

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

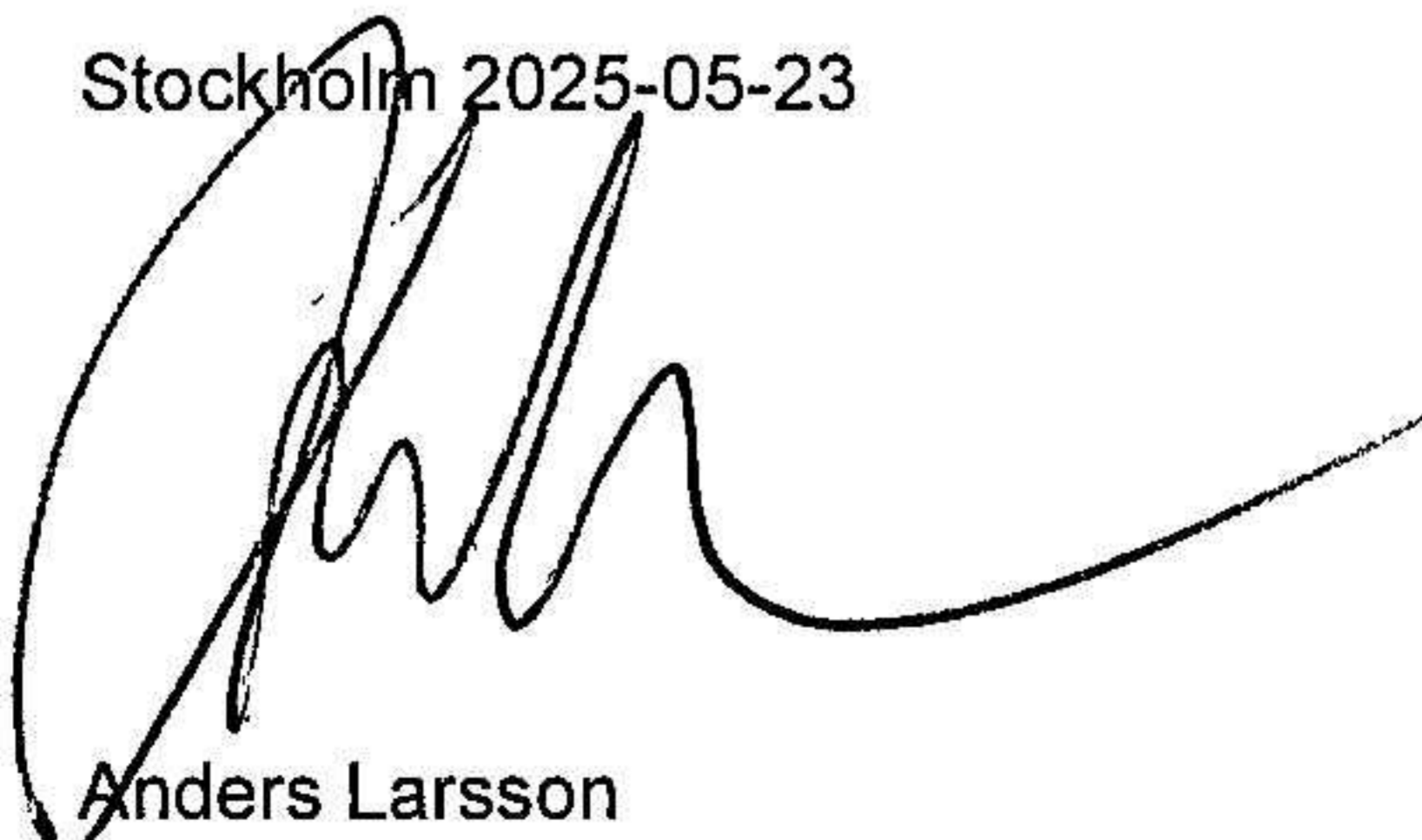
**Svensk Hypotekspension 5 AB (publ)**  
**Org. nr. 559283-7875**

**Säte: Stockholm**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar (noter)	10-13

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 23 maj 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-23



Anders Larsson

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Svensk Hypotekspension 5 AB (publ)**

**Org. nr. 559283-7875**

**Säte: Stockholm**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar (noter)	10-13

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och Verkställande Direktören för Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsperioden 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Flerårsöversikt

<u>MSEK</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat från finansiella poster (räntenetto)	232	168	144	69
Nya krediter	0	0	0	0
Utlåning till allmänheten	7 254	5 004	4 475	3 001

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

#### Moderföretag

Bolaget är helägt dotterföretag till Svensk Hypotekspension AB, org nr 556630-4985, och har sitt säte i Stockholm. Bolaget nyregistrerades av Bolagsverket 2020-11-17. Moderbolaget upprättar koncernredovisning och är ett bostadskreditinstitut. Koncernmoderbolag är NOBA Bank Group AB (publ), Org.nr 556647-7286.

#### Information om verksamheten

Moderbolaget Svensk Hypotekspension AB var fram till april 2019 den enda aktören i Sverige som erbjuder garanterade livsvariga krediter, s.k. kapitalfrigöringskrediter, utan krav på löpande betalningar av vare sig räntor eller amorteringar för villa-, fritidshus- och bostadsrättsägare över 60 år. Produkten marknadsförs under namnet Hypotekspension®. Produkten är sedan länge etablerad i USA och England och har på senare år även introducerats i flera andra länder. Där produkten förekommer har den blivit mycket populär bland pensionärer.

Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) startade sin verksamhet den 12 april 2021 genom att förvärva en låneportfölj med produkten Hypotekspension. Bolaget finansierar krediterna genom en lånefacilitet hos bank.

Bolaget har ett fastställt regelverk med finans- och administrationspolicies, men har inga egna anställda utan administreras av moderbolaget.

#### **Framtida utveckling**

Sedan de hårdare amorteringskraven infördes för några år sedan har efterfrågan på Hypotekspension ökat, då många i Bolagets potentiella kundkrets inte kan få lån i en vanlig bank. Den sjunkande räntenivån under föregående år har varit positiv för efterfrågan. På längre sikt bedöms kombinationen av längre livslängd, hög andel bostadsägande och låga pensioner som positiv för framtida efterfrågan på kapitalfrigöringskrediter.

#### **Händelser efter periodens utgång**

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång

**Finansiell riskhantering**Finansiella risker

Låneverksamhet är som regel förknippad med ett antal finansiella risker, främst ränte- och valutarisker samt likviditets- och finansieringsrisker.

Bolagets verksamhet är för närvarande inte utsatt för ränte- och valutarisker. Ränterisken, som uppstår då räntebindningstider för tillgångar och skulder inte sammanfaller, hanteras genom att såväl Bolagets finansiering som utlåning sker med rörlig ränta och med samma räntebas. Bolagets affärer görs i svenska kronor och verksamheten är sålunda inte utsatt för valutarisker.

Finansieringsrisken omfattar dels en refinansieringsrisk, d.v.s. risken att befintliga banklån inte kan förlängas eller ersättas med annan finansiering dels risken att fortsatt nytulning inte kan finansieras. Riskerna hanteras genom tidig dialog med ratinginstitut och finansiärer och genom att långivning, riskhantering och förberedelser inför framtida avyttring av låneportföljen eller värdepapperisering anpassas till de krav som marknaden ställer, bl.a. har rutiner dokumenterats och låneportföljen indelats i kategorier.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses vanligen risken att låntagaren inte kan fullgöra sina räntebetalningar och amorteringar i rätt tid. I Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) är kreditrisken i stället förknippad med värdet vid försäljningen av de fastigheter och bostadsrätter, som utgör säkerhet för krediten. Kreditgivningen sker i moderbolaget utifrån en av styrelsen fastställd kreditpolicy och kreditinstruktion. Styrelsen har utsett en kreditkommitté för handläggning av löpande kreditärenden. I kommitténs ansvar ingår att lämna förslag till styrelsen beträffande utveckling av kreditpolicy och kreditinstruktion.

Bolaget baserar sin kreditprövning på en noggrann bedömning av värdet och värdebeständigheten hos de fastigheter (villa eller fritidshus) och bostadsrätter, som utgör underlag för kreditgivningen. Lånen löper på livstid, d.v.s. har en obestämd löptid. Inga betalningar av vare sig räntor eller amorteringar behöver erläggas på lånen förrän de skall återbetalas, vilket skall ske vid dödsfall, försäljning av fastigheten/ bostadsrätten dessförinnan eller vid permanent flytt från bostaden. Bolaget lämnar en garanti för att låntagaren aldrig skall behöva betala tillbaka mer än vad fastigheten/bostadsrätten inbringar vid en försäljning på marknadsmässiga villkor, en s.k. skuldfri garanti.

Det innebär, att Bolagets kreditrisk är beroende av storleken på skulden (kapitalfordran plus ackumulerad ränta) jämfört med fastighetens/-bostadsrättens marknadsvärde vid den tidpunkt då lånet förfaller till betalning. Bolaget beräknar denna kreditrisk med hjälp av oberoende aktuarie och anpassar med ledning därav låneskalan till låntagarnas ålder och fastigheternas/bostadsrätternas värde. Baserat på denna beräkning och tillämpade räntevillkor görs avsättning, reservering, för den beräknade kreditförlustrisken.

Kapitalrisk

Kapitalrisken är risken för det egna kapitalet. För att kunna hantera sin kapitalrisk kan bolaget erhålla tillskott från aktieägaren för undvikande av tvångslikvidationsplikt.

### **Bolagsstyrning**

Svensk Hypotekspension 5 AB (Bolaget) nyregistrerades av Bolagsverket 2020-11-17 och är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under svensk lag.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Svensk Hypotekspension AB ("SHP") som i sin tur är ett helägt dotterbolag till NOBA Bank Group AB ("NOBA"). SHP är ett bostadskreditinstitut och står under tillsyn av Finansinspektionen. Bolaget är registrerat hos Finansinspektionen som ett finansiellt institut och står därmed under begränsad tillsyn av Finansinspektionen (Ägarrapportering).

Bolagets aktier är inte noterade på någon reglerad handelsplats.

Bolagsstyrningen av Bolaget utgår ifrån svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen och Finansinspektionens tillämpliga regler och rekommendationer.

Bolagets uppdrag och värderingar utgör grundvalen för bolagets interna bolagsstyrningsregler. Bolaget tillämpar inte Svensk Kod för bolagsstyrning. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordning.

I enlighet med de grundläggande reglerna om ett aktiebolags styrning och organisation styrs Bolaget genom bolagsstämman, den av aktieägarna på stämman utsedda styrelsen, av styrelsen utsedd verkställande direktör och styrelsens kontroll av Bolaget ledning. Den av bolagsstämman utsedda revisorn avger revisionsberättelse över sin revision av bolagets årsredovisning, över dispositionen av resultatet samt över styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av bolaget och dess verksamhet.

### **Intern kontroll och finansiell rapportering**

Syftet med riskhantering och internkontroll i samband med finansiell rapportering är att med rimlig säkerhet kunna garantera att den externa finansiella rapporteringen är tillförlitlig i fråga om delårsrapporter, årsrapporter och årsredovisningar, och säkerställa att den finansiella rapporteringen upprättas enligt lagar, gällande redovisningsnormer och andra relevanta krav.

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen framgår av aktiebolagslagen och den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen omfattas av styrelsens rapporteringsinstruktion till VD.

Revision omfattar årligen lagstadgad revision av Bolagets årsredovisning samt revision av bokslutet. Bolagets interna kontrollarbete syftar till att säkerställa att Bolaget lever upp till sina mål för den finansiella rapporteringen. Arbetet baseras på genomgångar av viktiga rutiner och processer i Bolagets arbete med den finansiella rapporteringen. Rutinerna är utformade utifrån ett bedömt behov i Bolagets verksamhet. Bolaget har ingen särskild granskningsfunktion (intern revision), men ingår i NOBA koncernen som har denna funktion.

### **Bolagsstämma**

Aktieägarens rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämma. Kallelse till årsstämma sker i enlighet med aktiebolagslagen tidigast sex och senast 4 veckor före stämman.

### **Styrelse**

Styrelsen utses av bolagsstämma (normalt årsstämman) och har under räkenskapsåret bestått av Jacob Lundblad, Patrick MacArthur, Arash Bigloo och Malin Jönsson. Patrick MacArthur lämnade under året styrelsen och Arash Bigloo valdes in.

Nuvarande styrelse och VD

Styrelseordförande

Jacob Lundblad

Invald: 2019  
Född: 1978  
Yrke: VD NOBA Bank Group AB  
Utbildning: Civilekonom

Styrelseledamot

Arash Bigloo

Invald: 2024  
Född: 1982  
Yrke: Head Treasury NOBA Bank Group AB  
Utbildning: Civilekonom

Styrelseledamot

Malin Jönsson

Invald: 2019  
Född: 1971  
Yrke: COO NOBA Bank Group AB  
Utbildning: Civilekonom

VD

Anders Larsson

Född: 1964  
Yrke: VD Svensk Hypotekspension AB  
Utbildning: Civilekonom

**Styrelsens arbetsordning**

Styrelsen fastställer på konstituerande styrelsemöte varje år en arbetsordning för styrelsen och instruktioner för verkställande direktören. Arbetsordningen och instruktionerna innehåller bl.a. arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören och bestämmelser om den löpande ekonomiska rapporteringen från den verkställande direktören samt granskning av revisorns opartiskhet och självständighet då hela styrelsen ansvarar för de arbetsuppgifter som åligger revisionsutskottet. Utöver det konstituerande mötet skall styrelsen normalt hålla fyra ordinarie möten per år, ett per kvartal. Däremellan sammanträder styrelsen vid behov på kallelse från ordförande.

**Företagsledning**

VD utses av styrelsen. Under året har Anders Larsson tjänstgjort som VD. VD är anställd i moderbolaget och uppstår ingen ersättning från Bolaget. Bolaget har inga anställda.

VD skall tillse att den instruktion följs som styrelsen beslutat om beträffande den löpande rapporteringen och beslutsunderlag till styrelsen. VD skall tillse att erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena framställs samt är föredragande och avger där motiverade förslag till beslut. VD skall vidare tillse att styrelsens ledamöter tillställs löpande information som fordras för att styrelsen skall kunna följa Bolagets ställning, likviditet och utveckling. Häri ingår bland annat bokslutsrapporter per kalenderkvartal.

**Revisorer**

Revisorerna utses av årsstämman med uppgift att granska Bolagets finansiella rapportering och styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning av Bolaget. Vald revisor är Deloitte AB och huvudansvarig revisor är Johan Stenbäck. Revisorn har inte utfört några tilläggstjänster.

Beträffande Bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade medel	597 306 895
Årets resultat	0
	<b>Kronor 597 306 895</b>
Till ny räkning överförs	597 306 895
Summa disponerat	<b>Kronor 597 306 895</b>

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter m m</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter m m</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader:</b>			
Externa kostnader	9	-231 834 313	-167 653 327
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-231 834 313</b>	<b>-167 653 327</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-231 834 313</b>	<b>-167 653 327</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	3	512 499 762	394 147 837
Övriga ränteintäkter		5 219 564	3 225 005
		<u>517 719 326</u>	<u>397 372 842</u>
Räntekostnader och liknande resultatposter	4, 9	-285 850 915	-229 719 515
Kundförlust		-34 098	0
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>231 834 313</b>	<b>167 653 327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Årets skatt	10	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET</b>			
Årets resultat		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

Not 2024-12-31 2023-12-31

#### Anläggningstillgångar

##### Finansiella anläggningstillgångar

Utlåning till allmänheten

5 7 254 246 994 5 004 279 438  
7 254 246 994 5 004 279 438

Summa anläggningstillgångar

7 254 246 994 5 004 279 438

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 710 2 850  
1 710 2 850

Kassa och bank

207 860 849 166 953 865

Summa omsättningstillgångar

207 862 559 166 956 715

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 462 109 553 5 171 236 153**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 2024-12-31 2023-12-31

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000 500 000  
500 000 500 000

##### Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel

597 306 895 95 000 000

Årets resultat

0 0  
597 306 895 95 000 000

Summa eget kapital

597 806 895 95 500 000

##### Långfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut

6 3 369 167 529 2 622 670 240  
3 369 167 529 2 622 670 240

##### Kortfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut

6 2 625 000 000 2 375 000 000

Skulder till koncernföretag

9 813 583 598 17 014 791

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 56 551 531 61 051 122

Summa kortfristiga skulder

3 495 135 129 2 453 065 913

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**7 462 109 553 5 171 236 153**

**Rapport över förändring av eget kapital**

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>70 000 000</b>	<b>70 500 000</b>
Erhållna aktieägartillskott		25 000 000	25 000 000
<b>Totalt resultat</b>			
Årets resultat från resultaträkningen		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>95 000 000</b>	<b>95 500 000</b>
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>95 000 000</b>	<b>95 500 000</b>
Erhållna aktieägartillskott		502 306 895	502 306 895
<b>Totalt resultat</b>			
Årets resultat från resultaträkningen		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>597 306 895</b>	<b>597 806 895</b>

Antal aktier	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal
Antal aktier 2024-12-31	500 000	0	500 000

Aktiernas kvotvärde är 1 kronor.

2025061147057

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>KASSAFLÖDESANALYS INDIREKT METOD</b>			
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-231 834 313	-167 653 327
<b>Summa</b>		<b>-231 834 313</b>	<b>-167 653 327</b>
Erhållen ränta	3	11 848 950	7 977 781
Erlagd ränta	4	-286 747 213	-195 024 904
<b>Summa</b>		<b>-506 732 576</b>	<b>-354 700 450</b>
Minskning (+) / ökning (-) övriga kortfristiga fordringar		1 140	816 620
Minskning (-) / ökning (+) övriga kortfristiga rörelseskulder		13 029 798	1 724 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-493 701 638</b>	<b>-352 159 823</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	5	-2 329 992 002	-274 626 823
Erhållna amorteringar	5	585 856 229	405 095 528
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 744 135 773</b>	<b>130 468 705</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån	6	1 000 000 000	250 000 000
Upptagna lån koncernbolag	9	783 562 500	0
Utgifter för upptagande av lån		-7 125 000	-2 843 750
Aktieägartillskott + Aktiekapital		502 306 895	25 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 278 744 395</b>	<b>272 156 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>40 906 984</b>	<b>50 465 132</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>166 953 865</b>	<b>116 488 734</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>207 860 849</b>	<b>166 953 865</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2. RFR 2 anger att företaget ska tillämpa International Financial Reporting Standard IFRS, sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Balansräkningens och resultaträkningens uppställningsformer har anpassats för att bättre spegla bolagets verksamhet inom den finansiella sektorn, vilket är förenligt med överskådlighet, god redovisningssed och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagens andra kapitel.

#### Nya och ändrade standarder, samt tolkningar som tillämpas av bolaget

Inga av de övriga IFRS-standarder eller tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2023 har haft någon väsentlig inverkan på bolagets resultat eller finansiell ställning.

#### Nya standarder samt ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av bolaget

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på bolaget.

#### Intäkter

Aviseringsavgift som tas ut årsvis vid avisering av kontrolluppgift intäktsförs direkt. Räntetäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### Utländsk valuta

Transaktioner uttryckta i utländsk valuta omräknas till svenska kronor till transaktionsdagens kurs. Valutakursvinster och förluster, som uppkommer när monetära tillgångar och skulder uttryckta i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, redovisas i årets resultat. Bolaget har inga tillgångar eller skulder i utländsk valuta.

#### Finansiella instrument

Bolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med undantaget från tillämpning av IFRS9 i juridisk person som finns i RFR 2, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, utlåning till allmänheten, andra finansiella fordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och obligationslån.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar, eller en del därav, tas bort från balansräkningen när den avtalsmässiga rätten att erhålla kassaflödena från tillgångarna upphör, eller när de har överförts och bolaget i allt väsentligt överför samtliga risker och förmåner förknippade med ägandet. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när de utsläcks (dvs. när förpliktelsen som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör).

Finansiella tillgångar redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. I efterföljande redovisning värderas finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Bolaget bedömer på en framåtblickande basis de förväntade kreditförlusterna (eng. Expected Credit Losses - ECL) som förknippas med dess finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (exkl kundfordringar se nedan) och för den exponering som uppkommer genom låneåtaganden och finansiella garantiavtal. Bolaget redovisar en reserv för sådana förluster per varje balansdag. Bedömningen av de förväntade kreditförlusterna återspeglar:

\*Ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall

\*Pengars tidsvärde, och

\*Rimliga och verifierbara uppgifter som är tillgängliga utan orimliga kostnader eller insatser per balansdagen för tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Se förvaltningsberättelsen för mer information om gjorda bedömningar, uppskattningar och finansiell riskhantering.

Finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader, och därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

#### Beräkning av verkligt värde

Bolaget har i not 5 och 6 lämnat upplysningar om verkligt värde. Det finns olika nivåer på tillförlitlighet i sådana upplysningar om verkligt värde.

Nivå 1 - noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 - andra observerbara data för tillgången eller skulden som direkt eller indirekt kan härleda ett verkligt värde.

Nivå 3 - data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

#### Koncernbidrag/aktieägartillskott

Bolaget har valt att tillämpa alternativregeln i RFR 2. I enlighet med denna redovisas såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition. Skatteeffekt av erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i resultaträkningen. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och ökar värdet av aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

#### Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas nedan. Reserveringar för skuldfrigarantin på bolagets lånefordringar har med hänsyn till den låga belåningsgraden bedömts ej vara nödvändig. För information i övrig hänvisas till not 5, Utlåning till allmänheten.

**Not 2 Ersättning till revisorerna**

Revisionskostnader tas av moderbolaget

**Not 3 Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta avslutade lån	6 667 979	4 752 320
Kapitaliserade ränteintäkter, utlåning till allmänheten	505 831 783	389 395 517
<b>Summa</b>	<b>512 499 762</b>	<b>394 147 837</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande poster**

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader avseende lån från kreditinstitut	261 416 663	226 023 158
Räntekostnader avseende lån från moderbolaget	20 807 467	0
Periodiserade upplåningskostnader för lån från kreditinstitut	3 626 785	3 696 357
<b>Summa</b>	<b>285 850 915</b>	<b>229 719 515</b>

**Not 5 Utlåning till allmänheten**

**Lånefordringars förändring under året**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående Balans	5 004 279 438	4 745 352 626
Utbetalda lån	0	0
Köp/sälj lån koncernbolag	2 329 992 002	274 626 823
Kapitaliserad ränta	505 831 783	389 395 517
Återbetalda lån	-585 856 229	-405 095 528
<b>Summa</b>	<b>7 254 246 994</b>	<b>5 004 279 438</b>

Några reserveringar för förväntade kreditförluster har ej skett under perioden. Historiskt har kreditförluster ej skett då värdet på säkerheterna överstigit utlånade belopp med god marginal. Lånen löper på låntagarens livstid, d.v.s. har en obestämd löptid. Inga räntor eller amorteringar behöver betalas på lånen förrän de återbetalas, vilket sker vid dödsfall, försäljning av bostaden dessförinnan eller vid permanent flytt från bostaden. Säkerheter för lånefordringarna utgörs av pantbrev i fastigheter (villor och fritidsfastigheter) samt panträtt i bostadsrätter i bostadsrättsföreningar. Omförhandling av lånevillkor för kunder förekom ej under perioden.

Ålderskategori	Antal lån 2024	LTV %	Antal lån 2023	LTV %
60-64	56	25%	88	26%
65-69	516	28%	417	27%
70-74	951	30%	683	31%
75-79	2 189	34%	1 673	35%
80-84	2 385	38%	1 552	38%
85-89	1 364	39%	925	40%
>90	713	38%	455	40%
Avlidna	261	39%	184	38%
<b>Total</b>	<b>8 435</b>	<b>35%</b>	<b>5 977</b>	<b>36%</b>

Lånefordringar fördelat på säkerheter 2024			
Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl. kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet
Bostadsrätt	10 533 609 584	3 768 998 087	36%
Villa	8 791 810 580	3 126 590 248	36%
Fritidshus	1 194 357 000	358 658 659	30%
<b>Summa</b>	<b>20 519 777 164</b>	<b>7 254 246 994</b>	<b>35%</b>

Marknadsvärdena är indexerade med index från Valueguard per december 2024

Lånefordringar fördelat på säkerheter 2023			
Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl. kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet
Bostadsrätt	7 045 561 262	2 569 413 248	36%
Villa	5 812 212 434	2 103 626 006	36%
Fritidshus	1 127 151 000	331 240 184	29%
<b>Summa</b>	<b>13 984 924 696</b>	<b>5 004 279 438</b>	<b>36%</b>

Marknadsvärdena är indexerade med index från Valueguard per december 2023

**Not 5 Utlåning till allmänheten forts.**

Geografisk spridning				
Region	Antal lån 2024	Lånefordran	Antal lån 2023	Lånefordran
Blekinge	54	44 068 530	41	28 286 147
Dalarna	170	87 874 422	117	59 311 685
Gotland	107	77 818 673	73	51 416 940
Gävleborg	161	81 215 194	119	62 060 696
Halland	249	251 473 284	170	164 470 983
Jämtland	71	32 313 566	55	23 189 503
Jönköping	135	86 497 036	104	63 679 539
Kalmar	89	48 896 778	67	37 996 721
Kronoberg	55	25 741 512	35	16 578 084
Norrbottn	47	28 299 831	36	22 664 665
Skåne	1 135	832 453 716	757	551 910 951
Stockholm	3 350	3 661 197 341	2 456	2 593 075 578
Södermanland	276	187 156 523	217	130 522 272
Uppsala	476	322 226 404	321	205 334 078
Värmland	62	39 108 286	53	26 177 101
Västerbotten	66	35 038 924	51	22 170 928
Västernorrland	110	53 707 059	81	36 779 972
Västmanland	221	121 759 234	153	78 682 139
Västra Götaland	1 201	979 427 407	778	644 778 450
Örebro	102	67 270 431	70	50 815 615
Östergötland	298	190 702 844	223	134 377 391
<b>Summa</b>	<b>8 435</b>	<b>7 254 246 994</b>	<b>5 977</b>	<b>5 004 279 438</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristigt lån	3 375 000 000	2 625 000 000
Kortfristigt lån	2 625 000 000	2 375 000 000
Periodiserade kostnader för anskaffande av finansiering	-5 832 471	-2 329 760
<b>Summa</b>	<b>5 994 167 529</b>	<b>4 997 670 240</b>

Kredit från Nordea avseende warehouse finansiering löper från den 9 april 2021.

I april 2023 utökades och omförhandlades finansieringen. Finansieringen löpte efter det om 2 375 MSEK till juni 2024 samt 2 625 MSEK till april 2025.

I april 2024 utökades och omförhandlades finansieringen. Finansieringen löper efter det om 2 625 MSEK till april 2025 samt 3 375 MSEK till juli 2026.

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	56 463 288	60 986 370
Övriga poster	88 243	64 752
<b>Summa</b>	<b>56 551 531</b>	<b>61 051 122</b>

**Not 8 Ställda panter**

**För egna avsättningar och skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Avseende skuld till kreditinstitut		
Utlåning till allmänheten	7 254 246 994	5 004 279 438
Bankmedel	202 197 899	160 890 389
<b>Summa</b>	<b>7 456 444 893</b>	<b>5 165 169 827</b>

**Not 9 Transaktioner med närstående**

Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) är helägt dotterbolag till Svensk Hypotekspension AB (556630-4985). Det är NOBA Holding AB (publ) som har den yttersta kontrollen över koncernen.

Följande transaktioner har skett med närstående:	2024-12-31	2023-12-31
a) Köp av tjänster		
Köp av tjänster avseende administration av lån till allmänheten (Externa kostnader i resultaträkningen). Tjänster avseende administration av lån köps från moderföretaget enligt avtal som omfattas av "terms and conditions" för lånekrediten.	230 789 846	166 796 292
b) Kortfristig skuld till närstående		
Upplupna kostnader moderbolaget	26 972 129	17 014 791
c) Köp/sälj lån koncernbolag	2 329 992 002	274 626 823
d) Subordinerat lån från moderbolaget	783 562 500	0
e) Räntekostnad på subordinerat lån från moderbolaget	20 807 467	0

**Not 10 Årets skatt**

Bolagets resultat är 0 sek.

2025061147060

**Not 11 Vinstdisposition**

**Förslag till behandling av årets resultat**

Balanserade vinstmedel	597 306 895
Årets resultat	0
	<hr/>
	597 306 895

I ny räkning överförs 597 306 895

**Not 12 Händelser efter periodens utgång**

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång

**Not 13 Hållbarhetsrapport**

Bolaget upprättar inte någon hållbarhetsrapport utan hänvisar till NOBA koncernens hållbarhetsrapport som upprättas av NOBA Bank Group AB (publ), org. Nr. 556647-7286.

Bolagets resultat och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2025-05-23 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för bolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Stockholm, datum enligt efterföljande signering

\_\_\_\_\_  
Jacob Lundblad  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Arash Bigloo  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Malin Jönsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Anders Larsson  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits datum enligt efterföljande signering  
Deloitte AB

\_\_\_\_\_  
Johan Stenbäck  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Svensk Hypotekspension 5 AB (publ)  
organisationsnummer 559283-7875

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svensk Hypotekspension 5 AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm datum enligt digital signering

Deloitte AB

Johan Stenbäck  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**NOBA BANK GROUP AB (PUBL)** 556647-7286 Sverige

**SVENSK HYPOTEKSPENSION 5 AB (PUBL)** 559283-7875 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 13:31:56 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL JACOB LUNDBLAD  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197806054958

Jacob Lundblad  
Ordförande  
jacob.lundblad@nordax.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.234.18.1

**SVENSK HYPOTEKSPENSION 5 AB (PUBL)** 559283-7875 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 13:40:53 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Sofia Jönsson  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197104179002

Malin Jönsson  
Ledamot  
malin.jonsson@nordax.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.234.18.1

**SVENSK HYPOTEKSPENSION 5 AB (PUBL)** 559283-7875 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 13:33:39 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARASH BIGLOO  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198204162153

Arash Bigloo  
Ledamot  
arash.bigloo@nordax.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 104.28.151.73

202506147064

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-22 13:42:23 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS LARSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196402167131

Anders Larsson  
Verkställande direktör  
anders.larsson@hypotekspension.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.80.167

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-22 14:04:55 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Stenbäck  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198306305619

Johan Stenbäck  
Revisor  
johan.stenback@deloitte.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 163.116.168.116

2025061147065