

Stockholm 18 februari 2015

Tillägg 2014:2 till grundprospekt avseende Stadshypotek AB:s (publ) program för Säkerställda Bostadsobligationer

Tillägg till grundprospekt avseende Stadshypotek AB:s (publ) ("**Stadshypotek**") program för Säkerställda Bostadsobligationer, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 16 juni 2014 (dnr 14-7950) ("**Prospektet**").

Detta tillägg har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument samt godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 18 februari 2015 och offentliggjorts på Stadshypoteks hemsida den 18 februari 2015. En investerare som före tillägget till Prospektet offentliggörs har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de överlåtbara värdepapper som omfattas av Prospektet, har rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke inom två arbetsdagar från offentliggörandet. Sista dagen för återkallelse är därmed 20 februari 2015.

Tillägget upprättats med anledning av att Stadshypotek den 17 februari 2015 har offentliggjort årsredovisning för 2014 och ska läsas tillsammans med, och utgör en del av Prospektet som återfinns på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se.

- 1) Sammanfattningen på sid 4 i Prospektet, punkt B.12, uppdateras.
- 2) Kapitel 10 avsnitt "Utvald finansiell information" kompletteras med utvald finansiell information från årsredovisning för 2014.
- 3) Kapitel 10 avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning" kompletteras med sidhänvisning till årsredovisning för 2014.
- 4) Kapitel 10 avsnitt "Revision av den årliga historiska finansiella informationen" kompletteras med hänvisningar till årsredovisning 2014.
- 5) Kapitel 14 "Handlingar som är tillgängliga för inspektion" kompletteras.

- 1) Kapitel 1 *Sammanfattning* punkt B.12 kompletteras med information från årsredovisning för 2013 och årsredovisning 2014:

B.12	Utvald historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:	Historisk finansiell Information			
		Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag			
		Resultaträkning (Mkr)	2014	2013	2012
			Helår	Helår	Helår
		Ränteintäkter	26 946	29 023	32 163
		Räntekostnader	-16 706	-19 592	-24 111
		Räntenetto	10 240	9 431	8 052
		Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde	7	70	150
		Provisionsnetto	-7	-5	-7
		Summa kostnader före kreditförluster	-1 521	-1 378	-288
		Kreditförluster netto	22	-22	-21
		Resultat före skatt	8 741	8 096	7 886
		Skatter	-1 968	-1 805	-2 085
		Årets resultat	6 773	6 291	5 801
		Koncernens totalresultat (Mkr)	2014	2013	2012
			Helår	Helår	Helår
		Årets resultat	6 773	6 291	5 801
		Poster som kan omklassificeras till Årets resultat	4 472	-305	-10
		Årets totalresultat	11 245	5 986	5 791
		Balansräkning (Mkr)	2014	2013	2012
			31-dec	31-dec	31-dec
		Utlåning	1 028 681	963 217	896 958
		Övriga tillgångar	30 176	21 442	29 003
Summa tillgångar	1 058 857	984 659	925 961		
Skulder	1 026 489	957 936	900 021		
Eget kapital	32 368	26 723	25 940		
Summa skulder och eget kapital	1 058 857	984 659	925 961		
Stadshypotek bekräftar att inga väsentliga negativa förändringar i Stadshypoteks framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade rapporten offentliggjordes.					

- 2) Kapitel 10 avsnitt *Utväld historisk finansiell information* kompletteras med information från årsredovisning för 2013 och årsredovisning 2014:

Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag

Resultaträkning (Mkr)	2014	2013	2012
	Helår	Helår	Helår
Ränteintäkter	26 946	29 023	32 163
Räntekostnader	-16 706	-19 592	-24 111
Räntenetto	10 240	9 431	8 052
Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde	7	70	150
Provisionsnetto	-7	-5	-7
Summa kostnader före kreditförluster	-1 521	-1 378	-288
Kreditförluster netto	22	-22	-21
Resultat före skatt	8 741	8 096	7 886
Skatter	-1 968	-1 805	-2 085
Årets resultat	6 773	6 291	5 801
Koncernens totalresultat (Mkr)	2014	2013	2012
	Helår	Helår	Helår
Årets resultat	6 773	6 291	5 801
Poster som kan omklassificeras till Årets resultat	4 472	-305	-10
Årets totalresultat	11 245	5 986	5 791
Balansräkning (Mkr)	2014	2013	2012
	31-dec	31-dec	31-dec
Utlåning	1 028 681	963 217	896 958
Övriga tillgångar	30 176	21 442	29 003
Summa tillgångar	1 058 857	984 659	925 961
Skulder	1 026 489	957 936	900 021
Eget kapital	32 368	26 723	25 940
Summa skulder och eget kapital	1 058 857	984 659	925 961

Nyckeltal

	2014	2013	2012
	Helår	Helår	Helår
Resultat före kreditförluster, Mkr	8 719	8 118	7 907
Kreditförluster netto, Mkr	22	-22	-21
Rörelseresultat, Mkr	8 741	8 096	7 886
Balansomslutning, Mkr	1 058 857	984 659	925 961
Eget kapital, Mkr	32 368	26 723	25 940
K/I-tal före kreditförluster, %	14,9	14,5	3,5
K/I-tal efter kreditförluster, %	14,6	14,7	3,8
Räntabilitet på eget kapital, %	20,9	20,3	19,6
Total kapitalrelation, CRD IV, %	67,1	62,3	56,9

- 3) Kapitel 10 avsnitt *Handlingar införlivade genom hänvisning* kompletteras med hänvisningar till årsredovisning 2014:

- Bolagets reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2012, 2013 och 2014

Balansräkning – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks balansräkning för 2014 återfinns på sidan 17 i ÅR 2014

Moderbolaget Stadshypoteks balansräkning för 2014 återfinns på sidan 12 i ÅR 2014

Resultaträkning – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks resultaträkning för 2014 återfinns på sidan 16 i ÅR 2014

Moderbolaget Stadshypoteks resultaträkning för 2014 återfinns på sidan 20 i ÅR 2014

Beskrivning av redovisningsprinciperna – kompletteras med ett tillägg i slutet av första meningen:

”...återfinns med början på sidan 22 i ÅR 2012, med början på sidan 22 i ÅR 2013 samt med början på sidan 24 i ÅR 2014.”

Finansieringsanalys – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks finansieringsanalys för 2014 återfinns på sidan 19 i ÅR 2014

Moderbolaget Stadshypoteks finansieringsanalys för 2014 återfinns på sidan 23 i ÅR 2014

- 4) Kapitel 10 avsnitt *Revision av den årliga historiska finansiella informationen* kompletteras med hänvisningar till årsredovisning 2014 – som ny mening 2:

Den finansiella informationen för 2014 har granskats av Anders Bäckström, KPMG AB, vars revisionsberättelse för år 2014 återfinns på sidan 57 i ÅR 2014.

5) Kapitel 14 *Handlingar som är tillgängliga för inspektion* får följande lydelse:

I detta Prospekt förekommer hänvisningar till Stadshypoteks årsredovisningar avseende år 2014 och år 2013 samt bokslutskommunikén för januari-december 2014 och januari-december 2013. Informationen utgör, i sin helhet, en del av detta Prospekt.

Ovanstående rapporter finns tillgängliga, under Prospektets hela giltighetstid, på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se. De kan också beställas från Stadshypotek AB, Torsgatan 12-14, 103 70 Stockholm, 08-701 54 00. Det bör beaktas att viss information i ovan nämnda rapporter kan ha blivit inaktuell.

Övrig information såsom stiftelseurkund, bolagsordning, historisk finansiell information etc kan, om den inte finns på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se, beställas av Bolaget i pappersformat under Prospektets hela giltighetstid.