20250611132304

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Svensk Hypotekspension AB
Org. Nr. 556630-4985

Säte: Stockholm

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	13
Resultaträkning	19
Balansräkning Koncernen	20
Balansräkning Moderbolaget	21
Eget kapital	22
Kassaflödesanalys	23
Tilläggsupplysningar	24

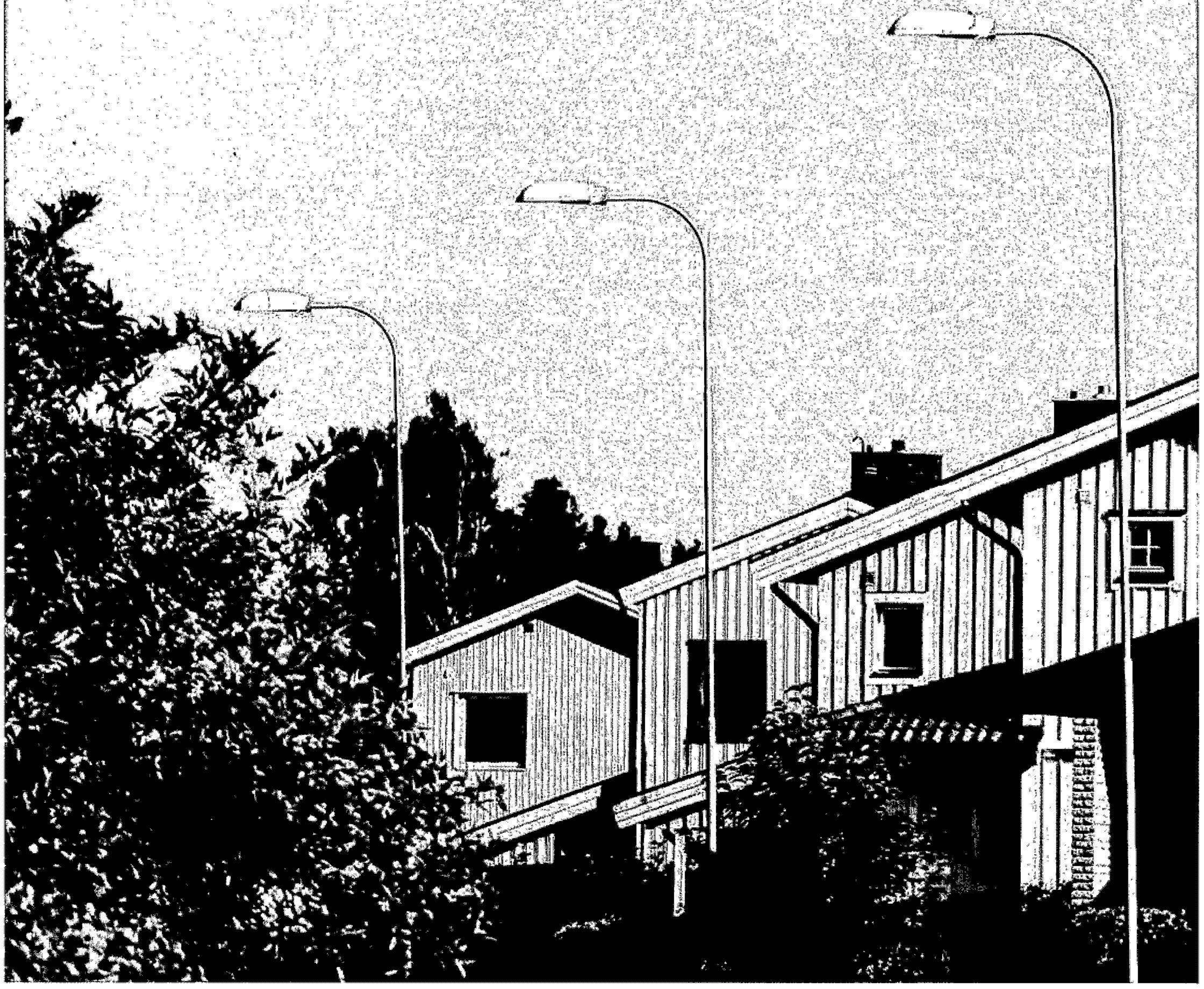
Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 23 maj 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-23

Anders Larsson

20250611132305

Årsredovisning 2024



Svensk Hypotekspension

20250611132306

Innehåll

3 Om Hypotekspension

5 Året i korthet

6 VD har ordet

8 Kunderbjudande

9 Marknaden

12 Årsredovisning

13 Förvaltningsberättelse

18 Året i siffror

19 Resultaträkning

20 Balansräkning Koncernen

21 Balansräkning Moderbolaget

22 Eget kapital

23 Kassaflödesanalys

24 Tilläggsupplysningar

35 Revisionsberättelse

39 Styrelse och VD

✔ **Signerat** 2025-05-22 15:08:51 UTC **Oneflow ID** 10855091 **Page** 2 / 42

20250611132307

Om Hypoteks-pension

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 3 / 42

20250611132308

Om Hypotekspension

Vision

Svensk Hypotekspension ska vara det naturliga valet för bostadsägare över 60 år som behöver pengar.

Mission

Att bidra till ett värdefullt, innehållsrikt och tryggt liv för seniorer.

Löfte/erbjudande

Vi hjälper seniorer som äger sin bostad att frigöra pengar för att kunna berika sin pension, förverkliga en ny idé eller låta en gammal dröm äntligen gå i uppfyllelse.

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 4 / 42

20250611132309

Året i korthet

Året i korthet

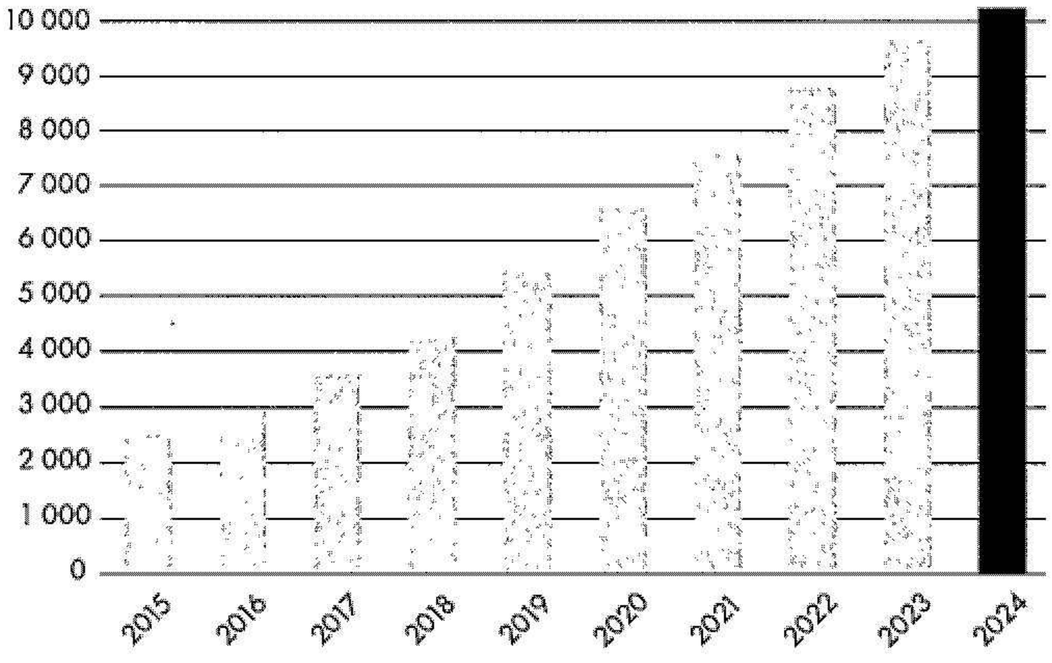
Koncernens resultat efter skatt var 202,9 (200,8) MSEK.

Nyutlåningen var 756 (857) MSEK.

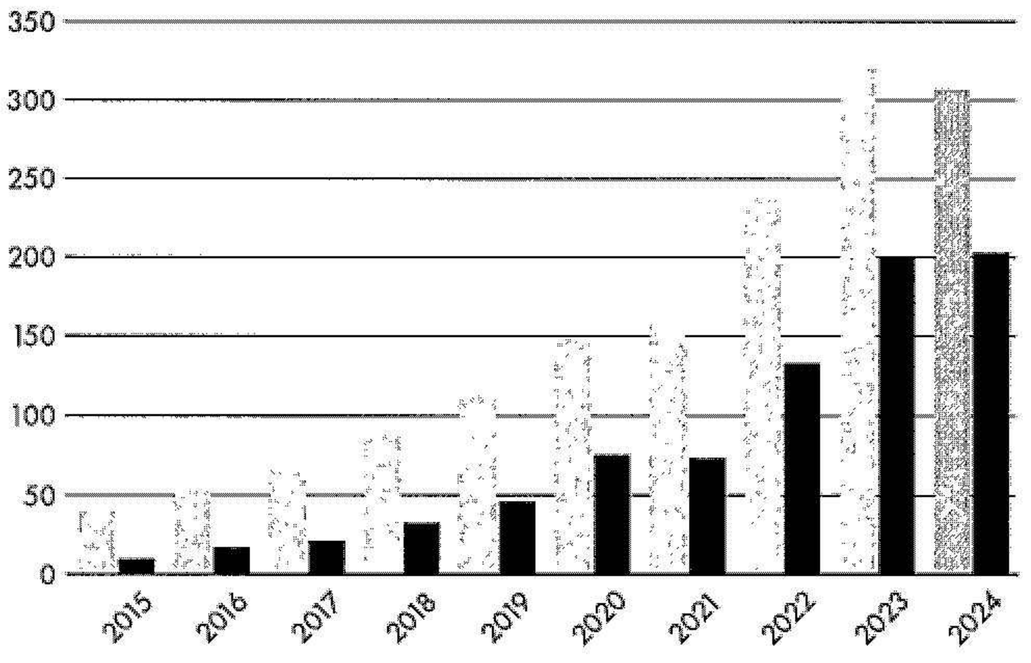
Utestående kreditvolym uppgick vid årsskiftet till 10 242 (9 636) MSEK.

Antal nya kunder under året var 702 (829).

Utveckling av kreditvolym (MSEK)



Räntenetto och resultat efter skatt (MSEK)



Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 5 / 42

20250611323 10

VD har ordet

Det kom ett brev ...

Svensk Hypotekspension är vanligtvis med på seniormässor som hålls i våra större städer. I samband med dessa brukar vi bjuda in kunder att besöka vår monter. "Kajsa", 89, fick en sådan inbjudan till mässan i mars, men hade inte möjlighet att gå. Däremot berättade hon att hon unnat sig att boka ett boende på en solig plats i Spanien med havsutsikt. "Jag vaknar till solsken, +21°, äter frukost på balkongen medan jag ser ut över det azurblå Medelhavet och lyssnar till böljornas sång. Om kvällen är vågornas rytmiska gång som en vaggvisa. Jag har aldrig förr bott så här. Det är magiskt!" skriver "Kajsa". Hon fortsätter: "Vad gör den där gamla människan i främmande land helt ensam? Åh... det finns så mycket att upptäcka. Allt är utmaningar vilket skärper sinnena. Jag ville med detta berätta vad mitt beslut om Hypotekspension resulterade i. Tack för ordet!"

Tja, vad mer kan man då säga? Men de orden kan man gladeligen kavla upp ärmarna och jobba vidare....Inte nog med att "Kajsa" fortsätter leva livet, hon menar också att hon på grund av det känner sig yngre!

"Kajsa" berättar också att hennes pension är strax över 13.000 per /månad. Hennes situation är inte unik: Den genomsnittliga allmänna pensionen i Sverige är 15.600 kr före skatt. Har man inte goda reserver på annat håll är det då väldigt svårt för en sådan genomsnittspensionär att bygga upp buffertar för oförutsedda utgifter – eller för den delen att unna sig något extra. Prognosmakare siar om längre livslängd, fortsatt låga pensioner, och svagt stigande bostadspriser vilket tillsammans bygger upp eget kapital i bostäder som kan nyttjas hos oss eller våra konkurrenter för dem som behöver och önskar. Kapitalfrigöringskrediter är förstås inte en lösning på alla problem – men för dem som haft turen (eller i någon mån skicklighet) att bygga upp en sådan dold förmögenhet och inte har något emot att nyttja den för andra behov är det en fantastisk lösning. Den passar många men absolut inte alla.

Pensionsåldern har höjts och vi förväntas arbeta längre upp i åren, men här går verkligheten i många fall i otakt med det önskemålet. Vårt samarbete med Marianne Rundström avseende den framgångsrika podden Mogna Röster har sitt ursprung i frågan om ålderism. Marianne fick tid över för annat när hon avslutade sin tjänst på SVT på grund av ålderspolicy. Alla som lyssnat på Mogna Röster förstår ju att hon på intet sätt saknar förmåga att leda program och dialoger på ett enastående sätt. Jag är förmodligen lite smittad, men tycker mig se att det finns fler röster idag som "protesterar" mot ålderismen, vilket är bra om vi förväntas arbeta längre upp i åldern. Dessvärre tycks det som att livserfarna människor över 60 icke göre sig besvär att söka

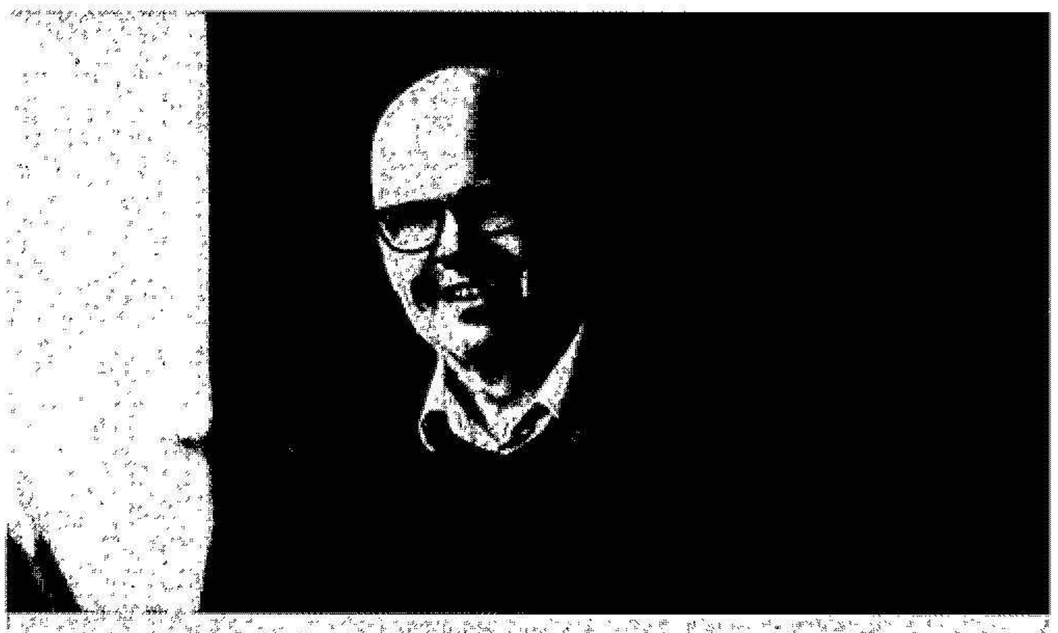
✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 6 / 42

20250611323111

nya jobb, detsamma gäller om du vill söka bolån i bank. Jag inser att det senare argumentet förvisso talar emot våra kommersiella intressen, men det är en realitet. De två senaste medarbetarna som vi på Svensk Hypotekspension rekryterat har båda varit i 60-årsåldern när jag tänker på det, så här föregår vi med gott exempel. När man möter en senior kundkrets är det ingen nackdel att själv ha lite livserfarenhet med sig.

Skärpta sinnen är dock på sin plats, oavsett ålder. Den allt stigande frekvensen av bedrägerier särskilt mot folk i vår kundgrupp är djupt oroande. Svensk Hypotekspension är självklart med och stödjer bankföreningens initiativ mot bedrägerier i kampanjen Svårlurad, men vi känner att vi behöver göra mer än så. Inför en konferens vi hade i fjol våras fick alla medarbetare som hemläxa att titta på ett avsnitt av Uppdrag Granskning som handlade om telefonbedragare som uppgav sig ringa från IKEA. Sällan har vi haft ett så stort engagemang i diskussionen som följde kring hur vi kan arbeta med att ställa frågor för att så gott det är möjligt förvissa oss om att våra lån inte används i bedrägligt syfte.

Jag tror att det engagemanget smittar av sig. En rykande färsk kundundersökning visade att många fler har valt att rekommendera Hypotekspension till en vän. Det är ju glädjande av två skäl: Dels kanske det inte är fult att tala om lån



Anders Larsson, VD

med sina vänner och dels tyder det på att kundnöjdheten är stor – inte bara så att kunden säger att hen är nöjd utan även kan rekommendera det till någon annan.

Avslutningsvis gläder jag mig åt att räntenivåerna nu kommit ned på mer respektabla nivåer igen – nästan 2% enheter lägre än för ett år sedan. Förhoppningsvis kan både räntenivån och prisökningstakten vara stabila ett tag – det blir lättare att planera sitt liv då.

Anders Larsson, VD

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 7 / 42

20250611132312

Kunderbjudande

Speciallånet Hypotekspension® är en så kallad ”kapitalfrigöringskredit” som på trygga villkor ger bostadsägare över 60 år en möjlighet att utnyttja värdet i sina bostäder till ett kontanttillskott utan att behöva sälja och flytta.

Låneobjekt

Bostadsrätt med ett marknadsvärde på minst 500 000 kr, eller villa/fritidshus med ett marknadsvärde på minst 900 000 kr.

Lånebelopp

Lägsta lånebelopp är 100 000 kr.
Högsta är 7 000 000 kr.

Låntagare

Lägsta ålder för att ta ut Hypotekspension® är 60 år. Vid parförhållanden räknas åldern på den som är yngst. Exempel:

Ålder	Maxlån i procent av marknadsvärdet
60 år	25%
70 år	34%
75 år	38%
80 år	44%
85 år	50%

Ränta

Räntan justeras var tredje månad efter förändringar i marknadsräntan. Räntan betalas inte löpande utan läggs kvartalsvis till skulden och betalas i sin helhet då lånet löses.

Amorteringsfrihet

Ingen amortering görs. Idén med kapitalfrigöringskrediter är att låntagaren inte gör några återbetalningar förrän lånet löses. Däremot kan kunden själv välja att betala tillbaka en del av skulden, eller hela, när som helst.

Utbetalning

Beroende på situation och behov kan Hypotekspensionen betalas ut antingen som en klumpsumma alternativt månadsvis eller kanske som en kombination. Dessutom finns möjlighet att få ett bekräftat kreditlöfte som kan utbetalas efter avrop.

Återbetalning

Hypotekspension® har ingen tidsbegränsning utan varar livet ut om låntagaren önskar. Lånet kan återbetalas när som helst men senast i samband med försäljning eller annan överlåtelse av bostaden, permanent flytt eller dödsfall.

Skuldbegränsning

Kunden kan aldrig bli skyldig mer än vad en försäljning av bostaden inbringar.

Grön ränterabatt

Sedan hösten 2023 ges grön ränterabatt på 0,25 % till kunder som bor i en byggnad som har energiklassning A eller B eller om du vill göra en energiinvestering genom att köpa och installera solceller, berg/luft/vattenvärmepump eller fjärrvärme.

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 8 / 42

20250611323 13

Marknaden

Marknaden för kapitalfrigöringskrediter

Målgruppen för Svensk Hypotekspension är personer 60 år och äldre som äger en bostadsrätt eller en villa. I Sverige finns cirka 1,1 miljon sådana hushåll. Geografiskt utgörs marknaden främst av orter med en historisk och förväntad god värdeutveckling inom fastighetsmarknaden. I övrigt krävs att bostaden har ett visst marknadsvärde och är relativt lågt belånad för att Hypotekspension® ska komma i fråga. En oberoende marknadsstudie visar att det finns drygt 400 000 hushåll som uppfyller dessa kriterier och som därmed utgör en total marknadspotential. I storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö återfinns en betydande del av marknaden vilket återspeglas i bolagets kundstruktur.

Kapitalfrigöringskrediter i andra länder

EPPARG, European Pensions and Property Asset Release Group, är den europeiska intresseorganisationen för finansiella företag som erbjuder kapitalfrigöringskrediter (equity release). Organisationens mål är främst att säkerställa att företagen i branschen håller hög etisk profil och erbjuder lösningar med gott konsumentskydd samt att stimulera tillväxt och innovation i branschen. Att finna lämpliga former för finansiering av utlåningen är ett annat väsentligt verksamhetsområde. Svensk Hypotekspension AB är medlem i EPPARG sedan start 2013.

Så använder kunderna pengarna

Kunderna har ett gemensamt – de behöver mer pengar. Men vad pengarna går till varierar. Här är några av de vanligaste användningsområdena:

- Nytt kök, nytt badrum
- Om- och tillbyggnad
- Mer till vardagsutgifter – pensionsförstärkning
- Hjälpa barn eller barnbarn med insats vid bostadsköp
- Resor
- Lösa ut särkullbarn efter partners bortgång
- Lösa lån
- Bilköp
- Lämna ett "förtidsarv" till barnen.

Kännedom

Varumärkeskännedomen i målgruppen är hög. I de regelbundna mätningar som vi genomför känner ca 70% till Svensk Hypotekspension, ca 60% har en positiv eller neutral inställning till företaget och runt 40% av de som känner till Svensk Hypotekspension har stor förståelse kring kapitalfrigöringskreditens fördelar som amorteringsfrihet och räntebetalning först då bostaden säljs.

✓ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 9 / 42

20250611323 14

Marknadsföring

Marknadsföringen av varumärket Svensk Hypotekspension och produkten Hypotekspension är rikt diversifierad och målgruppsanpassad. TV-reklam, direktreklam, printannonsering samt digital marknadsföring i Google och Metas plattformar utgör basen hur vi når ut till potentiella kunder. Vi äger och producerar även en egen podcast som heter Mogna röster där journalisten och den tidigare SVT-profilen Marianne Rundström är programledare. Under 2024 gästades podden av bland annat Ella Lemhagen, Allan Larsson, Camilla Thulin och Staffan Olsson för att nämna några inspirerande seniorer som delade med sig av oförglömliga minnen och nya passioner. Varje månatligt avsnitt når ofta upp emot 50 000 lyssningar.

Under 2024 fortsatte Svensk Hypotekspension samarbetet med Svenska Idrottsakademin och lyfte detta år fram den inspirerande cyklistlegendaren Tommy Prim. Idrottsakademin är en ideell sammanslutning vars medlemmar är framstående representanter för svensk idrott. Genom sina prestationer och engagemang inspirerar akademins medlemmar till en innehållsrik livsstil. Att fortsätta med ett aktivt liv inom idrotten, föreningslivet eller med vänner och familj, i spåret, på banan, i bassängen är något Svensk Hypotekspension vill uppmuntra.

Sedan hösten 2024 är Svensk Hypotekspension Filmstadens nya partner i en gemensam satsning på pensionärer. Pensionärserbjudandet innebär att pensionärer alltid får 10% rabatt på biljettpriset och bjuds på kaffe. Konceptet har nominerats till det stora bioreklampriset i kategorin Best use of cinema.

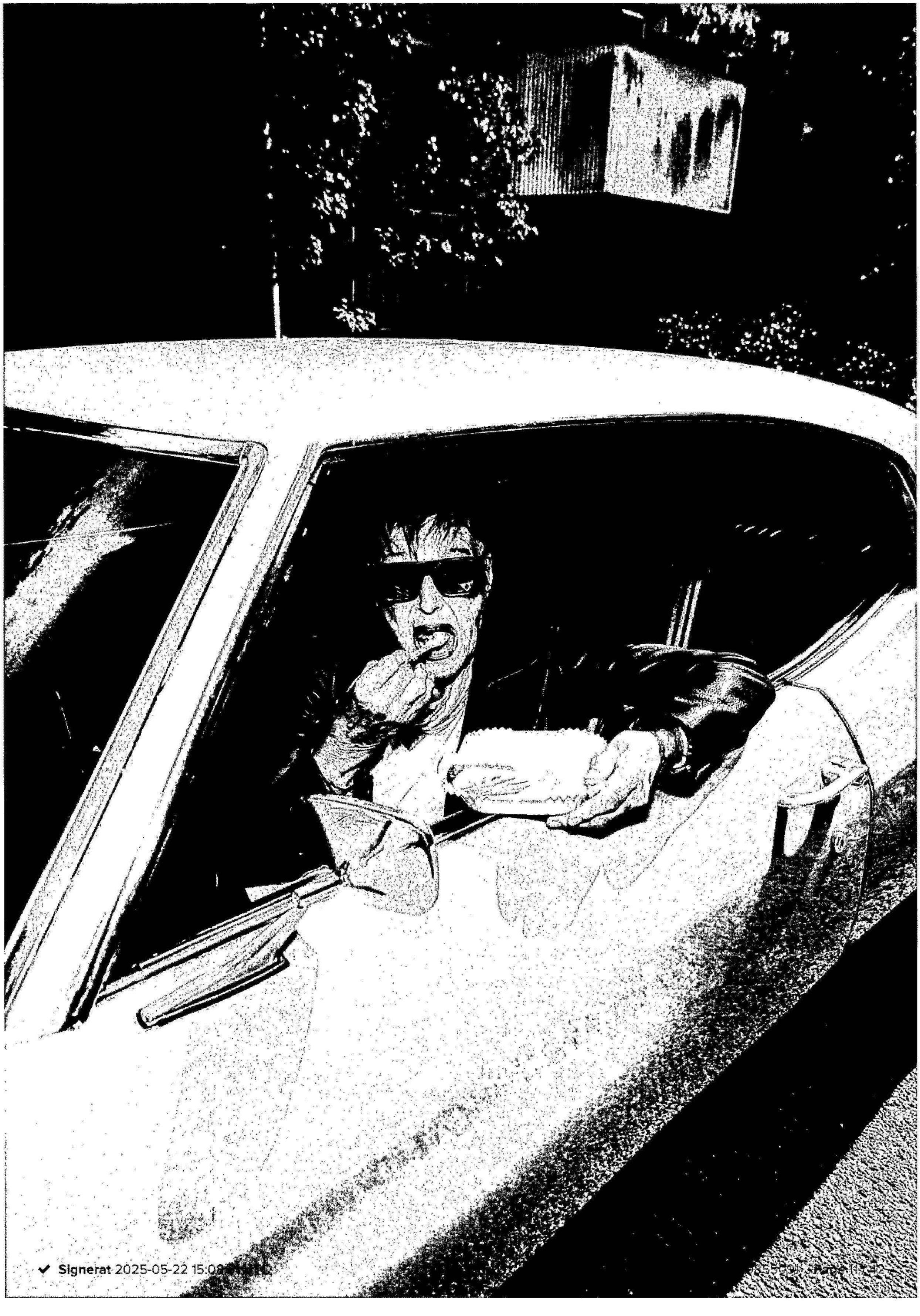
Budskap

Huvudbudskapen i vår marknadsföring är "Frigör pengar ur ditt hem utan att behöva sälja" och "Fortsätt vara du". Vår uppfattning är att livet inte behöver mattas av när pensionen infaller och du kliver in i livets sista tredjedel. Är du samma person med samma planer så vill vi uppmuntra till en aktiv och innehållsrik vardag på ålderns vår. Detta budskap är kärnan i all vår kommunikation och marknadsföring.

Försäljning och kundkontakter genom den egna organisationen

Svensk Hypotekspension ställer höga krav på god marknadssed i verksamheten och följer internationell branschpraxis (riktlinjer utfärdade av EPPARG) och de regler för konsumentskydd som gäller denna typ av lån. I det ingår att kunderna ska känna sig trygga och säkra på att de har fått och förstått all relevant information om vad en Hypotekspension® innebär, med för- och nackdelar samt med tydligt angivande av alla avgifter och kostnader. Detta säkerställs genom en checklista som noggrant gås igenom med varje kund. Kundkontakterna sker praktiskt taget uteslutande genom egen personal vilka i direktkontakt tar hand om alla intresserade per telefon eller i personliga möten. Om inte den egna personalen träffar kunden personligen gör ett ombud för bolaget det, som regel en värderings- eller besiktningsman.

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 10 / 42



✔ Signerat 2025-05-22 15:08

Årsredovisning

20250611132316

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 12 / 42

20250611323118

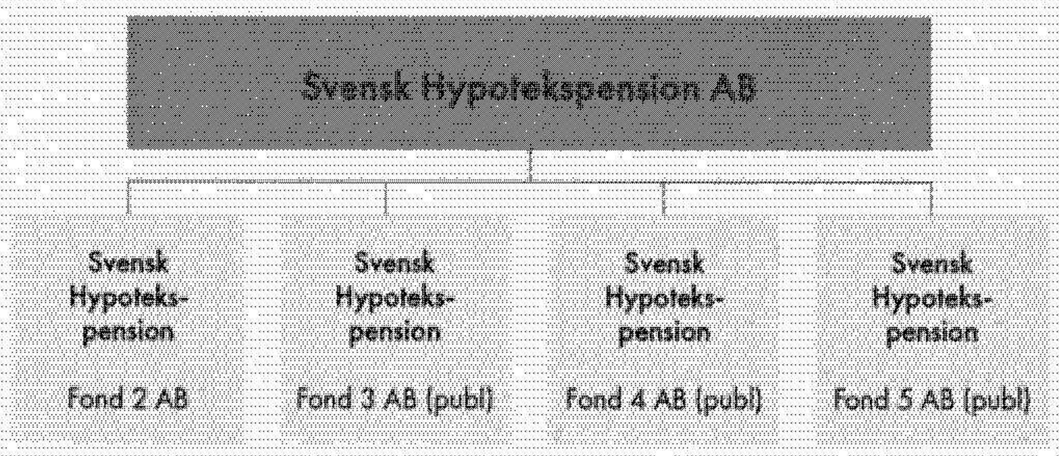
Årsredovisning

Styrelsen och Verkställande Direktören för Svensk Hypotekspension AB, org. nr. 556630-4985 med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för moderbolaget och koncernen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Koncernen tillhandahåller kapitalfrigöringskrediten Hypotekspension® till personer över 60 år som äger villa, fritidshus eller bostadsrätt. Verksamheten är organiserad i fem bolag. Nya krediter till nya kunder utbetalas och finansieras främst genom Svensk Hypotekspension Fond 2 AB. Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) fungerar som ett s.k. SPV-bolag och finansieras via en warehouse kredit. Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) fungerar också som ett s.k. SPV-bolag i samband med utgivande av obligationslån, detta fram till januari 2024 och bedriver efter det ingen verksamhet. Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ) är vilande och bedriver ingen verksamhet.



Ägarstruktur

Från den 15 januari 2019 är NOBA Bank Group AB (publ), org. Nr. 556647-7286 ("NOBA") enda aktieägare till Svensk Hypotekspension AB. Koncernmoderbolag är NOBA Bank Group AB (publ), org.nr 556647-7286.

Flerårsöversikt

I diagrammet ser ni en flerårsöversikt.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Antal nya krediter (st)	1 146	1 289	1 880	1 851	2 034
Nya krediter (msek)	756	857	1 437	1 252	1 324
Utestående kreditvolym till allmänheten (msek)	10 242	9 636	8 764	7 563	6 576
Resultat före skatt (msek)	256	253	167	93	96

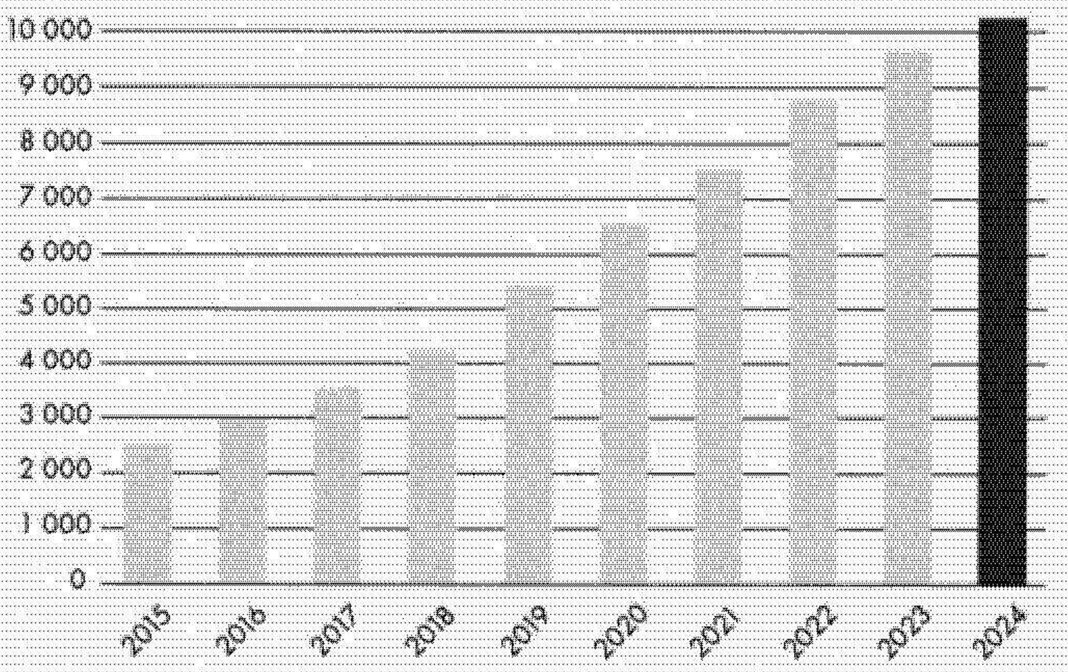
Resultat

Koncernen redovisar för 2024 ett resultat efter skatt om 202,9 (200,8) MSEK. Koncernens räntenetto uppgick under året till 308,5 (321,6) MSEK. Försämringen beror främst på en högre räntekostnadsnivå då obligationen som löpte med en låg fast ränta löstes i januari 2024. Rörelsekostnaderna uppgick till 56,7 (72,8) MSEK.

Nyutlåning

Nyförsäljningen av Hypotekspension® har haft en nedgång de senaste två åren, som en effekt av den högre räntenivån under 2023 och 2024. Den utestående kreditvolymen uppgick vid årets slut till 10 242 (9 636) MSEK. Under året har 1 146 (1 289) nya krediter betalats ut, varav 702 (829) till nya kunder och 444 (460) till befintliga. Detta motsvarade 756 (857) MSEK i kreditvolym. Inkluderande skulduppräkning (räntekapitalisering) och inlösen har kreditvolymen utvecklats enligt nedan.

Utveckling av kreditvolym (MSEK)



Tabellen visar utestående kreditvolym inkl. ränta vid slutet av respektive år

All kreditgivning sker genom moderbolagets försorg varefter krediterna överlåts till och finansieras av respektive dotterbolag.

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 13 / 42

20250611132319

Återbetalningar och kassaflöde

I villkoren för en Hypotekspension® ingår att krediten inte behöver återbetalas förrän vid försäljning, permanent flytt eller dödsfall. Trots det är återbetalningsströmmarna någorlunda konstanta över tid på mellan 8-10% av lånestockens storlek. Knappt hälften av detta beror på att låntagaren har avlidit.

Finansiering

Koncernens finansiering bestod vid årets slut av ett internlån från NOBA och en warehouse kredit i Svensk Hypotekspension 5 AB (publ).

Ett obligationslån om 2 250 MSEK emitterades i december 2019 och löpte med fast årsränta om 1,50% med månadsvisa betalningar till och med 2024-04-21. Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) har löst obligationslånet på första datumet för återlösen den 22 januari 2024.

Svensk Hypotekspension 5 AB har avtalat om totalt 6 000 MSEK i warehouse kredit med Nordea Bank. I juni 2024 utökades och omförhandlades finansieringen med 1 000 MSEK. Finansieringen löper efter det med 2 625 MSEK till april 2025 och 3 375 MSEK till juli 2026.

Organisation

Vid årets slut hade koncernen 16 medarbetare.

Svensk Hypotekspension är en del i NOBA koncernen och köper in vissa tjänster från koncernen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Framtida utveckling

Sedan de hårdare amorteringskraven infördes har efterfrågan på Hypotekspension® ökat, då många i Bolagets potentiella kundkrets inte kan få lån i en vanlig bank. Den låga räntenivån under åren fram till 2022 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Regulatoriska förändringar

Inga regulatoriska förändringar under räkenskapsåret.

Risker

Kreditrisker

Med kreditrisk avses vanligen risken att låntagaren ej kan fullgöra sina räntebetalningar och amorteringar i rätt tid. För koncernen är kreditrisken i stället förknippad med värdet vid försäljningen av de fastigheter och bostadsrätter som utgör säkerhet för lånen. Kreditgivningen sker 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.

Svensk Hypotekspension baserar sin kreditprövning på en noggrann bedömning av värdet och värdebeständigheten hos de fastigheter (villa eller fritidshus) och bostadsrätter, som utgör underlag för kreditgivningen. Krediterna löper på livstid, d.v.s. har en obestämd löptid. Inga räntor eller amorteringar behöver betalas på krediterna förrän de skall återbetalas, vilket skall ske vid dödsfall, försäljning av fastigheten/bostadsrätten dessförinnan eller vid permanent flytt från bostaden till exempelvis ett vårdhem. Koncernen lämnar en garanti för att kredittagaren aldrig skall behöva betala tillbaka mer än vad fastigheten/bostadsrätten inbringar vid en försäljning på marknadsmässiga villkor, s.k. skuldfrigaranti. Det innebär, att koncernens kreditrisk är beroende av storleken på skulden (kapitalfordran plus ackumulerad ränta) jämfört med fastighetens/bostadsrättens marknadsvärde vid den tidpunkt då krediten förfaller till betalning. Koncernen har beräknat denna kreditrisk med hjälp av oberoende aktuarie och har, med ledning därav, anpassat låneskalan i förhållande till kredittagarnas ålder och fastigheternas/bostadsrätternas värde. Utvecklingen av belåningsgrad granskas löpande av ledning och styrelse. I not 12 finns upplysningar om kvantitativa analyser av kreditrisker.

✓ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 14 / 42

20250611132320

Finansiella risker

Kreditverksamhet är som regel förknippad med ett antal finansiella risker, främst ränte- och valutarisker samt likviditets- och finansieringsrisker. Koncernens affärer görs i svenska kronor och verksamheten är sålunda inte utsatt för valutarisker.

Ränterisken, som uppstår då räntebindningstider för tillgångar och skulder inte sammanfaller, hanteras i dotterbolaget Svensk Hypotekspension Fond 2 AB (publ) och Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) genom att såväl finansiering som utlåning sker med rörlig ränta och med liknande räntebas.

Koncernens rörliga upplåning är behäftad med en ränterisk, då räntebasen inte får understiga 0 procent. Större delen av utlåningsportföljen har ett motsvarande räntegolv på 0 procent. En mindre andel, 3%, har inte detta räntegolv.

Finansieringsrisken omfattar dels en refinansieringsrisk, d.v.s. risken att befintliga banklån inte kan förlängas eller ersättas med annan finansiering när dessa löper ut, dels risken att fortsatt nyutlåning inte kan finansieras. Riskerna hanteras dels genom att ha långa finansieringsavtal och genom tidig dialog med finansiärer och ratinginstitut. Kreditgivning, riskhantering och förberedelser inför framtida avyttring av kreditportföljen eller värdepapperisering anpassas också till de krav som marknaden ställer. Låneportföljens riskprofil granskas löpande. Se not 16 och 17 för uppgifter om koncernens upplåning. Sedan bolaget är en del i NOBA koncernen sköts denna riskhantering på central nivå.

Genom befintliga avtal och moderbolagets finansieringsstrategi hanteras finansierings- och likviditetsrisken de närmaste åren.

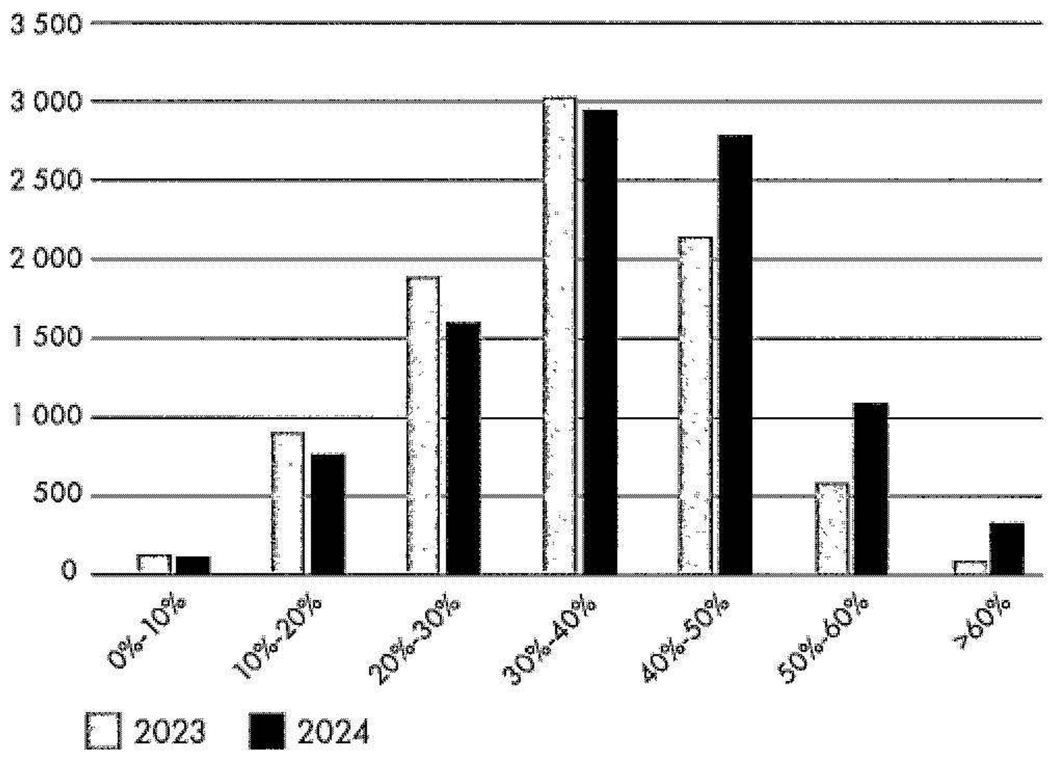
Operativa risker

Operativa risker kan avse direkta eller indirekta förluster till följd av såväl händelser i omvärlden (naturkatastrofer, extern brottslighet etc.) som interna faktorer (fel i IT-system, interna bedrägerier, brister i rutiner etc.). De viktigaste verktygen för att minimera effekten av dessa typer av risker utgörs av detaljerade instruktioner för de interna rutinerna och handläggningen av kreditärenden, interna kontroller samt backup-rutiner. Arbete sker också fortlöpande med att integrera datasystemen så långt som möjligt för att undvika manuella fel och misstag. Utvecklingen av systemstöd genomsyras av säkerhetstänkande och systemen utvärderas kontinuerligt. Låneadministrationen är delvis outsourcad till en extern aktör som förvarar lånedokumenten. De har både lång erfarenhet av och beprövade system för administration av bostadslån.

Regulatoriska/politiska risker

Med regulatoriska/politiska risker avses ofta oförutsedda förändringar i lagstiftning eller regler som kan tolkas på ett oklart sätt. Sådana risker är ofta förekommande i länder med outvecklade rättsliga system och förekomst av myndighetkorruption. Efter finanskrisen är all finansiell verksamhet i allt högre grad reglerad och trenden håller i sig.

Utestående kreditvolym inom belåningsgradsintervall (MSEK)



Tabellen visar hur stor del av kreditvolymen som ligger inom olika intervall av belåningsgrad i förhållande till säkerheternas marknadsvärde per 31 december 2023 och 31 december 2024

Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 15 / 42

20250611323321

Bolagsstyrningsrapport

Moderbolaget registrerades av Bolagsverket 2004-10-04 och är ett svenskt privat aktiebolag som lyder under svensk lag. Moderbolaget är registrerat hos Finansinspektionen som bostadskreditinstitut och står därmed under tillsyn av Finansinspektionen. Moderbolagets aktier är inte noterade på någon reglerad handelsplats. Bolagsstyrningen utgår ifrån svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen, Finansinspektionens tillämpliga regler och rekommendationer samt andra relevanta regler och riktlinjer. Bolagsordningen innehåller bestämmelser om bolagets verksamhet, storleken på aktiekapitalet och antal aktier. Bolagsordningen styr också antalet styrelseledamöter och suppleanter. Koncernens uppdrag och värderingar utgör grundvalen för koncernens interna bolagsstyrningsregler. Koncernen tillämpar inte Svensk Kod för bolagsstyrning.

Hållbarhetsrapport

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

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. Utöver det konstituerande mötet skall styrelsen normalt hålla minst fyra ordinarie möten per år, ett per kvartal. Däremellan sammanträder styrelsen vid behov på kallelse från ordföranden.

Årsstämma

Den 24 juni 2024 hölls årsstämma och styrelsen omvaldes.

Styrelse

Styrelsen utses av bolagsstämma (normalt årsstämman) och har under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 bestått av Jacob Lundblad, Patrick MacArthur, Arash Bigloo och Malin Jönsson. Patrick MacArthur lämnade under året styrelsen och Arash Bigloo valdes in.

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. Koncernens finansiella rapportering följer de lagar och regler som gäller för ett Bostadskreditinstitut i aktiebolagsform. Härtill kommer dotterbolagets utfästelser angående rapporteringen i obligationslåneavtalen. Förutom externa regler och rekommendationer finns för detta instruktioner, anvisningar och system samt en intern roll- och ansvarsfördelning som syftar till god intern kontroll i den finansiella rapporteringen. Finansiella rapporter upprättas varje månad för koncernen vartill kommer månadsrapporteringen till obligationsinnehavarna. I samband med rapporteringen görs prognoser, analyser och kommentarer som bland annat syftar till att säkerställa att den finansiella rapporteringen är korrekt.

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

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 16 / 42

20250611132323

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 3,9 (4,0) MSEK och resultat efter skatt uppgick till 204,3 (199,4) MSEK. Vid årets utgång hade moderbolaget likvida medel uppgående till 23,3 (49,1) MSEK. Disponibel likviditet, inklusive tillgängligt kreditutrymme, uppgick till 23,3 (49,1) MSEK.

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

Styrelsen förslag till vinstutdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägarna för verksamhetsåret 2024.

Förslag till vinstdisposition	
	Kronor
Överkursfond	112 527 917
Balanserat resultat	263 882 368
Årets resultat	204 270 180
Totalt till förfogande	580 680 464

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponering av vinstmedel	
	Kronor
Utdelning	0
I ny räkning överföra	580 680 464
Summa	580 680 464

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 17 / 42

Året i siffror

20250611132325

Resultaträkning

(TSEK)	Not	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERBOLAGET 2024	MODERBOLAGET 2023
Rörelsens intäkter m m	3, 19				
Nettoomsättning		3 860	4 057	3 860	4 049
Övriga rörelseintäkter		0	27	230 790	318 939
Summa rörelseintäkter m m		**3 860**	**4 084**	**234 650**	**322 988**
Rörelsens kostnader					
Externa kostnader	4	-40 993	-56 304	-39 586	-54 020
Personalkostnader	5	-15 673	-16 056	-15 673	-16 056
Avskrivningar	6, 7	-16	-394	-16	-394
Summa rörelsekostnader		**-56 682**	**-72 754**	**-55 275**	**-70 470**
Rörelseresultat		**-52 822**	**-68 670**	**179 375**	**252 518**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	8	809 458	725 903	45 356	25 385
Intäkter från andelar i koncernföretag		-	-	1 325	0
Övriga ränteintäkter		9 890	9 149	195 009	97 134
Delsumma		**819 348**	**735 052**	**241 690**	**122 519**
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-510 824	-413 452	-243 822	-145 666
Befarade förluster på fordringar		-60	-5	0	-5
Delsumma		**-510 884**	**-413 457**	**-243 822**	**-145 671**
Summa resultat från finansiella poster		**308 464**	**321 594**	**-2 132**	**-23 152**
Resultat efter finansiella poster		**255 642**	**252 924**	**177 243**	**229 366**
Bokslutsdispositioner					
Lämnade/erhållna koncernbidrag	10	-	-	79 724	21 889
Summa bokslutsdispositioner		**0**	**0**	**79 724**	**21 889**
Årets resultat före skatt		**255 642**	**252 924**	**256 967**	**251 255**
Årets skatt	11	-52 697	-52 140	-52 697	-51 796
Årets resultat		**202 945**	**200 784**	**204 270**	**199 459**

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 19 / 42

20250611323326

Balansräkning Koncernen

(TSEK)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	48	64
Summa materiella anläggningstillgångar		**48**	**64**
Finansiella anläggningstillgångar			
Utlåning till allmänheten	12	10 241 898	9 635 506
Summa finansiella anläggningstillgångar		**10 241 898**	**9 635 506**
Summa anläggningstillgångar		**10 241 946**	**9 635 570**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3	3
Fordringar på koncernföretag	19	15 000	47 136
Övriga fordringar		5	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 601	6 852
Summa kortfristiga fordringar		**20 609**	**53 995**
Likvida medel		334 609	288 539
Summa omsättningstillgångar		**355 218**	**342 534**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 597 164**	**9 978 104**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1 488	1 488
Övrigt tillskjutet kapital		247 532	247 532
Balanserade vinstmedel och årets resultat		343 784	140 839
Summa eget kapital		**592 804**	**389 859**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	17	0	2 249 963
Skulder till kreditinstitut	16	3 369 168	2 622 670
Summa långfristiga skulder		**3 369 168**	**4 872 633**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 625 000	2 375 000
Skulder till koncernföretag	19	3 928 278	2 237 131
Leverantörsskulder		2 506	4 603
Skatteskulder		17 815	31 310
Övriga kortfristiga skulder		2 451	2 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	59 142	65 173
Summa kortfristiga skulder		**6 635 192**	**4 715 612**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 597 164**	**9 978 104**

✓ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 20 / 42

Balansräkning Moderbolaget

(TSEK)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	48	64
Summa materiella anläggningstillgångar		**48**	**64**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	624 143	237 242
Utlåning till allmänheten	12	417 909	139 261
Fordran koncernföretag	14	442 859	351 023
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 484 911**	**727 526**
Summa anläggningstillgångar		**1 484 959**	**727 590**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	19	3 057 700	1 907 740
Övriga fordringar		5	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 595	6 846
Summa kortfristiga fordringar		**3 063 300**	**1 914 590**
Likvida medel		23 294	49 120
Summa omsättningstillgångar		**3 086 594**	**1 963 710**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 571 553**	**2 691 300**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 488	1 488
Reservfond		35 467	35 467
Summa bundet eget kapital		**36 955**	**36 955**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		112 528	112 528
Balanserat resultat		263 882	64 423
Årets resultat		204 270	199 459
Summa fritt eget kapital		**580 680**	**376 410**
Summa eget kapital		**617 635**	**413 365**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 506	4 348
Skulder till koncernföretag	19	3 928 793	2 237 631
Skatteskulder		17 815	30 966
Övriga kortfristiga skulder		2 222	2 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 582	2 824
Summa kortfristiga skulder		**3 953 918**	**2 277 935**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**4 571 553**	**2 691 300**

20250611323327

Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 21 / 42

20250611132328

Rapport över förändring av eget kapital Moderbolaget

(TSEK)	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklings-kostnader	Överkursfond	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	**1 488**	**35 467**	**307**	**112 528**	**64 116**	**213 906**
Årets avskrivning av aktiverade utvecklingskostnader			-307		307	0
Årets resultat					199 459	199 459
Eget kapital 2023-12-31	**1 488**	**35 467**	**0**	**112 528**	**263 882**	**413 365**
Årets resultat					204 270	204 270
Eget kapital 2024-12-31	**1 488**	**35 467**	**0**	**112 528**	**468 152**	**617 635**

Antal aktier	**Stamaktier**	**Totalt antal**
Antal aktier 2024-12-31	14 882 661	14 882 661

Aktiernas kvotvärde är 0,1 kronor.

Rapport över förändring av eget kapital Koncernen

(TSEK)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	**1 488**	**247 532**	**-59 945**	**189 075**
Årets resultat			200 784	200 784
Eget kapital 2023-12-31	**1 488**	**247 532**	**140 839**	**389 859**
Årets resultat			202 945	202 945
Eget kapital 2024-12-31	**1 488**	**247 532**	**343 784**	**592 804**

Antal aktier	**Stamaktier**	**Totalt antal**
Antal aktier 2024-12-31	14 882 661	14 882 661

Aktiernas kvotvärde är 0,1 kronor.

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 22 / 42

20250611132329

Kassaflödesanalys

Indirekt metod (TSEK)		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2024	2023	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat före finansiella poster		-52 822	-68 670	179 375	252 518
varav ej betalda ersättningar från koncernbolag	14	-	-		-5 483
Avskrivningar	6, 7	16	394	16	394
Betald skatt		-66 175	-34 928	-66 175	-34 928
Delsumma		**-118 981**	**-103 204**	**113 216**	**212 502**
Erhållen ränta	8	25 363	12 222	197 325	92 980
Erlagd ränta	9	-515 195	-368 843	-244 300	-140 068
Delsumma		**-608 813**	**-459 825**	**66 240**	**165 414**
Minskning (+) / ökning (-) övriga kortfristiga fordringar		33 578	-132	4 726	-9 955
Minskning (-) / ökning (+) övriga kortfristiga rörelseskulder		-5 291	15 228	-1 895	6 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-580 527**	**-444 728**	**69 071**	**162 109**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetalda lån	12	-756 022	-856 637	-296 142	-125 679
Återbetalda lån	12	948 062	702 556	37 901	4 742
Investeringar i dotterbolag	13	0	0	-386 901	-25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**192 040**	**-154 081**	**-645 143**	**-145 937**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån koncernbolag	19	1 691 682	395 000	1 691 682	395 000
Upptagna lån kreditinstitut	16	-1 250 000	250 000	0	0
Minskning (+) / ökning (-) lån till dotterföretag	19	-	-	-1 141 436	-415 000
Utgifter för upptagande av lån		-7 125	-2 844	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**434 557**	**642 156**	**550 245**	**-20 000**
Årets kassaflöde		**46 071**	**43 347**	**-25 826**	**-3 829**
Likvida medel vid årets början		**288 539**	**245 192**	**49 120**	**52 949**
Likvida medel vid årets slut		**334 609**	**288 539**	**23 294**	**49 120**

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 23 / 42

Tilläggs-upplysningar

20250611323331

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänt
Svensk Hypotekspension ABs års- och koncernredovisningarna har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringslagens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning
Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande.
Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget, har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget samt förmåga att styra företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.
Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställts som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Koncernens transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.
Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Intäktsredovisning
Nettoomsättning
Uppläggningsavgift som tas ut vid lånens utbetalning intäktsförs direkt och motsvaras av kostnader som uppkommer i anslutning till lånehanteringen.

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

Leasingavtal
Leasingavtal, där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en eventuell första förhöjd hyra enligt dessa avtal, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.
Koncernens leasingavtal avser lokaler samt kontorsmaterial och samtliga avtal är operationell leasing.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av löner, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård, sjukförsäkring och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en förpliktelse att betala ut en ersättning. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet.

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.
Skattefordringar och skatteskulder 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.

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade anläggningstillgångar uppgår till tre år. Svensk Hypotekspension har aktiverat utvecklingskostnader för ett säljstödsystem. Investeringarna är väsentliga för företaget och förväntas generera framtida ekonomiska fördelar.
Har en immateriell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Alla former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden enligt följande:
- Datorer, 5 år
- Möbler, 3 år

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.
Konst avskrivs ej.

Finansiella instrument
Finansiella instrument redovisas enligt kapitel 11 i K3 regelverket och redovisas till anskaffningsvärde.
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar Utlåning till allmänheten, andra kundfordringar, övriga fordringar, låneskulder, skulder till koncernföretag, leverantörsskulder samt övriga skulder.
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överlåtits och bolaget har avhänt sig i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.
Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna 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. Därefter redovisas lånefordringar löpande till anskaffningsvärdet inklusive den räntekapitalisering som sker kvartalsvis ränta med avdrag för reserveringar för kreditförluster.
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 finansiella anläggningstillgångar.
För mer detaljerad beskrivning av produkten samt kreditrisken förknippad med denna, se avsnitt "kreditrisker" i Förvaltningsberättelsen samt not 12.

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.

✓ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 25 / 42

Kortfristiga placeringar
Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

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 med 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 koncernen kassamedel samt disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel edovisas i investeringsverksamheten.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
De huvudsakliga avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Bokslutsdispositioner
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Aktier och andelar i dotterbolag
Aktier och andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Aktieägartillskott ökar värdet av aktier och andelar i den mån nedskrivning ej erfordras.

Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen 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 i huvuddrag nedan.

Reservering för skuldfrigarantin på koncernens lånefordringar har med hänsyn till den låga belåningsgraden bedömts ej vara nödvändig ännu. För information i övrigt hänvisas till not 12 Utlåning till allmänheten.

Not 3. Rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning				
Uppläggningsavgifter avseende nya krediter samt aviseringavgifter	3 860	4 057	3 860	4 049
Övriga rörelseintäkter				
Administrativa arvoden från dotterbolag	-	-	230 790	318 912
Övriga intäkter	0	27	0	27
Summa	**3 860**	**4 084**	**234 650**	**322 988**

Not 4. Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag	1 429	1 149	1 429	1 149
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
Summa	**1 429**	**1 149**	**1 429**	**1 149**

Moderbolaget bär dotterbolagens revisionskostnader
Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 26 / 42
20250611132333

20250611132335

Not 5. Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Medelantalet anställda har varit:				
Kvinnor	12	13	12	13
Män	4	4	4	4
Totalt	**16**	**17**	**16**	**17**
Löner och andra ersättningar:				
VD och övriga styrelsemedlemmar	1 796	1 765	1 796	1 765
Övriga anställda	8 515	9 192	8 515	9 192
Totala löner och ersättningar	**10 311**	**10 957**	**10 311**	**10 957**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 569	3 709	3 569	3 709
Pensionskostnader för VD	314	334	314	334
Pensionskostnader övriga	1 036	1 040	1 036	1 040
Korrigering av semesterlöneskuld	1	-239	1	-239
Övriga personalkostnader och arbetsmarknadsstöd	442	255	442	255
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	**15 673**	**16 056**	**15 673**	**16 056**
Fördelning mellan kvinnor och män i styrelsen				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	2	2	2	2

Dotterbolagen har inga anställda och inga löner eller ersättningar har utgått till deras styrelser eller verkställande direktören.

Not 6. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 903	1 903	1 903	1 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 903	1 903	1 903	1 903
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 839	-1 752	-1 839	-1 752
Årets avskrivningar enligt plan	-16	-88	-16	-88
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 855	-1 839	-1 855	-1 839
Utgående planenligt restvärde	**48**	**64**	**48**	**64**

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 27 / 42

20250613132337

Not 7. Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Lånereskontra utvecklingskostnader				
Ingående anskaffningsvärde	3 671	3 671	3 671	3 671
Årets aktivering	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 671	3 671	3 671	3 671
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 671	-3 364	-3 671	-3 364
Årets avskrivningar enligt plan	0	-307	0	-307
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 671	-3 671	-3 671	-3 671
Utgående planenligt restvärde	**0**	**0**	**0**	**0**
Säljstödsystem utvecklingskostnader				
Ingående anskaffningsvärde	512	512	512	512
Årets aktivering	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**512**	**512**	**512**	**512**
Ingående avskrivningar enligt plan	-512	-512	-512	-512
Årets avskrivningar enligt plan	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-512**	**-512**	**-512**	**-512**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 8. Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Kapitaliserad ränteintäkt på långfristiga lån till koncernföretag	-	-	24 648	20 828
Betald ränta, inlösta lån	11 026	7 799	302	50
Kapitaliserad ränta, utlåning till allmänheten	798 432	718 104	20 406	4 507
Summa	**809 458**	**725 903**	**45 356**	**25 385**

Not 9. Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader emitterat obligationslån	1 969	33 750	0	0
Periodiserad upplåningskostnad för emitterat obligationslån	3 617	8 014	0	0
Räntekostnader avseende lån från kreditinstitut	261 417	226 023	0	0
Räntekostnader avseende lån från koncernbolag	243 818	145 648	243 818	145 648
Räntekostnader, övriga	3	18	3	18
Summa	**510 824**	**413 452**	**243 822**	**145 666**

Not 10. Koncernbidrag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Erhållet koncernbidrag Svensk Hypotekspension Fond 2 AB	-	-	67 188	21 889
Erhållet koncernbidrag Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ)	-	-	12 536	0
Summa	**0**	**0**	**79 724**	**21 889**

Not 11. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Skatt på årets resultat	-52 697	-52 140	-52 697	-51 796
Skatt på årets resultat	**-52 697**	**-52 140**	**-52 697**	**-51 796**
Redovisat resultat före skatt	255 642	252 924	256 967	251 256
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-52 662	-52 103	-52 935	-51 759
Skatteeffekt av utdelning från dotterbolag		0	273	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-35	-37	-35	-37
Redovisad skattekostnad	**-52 697**	**-52 140**	**-52 970**	**-51 796**

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 28 / 42

20250611132339

Tilläggsupplysningar

Not 12. Utlåning till allmänheten

	Koncernen		Moderbolaget	
Lånefordringars förändring under året	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående lånefordringar	9 635 506	8 763 579	139 261	14 075
Utbetalda lån	756 022	856 637	296 142	125 679
Köp/sälj lån koncernbolag	-	-	0	0
Kapitaliserad ränta	798 432	718 104	20 406	4 507
Återbetalda lån	-948 062	-702 556	-37 901	-4 742
Befarad kundförlust	0	-258	0	-258
Summa	**10 241 898**	**9 635 506**	**417 909**	**139 261**

Några reserveringar för förväntade kreditförluster har ej skett under perioden. Konstaterade kundförluster har under år 2024 uppgått till 60 TSEK. 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".

Antal lån fördelade på åldersintervall	**31 december 2024**			**31 december 2023**		
Ålder (år)	**Antal lån**	**Lånefordran**	**LTV[1]**	**Antal lån**	**Lånefordran**	**LTV[1]**
60-64	136	96 687	22%	210	109 889	22%
65-69	830	585 513	27%	872	606 006	26%
70-74	1 490	1 095 852	28%	1 621	1 135 871	28%
75-79	3 250	2 590 027	32%	3 405	2 577 478	32%
80-84	3 380	3 034 801	35%	3 137	2 644 779	34%
85-89	1 906	1 655 255	36%	1 823	1 470 037	34%
>90	1 003	882 713	34%	942	790 381	33%
Avlidna	366	301 309	36%	397	301 324	34%
Delsumma	12 361	10 242 156	33%	**12 407**	**9 635 764**	**32%**
Befarad kundförlust		-258			-258	
Summa	**12 361**	**10 241 898**	**33%**	**12 407**	**9 635 506**	**32%**

[1] LTV = Belåningsgrad

Antal lån fördelade på LTV intervall	**31 december 2024**		**31 december 2023**	
LTV[1]	**Antal lån**	**Lånefordran**	**Antal lån**	**Lånefordran**
0%-10%	478	129 766	460	113 613
10%-20%	1 502	736 810	1 629	768 911
20%-30%	2 156	1 580 012	2 340	1 601 796
30%-40%	3 180	2 807 140	3 533	2 944 549
40%-50%	3 012	2 979 613	3 005	2 782 335
50%-60%	1 483	1 470 377	1 129	1 094 662
>60%	550	538 438	311	329 898
Delsumma	**12 361**	**10 242 156**	**12 407**	**9 635 764**
Befarad kundförlust		-258		-258
Summa	**12 361**	**10 241 898**	**12 407**	**9 635 506**

[1] LTV = Belåningsgrad

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 29 / 42

20250611132341

forts. Not 12. Utlåning till allmänheten

Lånefordringar fördelat på geografisk spridning	31 december 2024		31 december 2023	
Region	**Antal lån**	**Lånefordran**	**Antal lån**	**Lånefordran**
Blekinge	70	56 612	75	52 610
Dalarna	240	129 416	222	113 335
Gotland	161	112 482	154	104 830
Gävleborg	229	120 251	219	111 593
Halland	374	357 141	376	336 721
Jämtland	94	44 770	92	40 795
Jönköping	196	119 198	189	106 635
Kalmar	145	82 996	135	75 412
Kronoberg	82	39 501	78	37 437
Norrbotten	71	41 552	70	38 487
Skåne	1681	1 193 283	1688	1 135 420
Stockholm	4888	5 137 268	4924	4 804 256
Södermanland	416	266 705	412	246 722
Uppsala	682	450 504	678	420 988
Värmland	107	60 610	105	54 628
Västerbotten	97	50 563	100	47 323
Västernorrland	149	72 151	160	67 486
Västmanland	306	166 144	308	156 393
Västra Götaland	1781	1 379 752	1802	1 325 108
Örebro	154	96 539	155	93 224
Östergötland	438	264 719	465	266 362
Delsumma	**12 361**	**10 242 156**	**12 407**	**9 635 764**
Befarad kundförlust		-258		-258
Summa	**12 361**	**10 241 898**	**12 407**	**9 635 506**

Lånefordringar fördelat på typ av säkerheter	31 december 2024			31 december 2023		
Typ av säkerhet	**Indexerat marknadsvärde**	**Lånefordran**	**LTV[1)]**	**Indexerat marknadsvärde**	**Lånefordran**	**LTV[1)]**
Bostadsrätt	15 999 602	5 241 318	33%	15 687 712	4 978 671	32%
Villa	13 373 806	4 456 758	33%	12 844 070	4 159 858	32%
Fritidshus	1 842 832	544 080	30%	1 716 022	497 235	29%
Summa	**31 216 240**	**10 242 156**	**33%**	**30 247 804**	**9 635 764**	**32%**
Befarad kundförlust		-258			-258	
Summa	**31 216 240**	**10 241 898**	**33%**	**30 247 804**	**9 635 506**	**32%**

[1)] LTV = Belåningsgrad
Marknadsvärdet är indexerat med index från Valueguard.

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 30 / 42

IDENTITETSHANDLING

IDENTI 2018-11

IDENTITETSHANDLING

****

20250611132343

Not 13. Andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-	-	237 242	212 242
Utdelning Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ)	-	-	-115 406	0
Aktieägartillskott Svensk Hypotekspension 5 AB (publ)	-	-	502 307	25 000
Summa	**-**	**-**	**624 143**	**237 242**

Bolag	Rösträtts-/ Kapitalandel	Eget kapital	Bokfört värde
Svensk Hypotekspension Fond 2 AB, Org nr. 556788-8200. Säte i Stockholm.	100%	507	25 324
Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ), Org nr. 559017-2440. Säte i Stockholm.	100%	500	513
Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ), Org nr. 559215-5195. Säte i Stockholm.	100%	500	500
Svensk Hypotekspension 5 AB (publ), Org nr. 559283-7875. Säte i Stockholm.	100%	597 807	597 807
			624 143

Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ) är vilande.

Not 14. Långfristig fordran på koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Svensk Hypotekspension Fond 2 AB				
Ingående fordran	-	-	351 023	302 824
Ej betalda ersättningar enligt avtal	-	-	91 836	48 199
Utgående fordran	**-**	**-**	**442 859**	**351 023**

Räntan är rörlig och beräknas kvartalsvis enligt 3% + STIBOR och läggs till lånet. Låntagaren har även rätt att reducera fordringen och erhålla ovillkorat tillskott eller koncernbidrag från aktieägaren för undvikande av tvångslikvidationsplikt enligt reglerna i aktiebolagslagen (25 kap).

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetald hyra	268	315	268	315
Förutbetald marknadsföring	3 171	4 355	3 171	4 355
Upplupna årsaviseringsavgifter	1 655	1 683	1 655	1 683
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508	499	502	493
Summa	**5 601**	**6 852**	**5 595**	**6 846**

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristigt lån	3 375 000	2 625 000	0	0
Kortfristigt lån	2 625 000	2 375 000	0	0
Periodiserad kostnad för anskaffning av finansiering	-5 832	-2 330	0	0
Summa	**5 994 168**	**4 997 670**	**0**	**0**

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 april 2024 samt 2 625 MSEK till april 2025.
I april 2024 förlängdes den första tranchen på kreditfaciliteten till juni 2024.
I juni 2024 utökades och omförhandlades finansieringen och finansieringen löper efter det om 2 625 MSEK till april 2025 samt 3 375 MSEK till juli 2026.
Till säkerhet för kreditfaciliteten har moderbolaget ställt samtliga aktier i dotterbolaget Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) samt fordringar på dotterbolaget.

Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 31 / 42

20250611132345

Tilläggsupplysningar

Not 17. Obligationslån

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Emitterat belopp	0	2 250 000	0	0
Periodiserade kostnader för anskaffning av finansiering	0	-37	0	0
Summa	**0**	**2 249 963**	**0**	**0**

Obligationslånet emitterades av dotterföretaget Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) den 17 december 2019 och löpte till år 2067.
Lånet löpte med fast ränta på 1,50% till 2024-04-21.

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) har löst obligationslånet på första datumet för återlösen den 22 januari 2024.

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvode	695	290	695	290
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 275	1 275	1 275	1 275
Upplupen räntekostnad ej koncern	56 463	61 924	0	0
Övriga upplupna kostnader	708	1 682	612	1 259
Summa	**59 141**	**65 171**	**2 582**	**2 824**

Moderbolaget bär dotterbolagens revisionskostnader.

Not 19. Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Administrativa arvoden från dotterföretag	-	-	230 790	318 912
Kapitaliserad ränteintäkt på långfristiga lån till koncernföretag	-	-	24 648	20 828
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	-	79 724	21 889
Köp av tjänster från NOBA Bank Group AB (publ)	3 260	3 387	3 260	3 387
Ränta på lån från NOBA Bank Group AB (publ)	243 818	145 648	243 818	145 648
Lån till NOBA Bank Group AB (publ)	15 000	47 136	15 000	15 000
Fordran på koncernbolag avseende utlägg och tjänster	-	-	27 881	32 407
Lån till koncernbolag	-	-	3 014 819	1 860 332
Skuld till koncernbolag	-	-	500	500
Skuld till NOBA Bank Group AB (publ) avseende utlägg och tjänster	3 329	3 387	3 329	3 387
Lån från NOBA Bank Group AB (publ) inkl upplupen ränta	3 924 948	2 233 745	3 924 948	2 233 745
Summa transaktioner	**4 190 356**	**2 433 302**	**7 568 717**	**4 656 035**

Svensk Hypotekspension AB är helägt dotterbolag till NOBA Bank Group AB (publ) (556647-7286).
Det är NOBA Holding AB (publ) som har den yttersta kontrollen över koncernen.

Se även not 5 Personal, not 10 Koncernbidrag och not 14 Långfristig fordran på koncernföretag
Det finns inga transaktioner mellan ledande befattningshavare och koncernen.

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 32 / 42

20250611323347

Tilläggsupplysningar

Not 20. Ställda panter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Aktier i dotterbolag	597 807	211 406	597 807	211 406
Utlåning till allmänheten	7 254 247	7 323 268	-	-
Bankmedel	202 198	193 651	-	-
Summa ställda säkerheter	**8 054 252**	**7 728 325**	**597 807**	**211 406**
För övriga koncernbolag				
Aktier i dotterbolag	-	-	597 807	211 406
Summa	**-**	**-**	**597 807**	**211 406**

Koncernen har ställt säkerheter för egna förbindelser.

Moderbolaget har ställt säkerheter för dotterbolagets förbindelser.
Säkerheterna har lämnats för dotterföretagets lån se not 16 och 17.

Not 21. Vinstdisposition

	Moderbolaget	
Förslag till behandling av årets resultat (kr)	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Balanserade vinstmedel	376 410 284	176 951 087
Årets resultat	204 270 180	199 459 197
Summa tillgängligt fritt eget kapital	**580 680 464**	**376 410 284**
Styrelsen föreslår att kapitalet disponeras enligt följande:		
till aktieägarna utdela 0,00 (0,00) kronor per aktie	0	0
att i ny räkning överföra	580 680 464	376 410 284
Summa	**580 680 464**	**376 410 284**

Not 22. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång

Not 23 Hållbarhetsrapport

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

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 33 / 42

20250611323348

Stockholm, datum enligt efterföljande digital signering

Jacob Lundblad
Ordförande

Anders Larsson
Verkställande direktör

Malin Jönsson
Ledamot

Arash Bigloo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits datum enligt efterföljande digital signering
Deloitte AB

Johan Stenbäck
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2025-05-22 15:08:51 UTC **Oneflow ID** 10855091 **Page** 34 / 42

20250611132349

Revisions-berättelse

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 35 / 42

20250611132350

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svensk Hypotekspension AB
organisationsnummer 556630-4985

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svensk Hypotekspension AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12-34 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-11. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande

✓ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 36 / 42

20250611132351

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisionssed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk Hypotekspension AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinsteller 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att

✓ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 37 / 42

20250611132352

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 efterföljande digital signering

Deloitte AB

Johan Stenbäck

Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2025-05-22 15:08:51 UTC **Oneflow ID** 10855091 **Page** 38 / 42

Styrelse och VD

20250611132354

Styrelse och VD



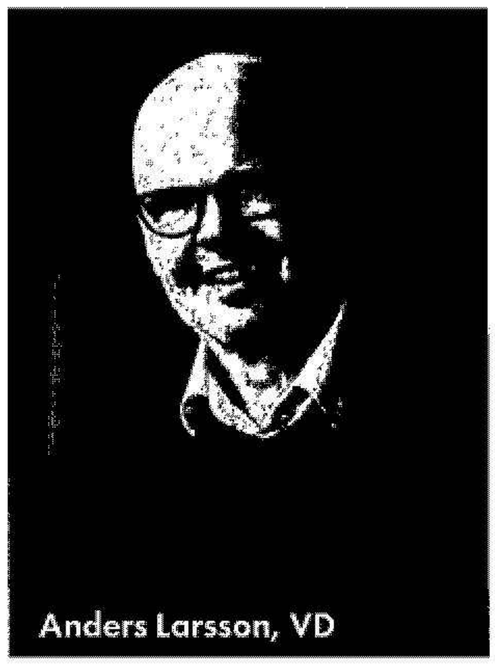
Jacob Lundblad, Ordförande



Malin Jönsson, Ledamot



Arash Bigloo, Ledamot



Anders Larsson, VD

✔ Signerat 2025-05-22 15:08:51 UTC Oneflow ID 10855091 Page 40 / 42

Deltagare

NOBA BANK GROUP AB (PUBL) 556647-7286 Sverige

SVENSK HYPOTEKSPENSION AB 556630-4985 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-22 13:35:37 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 AB 556630-4985 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-22 14:58:45 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 AB 556630-4985 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-22 13:32:02 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: 104.28.148.52

20250611323355

DELOITTE AB 556271-5309 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-22 15:08:51 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

20250611323356

SVENSK HYPOTEKSPENSION AB 556630-4985 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-22 13:40:05 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