

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ)

Org. nr. 559215-5195

Säte: Stockholm

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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och Verkställande Direktören för Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsperioden 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

MSEK	2022	2021	2020
Resultat från finansiella poster (räntenetto)	79	62	68
Nya krediter	0	0	0
Utlåning till allmänheten	2 299	2 282	2 262

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Moderföretag

Bolaget är helägt dotterföretag till Svensk Hypotekspension AB, org nr 556630-4985, och har sitt säte i Stockholm. Bolaget nyregistrerades av Bolagsverket 2019-08-21.

Moderbolaget upprättar koncernredovisning och är ett bostadskreditinstitut.

Koncernmoderbolaget är Nordax Holding AB (publ), org nr 559097-5743.

Information om verksamheten

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

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) startade sin verksamhet den 17 december 2019 genom att förvärva en låneportfölj med produkten Hypotekspension. Förvärvet av portföljen har finansierats genom utgivandet av ett obligationslån som är noterat på NASDAQ OMX:s företagsobligationslista i Stockholm med A+ i rating från Fitch Ratinginstitut.

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

Framtida utveckling

Sedan hårdare amorteringskrav infördes har efterfrågan på Hypotekspension ökat. Allteftersom bostadspriserna fortsatt sjunka och räntenivåerna ökat har möjligheterna att bevilja lån minskat, och en viss avmattning skedde mot slutet av 2022. Även i inledningen av 2023 märks en fortsatt avmattning.

Händelser efter periodens utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga särskilda händelser inträffat.

Finansiell riskhantering

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) har varit exponerat för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk, kreditrisk och kapitalrisk.

Ränte- och valutarisk

Lånefordringarna har rörlig ränta med räntebas baserad på 3 månaders Stibor. Upplåningen består av ett obligationslån till fast ränta (1,50%) om 2 250 mkr. Bolaget är därmed utsatt för ränterisk. Obligationslånet emitterades i 17 december 2019 och löper till år 2067.

En förändring i den fasta räntans räntebas med 1% beräknas ge en resultateffekt om +/- 22,5 MSEK.

Bolagets utlåning och upplåning sker i svenska kronor varför ingen valutarisk föreligger.

Refinansieringsrisk och likviditet

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) har ingen refinansieringsrisk då återstående löptiden på obligationslånet är 47 år. Då utlåningsverksamheten enligt villkoren för obligationslånen är stängd för nya låntagare beräknas samtliga lånefordringar vara återbetalda inom denna tid. Likviditeten i Bolaget har en bestämd prioriteringsordning enligt avtalet med obligationsinnehavarna. Alla återbetalningar från låntagarna minus utbetalningar enligt avtalad prioriteringsordning skapar ett belopp, överskott eller underskott av likvida medel. Vid överskott fördelas beloppet pro rata mellan obligationslångivarna och vid underskott skjuts utbetalning av kupongräntan upp till nästa ordinarie kupongbetalningsdag.

Villkoren för lånefordringarna innebär att bolaget inte kan styra över lånens förfallodag och därigenom är det inte möjligt att lämna uppgift om löptidsanalys.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses vanligen risken att låntagaren inte kan fullgöra sina räntebetalningar och amorteringar i rätt tid. I Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) är kreditrisken i stället förknippad med värdet vid försäljningen av de fastigheter och bostadsrätter, som utgör säkerhet för krediten. Kreditgivningen sker i moderbolaget utifrån en av styrelsen fastställd kreditpolicy och kreditinstruktion. Styrelsen har utsett en kreditkommitté för handläggning av löpande kreditärenden. I kommitténs ansvar ingår att lämna förslag till styrelsen beträffande utveckling av kreditpolicy och kreditinstruktion.

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

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

Kapitalrisk

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

Bolagsstyrningsrapport

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (Bolaget) nyregistrerades av Bolagsverket 2019-08-21 och är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under svensk lag. Bolaget har utgivit ett obligationslån som är noterat på NASDAQ OMX:s företagsobligationslista i Stockholm.

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

Bolagets aktier är inte noterade på någon reglerad handelsplats.

Bolagsstyrningen av Bolaget utgår ifrån svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen och Finansinspektionens tillämpliga regler och rekommendationer. Bolaget har upprättat denna bolagsstyrningsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554).

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

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

Intern kontroll och finansiell rapportering

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

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen framgår av aktiebolagslagen och den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen omfattas av styrelsens rapporteringsinstruktion till VD. Finansiella rapporter upprättas varje månad i den koncern till vilken Bolaget hör för moderbolag och dotterbolag. Ekonomifunktionen med funktionellt ansvar för redovisning, rapportering och analys av finansiell utveckling finns på moderbolagsnivå.

Revision omfattar årligen lagstadgad revision av Bolagets årsredovisning, moderbolag och systerbolag, samt revision av bokslutet. Bolagets interna kontrollarbete 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. Bolaget har ingen särskild granskningsfunktion (intern revision), men ingår i Nordax koncernen som har denna funktion.

Bolagsstämma

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

Styrelse

Styrelsen utses av bolagsstämma (normalt årsstämman) och har under räkenskapsåret bestått av Jacob Lundblad, Patrick MacArthur och Malin Jönsson.

Nuvarande styrelse och VD

Styrelseordförande

Jacob Lundblad	Invald:	2019
	Född:	1978
	Yrke:	VD Nordax Bank AB
	Utbildning:	Civilekonom

Styrelseledamot

Patrick MacArthur	Invald:	2019
	Född:	1980
	Yrke:	CFO Nordax Bank AB
	Utbildning:	Civilekonom, Jur kand

Styrelseledamot

Malin Jönsson	Invald:	2019
	Född:	1971
	Yrke:	COO Nordax Bank AB
	Utbildning:	Civilekonom

VD

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

Styrelsens arbetsordning

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

Företagsledning

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

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

Revisorer

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

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

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade medel		115 405 715
Årets resultat		0
	Kronor	115 405 715
Till ny räkning överförs		115 405 715
Summa disponerat	Kronor	115 405 715

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	2	576 980	612 940
Summa rörelseintäkter m m		576 980	612 940
Rörelsens kostnader:			
Externa kostnader	11	-79 766 539	-62 113 439
Summa rörelsekostnader		-79 766 539	-62 113 439
Rörelseresultat		-79 189 559	-61 500 499
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	4	115 430 892	98 125 567
Övriga ränteintäkter		2 015 195	1 631 460
		117 446 087	99 757 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-38 256 528	-38 256 528
Summa resultat från finansiella poster		79 189 559	61 500 499
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets skatt	12	0	0
Årets resultat		0	0

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Årets resultat	0	0
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	0	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Utlåning till allmänheten	6	2 298 601 433	2 282 078 592
		2 298 601 433	2 282 078 592
Summa anläggningstillgångar		2 298 601 433	2 282 078 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 471	950
Fordran koncernföretag	11	40 438 886	35 054 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	568 100	617 120
		41 009 457	35 672 922
Kassa och bank		33 448 245	46 691 213
Summa omsättningstillgångar		74 457 702	82 364 135
SUMMA TILLGÅNGAR		2 373 059 135	2 364 442 727
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		115 405 715	115 405 715
Årets resultat		0	0
		115 405 715	115 405 715
Summa eget kapital		115 905 715	115 905 715
Långfristiga skulder			
Obligationslån	8	2 245 824 175	2 241 312 574
		2 245 824 175	2 241 312 574
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 206	352 627
Skulder till koncernföretag	11	9 980 554	5 894 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 216 485	977 436
Summa kortfristiga skulder		11 329 245	7 224 438
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 373 059 135	2 364 442 727

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	500 000	115 405 715	115 905 715
Totalt resultat			
Årets resultat från resultaträkningen		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	500 000	115 405 715	115 905 715

Ingående balans 2022-01-01	500 000	115 405 715	115 905 715
Totalt resultat			
Årets resultat från resultaträkningen		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	500 000	115 405 715	115 905 715

Antal aktier	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal
Antal aktier 2022-12-31	500 000	0	500 000

Aktiernas kvotvärde är 1 kronor.

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
KASSAFLÖDESANALYS			
INDIREKT METOD			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		-79 189 559	-61 500 499
Summa		-79 189 559	-61 500 499
Erhållen ränta	4	3 700 971	1 457 564
Erlagd ränta	5	-33 750 000	-33 750 000
Summa		-109 238 588	-93 792 935
Minskning (+) / ökning (-) övriga kortfristiga fordringar		-5 336 535	27 239 727
Minskning (-) / ökning (+) övriga kortfristiga rörelseskulder		4 104 806	5 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-110 470 317	-66 547 393
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	6	-100 855 875	-120 779 668
Erhållna amorteringar	6	198 083 224	197 524 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		97 227 349	76 745 150
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	8	0	0
Utgifter för upptagande av lån		0	0
Aktieägartillskott + Aktiekapital		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-13 242 968	10 197 757
Likvida medel vid periodens början		46 691 213	36 493 456
Likvida medel vid periodens slut		33 448 245	46 691 213

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2. RFR 2 anger att företaget ska tillämpa International Financial Reporting Standard IFRS, sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

Nya och ändrade standarder, samt tolkningar som tillämpas av bolaget

Inga av de övriga IFRS-standarder eller tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2022 har haft någon väsentlig inverkan på bolagets resultat eller finansiell ställning.

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

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

Intäkter

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

Utländsk valuta

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

Finansiella instrument

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

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

Finansiella tillgångar redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. I efterföljande redovisning värderas finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Bolaget bedömer på en framåtblickande basis de förväntade kreditförlusterna (eng. Expected Credit Losses - ECL) som förknippas med dess finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (exkl kundfordringar se nedan) och för den exponering som uppkommer genom låneåtaganden och finansiella garantiavtal. Bolaget redovisar en reserv för sådana förluster per varje balansdag. Bedömningen av de förväntade kreditförlusterna återspeglar:

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

*Pengars tidsvärde, och

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

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

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

Beräkning av verkligt värde

Bolaget har i not 6 och 8 lämnat upplysningar om verkligt värde. Det finns olika nivåer på tillförlitlighet i sådana upplysningar om verkligt värde.

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

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

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

Koncernbidrag/aktieägartillskott

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

Inkomstskatter

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas nedan. Reserveringar för skuldfrigarantin på bolagets lånefordringar har med hänsyn till den låga belåningsgraden bedömts ej vara nödvändig. För information i övrig hänvisas till not 6, Utlåning till allmänheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Aviseringsavgifter	576 980	612 940
Summa	576 980	612 940

Not 3 Ersättning till revisorerna

Revisionskostnader tas av moderbolaget

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta avslutade lån	1 680 702	1 457 564
Kapitaliserade ränteintäkter, utlåning till allmänheten	113 750 190	96 668 004
Summa	115 430 892	98 125 567

Not 5 Räntekostnader och liknande poster

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader emitterat obligationslån	33 750 000	33 750 000
Periodiserade emissionskostnader för obligationslån	4 506 528	4 506 528
Summa	38 256 528	38 256 528

Not 6 Utlåning till allmänheten

Lånefordringars förändring under året

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående Balans	2 282 078 592	2 262 155 739
Utbetalda lån	0	0
Köp/sälj lån koncernbolag	100 855 875	120 779 668
Kapitaliserad ränta	113 750 190	96 668 004
Återbetalda lån	-198 083 224	-197 524 819
Summa	2 298 601 433	2 282 078 592

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

Ålderskategori	Antal lån 2022	LTV%	Antal lån 2021	LTV%
60-64	6	22%	27	20%
65-69	237	22%	288	19%
70-74	677	24%	776	21%
75-79	1 226	24%	1 341	22%
80-84	1 058	23%	1 002	21%
85-89	632	23%	629	21%
>90	390	23%	360	20%
Avlidna	154	22%	71	20%
Total	4 380	24%	4 494	21%

Lånefordringar fördelat på säkerheter 2022			
Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl. kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet
Bostadsrätt	6 008 888 204	1 446 677 036	24%
Villa	3 541 183 411	835 075 212	24%
Fritidshus	39 860 000	16 849 185	42%
Summa	9 589 931 615	2 298 601 433	24%

Marknadsvärdena är indexerade med index från Valueguard per december 2022

Lånefordringar fördelat på säkerheter 2021			
Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl. kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet
Bostadsrätt	6 736 639 673	1 452 715 819	22%
Villa	4 131 681 805	825 491 084	20%
Fritidshus	18 190 000	3 871 689	21%
Summa	10 886 511 478	2 282 078 592	21%

Marknadsvärdena är indexerade med index från Valueguard per april 2021

Not 6 Utlåning till allmänheten forts.

Geografisk spridning				
Region	Antal lån 2022	Lånefordran	Antal lån 2021	Lånefordran
Blekinge	13	6 513 601	16	7 768 366
Dalarna	57	21 129 362	58	20 856 170
Gotland	47	20 143 016	48	20 660 081
Gävleborg	52	14 905 569	52	14 463 244
Halland	124	72 403 439	132	71 476 092
Jämtland	17	4 658 160	17	4 421 084
Jönköping	39	15 424 723	41	16 742 659
Kalmar	27	9 536 282	24	8 863 236
Kronoberg	22	9 361 141	22	8 909 378
Norrbottn	12	5 034 086	12	5 080 919
Skåne	614	270 106 224	641	268 056 271
Stockholm	1 829	1 165 211 830	1 877	1 147 385 037
Södermanland	114	43 969 840	108	41 749 929
Uppsala	256	116 395 920	262	115 415 024
Värmland	26	9 253 392	23	8 556 391
Västerbotten	22	8 937 867	20	8 488 924
Västernorrland	41	13 733 555	48	15 340 678
Västmanland	103	37 625 552	111	38 226 445
Västra Götaland	762	377 039 846	769	382 092 262
Örebro	44	16 264 737	45	16 458 774
Östergötland	159	60 953 290	168	61 067 626
Summa	4 380	2 298 601 433	4 494	2 282 078 592

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna aviseringsavgifter	568 100	617 120
Summa	568 100	617 120

Not 8 Obligationslån

Obligationslån	2 250 000 000	2 250 000 000
Periodiserade kostnader för anskaffande av finansiering	-4 175 825	-8 687 426
Summa	2 245 824 175	2 241 312 574

Obligationslånet emitterades 17 december 2019 och löper till år 2067.

	2022
Obligationslån	Fast ränta
ISIN	(SE 0013513371)
Ränta	1,500%
Obligationslån	2 250 000 000
Amortering under året	0
Summa	2 250 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	937 500	937 500
Övriga poster	278 985	39 936
Summa	1 216 485	977 436

Not 10 Ställda panter

För egna avsättningar och skulder

Avseende skuld till Obligationslån	2022-12-31	2021-12-31
Utlåning till allmänheten	2 298 601 433	2 282 078 592
Bankmedel	31 874 772	28 034 437
Summa	2 330 476 205	2 310 113 029

Not 11 Transaktioner med närstående

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) är helägt dotterbolag till Svensk Hypotekspension AB (556630-4985).
Det är Svensk Hypotekspension AB som har den yttersta kontrollen över koncernen.

Följande transaktioner har skett med närstående:	2022-12-31	2021-12-31
a) Köp av tjänster		
Köp av tjänster avseende administration av lån till allmänheten (Externa kostnader i resultaträkningen). Tjänster avseende administration av lån köps från moderföretaget enligt avtal som omfattas av "terms and conditions" för det emitterade obligationslånet.	78 899 870	61 235 501
b) Kortfristig fordran på närstående		
Fordran på Nordax avseende lån	40 000 000	35 000 000
Upplupen ränta avseende lån	438 886	54 852
c) Kortfristig skuld till närstående		
Upplupna kostnader moderbolaget	9 980 554	5 894 375
d) Köp/sälj lån koncernbolag	100 855 875	120 779 668

Not 12 Årets skatt

Bolagets resultat är 0 sek.

Not 13 Vinstdisposition

Förslag till behandling av årets resultat

Balanserade vinstmedel	115 405 715
Årets resultat	0
	115 405 715

I ny räkning överförs 115 405 715

Not 14 Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång

Bolagets resultat och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2023-06-14 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 2023-04-27

Jacob Lundblad
Ordförande

Patrick MacArthur
Ledamot

Malin Jönsson
Ledamot

Anders Larsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-27
Deloitte AB

Malin Luning
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ)
organisationsnummer 559215-5195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4-5.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ):s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4-5. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

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 4 AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Bedömningar och uppskattningar avseende värdering av lånefordringar

Redovisning och värdering av lånefordringar är ett område som väsentligt påverkar bolagets finansiella resultat och ställning. Lånen delas in tre kategorier beroende på nivå av kreditrisk eller förändring av kreditrisk för varje enkelt lån. Förväntade kreditförluster är beräknade som en funktion av sannolikheten för fallissemang, exponering vid fallissemang samt förlusten vid fallissemang.

Bolagets modell utgår från en bedömning av värdet och antagandena om framtida värden av lånets säkerheter i fastigheter och bostadsrätter. Lånen har en obestämd löptid och bolaget har lämnat en garanti för att låntagaren ej ska behöva betala tillbaka mer än vad fastigheten/bostadsrätten inbringar vid en försäljning. Givet utlåningens väsentliga andel av de totala tillgångarna och den påverkan som den inneboende osäkerheten och subjektiviteten involverad i bedömningen av kreditreserveringsbehov ger anser vi att detta är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Se redovisningsprinciper i not 1 och relaterade upplysningar om riskhantering och kreditrisk i förvaltningsberättelsen samt not 6.

Våra revisionsåtgärder har omfattat men inte uteslutande utgjorts av:

- Vi har utvärderat att relevanta kontroller inom kreditreserveringsprocessen varit ändamålsenligt utformade och implementerade under året.
- Vi har, baserat på dataanalys, utvärderat och bedömt belåningsgraden för lånen, som ligger till grund för nivån på förväntade kreditförluster.

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 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.

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 4 AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) enligt god revisionssed 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4-5 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm datum enligt digital signering

Deloitte AB

Malin Luning
Auktoriserad revisor