietotekniikka-asioissa mm. Tapiola-ryhmä, Oy Samlink Ab, OpusCapita Oyj, Luottokunta, eQ Pankki Oy, Suomen SKV Oy, Mansoft Oy, Zippoint, ERA Finland, Älvsbytal, Upseeriliitto ry ja Suomen Vuokranantajat ry.

RAHOITUSKATE



OMA PÄÄOMA JA VAPAAEHTOISET VARAUKSET



HYPO-KONSERNI

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

SUOMEN ASUNTOHYPOPANKKI OY

Suomen AsuntoHypoPankki Oy on talletuspankki ja emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on luottolaitos, joka voi harjoittaa muuta pankkitoimintaa paitsi talletuspankkitoimintaa. Kumpikaan ei harjoita maksuliikettä. AsuntoHypoPankin tehtävänä on tarjota Hypoteekkiyhdistyksen asuntolaina-asiakkaille talletuspankkipalveluita. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletus-suojarahastoon.

Vuonna 2002 valtiovarainministeriön myöntämän talletuspankkitoimiluvan nojalla AsuntoHypoPankin toiminta alkoi asteittain vuoden 2003 aikana kiinteässä yhteistyössä Hypoteekkiyhdistyksen kanssa. Pankki aloitti talletuspalvelut määräaikais- ja asuntosäästöpalkkiotilein. Talletuksia oli vuoden päättyessä 4,3 miljoonaa euroa. Keväällä käynnistyi pitkän luottoajan Hypo Visa -kortin markkinointi. Loppuvuonna otettiin nuorten asuntosäästöpalkkiotilit (ASP) tuotevalikoimaan sekä kehitettiin Hypo Baby -tili isovanhemmille, jotka säästävät lapsenlapsilleen täysi-ikäisenä hankittavaa asuntoa varten.

Rahoituskate on syntynyt lähinnä osakepääoman sijoittamisesta; kulut ovat toiminnan käynnistämisestä ja liittymisestä Suomen Pankkiyhdistykseen. Talletusjärjestelmän valmistuminen ja laaja käyttöönotto on suunnitelman mukaan keväällä 2004, minkä vuoksi poistoja ei tehty vuonna 2003.

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

AsuntoHypoPankin tietoja esitetään liitetiedoissa 53 ja 56.

JÄSENEDET

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, Suomen Vuokranantajien ja Tapiola-ryhmän palveluista.

LUOTONANTO

Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta kasvoi 11,2 prosenttia 364,7 miljoonaan euroon (328,0 milj. €). Hypoteekkiyhdistyksen myöntämässä lainoissa asiakkaan valittavissa oli viitekorkona joko euriborkorko tai kiinteä korko tai näiden yhdistelmä korkorisikin ta- saamiseksi.

Uusia lainoja nostettiin kaikkiaan 112,6 miljoonaa euroa, mikä on 21,1 prosenttia enemmän kuin edellisellä vuonna (93,0 milj. €).

Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta vuoden lopussa muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

Lainakanta

milj. €	2003	2002	Muutos	Muutos %
Kotitalouksien asuntoluotot	198,9	166,1	32,8	19,7
Kotitalouksien kulutusluotot	21,3	15,4	5,9	38,3
Kotitaloudet yhteensä	220,2	181,5	38,7	21,3
Taloyhtiöt ja muut yhteisöt	107,2	108,4	-1,2	-1,1
Taloyhtiöiden korkotukiluotot	36,0	36,4	-0,4	-1,1
Taloyhtiöluotot yhteensä	143,2	144,8	-1,6	-1,1
Valtion varoista välitetyt luotot	1,4	1,7	-0,3	-17,8
Kaikki luotot yhteensä	364,7	328,0	36,7	11,2

Lainojen keskimäärä kasvoi 13,4 prosenttia (15,5 %).

SIOITUSTOIMINTA

Hypoteekkiyhdistyksen omat varat oli sijoitettu kolmeen ryhmään: antolainaukseen, kiinteistöihin ja pörssiosakesijoituksiin. Kiinteistösijoitusten tuottotavoite on 5 - 7 prosenttia. Kiinteistösijoitukset ovat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla. Hypoteekkiyhdistyksen pörssiosakeomistukset ovat pitkäaikaisia, eikä Hypoteekkiyhdistys käy aktiivista arvopaperikauppaa.

Kiinteistöjen tuotot sisältävät vuokrien lisäksi myyntivoittoa, joiden määrä oli 2,8 miljoonaa euroa. Kiinteistöistä Piikkikuja 6 muodostettiin Asunto Oy Vantaan Piikkikuja 6, mistä tuloutui myyntivoittoa 2,0 miljoonaa euroa. Myynnin yhteydessä arvonorotusrahaa purkautui 1,4 miljoonaa euroa.

Kiinteistösijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna oli 8,0 prosenttia (6,2%). Asuinhuoneistojen vuokratuotot olivat keskimäärin 11,87 €/m²/kk (10,65 €/m²/kk). Asuinhuoneistojen kirjanpitoarvo oli keskimäärin 1 029 euroa/m² (1 146 euroa/m²) ja Helsingin keskustan liikehuoneistojen 2 748 euroa/m² (2 904 euroa/m²). Pääasiassa pääkaupunkiseudulla sijaitsevien asuinhuoneistojen kirjanpitoarvot olivat noin 46 (53) prosenttia pääkaupunkiseudun keskimääräisistä kauppahinnoista.

Vaihtuviin vastaaviin kuuluvien pörssinoteerattujen osakkeiden kirjaamattomat arvonnousut olivat vuoden lopussa 2,8 miljoonaa euroa, kun vastaava määrä edellisellä vuonna oli 2,1 miljoonaa euroa. Osakkeiden myyntivoitot ja arvonalennusten palautukset olivat 0,4 miljoonaa euroa (- 0,2 milj. €).

VARAINHANKINTA

Fennorating Oy uudisti Hypoteekkiyhdistyksestä pitkäaikaisen luottoluokituksen, joka on A+ vakaa. Tarkemmat tiedot ovat saatavissa internetsivuilta www.fennorating.fi.

Varainhankinnan yhteismäärä oli 343,5 miljoonaa euroa (310,8 milj. €). Hypoteekkiyhdistyksen omia varoja oli antolainauksessa 21,3 miljoonaa euroa (17,3 milj. €). Laina-ajaltaan yli kymmenen vuotta olevaa asuntolainakantaa varten Hypoteekkiyhdistyksen nostama ja nostamaton, laina-ajaltaan vastaava rahoitus oli 88,0 miljoonaa euroa, mikä on 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 97,4 miljoonaa euroa (86,3 milj. €).

Vuoden 2003 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.

Sarjaluotoisen 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 kolmessa erässä 2.11.2006, 2.12.2006 ja 2.1.2007 ja jonka pääomamäärä on 9,3 miljoonaa euroa. Järjestäjänä oli Nordea Pankki Suomi Oyj. 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 päättyessä maksetaan pääoman lisäksi vähintään 10 prosentin tuotto.

Korkojohdannaiset

Hypoteekkiyhdistys on suojannut korko- ja osakeindeksiriskin johdannaisopimuksin siten, että joukkovelkakirjojen korkokulu määräytyy antolainakannan korkosidonnaisuuden mukaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 84,8 miljoonaa euroa (61,3 milj. €). Osakeindeksisidonnaisen joukkovelkakirjalainan indeksihyvitys on koronvaihtosopimuksilla vaihdettu 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 korkosi antolainakannan korkosidonnaisuuksien mukaan.

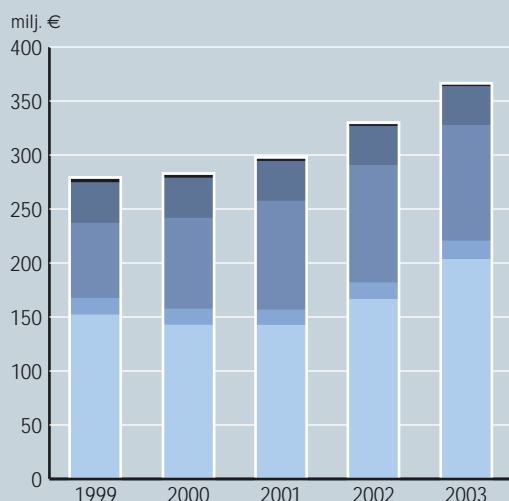
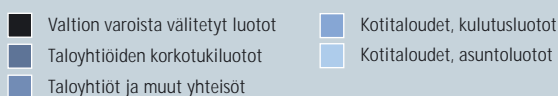
Sijoitustodistukset

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

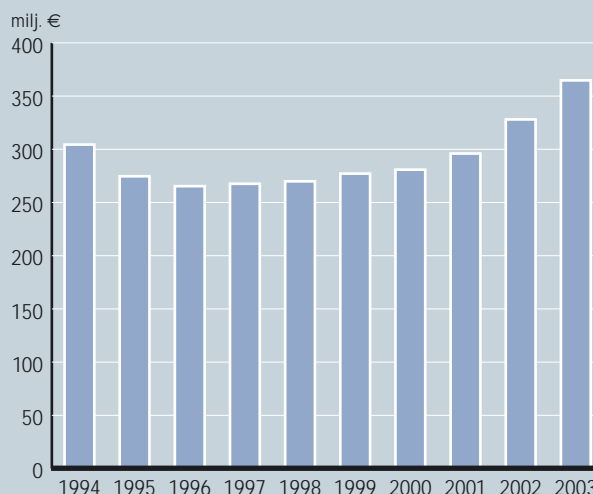
Muu varainhankinta

Osana konsernin varainhankintaa on AsuntoHypoPankin talletuskanta 4,3 miljoonaa euroa. Hypoteekkiyhdistyksen muu varainhankinta tapahtui velkakirjalainoilla pankeilta, vakuutusyhtiöiltä ja henkilökuntalainojen osalta asianomaisilta yrityksiltä.

LAINAKANNAN RAKENNE SEKTOREITTAIN



LAINAKANTA



RISKIENHALLINTA

Riskienhallinnalla on tarkoitus tunnistaa uhat ja mahdollisuudet, jotka vaikuttavat Hypoteekkiyhdistyksen strategian ja tavoitteiden toteutumiseen sekä varmistaa, että riskit ovat oikeassa suhteessa riskinkantokykyyn. Hypoteekkiyhdistys kohdistaa toimintansa etupäässä kotitalouksiin. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnassa noudatetaan hallituksen hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää; seuranta tapahtuu riski- ja poikkeamaraportein. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnan järjestämisessä on huomioitu Hypoteekkiyhdistyksen organisaatorakenne ja liiketoimintojen laajuus.

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

Luottoriski

Luottoriskin hallinnan tavoitteena on pitää asiakasvastoista syntyvien riskien tulos- ja vakavaraisuusvaikutukset hyväksyttävällä, varovaisella tasolla. 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. Lainananto on keskittynyt entistä enemmän kasvukeskuksiin, joissa mm. asuntojen arvon kehitys on paremmin ennustettavissa. Asiakkaan lainanhoitokykyä on arvioitu myös stressitestein, joissa on otettu mahdollinen koronnousu huomioon. Johtoryhmän tekemät luottopäätökset annetaan hallitukselle tiedoksi kuukausittain. Hallitus päättää määrältään tai vakuudeltaan tavanomaisesta poikkeavien lainojen myöntämisestä. Yli 200 000 euron suuruisien lainojen myöntäminen edellyttää erityisiä perusteluja. Luotonmyöntöprosessissa on kiinnitetty erityistä huomiota luottopäätöksen perusteenä olevan dokumentaation riittävytyteen, käsittelyvaiheiden erillisyyteen ja tietojen oikeellisuuteen.

Hypoteekkiyhdistys ei harjoita varsinaista yritysluototusta ilman vakuutta. Muita kuin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden kiinteistöluottoja kiinnitysvakuudella on pienehkö määrä, 10,1 miljoonaa euroa eli 18 prosenttia omista varoista. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole asiakaskokonaisuuksia, joiden vastuut ylittäisivät luottolaitoslain asettaman ylärajan 25 prosenttia omista varoista. Yli 10 prosentin rajan ylittävien asiakaskokonaisuuksien vastuiden määrä, 11,4 miljoonaa euroa, on 20,5 prosenttia omista varoista. Hypoteekkiyhdistyksen tytäryhtiöille myönnettyjen lainojen määrä oli 9,0 miljoonaa euroa, mikä on 16,1 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.

Hoitamattomat luotot ovat säännöllisen seurannan alaisina ja perintätoimiin 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 viitekorosta sekä eriaikaisista korontarkistus- ja erääntymisajankohdista. Korkoriski on markkinariskeistä merkittävin. Korkoriskiä hallitaan huolehtimalla otto- ja antolainauksen vastaavuudesta pitämällä viitekorot ja korontarkistuspäivät toisiaan vastaavina rahamarkkinatilanne huomioon ottaen. Korkoriski oli vuoden lopussa 5,85 prosenttia rahoituskatteesta.

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 johdannaissovimukset 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 2003 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. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo 16,2 miljoonaa euroa on 4,0 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 4,2 miljoonaa euroa on 7,5 prosenttia omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäismäärä on 60 prosenttia.

Operatiivinen riski

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuksista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisten riskien tunnistamista sekä niiden vaikuttavuutta ja todennäköisyyttä on arvioitu sisäisen tarkastuksen toimesta toteutetun itsearviointimenetelmän pohjalta. Arvioinnissa esiin tulleita tietojärjestelmien toimivuuteen, henkilöstöön, puutteellisiin rutiineihin ja ohjeistukseen sekä väärinkäyttöihin liittyvien riskien hallintaa on tehostettu mm. järjestämällä asianmukaista koulutusta sekä kehittämällä ja lisäämällä ohjeistusta ja sen saatavuutta Hypoteekkiyhdistyksen sisäisen intranet-sivuston avulla.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu tai hankittu valmisohjelmistoina ja toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla. Oikeudellisia riskejä hallitaan vakiomuotoisilla 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 henkilöresursseihin sekä henkilöstön ammattitaitoon. Strategiset riskit hallitaan päivittämällä strategiat vuosittain ja seuraamalla vuositason 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 Oy Inreviso Ab:n ja Control Consulting CC Ltd Oy:n kanssa. Tehtävät ovat hoitaneet Eila Koivu, CIA, CCSA, CISA, CFE ja Atte Holopainen, filosofian kandidaatti, CISA.

JÄRJESTÄMÄTTÖMÄT JA MUUT NOLLAKORKOISET

LUOTOT JA SAATAVIEN PERINTÄ

Järjestämättömien ja muiden nollakorkoisten luottojen määrä vähentyi 18,0 prosenttia ja oli 2,1 miljoonaa euroa (2,6 milj. €). Niiden osuus lainakannasta oli 0,6 prosenttia (0,8 %).

KONSERNIN TULOS JA KANNATTAVUUS

Hypoteekkiyhdistys julkaisi 20.8.2003 osavuosisikatsauksen ajalta 1.1. - 30.6.2003.

Tilivuoden voitolle ja lainakannan kasvulle asetetut tavoitteet saavutettiin. Hypo-konsernin rahoituskate laski 4,3 prosenttia 3,6 miljoonaan euroon (edellisvuonna 3,8 milj. €). Lainakannan tuntuva kasvu ei kompensoinut lainamarginaalien ja korkotason laskun vaikutusta rahoituskatteessa. Hypoteekkiyhdistyksen rahoituskate pieneni 7,8 prosenttia 3,5 miljoonaan euroon (3,8 milj. €).

Osinkotuotot olivat ennallaan 0,3 miljoonaa euroa. Arvopaperikaupan nettotuotot olivat 0,4 miljoonaa euroa (-0,2 milj. €), josta myyntivoittoa oli 0,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. €) ja arvonalennusperuutuksia 0,2 miljoonaa euroa (arvonalennuksia 0,2 milj. €).

Liiketoiminnan muut tuotot eli tuotot kiinteistösijoituksista olivat 4,4 miljoonaa euroa (2,1 milj. €). Tuottoihin sisältyy kiinteistösi-joitusstrategiaan kuulumattomien eräiden huoneistojen myyntivoittoa 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. €) sekä kiinteistön Piikkikuja 6 yhtiöittämisestä syntyneitä myyntivoittoa 2,0 miljoonaa euroa, josta 1,4 miljoonaa euroa muodostuu arvonkorotusten peruuntumisista.

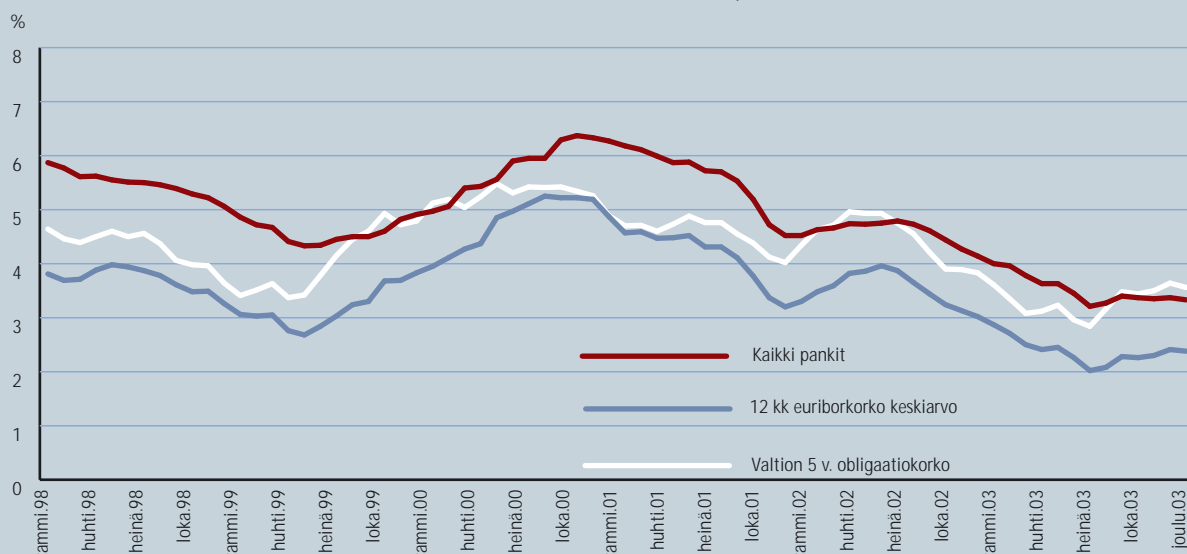
Konsernin hallintokulut nousivat 30,9 prosenttia 4,0 miljoonaan euroon (3,0 milj. €) pääasiassa uudistusohjelman mukaisesti toimistokorjauksen, markkinointi- ja atk-kulujen sekä henkilöstökulujen kasvun vuoksi. Hypoteekkiyhdistyksen hallintokulujen, 3,9 miljoonaa euroa, nousu oli 28,5 prosenttia.

Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

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

Toteutuneiden luottotappioiden, 0,01 miljoonaa euroa (0,2 milj. €), palautuneiden luottotappioiden 0,03 miljoonaa euroa (0,01 milj. €) ja

KOTITALOUKSIEN UUDET ASUNTOLUOTOT PANKEISTA, KESKIKORKO 1998-2003



saamiin kohdistettujen luottotappiovarausten muutoksen yhteismäärä vähensi tulosta 0,07 miljoonaa euroa (tulosparrannusta 0,09 milj. €). Toteutuneet luottotappiot olivat 0,004 prosenttia lainakanasta (0,05 %).

Konsernin liikevoitto kasvoi 62,2 prosenttia ja oli 4,1 miljoonaa euroa (2,5 milj. €). Kirjanpidossa aikaisemmin tehdyn yleisen tappiovarauksen verotuksessa vähennyskelpoinen määrä lisääntyi lainakannan kasvun vuoksi, mikä vähensi tuloveroja 0,5 miljoonaa euroa. Välittömien verojen jälkeen tilikauden voitto kasvoi 47,0 prosenttia ja oli 3,4 miljoonaa euroa (2,3 milj. €). Tuottojen ja kulujen suhde oli 1,9 (1,6). Kulut olivat 54,1 prosenttia tuotoista (61,4 %). Taseen oma pääoma ja varaukset lisääntyivät 1,9 (2,5) miljoonaa euroa 55,7 (53,8) miljoonaan euroon. Taseen loppusumma oli 403,2 miljoonaa euroa (370,1 milj. €).

Hypoteekkiyhdistyksen liikevoitto kasvoi 59,0 prosenttia ja oli 4,1 miljoonaa euroa (2,6 milj. €). Välittömien verojen jälkeen tilikauden voitto kasvoi 43,8 prosenttia ja oli 3,4 miljoonaa euroa (2,4 milj. €). Tuottojen ja kulujen suhde oli 1,9 (1,7). Kulut olivat 53,4 prosenttia tuotoista (60,6 %). Taseen oma pääoma ja varaukset lisääntyivät 1,9 (2,5) miljoonaa euroa 55,7 (53,8) miljoonaan euroon. Taseen loppusumma oli 404,7 miljoonaa euroa (376,1 milj. €).

Suojaamistarkoituksessa tehdyistä koronvaihtosopimuksista ja nostamattomista antolainoista koostuvat taseen ulkopuoliset sitoumukset kasvoivat 33,0 (32,2) prosenttia ja olivat 96,7 miljoonaa euroa (72,7 milj. €).

VAKAVARAISUUS

Luottolaitoslain vakavaraisuutta koskevien säännösten mukaan luottolaitoksen oman pääoman ja varausten (omat varat) tulee olla vähintään 8 prosenttia riskipainotetuista saamisista, omaisuudesta ja vastuusitoumuksista. Hypoteekkiyhdistyksen vakavaraisuussuhde oli 22,2 prosenttia (22,9 %) ja muodostui seuraavasti:

	31.12.2003 milj. €	31.12.2002 milj. €	Muutos %
Omat varat			
Ensisijaiset omat varat	45,9	42,3	8,5
Toissijaiset omat varat	9,8	11,5	-14,8
Omat varat yhteensä	55,7	53,8	3,5
Riskipainotetut saamiset, omaisuus ja sitoumukset			
Ryhmä I (julkisyhteisöt)	0,0	0,0	-
Ryhmä II (luottolaitokset)	2,7	2,9	-6,9
Ryhmä III (asuntoluotot)	99,3	83,7	18,6
Ryhmä IV (muut luotot ja omaisuus)	149,1	147,8	0,9
Yhteensä	251,1	234,4	7,1
Ensisijaisten varojen suhde riskipainotettuihin saamiin, omaisuuteen ja sitoumuksiin (Tier I)	18,3 %	18,1 %	
Vakavaraisuussuhde	22,2 %	22,9 %	
Omavaraisuusaste	13,8 %	14,3 %	

Konsernin vakavaraisuussuhde oli 22,4 % (22,9).

HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KOKOUKSET

Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous pidettiin Helsingissä 20. päivänä maaliskuuta 2003. Erovuorossa olleista hallintoneuvoston jäsenistä valittiin uudelleen seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2003 - 2006 varatuomari Juhani Erma, lehtori Elina Rantala ja toimitusjohtaja Terho Salo. Uusina jäseninä hallintoneuvostoon seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2003 - 2006 valittiin toimitusjohtaja Antti Arjanne, toimitusjohtaja Kyösti Ekdahl, toimitusjohtaja Teemu Lehtinen ja varatuomari Jukka Räihä.

Varsinaisiksi tilintarkastajiksi 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 20.3.2003 puheenjohtajakseen toimitusjohtaja Lauri Koivusalon ja varapuheenjohtajaksi professori Vesa Majamaan. Hallintoneuvosto kokoontui 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.

Hallituksen kuuluivat lisäksi lakimääräisesti toimitusjohtaja Matti Inha ja varatoimitusjohtaja, talousjohtaja Raimo Vaherno. Hallitus valitsi puheenjohtajaksi 31.3.2003 professori Jarmo Leppiniemen ja varapuheenjohtajaksi toimitusjohtaja Ukko Laurilan. Hallituksella oli yksitoista 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 (45,2) vuotta ja keskimääräinen palvelusaika 10,4 (11,6) vuotta. Henkilöstön määrä oli keskimäärin 34 (30).

ELÄKEVASTUUT

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

Hypoteekkiyhdistykselle kuuluva eläkesäätiön eläkevastuu 31.12.2003 oli 3,8 miljoonaa euroa (3,6 milj. €), joka oli täysin katettu katearvoin. 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. €).

ARVIO TULEVASTA

Vakaa yleistalouden ja rahamarkkinoiden tila edesauttavat asuntomarkkinoiden säilymistä suotuisina. Asuntomarkkinoiden kehittymiseen vaikuttavat myös valtiovallan toimenpiteet. Asuntontonttien saatavuus on pullonkaula erityisesti pääkaupunkiseudulla. Asuntokauppa jatkuu varsin vilkkaana. Kuluttajien luottamus omaan talouteensa pysyy myönteisenä. Matala korkotaso luo edelleen myönteisiä edellytyksiä asuntoluottokysynnälle; vuokra-asunnoista on järkevää siirtyä omistusasuntoon. Asuntojen hintataso nousee kohtuullisesti. Suomessa asuntovelkakannan osuus bruttokansantuotteesta on alle EU:n keskiarvon. Pankkien kilpailu asuntolaina-asiakkaista koituu asuntosäästäjien eduksi, mutta on pankeille haasteellinen. Koron vaihteluriskin tasaamiseksi asiakkaalla on vuonna 2004 erityisen hyvät olosuhteet sitoa tai jakaa laina pitempiin korkojaksoihin.

Hypoteekkiyhdistyksessä alkanut vuosi on uuden yrityskuvan ja uudistuneiden toimintatapojen sekä asuntorahoituspalvelujen vakiinnuttamisen ja kasvun vuosi. AsuntoHypoPankin erikoistuneet talletuspalvelut ja Hypo Visa -kortti sekä Käänteiset Asuntolainat ja Asuntokaupparatkaisut täydentävät asiakasjäsenillemme tarjottavaa asumisen rahoituspalvelua.

Vahvan vakavaraisuutensa turvin Hypo-konserni tähtää vakaaseen ja kannattavaan kasvuun sekä pitää tärkeänä luotettavan ja laadukkaan palvelun tarjoamista asiakasjäsenilleen asumisen eri elinkaarivaiheissa. Vuonna 2003 perustetun As Oy Vantaan Piikkikuja 6:n osakkeiden myynti ensisijaisesti talon vuokralaisille on käynnistynyt vuoden alussa ja kolmasosasta asuntoja oli tammikuun loppuun mennessä tehty sopimus myynnistä. Hypoteekkiyhdistyksen vuokra-asuntokanta palvelee asiakasjäsenkuntaamme uusien ratkaisuin, muun muassa asunnonvaihtoasunnon muodossa.



Tuloslaskelma 1.1.–31.12.2003

1 000 €	Liitetieto	Konserni	
		2003	2002
Korkotuotot	1, 53, 56	14 653,9	15 578,4
Korkokulut	1	-11 025,1	-11 786,3
RAHOITUSKATE	12	3 628,8	3 792,1
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	12		
Samaan konserniin kuuluvista		23,7	35,2
Muista yrityksistä		256,0	233,1
		279,7	268,3
Palkkiotuotot	12	300,0	327,9
Palkkiokulut		-47,6	-50,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3, 12	432,6	-214,4
Liiketoiminnan muut tuotot	5, 12, 53	4 407,7	2 126,5
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-1 556,1	-1 307,3
Henkilöstösivukulut			
Eläkekulut		-248,4	-223,1
Muut henkilösivukulut		-75,9	-72,0
Muut hallintokulut		-2 085,9	-1 428,0
		-3 966,3	-3 030,3
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	6	-139,6	-87,3
Liiketoiminnan muut kulut	5	-744,7	-678,7
Luotto- ja takaustappiot	7	-73,3	89,4
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset	7	-1,8	-30,2
LIIKEVOITTO / VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		4 075,6	2 513,0
Tuloverot	44	-682,2	-204,4
TILIKAUDEN VOITTO		3 393,4	2 308,5

Tase 31.12.2003

1 000 €	Liitetieto	Konserni	
		2003	2002
VASTAAVAA			
Käteiset varat		4,0	4,1
Saamiset luottolaitoksilta	14, 42		
Vaadittaessa maksettavat		14 246,1	6 216,1
Muut		498,9	7 220,5
		14 745,0	13 436,7
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	15, 16, 42, 53	364 749,7	328 028,1
Saamistodistukset	20, 42		
Julkisyhteisöiltä		208,3	3 431,0
Muilta			21,9
		208,3	3 452,8
Osakkeet ja osuudet	21	4 092,8	4 081,2
Osakkeet ja osuudet tytäryrityksissä	21, 22, 53	168,2	168,2
Aineettomat hyödykkeet	23	733,8	93,3
Aineelliset hyödykkeet	17, 22, 24, 53		
Kiinteistöt sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		16 195,8	17 812,8
Muut aineelliset hyödykkeet		466,2	274,1
		16 662,1	18 086,9
Muut varat	26	113,5	293,5
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	27, 53	1 715,1	2 412,9
		403 192,6	370 057,8

1 000 €	Liitetieto	Konserni	
		2003	2002
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA	29, 42		
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille			
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		197 362,6	211 339,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat		53 073,6	13 077,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	30		
Joukkovelkakirjat		86 573,4	66 393,7
Muut / sijoitustodistukset	56	4 982,0	19 940,8
		91 555,4	86 334,5
Muut velat	31	1 815,4	1 218,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	32	3 671,1	4 294,3
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset	44	13 118,7	13 118,7
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma ja osakepääoma	35		
Arvonkorotusrahasto	36	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		19 531,8	18 117,7
Vapaat rahastot	37		
Käyttörahassto		4 925,8	3 775,8
Edellisten tilikausien voitto		-37,9	12,0
Tilikauden voitto		3 393,4	2 308,5
		42 595,8	40 675,3
		403 192,6	370 057,8
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET			
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	48	11 898,9	11 397,8
Johdannaispimukset / koronvaihtosopimukset	49	84 840,0	61 340,0
		96 738,9	72 737,8

Tilinpäätöksen liitetiedot

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin (jäljempänä Hypo-konsernin) tilinpäätös on laadittu ja esitetty noudattaen luottolaitoslain ja rahoitustarkastuksen antamaa tilinpäätösmääräystä (106.1) ja konsernitilinpäätösmääräystä (106.2).

KONSERNI

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki). Rahoitustarkastuksen konsernitilinpäätösmääräyksen sallimalla tavalla on konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle jätetty tytäryhtiöt Hypoteekkinotariaatti Oy, Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56, Asunto Oy Vantaan Piikkikuja 6 ja As. Oy Helsingin Wellamonrinne sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. Näiden yhtiöiden poisjättämisen vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan esitetään liitetiedossa 53 ja toimintakertomuksessa.

AsuntoHypoPankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Konsernitilinpäätöksen 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 keskihintaperiaatetta 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 johdannaispimuksilla.

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 kursiero.

AINEELLISET JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineellisiin hyödykkeisiin kirjatut menot käsittivät kiinteistöyhteisöosakkeet, koneet ja kaluston. Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuivat atk-ohjelmien käyttöoikeuksista ja toimistohuoneiston perusparannuksesta.

Kiinteistöyhteisöjen osakkeet on merkitty taseeseen hankintamenoona. Eräisiin kiinteistöosakkeisiin on aikaisempina vuosina tehty arvonkorotuksia, joiden vastaerät on merkitty arvonkorotusrahastoon. Arvonkorotuksista ei ole tehty poistoja.

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

Omassa käytössä oleviin aineellisiin hyödykkeisiin on luettu Hypoteekkiyhdistyksen käytössä olevat, toimistotiloihin oikeutavat osakkeet. Muut tilat ovat muussa kuin omassa käytössä olevia kiinteistöyhteisöosakkeita.

ARVONKOROTUSTEN PERIAATTEET

Kiinteistön ja kiinteistöyhteisöosakkeiden arvoja on korotettu viimeksi vuonna 1990 Huoneistokeskus Oy:n arvioimien kauppahinta-arvojen perusteella. Suomen SKV Oy on arvioinut vuonna 2002 merkittävimpien kiinteistöjen käyvät arvot. Aikaisemmin tehtyjä arvonkorotuksia on peruutettu myytyjen asunto-osakkeiden ja asuinkiinteistön osalta.

POISTOT

Poistosuunnitelman mukaisesti kuluvan omaisuuden hankintamenot jaksotetaan elinkeinotuloverolain sallimin enimmäispoistoin. Käytössä olevat atk-ohjelmat poistetaan kolmessa vuodessa ja vuokrahuoneistojen perusparannukset viidessä vuodessa. AsuntoHypoPankin keskeneräisistä atk-järjestelmistä ei ole tehty poistoja.

LUOTTO- JA TAKAUSTAPPIOT

Luottotappioihin on merkitty toteutuneet luottotappiot ja pääomasaataviin kohdistettujen luottotappiovarausten muutokset vähennettyinä takaisin saaduilla, aikaisempina tilivuosina 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 erääntyneenä ja maksamatta vähintään 90 päivää.

Kun saaminen on merkitty järjestämättömäksi, korkosaatavia ei ole tuloutettu.

YLEINEN TAPPIOVARAUS

Yleinen tappiovaraus on luottolaitostoimintaan 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 JOHDANNAISSOPIMUKSET

Hypoteekkiyhdistys tekee johdannaissopimuksia vain suojaamistarkoituksessa. Johdannaissopimukset 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. Johdannaissopimusten ja

vastaavasti suojattavien erien arvonmuutoksia ei kirjata, koska suojaavan ja suojattavan erän arvonmuutoksista 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 verosaamia ei ole merkitty taseeseen.

VUOSIVOITTO

Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 22 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuusprosentti) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia niin kauan kuin suhde on alle 9 prosenttia ja vähintään 50 prosenttia, kun suhde on vähintään 9 prosenttia.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. KORKOTUOTTOJEN JA KORKOKULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN

Korkotuotot

Saamisista luottolaitoksilta	127,6
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	14 161,6
Saamistodistuksista	353,2
Muut korkotuotot	11,6
	14 653,9

Korkokulut

Veloista luottolaitoksille ja keskuspankeille	6 997,5
Veloista yleisölle ja julkisyhteisölle	764,4
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista	3 263,1
Muut korkokulut	0,1
	11 025,1

2. LEASINGTOIMINNAN NETTOTUOTOT

Leasingtoimintaa ei ole.

3. ARVOPAPERIKAUPAN NETTOTUOTOT

Osakkeiden ja osuuksien arvonalennukset ja arvonalennusten palautukset	230,8
Osakkeiden ja osuuksien myyntivoitot	201,8
	432,6

4. TILIKAUDEN AIKANA OSTETTUIJEN JA MYYTYJEN VAIHTUVIIN VASTAAVIIN LUETTUIJEN ARVOPAPERIEN YHTEENLASKETUT MÄÄRÄT

	Ostot	Myynnit
Osakkeet ja osuudet	20,1	-347,8

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Liiketoiminnan muut tuotot

Vuokra- ja osinkotuotot kiinteistöistä ja kiinteistöyhteisöistä	1 616,2
Kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutusvoitot	2 758,2
Muut	33,3
	4 407,7

Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrakulut	9,4
Kulut kiinteistöistä ja kiinteistöyhteisöistä	504,9
Kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutustappiot	1,4
Muut varsinaisesta liiketoiminnasta johtuvat kulut	229,0
	744,7

6. POISTOT JA ARVONALENNUKSET AINEELLISISTA JA AINEETTOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

Suunnitelman mukaiset poistot

Aineelliset hyödykkeet	123,8
Aineettomat hyödykkeet	15,7
	139,6

7. LUOTTO- JA TAKAUSTAPPIOT SEKÄ PYSYVIIN VASTAAVIIN
KUULUVIEN ARVOPAPERIEN ARVONALENTUMISET

Luotto- ja takaustappiot sekä niiden vähennykset tase-erittäin	Luottotappiot brutto	Vähennykset
Saamisista luottolaitoksilta		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	134,6	61,3
Takauksista ja muista taseen ulkopuolisista eristä		
	134,6	61,3
Tilinpäätökseen kirjatut luotto- ja takaustappiot		
+ Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot yhteensä		13,4
- Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot, joista on aikaisemmin tehty kohdistettu luottotappiovaraus		13,4
- Palautukset aikaisempina vuosina toteutuneista luottotappioista		32,2
+ Tilikauden aikana tehdyt kohdistetut luottotappiovaraukset		121,2
- Kohdistettujen luottotappiovarausten peruutukset tilikauden aikana		15,7
		73,3
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset		
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset		-3,6
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumisten palautukset		1,8
		-1,8

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. Tuotot esitetään eliminoimattomina. Konsernin markkina-alueena on Suomi.

Kiinnitysluottolaitostoiminta	8 914,0
Talletuspankkitoiminta	134,9
	9 048,9

Tasetta koskevat liitetiedot

13. KESKUSPANKKIRAHOITUKSEEN OIKEUTTAVAT SAAMISTODISTUKSET

Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavia saamistodistuksia ei ole.

14. KESKUSPANKEILTA OLEVAT SAAMISET

Saamisiin luottolaitoksilta sisältyvät keskuspankeilta olevat saamiset	498,9
--	-------

15. LUOTONANTO ERITELTYNÄ SEKTOREITTAIN JA LUOTTOIHIN KOHDISTETUT LUOTTOTAPPIOVARAUKSET

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Yritykset ja asuntoyhteisöt	135 343,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	
Julkisyhteisöt	
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	7 850,0
Kotitaloudet	221 557,0
Ulkomaat	
	364 750,0
Kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden alussa	65,2
+ Tilikauden aikana tehdyt uudet varaukset	121,2
- Tilikauden aikana peruutetut varaukset	15,7
- Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot, joista on aikaisemmin tehty kohdistettu luottotappiovaraus	13,4
Kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	157,2

16. JÄRJESTÄMÄTTÖMÄT JA MUUT NOLLAKORKKOISET SAAMISET

	Järjestämättömät saamiset	Muut nollakorkkoiset
Yritykset ja asuntoyhteisöt	143,9	
Kotitaloudet	1 954,8	14,2
	2 098,6	14,2

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		
Osakeindeksilainat		208,3
		208,3
Pysyviin vastaaviin kuuluvat saamistodistukset		
- hankintamenon ja sitä alemman nimellisarvon erotus		
- nimellisarvon ja sitä alemman kirjanpitoarvon erotus		8,3

21. OSAKKEET JA OSUUDET OMAISUUSLAJEITTAIN

JAOTELTUINA JULKISESTI NOTEERATTUIHIN JA MUIHIN

Osakkeet ja osuudet tase-erittäin	Julkisesti noteeratut	Muut
Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat	3 984,3	
Pysyviin vastaaviin kuuluvat		108,5
	3 984,3	108,5
Osakkeet ja osuudet, julkisesti noteeratut		
- todennäköisen luovutushinnan ja sitä alhaisemman kirjanpitoarvon erotus		2 791,4
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		
Luottolaitoksissa		
Muissa		168,2
		168,2

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	14 854,3	245,9
+ lisäykset tilikautena			562,2	363,3
- vähennykset tilikautena			499,8	20,0
+/- siirrot erien välillä				
- tilikauden suunnitelman mukaiset poistot			0,8	123,0
-/+ 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			-1 678,5	
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	168,2	2 958,5	13 237,4	466,2

Konserniin kuuluvia yhtiöitä Hypoteekkinotariaatti Oy, As Oy Vantaan Piikkikuja 6, As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56 ja As. Oy Helsingin Wellamonrinne ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

23. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Muut pitkävaikutteiset menot	
ATK-ohjelmat	701,6
Muut	32,3
	733,8

24. KIINTEISTÖOMISTUKSET

	Kirjanpitoarvo	Sitoutunut pääoma
a) Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet ja rakennukset		
Omassa käytössä olevat		
Muut	8,0	6 114,4
	8,0	6 114,4
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		
Omassa käytössä olevat	2 958,5	224,6
Muut	13 229,4	8 325,9
	16 187,8	8 550,4
Kirjanpitoarvo sisältää arvonkorotukset ja arvonalennukset	9 782,7	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	9 601	6 484,2	16,65	3,10
Maa-alueet, rakentamattomat	-	6 114,4	0,00	-
Liike- ja toimistokiinteistöt	1 217	2 066,2	11,30	0,00
	10 818	14 664,8	14,16	3,10

Nettotuoton laskentamenetelmä: Saadut vuokratulot vähennettynä yhtiövastikkeilla, korjauskuluilla ja poistoilla.

c) Muussa kuin omassa käytössä olevien kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen sitoutunut pääoma jaoteltuna tuottoprosentin mukaan:

Tuottoprosentti	Sitoutunut pääoma
0 - 3	7 013,7
3 - 5	2 626,5
5 - 7	1 485,1
yli 7	3 539,5
	14 664,8

Edellä mainittujen kiinteistösijoitusten kirjanpitoarvoista laskettu tuotto oli 8,0 % (2002/6,2%).

25. OMAT TAI EMOYRITYKSEN OSAKKEET

Konserniyritysten hallussa ei ole omia tai emoyrityksen osakkeita.

26. MUUT VARAT

Notariaatti- ja perintätoiminta	43,5
Muut tilisaamiset	70,0
	113,5

27. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

Korkosaamiset	1 276,7
Muut	438,4
	1 715,1

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, joukkovelkakirjalainat	393,4
Velkojen nimellisarvon ja sitä alhaisemman kirjanpitoarvon erotus	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, sijoitustodistukset	17,8

30. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT VAADETYYPEITTÄIN

Sijoitustodistukset	4 982,0
Joukkovelkakirjalainat	86 573,4
Muut	
	91 555,4

31. MUUT VELAT

Kohdistamattomat asiakassuoritukset	1 624,9
Muut	190,5
	1 815,4

32. SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT

Korkovelat	3 435,1
Muut	235,9
	3 671,1

33. PAKOLLISET VARAUKSET

Pakollisia varauksia ei ole.

34. VELAT, JOILLA ON HUONOMPI ETUOIKEUS KUIN MUILLA VELOILLA

Velkoja, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla, ei ole.

35. OMAN PÄÄOMAN ERIEN LISÄYKSET JA VÄHENNYKSET TILIKAUDEN AIKANA

	Tilikauden alussa	Lisäys	Vähennys	Tilikauden lopussa
Arvonkorotusrahasto	11 461,2		1 678,5	9 782,7
Vararahasto	18 117,7			
Liittymismaksut		214,1		
Siirto edellisen vuoden voitosta		1 200,0		19 531,8
Käyttörahassto	3 775,8	1 150,0		4 925,8

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. PÄÄOMASIIJOITUSTEN JA -LAINOJEN LAINAEHDOT

41. YHDISTELLYT TASEEN ERÄT

Kohtiin 38-41 ei sisälly eriteltäviä tietoja.

42. SAAMISTEN JA VELKOJEN MATUREITEETTIJAKAUMA TASE-ERITTÄIN

	-3 kuukautta	3-12 kuukautta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset				
Saamiset luottolaitoksilta	14 745,0			
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	12 817,0	36 025,7	115 917,0	199 990,0
Saamistodistukset		208,3		
	27 562,0	36 234,0	115 917,0	199 990,0
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	11 279,3	23 888,8	95 002,5	67 192,0
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 453,1	8 244,7	22 619,8	20 756,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	4 982,0		86 573,4	
	17 714,4	32 133,5	204 195,6	87 948,1
Saamisiin yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ei sisältynyt vaadittaessa maksettavia saamisita. Muut kuin määräaikaiset talletukset on sisällytetty maturiteetti luokkaan "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 2 886 655,69 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)

3 829,8

Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajausta.

47. LEASINGVASTUUT

Leasingvastuita ei ole.

48. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET ERITELTYINÄ

Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset

Annetut luottolupaukset, enintään vuoden mittaiset

11 898,9

49. JOHDANNAISSOPIMUKSET

	Nimellisarvo	Luottovasta-arvo
Koronvaihtosopimukset	84 840,0	1 790,0

50. OMAISUUDEN MYYMISESTÄ JA OSTAMISESTA ASIAKKAAN LUKUUN SYNTYNEET MYYNTISAAMISET JA OSTOVELAT

Omaisuuuden myymistä tai ostamista asiakkaan lukuun ei ole.

51. MUUT VASTUUSITOUMUKSET JA VASTUUT

Muita vastuita 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	34	4
Osa-aikainen henkilöstö	0	0

Toimitusjohtajan, varatoimitusjohtajan, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenten palkat, palkkiot ja henkilösivukulut yhteensä

447,4

Lainat	Lainapääoma	Korko %	Viitekorko	Laina-aika
Hallintoneuvosto	1 166,6	2,59–4,80	euribor, kiinteä korko	1–16 vuotta
Hallitus	294,1	2,50	peruskorko	1–11 vuotta
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	83,1	2,50	peruskorko	8–11 vuotta

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

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt yhtiöt

Yhtiö, kotipaikka, toimiala	Omistusosuus %	Kirjanpitoarvo	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Suomen AsuntoHypoPankki Oy, Helsinki, talletuspankkitoiminta	100	6 019,5	5 962,9	0,7

Tilikauden voitto on ilmoitettu pankin viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaan.

Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä jätetyt tytäryhtiöt

Yhtiö, kotipaikka, toimiala	Omistusosuus %	Kirjanpitoarvo	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Hypoteekkinotariaatti Oy, Helsinki, asunto-osakkeiden omistaminen ja asuinhuoneistojen vuokraus	100	168,2	400,8	5,9

Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä jätetyt kiinteistötytäryhtiöt

Yhtiö ja kotipaikka	Omistusosuus %	Kirjanpitoarvo	Oma pääoma	Tilikauden tulos
As Oy Vantaan Piikkikuja 6, Vantaa	100	117,8	117,8	-
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56, Helsinki	100	952,4	760,3	3,5
As. Oy Helsingin Wellamonrinne, Helsinki	100	8,0	8,0	-
		1 078,2	886,1	3,5

Yhtiöt on jätetty konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle. Rahoitustarkastuksen konsernitilinpäätösmääräyksen sallimalla tavalla. Tilikauden voitto on ilmoitettu yhtiön viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaan. As Oy Vantaan Piikkikuja 6 ja As. Oy Helsingin Wellamonrinne ovat vuonna 2003 perustettuja yhtiöitä, eikä niillä siksi ole vahvistettuja tilinpäätöksiä.

Tuloslaskelmaan sisältyvät konsernitilinpäätöksessä yhdistelemättä jätetyt erät

Korko- ja osinkotuotot	
Hypoteekkinotariaatti Oy	31,1
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	10,4
As. Oy Helsingin Wellamonrinne	19,5
	61,0

Asuinkiinteistö Piikkikuja 6:n yhtiöittämisestä syntyi myyntivoitto 2 048 458,57 euroa, josta arvonkorotusten peruutusta oli 1 406 219,25 euroa.

Saamiset konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä jätetyiltä pieniltä tytäryhtiöiltä

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Hypoteekkinotariaatti Oy	485,0
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	2 125,0
As. Oy Helsingin Wellamonrinne	6 106,4
	8 716,4

Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	31,4
------------------------------------	------

Muut liitetiedot

54. LUOTTOLAITOKSEN HARJOITTAMA OMAISUUDENHOITOPALVELU

Notariaattoiminta käsittää vain lainansaajien panttaamien kiinnitysvakuuksien hoitoa.

55. TÄSSÄ ILMOITETTAVAT TIEDOT KOSKEVAT OSUUSPANKKIA

Konserniin kuuluvaa luottolaitosta koskevat liitetiedot

56. TIEDOT KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN SISÄLTYVÄSTÄ LUOTTOLAITOKSESTA

Konserniin ja konsernitilinpäätökseen sisältyvästä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, (Yrjönkatu 9 A) PL 509, 00101 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

Muut konsernia koskevat tiedot

Korkokulut tytäryhtiölle	136,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat / sijoitustodistukset	5 809,5

Tilinpäätös 2003

Taloudelliset tunnusluvut vuosilta 1999-2003 (1 000 €)

Vuosien 1999–2001 tunnusluvut esitetään emoyhtiöstä, vuodesta 2002 alkaen konsernista.

	1999	2000	2001	2002	2003
Liikevaihto	16 625	17 578	19 230	18 087	20 074
Muutos %	-5,6	5,7	9,4	-5,9	11,0
Rahoituskate	4 213	3 749	3 819	3 792	3 629
% liikevaihdosta	25,3	21,3	19,9	21,0	18,1
Liikevoitto/Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 239	2 508	2 722	2 513	4 076
% liikevaihdosta	19,5	14,3	14,2	13,9	20,3
Tehdyt poistot ja vapaaehtoisten varausten lisäys	1 501	412	-9	87	140
Luottotappiokirjaukset, (-) tuloutus	-46	83	-9	-89	73
Lainakanta	277 163	280 854	296 002	328 028	364 750
Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset	2 952	2 511	2 778	2 577	2 113
% lainakannasta	1,1	0,9	0,9	0,8	0,6
Varainhankinta	261 399	272 367	279 517	310 751	341 992
Oma pääoma ja vapaaehtoiset varaukset	47 138	49 080	51 397	53 794	55 714
Taseen loppusumma	313 136	327 541	336 491	370 058	403 193
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,3	3,7	4,3	4,3	6,2
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,79	0,56	0,64	0,62	0,88
Omavaraisuusaste %	15,1	15,0	15,2	14,5	13,8
Vakavaraisuus %	25,7	25,4	24,6	22,9	22,4
Rahoitusmarginaali %	1,5	1,3	1,3	1,2	1,0
Tuotto-kulu -suhde	1,9	1,8	1,9	1,6	1,8
Kulu-tuotto %	53,0	56,6	53,5	61,3	54,1

Tunnuslukujen laskentakaavat

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Oma pääoma	oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto - tuloverot}}{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset - aineettomat hyödykkeet (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto - tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset}}{\text{taseen loppusumma}}$	x 100
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset - aineettomat hyödykkeet}}{\text{riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä}}$	x 100
Rahoitusmarginaali %	$\frac{\text{rahoituskate}}{\text{lainakanta keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Tuotto-kulu -suhde	$\frac{\text{rahoituskate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}}{\text{palkkiokulut + hallintokulut + poistot + liiketoiminnan muut kulut}}$	x 100
Kulu-tuotto %	$\frac{1}{\text{tuotto-kulu -suhde}} \times 100$	

Hallituksen ehdotus voiton käyttämiseksi

VOITTOVARAT

Vuoden 2003 voitto	3 392 740,11
Edellisten vuosien käyttämätön voitto	19 343,90
Voittovarot yhteensä	3 412 084,01

VOITON KÄYTTÖEHDOTUS

Siirretään vararahastoon	1 700 000,00
Siirretään käyttörahastoon	1 674 181,05
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	8 500,00
Jätetään käyttämättä	29 402,96
Yhteensä	3 412 084,01

Helsingissä tammikuun 30. päivänä 2004



Jarmo Leppiniemi
puheenjohtaja



Ukko Laurila
varapuheenjohtaja



Jari Eklund



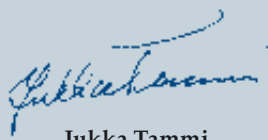
Ben Grass



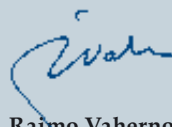
Matti Inha
toimitusjohtaja



Hannu Kuusela



Jukka Tammi



Raimo Vaherno
varatoimitusjohtaja



Pentti Vartia

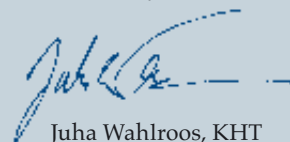
Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolavan mukaisesti ja suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 24. päivänä 2004

PricewaterhouseCoopers Oy,
KHT-yhteisö



Risto Mäkiö, KHT



Juha Wahlroos, KHT

Hallintoneuvoston lausunto

Vahvistettuamme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2003 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmehallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Lauri Koivusalo, Pekka Osara, Juhani Ruskeepää, Pekka Timonen ja Riitta Vahela-Kohonen.

Helsingissä 17. päivänä helmikuuta 2004

Lauri Koivusalo, puheenjohtaja
Antti Aho
Kyösti Ekdahl
Helena Jaatinen
Markku Koskela
Pekka Osara
Juhani Ruskeepää
Terho Salo
Riitta Vahela-Kohonen

Vesa Majamaa, varapuheenjohtaja
Antti Arjanne
Juhani Erma
Timo Kaisanlahti
Teemu Lehtinen
Elina Rantala
Jukka Räihä
Pekka Timonen

Tilintarkastuskertomus

SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN JÄSENILLE

Olemme tarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2003. 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 luotto-laitostoiminnasta 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 3 392 740,11 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 2004

Risto Mäkiö
KHT

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos
KHT

Hypon hallinnointi (Corporate Governance)



Jari Eklund
sijoitusjohtaja

Jukka Tammi
pääjohtaja

Hannu Kuusela
professori

Ben Grass
konsernijohtaja

Pentti Vartia
toimitusjohtaja

Ari Pauna
hallituksen sihteeri
pankinjohtaja

Matti Inha
toimitusjohtaja

Jarmo Leppiniemi
puheenjohtaja
professori

Ukko Laurila
varapuheenjohtaja
toimitusjohtaja

Raimo Vaherno
varatoimitusjohtaja

Hypon hallinnointi

Hypon Corporate Governancen kehittämisen tavoite on, että kaikki Hypon toimintoihin liittyvät tarpeellisilta kohdiltaan täydennetyt ohjeistukset ovat saatavilla intranetin kautta vuoden 2004 loppuun mennessä. Lisäksi tavoitteena on, että Hypon eri toimielinten, johtoryhmän, esimiesten ja asiantuntijoiden keskinäinen työnjako, tehtävät ja vastuut selkiinnytetään vuoden 2005 loppuun mennessä.

Tarpeet huomioitiin kesällä 2002 käynnistetyssä Hypo-konsernin uudistamisohjelmassa, jonka jälkeen sisäistä ohjeistusta ja sen saatavuutta on lisätty. Sovellettavuutta asiakaspalvelutilanteisiin on parannettu mm. intranetin käyttöön otolla. Lisäksi keskinäisiä työnjakoa, tehtäviä ja vastuita on täsmennetty ja Hypo-konsernin sisäistä valvontaa on tehostettu ja monipuolistettu tekemällä sisäistä tarkastusta koskeva ulkoistamissopimus eräiden alan tunnustettujen osajien kanssa.

HEX, Keskuskauppakamari sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto julkistivat suosituksen pörssiyrityksien hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance) 12.12.2003. Suositus tulee voimaan 1.7.2004, mutta sitä voidaan ryhtyä noudattamaan jo ennen sitä.

Hypon hallitus päätti 17.12.2003 pitämässään kokouksessa, että suositusta sovelletaan kaikilta mahdollisilta osiltaan Hypon toiminnassa. Samalla hallitus velvoitti toimivan johdon ryhtymään kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin suosituksen soveltamisen edellytyksenä olevien muutosten aikaansaamiseksi. Tavoitteeksi asetettiin, että suosituksen edellyttämät muutokset on toteutettu 1.7.2004 mennessä.

Hypo-konsernissa keskeisimmät muutostarpeet liittyvät hallintoneuvoston, hallituksen ja toimitusjohtajan sekä tämän varamiehen asemaan ja tehtäviin. Muutoksilla korostetaan hallintoneuvoston valvonnallisia tehtäviä, lisätään hallituksen tehtäviä ja täsmennetään toimitusjohtajan roolia hallituksessa. Muutokset edellyttävät Hypoteekkiyhdistyksen sääntömuutoksia. Muutosehdotukset annetaan Rahoitustarkastuksen kanssa sovitulla tavalla Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten kokouksen käsiteltäväksi ensimmäisen kerran helmikuussa ja toisen kerran maaliskuussa 2004. Kaikki muutosehdotukset ovat voimassa olevan hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain mukaisia.

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
Juhani Erma, oikeustieteen lisensiaatti, varatuomari, asianajaja
Helena Jaatinen, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja
Timo Kaisanlahti, oikeustieteen tohtori, neuvotteleva virkamies
Markku Koskela, kauppatieteiden tohtori, professori
Teemu Lehtinen, valtiotieteen tohtori, diplomi-insinööri, toimitusjohtaja
Pekka Osara, herastuomari, maanviljelijä
Elina Rantala, filosofian maisteri, lehtori
Juhani Ruskeepää, ekonomi, toimitusjohtaja
Jukka Räihä, varatuomari
Terho Salo, diplomi-insinööri, ekonomi, toimitusjohtaja
Pekka Timonen, oikeustieteen tohtori, neuvotteleva virkamies
Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri, elinkeinoasiamies

HALLITUS

Jarmo Leppiniemi, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori
Ukko Laurila, varapuheenjohtaja, valtiotieteen maisteri, toimitusjohtaja
Jari Eklund, kauppatieteiden maisteri, sijoitusjohtaja
Ben Grass, varatuomari, rakennusneuvos, konsernijohtaja
Matti Inha, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja
Hannu Kuusela, kauppatieteiden tohtori, professori
Jukka Tammi, varatuomari, pääjohtaja
Raimo Vaherno, valtiotieteen maisteri, varatoimitusjohtaja
Pentti Vartia, professori, toimitusjohtaja

TILINTARKASTAJAT

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

Henkilöstö

Toimitusjohtaja Matti Inha
Varatoimitusjohtaja, talousjohtaja Raimo Vaherno
Pankinjohtaja Ari Pauna
Johdon assistentti Kristiina Aitala

Myynti ja markkinointi

Myyntijohtaja Jouni Lehtinen
Asuntolaina-asiantuntijat:
Pirjo Dahlbom
Riitta Heino
Päivi Hietamies
Jari Häkkinen
Eija Nevala
Hannele Nyström
Piia Puheloinen
Anu Vilmi
Christa Wuorikivi, markkinointikoordinaattori

Asuntojen vuokraus

Isännöitsijä Reijo Huotari
Projekti-insinööri Tarja Ek

Luotto- ja talletusreskontra

Osastopäällikkö Maarit Valkeajärvi *
Asuntolaina-asiantuntijat:
Marjaana Andem
Irja-Liisa Launokari
Marja Leino
Hannele Lindberg
Maarit Muhli
Marja Niemelä, pääkassa
Aune Pokkinen
Tuija Saari
Mirka Silvennoinen, projektiasiantuntija
Minna Vähämaa

* Koko henkilökunnan keskuudestaan valitsema
vuoden 2003 Fair Play -henkilö

Pääkirjanpito ja palkkahallinto

Apulaisjohtaja, kamreeri Pirjo Majamäki
Controller, palkanlaskija Seija-Sisko Kinaret

Tuotteet ja kehittäminen

Osastopäällikkö Heidi Tikka
Projektiasiantuntija Soila Mäkitalo

Varainhallinta ja sijoitukset

Projektijohtaja Aija Kontinen
Treasury-asiantuntija Ilona Vaherno

Lakiasiat, riskienhallinta

Apulaisjohtaja, lakimies Pekka Karttila

Sisäiset tarkastajat

Control Consulting CC Ltd Oy
Atte Holopainen
Filosofian kandidaatti, CISA

Oy Inreviso Ab
Eila Koivu
CIA, CCSA, CISA, CFE

Tietotekniikkakonsultointi

Zippoint
Helena Mäkimattila
Datanomi



Toukokuussa osallistuimme joukolla osa juosten osa kannustaen Hyossa jo perinteeksi muodostuneeseen Naisten Kymppiin. Tällä kerralla viime vuoden ykkössija vaihtui hyväksi kakkoseksi.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 144 vuotta

KEISARILLISESTA JULISTUKSESTA

NOIN 365 MILJOONAN EURON LAINAKANTAAN

Uudistamisohjelma kääntää asiakasjäsenten määrän uudelleen kasvuun. Lainakanta on 365.000.000 euroa ja talletuskanta 4.300.000 euroa.

- 25.5.1859 Keisarillisen Majesteetin Armollinen julistus Suomen Maan Hypoteekkiyhdistysten ehdoista ja yleisistä perusteista.
- 15.9.1859 Ensimmäinen yleinen kokous Helsingissä Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi Suomeen.
- 4.7.1860 Päätös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta Haminaassa yleisen maanviljelyskokouksen yhteydessä.
- 24.10.1860 Senaatti vahvisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt.
- II/1862 Antolainaustoiminta 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 & Söhnen 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 Liikanen 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. Suurruhtinaskunnan, Suomen Valtion takauksen perusteella Suomen Tasavalta maksoi 1920-luvulla ennen sotaa otetut obligaatiolainat, kun velkojat vaativat maksun neljävaluuttaisista lainoista inflaatiosta vähiten kärsineessä valuutassa, Ruotsin kruunussa.
- 1913–1917 Hypoteekkiyhdistys rahoittaa AB Brändö Villastadia, Kulosaaren "huvilakaupunkia".
- 1927–1979 Suomen Asuntohypoteekkipankki. Kaupunkikiinteistöille myönnettäviä 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 halltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnettyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.
- 1939–1945 Sotavuodet.
- 1945–1959 Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli asuntokiinnityspankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.
- 1960–1980 Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.
- 1980–1997 Luotonanto laajentuu omakotitalorakentamiseen 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 Uudistamisohjelma kääntää asiakasjäsenten määrän uudelleen kasvuun. 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.



Vapaustaistelija, luutnantti Herman Liikanen palveli Suomen Hypoteekkiyhdistystä lähes 50 vuotta

Herman Liikanen syntyi 13. päivänä toukokuuta 1835 ristiinalaiseen torppari-perheeseen. Hän osallistui Itämaiseen sotaan, Italian vapaustaisteluun ja Tanskan puolustamiseen Preussia vastaan 1864. Dybbölinssä haavoittunut soturi sai ansioistaan Tanskan sodassa Dannebrogin ritarin arvon sekä Tanskan valtion eläkkeen. Palattuaan Tanskasta Helsinkiin Liikanen sai toimen Suomen Hypoteekkiyhdistyksessä 1. joulukuuta 1865. Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa Liikanen oli kirjanpitäjänä lähes 50 vuotta hoitaen tunnollisesti hänelle uskotut erilaiset tehtävät. Eläkkeelle jäädessään hän oli 79 vuotias. Liikanen oli innokas suomalaiskansallisten aatteiden ajaja ja mm. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran jäsen ja Suomalaisen Klubin kunniajäsen. Herman Liikanen kuoli Kuhmalahdella 13. päivänä huhtikuuta 1926 ja hänet haudattiin Helsingissä huomattavin kunnianosoituksin.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perinteikkäissä toimitiloissa on Herman Liikanen mukaan nimetty neuvotteluhuone Herman-sali.

Vuoden 2004 tuoteuutuus

Hypon Osaomistuskonsepti

– ainutlaatuinen, vaiheittainen tapa päästä kiinni omaan asuntoonpääkaupunkiseudulla

Vuoden 2004 alussa Hypo toi markkinoille kovasti kiinnostusta herättäneen asunnon osaomistumuodon.

TUOTE SOPII ASIAKKAILLE

- joilla ei ole asunnon ostoon tarvittavaa omavaraisuutta tai
- jotka eivät tässä elämäntilanteessaan vielä uskalla ottaa asunnon ostoon tarvittavaa asuntolainaa, esim. työsuhde ei ole vakinainen, puoliso opiskelee...
- tai vaikkapa niille asiakkaille, jotka pelkäävät tai uskovat asuntojen hintojen laskevan

ASIAKAS MAKSAA KOLMANNEKSEN

- Asiakas voi itse etsiä myytävien asuntojen joukosta unelmiensa asunnon, johon haluaa muuttaa
- Mikäli asunto sopii Hypon Osaomistusasunnoksi, asiakkaan kanssa neuvotellaan osaomistuksen ehdot yksilöllisesti, ja Hypo ja asiakas ostavat kyseisen asunnon
- Omistusosuus ja kauppahinta jakaantuvat niin, että Hypo ostaa 70 % ja asiakas 30 %
- Hypo lainoittaa asiakkaan 30 prosentin ostohinnan tai tarvittavan osan siitä
- Osaomistaja-asiakas asuu asunnossa vuokrasopimuksen perusteella. Vuokran suuruudessa otetaan huomioon asiakkaan 30 prosentin osaomistus

HARKINTA-AIKAA JOPA NELJÄ VUOTTA

- Asiakkaalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta, ostaa asunto kokonaan omakseen neljän vuoden kuluessa
- Asiakas voi "koeasua" ja testata asuntoa neljä vuotta ja päättää sen jälkeen, ostaako asunnon
- Kauppahinta on koko neljän vuoden ajan asunnosta kaupan-tekohetkellä maksettu käypä hinta. Hinta ei nouse eikä laske yleisen asuntojen hintatason muutosten myötä
- Jos asiakas ei halua lunastaa asuntoa itselleen, Hypo lunastaa osaomistuksen takaisin siitä maksettuun hintaan vähennettynä asumisen kulumisen perusteella 1%/asunnon kokonaishinta/vuosi
- Vaikka asuntojen hinnoissa tapahtuisi laskua, saa asiakas kuitenkin osaosuutensa takaisin vain kulumiskorvauksella vähennettynä
- Jos neljän vuoden jälkeen asukas ei halua lunastaa asuntoa ja Hypo lunastaa osaomistuksen takaisin, voidaan sopia myös vuokralla asumisen jatkamisesta



Valitse ensin haluamasi asunto ja päättää vasta myöhemmin, haluatko ostaa sen kokonaan omaksi.