

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Svensk Hypotekspension Fond 2 AB
Org. nr. 556788-8200

Säte: Stockholm

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar (noter)	8-12

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 Fond 2 AB
Org. nr. 556788-8200

Säte: Stockholm

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar (noter)	8-12

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och Verkställande Direktören för Svensk Hypotekspension Fond 2 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

MSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat från finansiella poster (räntenetto)	67	30	29	53	78
Förvärv av nya lån från moderbolaget	460	731	1 429	1 252	1 324
Förvärv/försäljning av lånestock	- 4	- 327	- 2 011	- 3 207	0
Amortering av lån	- 320	- 80	- 74	- 192	- 285
Utlåning till allmänheten	2 570	2 173	1 706	2 280	4 314

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Moderföretag

Bolaget är helägt dotterföretag till Svensk Hypotekspension AB, org nr 556630-4985, och har sitt säte i Stockholm. Moderbolaget upprättar koncernredovisning och är sedan januari 2018 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, sk. 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 Fond 2 AB förvärvar löpande de krediter (Hypotekspension®) som moderbolaget genom sin försäljningsorganisation tecknar med kunder, och förvaltar därefter låneportföljen.

Finansieringen sker helt internt i NOBA koncernen genom att Bolaget via moderbolaget lånar medel av NOBA.

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

Förvärv av nya lån under året uppgick till 844 (1 130) om totalt 459 879 517 (730 957 420) sek som beviljades och betalades ut.

Under perioden har koncernbidrag har lämnats till moderbolaget med 67 187 546 (21 888 924) sek.

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

Kreditrisk

Med kreditrisk avses vanligen risken att låntagaren ej kan fullgöra sina räntebetalningar och amorteringar i rätt tid. I Svensk Hypotekspension Fond 2 AB 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

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 livtid, 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. skuldfriggaranti.

Det innebär, att Bolagets kreditrisk sålunda 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.

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 räntebindingstider 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 finansieringslån inte kan förlängas eller ersättas med annan finansiering dels risken att fortsatt nyutlåning inte kan finansieras. Riskerna hanteras genom tidig dialog med NOBA koncernens treasuryavdelning.

Kapitalrisk

Kapitalrisken är risken för det egna kapitalet. För att kunna hantera sin kapitalrisk har Bolaget genom avtal erhållit rätt att reducera sin långfristiga skuld till moderbolaget och erhålla tillskott från aktieägaren för undvikande av tvångslikvidationsplikt.

Styrelse m.m.

Styrelsen utses av bolagsstämman (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. Under året har Anders Larsson tjänstgjort som VD. Ingen ersättning utgår till styrelse eller VD.

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

Förslag och motivering till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade medel	6 675
Årets resultat	0
Kronor	6 675
<hr/>	
Till ny räkning överförs	6 675
Summa disponerat	6 675

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 67 187 546 sek vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats till 6 675 sek. Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet till 0,02 %. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter och alla belopp uttrycks i svenska kronor om inget annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	2	0	1 900
Summa rörelseintäkter m m		0	1 900
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	11	-251 228	-7 705 984
Summa rörelsekostnader		-251 228	-7 705 984
Rörelseresultat		-251 228	-7 704 084
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	3	264 905 889	144 113 972
Övriga ränteintäkter		2 095 030	1 784 578
		267 000 919	145 898 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-199 536 731	-116 305 542
Kundförlust		-25 414	0
Summa resultat från finansiella poster		67 438 774	29 593 008
Resultat efter finansiella poster		67 187 546	21 888 924
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag	5	-67 187 546	-21 888 924
Summa bokslutsdispositioner		-67 187 546	-21 888 924
Årets skatt	12	0	0
Årets resultat		0	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Utlåning till allmänheten	6	2 569 741 714	2 172 976 718
		<u>2 569 741 714</u>	<u>2 172 976 718</u>
Summa anläggningstillgångar		2 569 741 714	2 172 976 718
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 710	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6 570	5 896
		<u>8 280</u>	<u>5 896</u>
Kassa och bank		102 418 136	39 703 947
Summa omsättningstillgångar		102 426 416	39 709 843
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 672 168 130</u>	<u>2 212 686 561</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		6 675	6 675
Årets resultat		0	0
Summa fritt eget kapital		<u>6 675</u>	<u>6 675</u>
Summa eget kapital		506 675	506 675
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag	10, 11	442 858 911	351 022 972
		<u>442 858 911</u>	<u>351 022 972</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag inkl upplupen ränta på koncernskulder	11	2 228 565 464	1 860 894 992
Övriga kortfristiga skulder	8	228 830	229 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	8 250	32 737
Summa kortfristiga skulder		<u>2 228 802 544</u>	<u>1 861 156 914</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>2 672 168 130</u>	<u>2 212 686 561</u>

20250522150840

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	500 000	0	6 675	506 675
Årets resultat			0	0
Eget kapital 2023-12-31	500 000	0	6 675	506 675
Årets resultat			0	0
Eget kapital 2024-12-31	500 000	0	6 675	506 675
Antal aktier	Stamaktier		Preferensaktier	Totalt antal
Antal aktier 2024-12-31	5 000		0	5 000

Aktiernas kvotvärde är 100 kronor.

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
KASSAFLÖDESANALYS			
INDIREKT METOD			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		-251 228	-7 704 084
varav ej betalda ersättningar till moderbolaget	10	0	5 482 664
Summa		-251 228	-2 221 420
Erhållen ränta	3	6 100 079	2 416 302
Erlagd ränta	4	-174 888 338	-95 477 935
Summa		-169 039 487	-95 283 053
Minskning (+) / ökning (-) övriga kortfristiga fordringar		-2 384	291 921
Minskning (-) / ökning (+) övriga kortfristiga rörelseskulder		-2 228 247	1 491 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-171 270 118	-93 499 247
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Placeringar i övriga finansiella			
anläggningstillgångar	6	-459 879 517	-730 957 420
Erhållna amorteringar	6	323 989 947	407 013 348
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-135 889 570	-323 944 072
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån koncernbolag	11	369 873 877	415 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		369 873 877	415 000 000
Årets kassaflöde		62 714 189	-2 443 319
Likvida medel vid årets början		39 703 947	42 147 266
Likvida medel vid årets slut		102 418 136	39 703 947

202506110884

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen för Svensk Hypotekspension Fond 2 AB är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har utgått till styrelsen eller verkställande direktören. Ersättning till bolagets revisor bärs av moderbolaget.

Koncernredovisning

Svensk Hypotekspension AB, org nr 556630-4985, är moderföretag i den koncern som företaget ingår i och där koncernredovisning upprättas.

Utländsk valuta

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens avistakurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Intäkter

Ränteintäkter från utlåning till allmänheten

Räntan beräknas på låntagarens skuld och kapitaliseras kvartalsvis. Räntan förfaller till betalning i samband med att lånet upphör eller förfaller.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas enligt kapitel 11 i K3 regelverket, redovisning till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar Utlåning till allmänheten, kundfordringar, övriga fordringar, låneskulder, skuld till koncernföretag, leverantörskulder samt övriga skulder.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Utlåning till allmänheten

Lånefordringar redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, det vill säga det belopp som lånats ut till låntagaren. Ränta på lånen kapitaliseras kvartalsvis och läggs till lånefordran. Därefter redovisas lånefordringar löpande till anskaffningsvärdet inklusive kapitaliserad ränta med avdrag för reserveringar för kreditförluster. Lånefordringarna klassificeras som finansiella anläggningstillgångar.

Lånen förfaller till betalning vid permanent flytt, t.ex. till vård- eller omsorgsinrättning, dödsfall eller försäljning av fastighet/bostadsrätt. Lånen kan sägas upp i förtid av låntagaren utan avgift vid varje kvartalsskifte. Upplupna räntor och obetalda kostnader och avgifter förfaller till betalning då lånen löses. Samtliga lånefordringar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget baserar sin kreditprövning på en noggrann bedömning av värdet och värdebeständigheten hos de fastigheter (villa eller fritidshus) och bostadsrätter, som utgör underlag för långivningen. Lånen löper på låntagarens livstid, d.v.s. har en obestämd löptid. Inga räntor eller amorteringar behöver betalas 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, s.k. skuldfriggaranti. Det innebär, att Bolagets kreditrisk sålunda är beroende av storleken på skulden (kapitalfordran plus ackumulerad ränta) jämfört med fastighetens/-bostadsrättens marknadsvärde vid den tidpunkt då lånet förfaller till betalning, se not 5 för beskrivning av säkerheter och kreditrisker. Förlusthändelse som medför reservering för kreditförluster inträffar när värdet av den pantsatta bostaden är mindre än lånefordran.

20250522 150840

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Aviseringsavgifter	0	1 900
Summa	0	1 900

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta avslutade lån	4 030 463	631 725
Kapitaliserad ränta, utlåning till allmänheten	260 875 426	143 482 247
Summa	264 905 889	144 113 972

Not 4 Räntekostnader och liknande poster

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader avseende lån från moderbolaget	174 888 338	95 477 935
Kapitaliserad räntekostnad avseende långfristigt lån från moderbolaget	24 648 393	20 827 607
Summa	199 536 731	116 305 542

Not 5 Årets skatt

Ingen skatt utgår på årets resultat 2023 då bolaget har 0 i resultat.

Not 6 Utlåning till allmänheten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående lånefordringar	2 172 976 718	1 705 550 398
Utbetalda lån	459 879 517	730 957 420
Köp/sälj lån koncernbolag	-4 180 137	-326 879 366
Kapitaliserad ränta	260 875 426	143 482 247
Återbetalda lån	-319 809 810	-80 133 981
Summa	2 569 741 714	2 172 976 718

Utlåningen påbörjades 2011-04-01

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. Räntan är rörlig och följer ändringar i de svenska bankernas interna 3-månaders utlåningsränta, "Stibor".

Not 6 Forts, utlåning till allmänheten

Åldersintervall	2024		2023	
	Antal lån	LTV	Antal lån	LTV
60-64	59	24%	108	22%
65-69	244	27%	293	26%
70-74	456	27%	380	28%
75-79	922	30%	576	32%
80-84	895	31%	468	34%
85-89	497	30%	227	35%
>90	294	26%	95	28%
Avlidna	102	36%	51	36%
Summa	3 469	29%	2 198	31%

Lånefordringar fördelat på säkerheter				2024
Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet	
Bostadsrätt	4 624 993 779	1 312 085 106	28%	
Villa	3 679 126 268	1 103 333 952	30%	
Fritidshus	488 944 000	154 322 656	32%	
Summa	8 793 064 047	2 569 741 714	29%	

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	3 025 444 798	912 362 182	30%	
Villa	3 518 055 144	1 124 955 823	32%	
Fritidshus	457 698 000	135 658 712	30%	
Summa	7 001 197 942	2 172 976 718	31%	

Marknadsvärdena är indexerade med index från Valueguard per december 2023

Geografisk spridning	2024		2023	
	Antal lån	Lånefordran	Antal lån	Lånefordran
Blekinge	14	11 608 764	23	18 808 995
Dalarna	67	38 446 171	50	30 894 746
Gotland	50	32 038 119	33	31 098 856
Gävleborg	63	33 954 240	49	31 160 750
Halland	102	81 528 645	84	95 152 189
Jämtland	21	11 973 756	18	12 424 284
Jönköping	55	29 931 948	45	26 232 584
Kalmar	48	28 980 300	38	25 308 368
Kronoberg	23	12 857 549	24	12 108 778
Norrbottn	21	12 005 813	24	11 628 629
Skåne	489	313 386 853	335	289 302 138
Stockholm	1343	1 249 207 167	698	948 373 185
Södermanland	123	72 409 526	86	72 043 349
Uppsala	195	122 060 723	119	97 730 207
Värmland	37	16 029 141	27	19 097 239
Västerbotten	25	13 616 538	25	14 777 895
Västernorrland	36	16 903 850	37	16 543 200
Västmanland	76	41 827 714	57	38 513 902
Västra Götaland	504	338 131 567	295	288 344 088
Örebro	46	25 530 170	43	26 103 181
Östergötland	131	67 313 159	88	67 330 156
Summa	3 469	2 569 741 714	2 198	2 172 976 718

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupet Bankförsäkringsnämnden	6 570	5 896
Summa	6 570	5 896

Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till Lantmäteriverket	228 830	229 185
Summa	228 830	229 185

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader låneadministration	8 250	32 737
Summa	8 250	32 737

Not 10 Långfristig skuld till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till moderbolaget Svensk Hypotekspension AB, org nr 556730-4985	351 022 972	302 823 777
Ingående skuld		5 482 664
Ej betald ersättning till moderbolaget		20 827 607
Kapitaliserad ränta enligt avtal avseende långfristig skuld till moderbolaget	67 187 546	21 888 924
Lämnat koncernbidrag till moderbolaget	442 858 911	351 022 972

I skulden ingår kapitaliserad ränta till och med 2024-12-31. Skulden är efterställd bankens fordran för lämnade lån till Bolaget. Lånet löper med årlig ränta om 90 dagar stibor + 3 %. Räntan skall kapitaliseras kvartalsvis och läggas till lånet. Bolaget har även rätt att reducera skulden genom erhållna koncernbidrag från aktieägaren för undvikande av tvångslikvidationsplikt enligt reglerna i aktiebolagslagen (25 kap).

Not 11 Transaktioner med närstående

Svensk Hypotekspension Fond 2 AB är helägt dotterbolag till Svensk Hypotekspension AB (556630-4985). Moderföretaget upprättade för första gången koncernredovisning per 2014-12-31. 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)	0	7 321 682
b) Kortfristig skuld till närstående		
Skuld till moderbolaget avseende utlägg eller ej överförda uppläggningsavgifter	372 800	562 650
Lån från moderbolaget inkl upplupen ränta	2 228 192 664	1 860 332 342
c) Långfristigt lån från närstående		
Lån från moderbolaget. Se not 10.	442 858 911	351 022 972
d) Ränta på efterställt lån	24 648 393	20 827 607
e) Ränta på lån	172 838 764	95 477 935
f) Köp/sälj lån koncernbolag	-4 180 137	-326 879 366

Not 12 Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

2024-12-31
67 187 546

2023-12-31
21 888 924

Not 13 Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång

Not 14 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

2025051110889

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Svensk Hypotekspension Fond 2 AB
organisationsnummer 556788-8200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk Hypotekspension Fond 2 AB 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 Fond 2 ABs 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Hypotekspension Fond 2 AB 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

revisions sed 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. 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 Fond 2 AB 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Hypotekspension Fond 2 AB 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. 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 FOND 2 AB 556788-8200 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 13:35:08 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 FOND 2 AB 556788-8200 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 14:58:03 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 FOND 2 AB 556788-8200 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 13:32:31 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: 104.28.151.72

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 15:08:40 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

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 13:39:20 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

2025061110893