

ÅRSREDOVISNING

2012-01-01 - 2012-12-31

för

Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ)

Org. nr. 556788-8218

Säte: Stockholm

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar (noter)	10-14

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och Verkställande Direktören för Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Svensk Hypotekspension AB som är den enda aktören i Sverige som erbjuder garanterade livsvariga lån utan vare sig löpande räntebetalningar eller amorteringar, för villa-, fritids- och bostadsrättsägare, 60 år eller äldre. Geografiskt utgörs marknaden främst av tätorter med en historiskt och förväntad framtida god värdeutveckling inom fastighetsmarknaden.

Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) hanterar en låneportfölj med produkten Hypotekspension® som är stängd och där inga nya kunder erbjuds lån.

Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) administrerar ett obligationslån som är noterat på NASDAQ OMX:s företagsobligationslista i Stockholm.

Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) har ett fastställt regelverk för finans- och administrationspolicys. Bolaget har inga anställda. Låneadministrationen är outsourcad till Cerdo Bankpartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 18 juni 2012 sålde Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) 27 lån till Svensk Hypotekspension AB som sedan sålde lånen vidare till Svensk Hypotekspension Fond 2 AB (publ) i enlighet med Mortgage Sales Agreement 20 augusti 2010. Köpeskillingen var 16 545 227,36 sek vilket motsvarar Bolagets anskaffningsvärde jämte upplupna räntefordringar.

Koncernbidrag har erhållits från moderbolaget med 33 758 047 sek.

Årets resultat var positivt och uppgick till 21 095 KSEK.

Bolagsstyrningsrapport

Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (Bolaget) nyregistrerades av Bolagsverket 20090910 och är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under svensk lag. Bolaget är vidare registrerat hos Finansinspektionen som ett finansiellt institut och står därmed under begränsad tillsyn av Finansinspektionen. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Svensk Hypotekspension AB. Bolagets aktier är inte noterade på någon reglerad handelsplats, dock att ett av Bolaget i augusti 2010 utgivet obligationslån är noterat på NASDAQ OMX:s företagsobligationslista i Stockholm. Bolagsstyrningen av Bolaget utgår ifrån svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen, Finansinspektionens tillämpliga regler och rekommendationer samt regelverket för emittenter från NASDAQ OMX i Stockholm och andra relevanta regler och riktlinjer. Bolagets uppdrag och värderingar utgör grundvalen för bolagets interna bolagsstyrningsregler. Bolaget tillämpar inte Svensk Kod för bolagsstyrning.

Bolagsstämma

Aktieägarens rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämma. Årsstämma hålls 28-02-2013. Kallelse till årsstämman sker i enlighet med aktiebolagslagen tidigast sex och senast 4 veckor före stämman.

Styrelse

Styrelsen utses av bolagsstämma (normalt årsstämman) och har under räkenskapsåret 20120101-20121231 bestått av Erik Åsbrink, ordförande, Lennart Grabe, ledamot, och Tomas Huuva VD och ledamot. Ingen ersättning utgår.

X w

Styrelsen och VD

Styrelseordförande

Erik Åsbrink Invald: 2009
 Född: 1947
 Yrke: F.d. finansminister
 Utbildning: Civilekonom, fil kand.
 Övriga
Styrelseuppdrag: Alecta (ordförande), Wallenstam m.fl.

Styrelseledamot

Lennart Grabe

Invald: 2009
Född: 1946
Yrke: VD Svensk Hypotekspension AB, f.d. VD och
 koncernchef för Posten AB
Utbildning: Jur. kand.
Övriga
Styrelseuppdrag: Comintelli AB
 Mantum Holding AB

Styrelseledamot och VD

Tomas Huuva

Invald: 2009
Född: 1967
Yrke: CFO Svensk Hypotekspension AB, tidigare
 verksam inom revision och som controller
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. Utöver det konstituerande mötet skall styrelsen normalt hålla fyra ordinarie möten per år, ett per kvartal. Däremellan sammanträder styrelsen vid behov på kallelse från ordföranden.

Viktiga beslut under räkenskapsåret

Under året har verksamheten fungerat enligt plan och styrelsen har fattat beslut som rör den löpande verksamheten. Beslut har fattats om:

- avgivande av marknadsrapporter avseende helåret 2011 och avseende det första halvåret 2012
- fastställande av årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01—2011-12-31.

Företagsledning

Företagsledningen utses av styrelsen. Som VD har Tomas Huuva tjänstgjort sedan 20100730. VD är anställd i moderbolaget och uppbär ingen ersättning från Bolaget. Ej heller någon annan är anställd i bolaget eller uppbär någon ersättning från Bolaget.

VD ansvarar för kontrollen av att Svensk Hypotekspension AB med underleverantörer korrekt utför uppdraget, enligt *Service Agreement* av den 20 augusti 2010, att handha obligationslånet och förvaltningen av lånestocken. 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 samt investerarrapporter avseende utgivet obligationslån.

Revisorer

Revisorerna utses av årsstämman med uppgift att granska bolagets finansiella rapportering och styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning av bolaget. Huvudansvarig revisor är Ulf Westerberg. X w

Revisorernas rapportering till styrelsen

Bolagets ordinarie revisor svarar för extern granskning och uppföljning av intern kontroll. Vid styrelsesammanträde som föregår årsstämman deltar revisorn för redovisning av synpunkter från genomförd granskning av årsbokslutet samt noteringar från löpande granskning under räkenskapsåret beträffande bland annat bolagets interna kontroll.

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. Bolagets finansiella rapportering följer de lagar och regler som gäller för ett finansiellt institut i aktiebolagsform, med ett obligationslån noterat på den reglerade handelsplatsen NASDAQ OMX. Härtill kommer utfästelser angående rapporteringen i obligationslånnavtalen. 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 kvartals- och månadsvis i den koncern till vilken Bolaget hör för moderbolag och dotterbolag vartill kommer den ovannämnda tremånadersrapporteringen till obligationsinnehavarna. I samband med rapporteringen görs prognoser, analyser och kommentarer som bland annat syftar till att säkerställa att den finansiella rapporteringen är korrekt. Ekonomifunktionen och controller med funktionellt ansvar för redovisning, rapportering och analys av finansiell utveckling finns på moderbolagsnivå.

Revisionen 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). Styrelsen har inte bedömt att det finns särskilda omständigheter i verksamheten som motiverar att en sådan funktion inrättas.

Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel		13 080
Årets resultat		21 095 767
	Kronor	21 108 847
Till aktieägaren Svensk Hypotekspension AB utdelas		21 108 847
Till ny räkning överförs		0
Summa disponerat	Kronor	21 108 847

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsen föreslår en utdelning om 21 108 847 sek. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets egna kapital till 500 000 sek vilket motsvarar aktiekapitalet. Mot bakgrund av att bolaget har rätt att reducera sin långfristiga skuld till moderbolaget med koncernbidrag alternativt aktieägartillskott för undvikande av tvångslikvidationsplikt enligt reglerna i aktiebolagslagen (25kap) bedöms soliditet och likviditet i bolaget kunna upprätthållas på betryggande nivå. Per 2012-12-31 uppgick bolagets långfristiga skuld till moderbolaget till 7 873 131 sek. Styrelseledamöternas uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget till att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3st.

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. *X¹w*

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	3	339 500	439 000
Summa rörelseintäkter m m		339 500	439 000
Rörelsens kostnader:			
Externa kostnader	4, 13	-14 851 783	-15 566 070
Summa rörelsekostnader		-14 851 783	-15 566 070
Rörelseresultat		-14 512 283	-15 127 070
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	5	44 522 555	47 628 245
Övriga ränteintäkter		589 552	578 722
		<u>45 112 107</u>	<u>48 206 967</u>
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-43 262 104	-44 188 743
Summa resultat från finansiella poster		1 850 003	4 018 224
Resultat efter finansiella poster		-12 662 280	-11 108 846
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	10	33 758 047	0
Summa bokslutsdispositioner		33 758 047	0
Årets skatt	14	0	0
Årets resultat		21 095 767	-11 108 846
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		21 095 767	-11 108 846
Övrigt totalresultat		-	
Summa totalresultat		21 095 767	-11 108 846

Xw

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Utlåning till allmänheten	7,12	<u>828 590 286</u>	<u>875 434 425</u>
		828 590 286	875 434 425
Summa anläggningstillgångar		828 590 286	875 434 425
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>166 600</u>	<u>185 600</u>
		166 600	185 600
Kassa och bank	12	25 334 186	29 426 102
Summa omsättningstillgångar		25 500 786	29 611 702
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>854 091 072</u>	<u>905 046 127</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (5 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		13 080	11 121 926
Årets resultat		21 095 767	-11 108 846
		<u>21 108 847</u>	<u>13 080</u>
Summa eget kapital		<u>21 608 847</u>	<u>513 080</u>
Långfristiga skulder			
Obligationslån	9	823 697 762	875 998 545
Skuld till koncernföretag	10, 13	7 873 131	27 231 061
		<u>831 570 893</u>	<u>903 229 606</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	10, 13	300 340	874 877
Övriga kortfristiga skulder		216 265	295 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	394 727	133 416
Summa kortfristiga skulder		<u>911 332</u>	<u>1 303 441</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u><u>854 091 072</u></u>	<u><u>905 046 127</u></u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	12	853 674 472	904 610 527
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2011-01-01	500 000	13 080	513 080
Årets resultat från resultaträkningen		-11 108 846	-11 108 846
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-11 108 846	-11 108 846
Transaktioner med ägare			
Villkorat aktieägartillskott		11 108 846	11 108 846
Summa transaktioner med ägare		11 108 846	11 108 846
Utgående eget kapital 2011-12-31	500 000	13 080	513 080
Ingående balans 2012-01-01	500 000	13 080	513 080
Årets resultat från resultaträkningen		21 095 767	21 095 767
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		21 108 847	21 608 847
Utgående eget kapital 2012-12-31	500 000	21 108 847	21 608 847

Antal aktier	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal
Antal aktier 2012-12-31	5 000	0	5 000

Aktiernas kvotvärde är 100 kronor.

Villkorade aktieägartillskott om totalt 21 108 846 SEK har lämnats från Svensk Hypotekspension AB (556630-4985).

	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01-2011- 12-31
KASSAFLÖDESANALYS			
INDIREKT METOD			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		-14 512 283	-15 127 070
varav ej betalada ersättningar till moderbolaget	10	11 002 413	11 570 537
		-3 509 870	-3 556 533
Erhållen ränta (övriga ränteutgifter)		589 552	578 722
Erlagd ränta	6	-35 547 261	-36 321 914
Övriga erlagda upplåningskostnader	6	-2 749 939	-3 048 421
		-41 217 518	-42 348 146
Minskning övriga kortfristiga fordringar		19 000	17 500
Minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-392 109	-748 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-41 590 627	-43 079 128
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	7	-11 376 000	-15 952 000
Erhållna amorteringar		102 742 694	75 005 761
Kassaflöde från investeringsverksamheten		91 366 694	59 053 761
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering långfristiga lån, externa	9	-53 867 984	-10 065 181
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-53 867 984	-10 065 181
Årets kassaflöde		-4 091 917	5 909 452
Likvida medel vid årets början		29 426 102	23 516 650
Likvida medel vid årets slut		25 334 185	29 426 102

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Svensk Hypotekspension Fond 1 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.

Intäkter

Avgift som tas ut vid lånets utbetalning intäktsförs direkt och motsvaras av kostnader som uppkommer i anslutning till lånehanteringen. Räntan beräknas på låntagarens skuld och kapitaliseras kvartalsvis. Räntan förfaller till betalning i samband med att lånet upphör eller förfaller.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar undantaget i RFR 2 om att inte värdera finansiella instrument enligt IAS 39. Detta innebär att finansiella instrument värderas enligt reglerna i årsredovisningslagen. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, utlåning till allmänheten, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Utlåning till allmänheten och finansiella fordringar redovisas initialt till verkligt värde, och därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden minskat med eventuella reserveringar för värdeminskning. Reserveringar för värdeminskning på utlåning till allmänheten sker för inträffade förluster baserat på den erhållna säkerhetens värde i relation till motsvarande fordran. Förlusthändelse som medför reservering för kreditförlust inträffar när värdet av den pantsatta bostaden är mindre än lånefordran. En reservering redovisas i resultaträkningen i posten Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar. Lånefordringarna som redovisas som utlåning till allmänheten är förenade med en skuldfrigaranti för gäldenären som infaller när bostadens försäljningsvärde understiger lånefordringen. Skuldfrigarantin innebär att låntagaren inte behöva betala tillbaka mer än vad fastigheten/bostadsrätten inbringat vid en försäljning på marknadsmässiga villkor, se not 7.

För upplysning i not i avseende verkligt värde på långfristiga lån används gällande marknadsräntor. För kortfristiga lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdena överensstämma med redovisat värde. Finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde, netto efter transaktioner, och därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Obligationslånet redovisas initialt till verkligt värde, netto efter periodiserade kostnader för anskaffande av finansiering och därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, se not 9. Bolaget planerar att använda sig av sin call-option att lösa tillbaka obligationslånet efter 5 år. Kostnaden för anskaffande av finansiering kostnadsförs linjärt under perioden 2010-09-01—2015-09-01 (5 år) och redovisas i resultaträkningen i posten räntekostnader och liknande poster, se not 6.

Koncernbidrag/aktieägartillskott

Bolaget har valt att förtidstillämpa 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.


Not 2 Finansiell riskhantering

Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) är som enskilt bolag exponerat för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk, kreditrisk samt kapitalrisk. Bolagets verksamhet styrs av villkoren för de emitterade noterade obligationerna. Detta innebär att bolaget inte kan ingå nya avtal eller annullera ingångna avtal och därför inte kan ändra de finansiella risker som bolaget är utsatt för.

Ränte- och valutarisk

Lånefordran har rörlig ränta med räntebas baserad på 3 månaders stibor. Upplåningen består av två obligationslån, ett med rörlig ränta ursprungligen 318 mkr, per bokslutsdagen 292,3 mkr med räntebas baserad på 3 månaders stibor samt ett med fast ränta (4,041 %) ursprungligen 582 mkr, per bokslutsdagen 535,6 mkr. Bolaget är utsatt för ränterisk på den del av upplåningen som löper med fast ränta.

En förändring i marknadsräntorna på +/- 1 % på den fasta räntans räntebas vid emitteringstillfället (2,241 %) beräknas ge en marginaleffekt om +/- 5,3 MSEK.

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

Refinansieringsrisk och likviditet

Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) har ingen refinansieringsrisk genom att återstående löptiden på obligationslånet är 43 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 obligationslånen och vid underskott läggs obligationsräntan till obligationslånen.

Villkoren för lånefordringar innebär att bolaget inte kan styra över lånens förfallodag och därigenom är det inte möjligt att lämna uppgift om kassaflöde in och ut (löptidsanalys) se även not 7.

Kreditrisk

Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) har ingen löpande kreditrisk på kundlånen genom att kunderna inte betalar någon löpande ränta. Med kreditrisk avses vanligen risken att låntagaren ej kan fullgöra sina räntebetalningar och amorteringar i rätt tid. I Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) 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.

Bolaget baserar sin kreditprövning på en noggrann bedömning av värdet och värdebeständigheten hos de fastigheter [villa eller fritidshus] och bostadsrätter, som utgör underlag för långivningen. Lånen löper på livstid, d.v.s. har en obestämd löptid. Inga räntor eller amorteringar behöver betalas på lånen förrän de skall återbetalas, vilket skall ske vid dödsfall, försäljning av fastigheten/ bostadsrätten dessförinnan eller vid permanent flytt från bostaden. Bolaget lämnar en garanti för att låntagaren aldrig skall behöva betala tillbaka mer än vad fastigheten/bostadsrätten inbringar vid en försäljning på marknadsmässiga villkor, s.k. skuldfrigaranti. Det innebär, att Bolagets kreditrisk sålunda är beroende av storleken på skulden (kapitalfordran plus ackumulerad ränta) jämfört med fastighetens/-bostadsrättens marknadsvärde vid den tidpunkt då lånet förfaller till betalning, se not 7 för beskrivning av säkerheter och kreditrisker.

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 se not 10. ✓✗

Not 3 Nettoomsättning

	2012-12-31	2011-12-31
Uppläggnings- och aviseringsavgifter från låntagare	339 500	439 000
Summa	339 500	439 000

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2012-12-31	2011-12-31
Revisionsuppdrag	93 573	176 200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Summa	93 573	176 200

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Kapitaliserade ränteutgifter, utlåning till allmänheten	44 522 555	47 628 245
Summa	44 522 555	47 628 245

Not 6 Räntekostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader emitterat obligationslån	35 546 468	36 321 914
Övriga erlagda upplåningskostnader avseende emitterat obligationslån	2 749 939	3 048 421
Periodiserad upplåningskostnad för emitterat obligationslån	1 567 200	1 567 140
Kapitaliserad räntekostnad avseende långfristigt lån från moderbolaget	3 397 704	3 251 268
Ränta skattekotot	793	0
Summa	43 262 104	44 188 743

Not 7 Utlåning till allmänheten

	2012-12-31	2011-12-31
Lånefordringars förändring under året		
Ingående lånefordringar	875 434 425	886 859 941
Försäljning av lånestock till moderbolaget	-16 545 227	0
Utbetalda lån	11 376 000	15 952 000
Kapitaliserad ränta	44 522 555	47 628 245
Återbetalda lån	-86 197 467	-75 005 761
Summa	828 590 286	875 434 425

Några reserveringar för befarade kreditförluster har ej skett. Lånen löper på låntagarens livstid, d.v.s. har en obestämd löptid.

Inga räntor eller amorteringar behöver betalas på lånen förrän de skall återbetalas, vilket skall ske vid dödsfall, försäljning av bostaden dessförinnan eller vid permanent flytt från bostaden. Säkerheter för lånefordringarna utgöres av pantbrev i fastigheter (villor och fritidsfastigheter) samt panträtt i bostadsrätter i bostadsrättsföreningar.

Omförhandling av lånevillkor för kunder har ej förekommit.

Under året såldes 27 lån till Svensk Hypotekspension Fond 2 AB (publ) genom det gemensamma moderbolaget Svensk Hypotekspension AB för ett belopp om 16 545 227,36 sek, vilket motsvarar Bolagets anskaffningsvärde jämte upplupna räntefordringar avseende de försålda lånen.

Åldersintervall

Ålder (år)	Antal lån
60-64	1
65-69	134
70-74	326
75-79	483
80-84	418
85-89	233
>90	71
Summa	1 666

u X

Lånefordringar fördelat på säkerheter

Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inklusive kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet
Bostadsrätt	2 007 363 923	535 405 605	27%
Villa	935 558 131	265 969 843	28%
Fritidshus	106 481 395	27 214 838	26%
Summa	3 049 403 449	828 590 286	27%

Marknadsvärdet är indexerat med data från Mäklarstatistik (källa: www.maklarstatistik.se).
Räntan är rörlig och följer ändringar i de svenska bankernas interna 3-månaders utlåningsränta, "Stibor".

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna årlig avgift från låntagarna	166 600	185 600
Summa	166 600	185 600

Not 9 Långfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Obligationslån	827 829 746	881 697 730
Periodiserade kostnader för anskaffande av finansiering	-4 131 984	-5 699 185
Summa	823 697 762	875 998 545

Obligationslånet löper till år 2055. Bolaget har en *call option* (lösenrätt) efter fem år som kan utnyttjas under hela år sex. Utnyttjas ej *call option* stiger räntan på obligationerna med 0,45 %.
Obligationslånet har ingen regelbunden kupongutbetalning. Kupongräntan kapitaliseras i de fall som det inte finns likviditet att betala med, se not 2 Finansiell riskhantering - Refinansieringsrisk och likviditet.
Obligationerna har kvartalsvis kupongränta som beräknas den 27 december, 27 mars, 27 juni samt 27 september.

	2012		2011	
	Rörlig ränta	Fast ränta	Rörlig ränta	Fast ränta
Obligationslån				
ISIN	(SE 0003428465)	(SE 0003428457)	(SE 0003428465)	(SE 0003428457)
Ränta	STIBOR 3M + 1,80%	4,041%	STIBOR 3M + 1,80%	4,041%
Obligationslån	311 124 829	570 572 901	314 378 171	577 384 740
Amortering under året	-18 867 118	-35 000 866	-3 253 342	-6 811 839
Summa	292 257 711	535 572 035	311 124 829	570 572 901

Fitch-ratinginstitut har åsatt obligationerna AA-rating.

Som säkerhet för obligationslånen har bolaget lämnat samtliga lånefordringar som redovisas under rubriken Utlåning till allmänheten samt spärrat bankkonto avseende återbetalda lånefordringar se not 12.

Not 10 Långfristig skuld till koncernföretag

Skuld till moderbolaget Svensk Hypotekspension AB, orgnr: 556730-4985

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående skuld	27 231 061	23 518 102
Ej erlagda ersättningar till moderbolaget	11 002 413	11 570 537
Kapitaliserad ränta enligt avtal avseende långfristig skuld till moderbolaget	3 397 704	3 251 268
Avgår: Erhållet aktieägartillskott från moderbolaget	0	-11 108 846
Avgår: Erhållet koncernbidrag för att täcka förlust från moderbolaget	-33 758 047	0
Summa	7 873 131	27 231 061

I skulden ingår kapitaliserad ränta till och med 2012-12-31. Skulden är efterställd fordringsägarna i de av Bolaget emitterade noterade obligationslånen (ISIN SE 0003428465 och ISIN SE 0003428457). Bolaget har rätt att reducera skulden och erhålla tillskott från aktieägaren för undvikande av tvångslikvidationsplikt enligt reglerna i aktiebolagslagen 25 kap. Lånet löper med en årlig ränta om 14 % +3x(STIBOR - 4 %). Räntan skall kapitaliseras kvartalsvis och läggas till lånet. Lånet förfaller till betalning efter att de noterade obligationslånen är helt återbetalda vilket enligt obligationslånens löptid är 2055 (om 43 år). Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) har dock en så kallad call option att lösa obligationslånet under det 6:e året av obligationslånets löptid. Fordringen är pantsatt till förmån för fordringsägarna i de noterade obligationslånen. X w

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Revisionsarvode	21 210	91 950
Övriga upplupna kostnader	373 517	41 466
Summa	394 727	133 416

Not 12 Ställda panter

För egna avsättningar och skulder

Avseende skuld till kreditinstitut	2012-12-31	2011-12-31
Utlåning till allmänheten	828 590 286	875 434 425
Bankmedel	25 084 186	29 176 102
Summa	853 674 472	904 610 527

Not 13 Transaktioner med närstående

Svensk Hypotekspension Fond 1 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:	2012-12-31	2011-12-31
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."	14 101 334	14 412 133
b) Kapitaliserad räntekostnad avseende långfristiga lån från moderbolaget se not 6	3 397 704	3 251 268
c) Lån från närstående		
Lån från moderföretaget Se not 10 och not 6.	7 873 131	27 231 061
d) kortfristig skuld till moderbolaget	300 340	874 877

Not 14 Årets skatt

På grund av tidigare års underskott utgår ingen skatt på årets resultat år 2012

Resultat och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2013-02-28 för fastställelse.

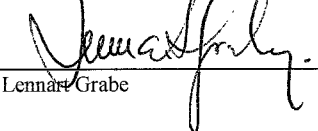
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen upprättas i enlighet med IFRS sådana de antagits av EU samt god redovisningssed och ger en rättvisande bild över utvecklingen av Svensk Hypotekspension Fond 1 ABs (publ) ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för företaget ger en rättvisande bild över utvecklingen av Svensk Hypotekspension Fond 1 ABs (publ) verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer företaget står inför.

Stockholm 2013-02-27



Tomas Huuva

Verkställande direktör



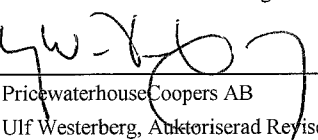
Lennart Grabe



Erik Åsbrink

Ordförande

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-02-27



PricewaterhouseCoopers AB
Ulf Westerberg, Autoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ), org.nr 556788-8218

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) för år 2012 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk Hypotekspension Fond 1 AB (publ) för år 2012. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång 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.

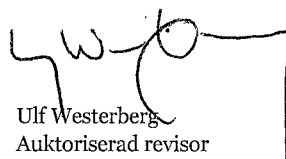
Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 27 februari 2013

PricewaterhouseCoopers AB



Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor