

Swedbank



# Årsredovisning

Swedbank Hypotek AB

2025

19 februari 2026

# 2025 i korthet

## Helåret 2025 jämfört med helår 2024

- Årets resultat 2025 uppgick till 5 851 mkr (8 178)
- Räntenettet minskade med 2 564 mkr till 7 791 mkr (10 355)
- Utlåningen till allmänheten ökade med 1 mdkr till 1 118 mdkr (1 117)
- Resultatet före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter minskade med 3 153 mkr till 7 800 mkr (10 953)
- Kreditförlusterna netto positiva, uppgick till -170 mkr (60)
- Räntabiliteten på eget kapital var 10,5 procent (15)
- God kostnadskontroll

Årets resultat 2025

**5 851** mkr

Helår 2024: 8 178mkr

Marknadsandel bolån, november 2025

**21** %

December 2024: 22 %

# Om Swedbank Hypotek AB

Swedbank Hypotek är ett svenskt reglerat kreditmarknadsbolag, ett s.k. bolåneinstitut med en ledande position på den svenska bolånemarknaden. Verksamheten är inriktad på långsiktig finansiering av hypotekskrediter och bolaget har nära en miljon lånekunder.

Swedbank Hypotek AB (publ) ("Swedbank Hypotek"), med organisationsnummer 556003-3283, är ett helägt dotterföretag till Swedbank AB (publ), 502017-7753 ("Swedbank"), med ansvar för hypoteksverksamheten i Sverige. Med nära en miljon lånekunder har Swedbank Hypotek en ledande position på den svenska bolånemarknaden. Försäljningen av hypotekskrediter sker genom Swedbanks och sparbankernas kontorsnät, ett av de största bankägda kontorsnäten i Sverige.

Swedbank Hypotek ger ut lån mot säkerhet i fastigheter och enskilda bostadsrätter. Bolaget lämnar även lån direkt till kommuner eller andra kredittagare med kommunal borgen som säkerhet. Utlåning med underliggande säkerheter utanför Sverige förekommer inte.

Swedbank Hypoteks operativa verksamhet är delvis integrerad i Swedbank, vilket skapar samordningsvinster för Swedbank och Swedbank Hypotek.

Den reviderade årsredovisningen för Swedbank Hypotek består av förvaltningsberättelsen och de tillhörande finansiella rapporterna. Notera att originalversionen av års- och hållbarhetsredovisningen är upprättad i formatet för enhetlig elektronisk rapportering (ESEF) och är publicerad på [www.swedbank.com](http://www.swedbank.com)

## Innehåll

### Inledning

Året i korthet	2
Om Swedbank Hypotek AB	3

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

Nyckeltal 2021-2025	4
Verksamhetsutveckling	5
Översikt	6
Bolagets utveckling	7
Hållbarhet	11
Bolagsstyrning	13
Fem år i sammandrag	16

#### Finansiella rapporter

Resultaträkning	18
Rapport över totalresultat	18
Balansräkning	19
Förändringar i eget kapital	20
Kassaflödesanalys	21
Noter	22

#### Övrig information

Definitioner	67
Styrelsens och VDs underskrifter	70
Revisionsberättelse	71

## Nyckeltal 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Nyckeltal per aktie</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>
Räntenettomarginal, % <sup>1</sup>	0,67	0,89	0,72	0,96	1,09
Räntabilitet på eget kapital, %	10,5	15,0	11,4	18,2	20,9
Resultat per aktie, kronor	254,4	355,6	248,6	376,3	426,1
Antal aktier vid periodens ingång/utgång, miljoner st	23	23	23	23	23
Eget kapital per aktie, kronor	2 447	2 378	2 331	2 074	2 008
Kärnprimärkapitalrelation, %	19,5	19,2	18,2	16,5	16,0
Total kapitalrelation, %	19,5	19,3	18,3	16,6	16,0
Kreditförlustnivå, %	-0,01	0,01	0,05	0,03	-0,01
Andel lån i steg 3, brutto %	0,36	0,43	0,23	0,07	0,08
Total reserveringsgrad för lån %	0,09	0,12	0,11	0,06	0,04

1) Från och med 2025 ersätter nyckeltalet räntenettomarginal det tidigare rapporterade nyckeltalet placeringsmarginal.

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Balansräkningsdata, mdkr</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>
Utlåning till allmänheten	1 118	1 117	1 115	1 116	1 094
Utlåning till kreditinstitut	67	23	23	64	30
Genomsnittligt eget kapital	56	55	50	48	47
Genomsnittligt totala tillgångar	1 169	1 170	1 169	1 189	1 154
Risikexponeringsbelopp	288	284	293	288	288

För information om definitioner och beräkning av nyckeltal, se definitioner, sid 67.

## Verksamhetsutveckling

	2025	2024	2023	2022	2021
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
<b>Utlåning till allmänheten, mdkr</b>	1 118	1 117	1 115	1 116	1 094
- Privat <sup>1)</sup>	915	911	911	913	888
varav hypoteksutlåning, privat	915	911	911	913	888
- Företag <sup>1)</sup>	203	206	204	203	206
Antal kunder, tusen	975	1 005	1 029	1 054	1 074
<b>Privatutlåning</b>					
Marknadsandel bolån % <sup>2)</sup>	21	22	22	22	23
Andel av marknadsstillväxt för bolån, senaste året % <sup>2)</sup>	4	neg	neg	16	17
Volymtillväxt bolånemarknaden, senaste året % <sup>2)</sup>	3	1	1	5	7
Volymtillväxt Swedbank Hypotek, senaste året % <sup>2)</sup>	0	0	-1	3	5
Belåningsgrad stock %	57	56	57	54	51
Belåningsgrad nya lån, innevarande år %	69	68	69	68	69
Andel som amorterar, stock %	74	74	74	75	74
Andel som amorterar, nya lån, innevarande år %	87	86	86	88	89
<b>Upplåning</b>					
Emitterat senaste året					
Svenska marknaden, mdkr	91	88	77	46	74
Utanför Sverige, mdkr	44		12	41	38
Genomsnittlig löptid utestående säkerställda obligationer, månader	37	36	32	32	31

<sup>1)</sup>Jämförelsetal har räknats om till följd av omklassificering av bostadsrättsföreningar från privatpersoner till företagsutlåning under tredje kvartalet 2025.

<sup>2)</sup> Marknadsandel angiven per 31 december 2025 avser november månad samt till och med november månad. Källa Statistiska Centralbyrån, SCB.

# Översikt

## Vår omvärld – fortsatt turbulens

Året präglades av geopolitiska spänningar och tullkonflikter, men den globala ekonomin visade ändå motståndskraft. Trots omfattande osäkerhet kring såväl geopolitik som handelsrelationer förblev den globala ekonomin relativt stabil under året. I USA syntes tecken på att arbetsmarknaden bromsade in även om detta inte satte några tydliga spår på BNP-tillväxten. I euroområdet tog konsumtionen fart men återhämtningen hölls tillbaka av den svaga industrikonjunkturen. I februari enades EU-länderna om omfattande försvars- och infrastrukturinvesteringar, vilka ska bidra till tillväxten i regionen framöver. Samtidigt sätter satsningarna viss press på i synnerhet länder med redan svaga offentliga finanser. Kinas BNP-tillväxt dämpades av handelsspänningarna men väntas ändå nå det uppsatta tillväxtmålet om 5 procent. Den amerikanska centralbanken började åter lätta på penningpolitiken medan den europeiska centralbanken snart är vid slutet av sin räntesänkingscykel.

## Sverige återhämtar sig

Under slutet av 2025 visade svensk ekonomi tecken på att börja återhämta sig. BNP steg med 2 procent det andra halvåret jämfört med motsvarande halvår föregående år. Hushållens konsumtion ökade, om än försiktigt, fem kvartal i rad och de offentliga investeringarna har ökat till den högsta nivån sedan 1990-talet, och väntas fortsätta öka även framöver. I juni enades alla riksdagspartier om en historisk utbyggnad av det svenska försvaret för att nå Natomålet om 3,5 procent av BNP i militär upprustning och 1,5 procent av BNP i försvarsrelaterade investeringar redan till 2030. Swedbank Makroanalys räknar med att BNP-tillväxten uppgick till 1,8 procent 2025.

Utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden bromsade in något under 2025. Det resulterade i längre säljtider, minskad budaktivitet och ett rekordhøgt utbud av osålda bostäder. Antalet bostadsaffärer var dock sammantaget tillbaka på förpandemiska nivåer i nästan hela landet. Priserna på bostadsmarknaden som helhet var i stort sett oförändrade men det rådde stora lokala variationer där priserna i Västerbottens län utmärkte sig åt det svagare hållet.

Med den ökade omsättningen på bostadsmarknaden ökade även utlåningen för bostadsändamål i högre takt än under 2023 och 2024. Utlåningen med andra fastigheter som säkerhet var blandad, till exempel ökade utlåningen till större produktionslantbruk med över 10 procent jämfört med slutet av 2024 medan utlåningen till mindre lant- och skogsbruksfastigheter ökade med cirka 3 procent och utlåningen till bostadsrättsföreningar var nästan oförändrad.

## Återkommande extremväder betonar vikten av fortsatta klimatsatsningar

Administrationen i USA beslutade återigen att lämna Parisavtalet samt skära ned på insamling av klimatdata, vilket påverkar den globala klimatpolitiken. Samtidigt fortsätter världen drabbas alltmer frekvent av återkommande extremväder såsom skyfall och torka. Sverige har inte varit förskonat utan drabbades av såväl ovanligt varmt och nederbördsfattigt väder som omfattande skyfall. Utvecklingen visar tydligt att klimatanpassning är en nödvändig del av hur vi skapar ett robust samhälle för framtiden. Swedbank Hypotek har en viktig roll i att, tillsammans med andra samhällsaktörer, bidra till klimatanpassningen genom hur vi finansierar bostäder och fastigheter och genom en aktiv dialog med våra kunder gällande klimatanpassningsåtgärder.

## Viktigt att notera

Årsredovisningen innehåller alternativa nyckeltal som Swedbank Hypotek bedömer ger värdefull information till läsaren. De används också av Swedbank Hypotek för intern styrning och resultatuppföljning, samt även för jämförelser mellan rapporteringsperioderna. Ytterligare information om alternativa nyckeltal som används i årsredovisningen finns på sidan 67.

## Bolagets utveckling

(Jämförelsetal avser 31 december 2024, om inte annat anges)

### Resultat

Swedbank Hypotek redovisade ett resultat på 5 851 mkr för helåret 2025, att jämföra med 8 178 mkr för helåret 2024. Minskningen förklaras främst av ett lägre räntenetto.

Räntenettet minskade till 7 791 mkr (10 355), drivet av sjunkande räntor kopplat till Riksbankens räntesänkningar. Orsaken är främst lägre marginaler till följd av att marknadsräntorna gått ned under året. Det fallande räntenettet motverkades till viss del av högre volymer.

Nettoresultat finansiella poster minskade till 298 mkr (890), minskningen är hänförlig till minskade effekter av återköp av säkerställda obligationer och derivat utanför säkringsredovisningen och ineffektivitet i kassaflödessäkringar.

Kostnaderna var stabila på 271 mkr (278).

Kreditförlusterna var netto positiva och uppgick till -170 mkr (60), motsvarande -0,01 procent (0,01) av Swedbank Hypoteks totala lånestock, där förbättrade makrosценарier under året bidrog till den positiva utvecklingen.

Inkomstskattkostnaden uppgick till 1 518 mkr (2 121), vilket motsvarar en effektiv skattesats på 20,6 procent (20,6).

Resultaträkning, mkr	2025	2024
Räntenetto	7 791	10 355
Provisionsnetto	-24	-19
Nettoresultat finansiella poster	298	890
Övriga intäkter	5	6
<b>Summa intäkter</b>	<b>8 070</b>	<b>11 231</b>
Summa allmänna administrationskostnader	271	278
<b>Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter</b>	<b>7 800</b>	<b>10 953</b>
Kreditförluster, netto	-170	60
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter	601	595
Skatt	1 518	2 121
<b>Årets resultat</b>	<b>5 851</b>	<b>8 178</b>

### Utlåning

Den totala utlåningen till allmänheten ökade med 1 mdkr under 2025, till 1 118 mdkr per den 31 december 2025.

	31 dec 2025	31 dec 2024
<b>Utlåning till allmänheten, mdkr</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Utlåning till privatpersoner <sup>1</sup>	915	911
Hypoteksutlåning, privat	915	911
Företagsutlåning <sup>1</sup>	203	206
Jordbruk, skogsbruk och fiske	42	43
Fastighetsförvaltning	60	65
Bostadsrättsföreningar	91	89
Övrigt, företag	10	9
<b>Totalt</b>	<b>1 118</b>	<b>1 117</b>

1) Jämförelsetal har räknats om till följd av omklassificering av bostadsrättsföreningar från privatpersoner till företagsutlåning under tredje kvartalet 2025.

Ökningen var hänförlig till högre utlåning till privatpersoner och bostadsrättsföreningar. Hypoteksutlåningen till privatpersoner ökade med 4 mdkr, till 915 mdkr. Marknadsandelen för bolån uppgick per den 30 november 2025 till 21 procent (22).

Företagsutlåningen minskade med 3 mdkr till 203 mdkr (206). Utlåningen till bostadsrättsföreningar ökade med 2 mdkr, till 91 mdkr (89).

### Upplåning och likviditet

Swedbank Hypotek finansierar utlåningsverksamheten genom att emittera säkerställda obligationer på den svenska och internationella kapitalmarknaden samt genom koncernintern upplåning från Swedbank.

Efterfrågan på Swedbank Hypoteks obligationer har varit stabil under 2025. Swedbank Hypotek emitterade 135 mdkr (89) i säkerställda obligationer under 2025. Förfallen under 2025 uppgick till nominellt 61 mdkr (81) beräknat från årets början.

Utestående upplåning via säkerställda obligationer uppgick per 31 december 2025 till 406 mdkr (362) samtidigt som finansieringen från Swedbank uppgick till 676 mdkr (681).

	31 dec 2025	31 dec 2024
<b>Skulder till kreditinstitut och emitterade värdepapper, mdkr</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Skulder till kreditinstitut	676	681
Emitterade värdepapper	406	362
Kvalificerade skulder	44	44
<b>Totalt</b>	<b>1 126</b>	<b>1 086</b>

Upplåningsprocessen förenklas genom att Swedbank Hypotek har ett antal standardiserade låneprogram som är juridiskt anpassade till olika typer av marknader och investerare.

Emissionsplanen påverkas främst av förändringar i tillgänglig finansiering från Swedbank och utlåningstillväxt, och justeras därför löpande under året.

Som en del av Swedbank Hypoteks likviditetsplanering köper Swedbank Hypotek aktivt tillbaka stora delar av emissionerna i den svenska obligationsmarknaden med start cirka 1,5 år innan slutligt förfall. Genom detta minskas likviditetsrisken i form av att stora volymer förfaller vid samma tidpunkt. Under 2025 har 33 mdkr (24) återköpts i den svenska marknaden. Den genomsnittliga löptiden på alla utestående säkerställda obligationer uppgick per den 31 december 2025 till 37 månader (36).

### Huvudsakliga risker

De huvudsakliga riskerna inom Swedbank Hypotek består av kreditrisk och operativ risk. Swedbank Hypotek har en låg riskaptit och en väldiversifierad kreditportfölj samt begränsad marknadsrisk.

### Kreditrisker

Huvuddelen av Swedbank Hypoteks utlåning utgörs av bostadslån till privatpersoner i Sverige. För att säkerställa kundernas långsiktiga betalningsförmåga gör Swedbank Hypotek alltid en analys med antaganden om avsevärt högre ränteläge jämfört med ränteläget vid utlåningstillfället. Vid utlåning till bostadsrätter inkluderar analysen en höjd avgift till bostadsrättsföreningen. Swedbank Hypotek ser kontinuerligt över kriterierna för kreditgivning.

För att upprätthålla en låg riskprofil samt att ha en god balans mellan risk och avkastning, arbetar Swedbank Hypotek kontinuerligt med att förstå kunderna och deras marknadsförutsättningar. Ansvarstagande kreditgivning är en förutsättning för en välfungerande verksamhet. Det innebär att Swedbank Hypotek ser till kundernas långsiktiga ekonomiska situation, återbetalningsförmåga och motståndskraft.

Uppföljning av enskilda större individuella engagemang sker löpande. Exponeringar mot större företagskunder, finansiella institutioner och stater omprövas minst årligen.

I Swedbank Hypotek placeras endast bebyggda fastigheter med utfärdade slutbevis med undantag för jord- och skogsfastigheter som kan vara obebyggda.

Swedbank Hypoteks kreditportfölj präglades under året av divergerande trender i reserveringar. Totala reserveringar i portföljen sjönk drivet av minskningar i steg 1 och steg 2, medan volymen reserveringar i steg 3 var stabil. De makroekonomiska prognoserna förbättrades vilket sänkte modellreserveringar och

expertjusteringar. Under första delen av året ökade lån med villkorlättnader, till följd av fler beviljade amorteringsbefrielser, dock vände utvecklingen och minskade under andra halvåret. Lån med sena betalningar följde också samma trend.

Expertjusteringar för att ta höjd för eventuella underskattningar i modellerna har också minskat på grund av de förbättrade utsikterna. Samtidigt driver en konjunkturbotten med ökande arbetslöshet fortsatt en negativ utveckling av reserveringar i steg 3. Priserna på kommersiella fastigheter i Sverige ökade något under andra halvåret efter ett par år med negativ värdeutveckling. Även om riskerna för sektorn som helhet har minskat under året kvarstår riskerna för enskilda särskilt utsatta bolag och orter. Kreditriskindikatorer som andelen lån med sena betalningar ökade något under året från låga nivåer. Lån med lättnader i villkor ökade till följd av fler beviljade amorteringsbefrielser på bolån i Sverige. Trots det svaga ekonomiska läget var de konstaterade kreditförlusterna låga.

Utvecklingen av bostadspriser påverkar belåningsgraderna (LTV) för fastigheter i portföljen, vilket är avgörande för förlustrisken i säkerheterna. Under året har den genomsnittliga belåningsgraden för utlåningen i privatportföljen ökat till 57 procent (56 procent per 31 december 2024), beräknad på fastighetsnivå. Den genomsnittliga belåningsgraden för nyutlåning privat uppgick till 69 procent (68 procent per 31 december 2024). Belåningsgrad för totala utlåningsportföljen inklusive företagsutlåning uppgick till 54 procent (53 procent per 31 december 2024).

Specifikation av kreditrisker lämnas i not 3a.

### Marknadsrisker

Trots makroekonomisk osäkerhet och volatilitet hölls Swedbank Hypoteks marknadsrisker på låga och stabila nivåer.

Swedbank Hypotek kontrollerar och analyserar sina marknadsrisker på daglig basis. Känslighet för ränterörelser är exempel på beräkningar som utförs och analyseras med syftet att säkerställa att eventuella marknadsriskrelaterade förluster begränsas till låga nivåer samt att dessa hålls inom ramen för den av styrelsen satta riskaptiten.

Specifikation av marknadsrisker lämnas i not 3c.

### Operativa risker

Operativ risk definieras som risken för förluster, störningar i affärsprocesserna och negativ ryktespåverkan till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna processer, mänskliga faktorn och systemfel eller externa händelser. Swedbank Hypotek är exponerat för operativa risker i all sin verksamhet.

Swedbank Hypotek utgår från koncerngemensamma metoder för att identifiera, analysera och hantera

operativa risker. Detta inkluderar riskutvärdering, åtgärdsplanering och uppföljning. Vid lansering av nya eller ändrade produkter, tjänster, marknader och IT-system tillämpas en strukturerad godkännandeprocess för att säkerställa att risker hanteras korrekt. Incidenthantering och kontinuitetsplanering är centrala delar, med etablerade rutiner för rapportering, analys och återhämtningsplaner vid störningar eller kriser.

Utöver detta finns ett ramverk för process- och kontrollhantering, samt informationssäkerhet och IT-risker för att skydda digital infrastruktur mot cyberhot. Swedbank Hypotek hanterar även risker kopplade till outsourcing, juridiska frågor och ESG-aspekter inom operativ risk. Sammantaget syftar dessa processer till att säkerställa robust riskhantering och långsiktig stabilitet i koncernens verksamhet.

### Kapitaltäckning

Swedbank Hypoteks legala kapitalkrav är baserat på Capital Requirements Regulation (CRR), som sätter minimikravet för Swedbank Hypotek per 31 december 2025. Swedbank Hypoteks totala kapitalrelation uppgick till 19,5 procent per den 31 december 2025 (19,3 procent per den 31 december 2024), att jämföra med kravet på 15,4 procent.

Den totala kapitalbasen ökade under året med 1 mdkr till 56 mdkr (55 mdkr per den 31 december 2024) och påverkades främst av resultat och beräknad utdelning under andra halvåret. REA ökade med 4 mdkr till 288 mdkr (284 mdkr per den 31 december 2024). Ökningen var hänförlig till REA för kreditrisk, framför allt genom högre LGD (Loss Given Default) för bostadslån, som en del av Swedbanks plan för modelluppdateringar för att återgå till regelefterlevnad, vilket motverkades av lägre REA för bolånegolvet. Den årliga uppdateringen av REA för operativ risk minskade med 2 mdkr till följd av att det rullande treårsgenomsnittet av totalinkomsten minskade, jämfört med förra året.

Kapitaltäckningen specificeras ytterligare i not 4.

Swedbank Hypoteks bruttosoliditet per den 31 december 2025 var 5,0 procent (4,9 procent per den 31 december 2024).

### Regler om kapital och resolution

Till följd av riktlinjerna från Europeiska bankmyndigheten EBA, samt anpassningar till kapitaltäckningsförordningen CRR 3, ansöker Swedbank om nya modeller för intern riskklassificering (IRK). Bankens bedömning är att granskningsprocesserna kommer att pågå med löpande godkännande från tillsynsmyndigheter och att implementering av vissa modeller kommer ske under 2026.

Finansinspektionen har infört ett temporärt påslag om 2,0 procent i pelare 2-krav (P2R) relaterat till den pågående översynen av IRK-modellerna. Modellerna förväntas resultera i ett lägre kapitalkrav än påslaget i P2R.

Resolutionslagen som trädde i kraft 2021 innebär att MREL-kravet gäller från 1 januari 2024. Swedbank Hypotek uppfyller kraven med god marginal.

Den reviderade kapitaltäckningsförordningen CRR 3 trädde i kraft 1 januari 2025 med en infasningsperiod till och med 2032. Revideringarna innebär bland annat förändringar av de schablonmetoder och interna modeller som används för att beräkna kapitalkrav för kredit- och marknadsrisk, operationell risk samt ett kapitalkravsgolv för interna modeller. Regelverket förväntas medföra en begränsad ökning av riskexponeringsbeloppet.

### Säkerställda Obligationer

Swedbank Hypoteks externa upplåning består av säkerställda obligationer. Säkerställda Obligationer är säkerställda skuldinstrument som säkerställs genom en säkerhetsmassa bestående av högkvalitativa tillgångar. Ett nyckelbegrepp är s.k. "dual recourse", vilket innebär att obligationsinnehavare dels har en fordran mot emittenten samt, i händelse av obestånd, en särskild fordran mot de öronmärkta tillgångarna i säkerhetsmassan. Då icke-säkerställd skuld är efterställd säkerställda obligationer, kan kreditbetyget för säkerställda obligationer i praktiken vara högre än emittentens enskilda kreditbetyg, då risken i huvudsak bestäms av kreditkvalitén i säkerhetsmassan samt marknadsrisken för de utestående säkerställda obligationerna.

Enligt svensk rätt är godtagbara tillgångar för inkludering i säkerhetsmassan hypotekskrediter och offentligt garanterad skuld mot fastigheter med bostads- och jordbruksändamål, samt kontors- och affärsfastigheter upp till en maximal gräns om 10 procent av säkerhetsmassan. Begränsningar kring belåningsgrader ("LTV") är satta för att differentiera den underliggande risken för olika fastighetstyper, med en maximal belåningsgrad för bostadsfastigheter på 80 procent samt kommersiella fastigheter på 60 procent.

De säkerställda obligationerna, tillgångarna i säkerhetsmassan och derivat för riskhantering separeras genom ett särskilt register. För ytterligare investerarskydd föreligger en miniminivå för översäkerhet på 2 procent. Detta innebär att emittenter måste hålla ett överskott av tillgångar i relation till skulder i registret. De säkerställda obligationerna och registret granskas årligen av en oberoende granskare utsedd av Finansinspektionen.

Enligt det svenska regelverket är säkerhetsmassan dynamisk, vilket innebär att en säkerställd obligation inte är säkerställd av enskilda öronmärkta hypotekskrediter i säkerhetsmassan, utan av säkerhetsmassan i sin helhet. Hypotekskrediter kan bli helt eller delvis icke godtagbara under en obligationslivtid, där varje enskild hypotekskredit löpande utvärderas mot kriterierna såsom belåningsgrad och solvens och kan adderas eller uteslutas från säkerhetsmassan. För mer information om

säkerhetsmassan och säkerställda obligationer, se Swedbank faktabok.

### Kreditbetyg

Swedbank Hypotek är en av de största aktörerna på den svenska marknaden för säkerställda obligationer. Obligationerna har högsta kreditbetyg (Aaa/AAA) från både Moody's Investors Service och S&P Global Ratings.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen för Swedbank Hypotek, efter avdrag för lämnat koncernbidrag om 5 895 mkr, vinstmedel på sammanlagt:

<b>mkr</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Balanserade vinstmedel</b>	<b>36 059</b>	<b>32 562</b>
Fond för verkligt värde	-219	-641
Årets resultat	5 851	8 178
<b>Summa att disponera</b>	<b>41 692</b>	<b>40 098</b>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	41 692	40 098
<b>Summa</b>	<b>41 692</b>	<b>40 098</b>

### Händelser efter den 31 december 2025

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

# Hållbarhet

Swedbank Hypotek AB (publ) upprättar enligt Årsredovisningslagen 7 kap 31 a§ inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderbolaget, Swedbank AB (publ) organisationsnummer 502017–7753, som har sitt säte i Stockholm upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där företaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig i Swedbank AB:s årsredovisning på sida 71 till 180.

Swedbank Hypoteks vision är att sträva mot ett ekonomiskt hållbart samhälle där vi genom vår affärsverksamhet ger många individer och företag möjlighet att skapa en bättre framtid. Swedbank Hypotek skall främja hållbara affärer med målet att förena finansiell stabilitet med miljömässigt och socialt ansvarstagande.

## Miljö och klimat

Swedbankkoncernen strävar efter att ställa om genom att stödja kundernas finansierings- och investeringsbehov i en hållbar inriktning. För Swedbank Hypotek innebär det, utöver att vara i linje med Swedbanks riktlinjer och policys, att arbeta för att minimera klimatpåverkan och energiförbrukning i utlåningen som utgör hypoteksaffären.

Swedbank Hypoteks miljöpåverkan uppstår främst indirekt genom utlåning till fastigheter, samtliga belägna i Sverige. Merparten av utlåningen består av fastigheter av typen småhus och bostadsrätter. Även bostadsrättsföreningar, skog- och lantbruk och kommersiellt förvaldade fastigheter ingår i kreditportföljen. Swedbank Hypoteks roll är att tillhandahålla hypotekslån via distributörer. Genom att följa upp distributörernas hållbarhetsarbete kan bolaget driva en positiv förflyttning i hypoteksportföljens miljöpåverkan.

Swedbank Hypotek följer koncernens ställningstagande avseende klimatförändringar och natur. I ställningstagandet för klimatförändringar och natur har Swedbank specificerat olika typer av restriktioner för fossila bränslen inklusive kol, torv, olja och gas, som en del av arbetet mot bankens mål att nå nettonollutsläpp senast år 2050, samt för att minska risker.

## Hållbar utlåning

Swedbank Hypotek är inkluderade i Swedbank AB:s taxonomirapportering vilken omfattas av EU:s taxonomiförordning, ett klassificeringssystem som definierar kriterier för när en ekonomisk verksamhet ska anses vara miljömässigt hållbar. Swedbank Hypoteks taxonomiförenliga tillgångar består främst av fastigheter som betecknas som energieffektiva och är inkluderade i koncernens hållbarhetsrapport.

Swedbanks register för hållbara tillgångar är en samling av koncernens gröna och sociala tillgångar som uppfyller fastställda kriterier i ramverket för hållbar upplåning och finansiering, Swedbank Sustainable

Funding Framework. Ramverket Swedbank Sustainable Funding Framework finns tillgänglig på Swedbanks externa hemsida.

Gröna tillgångar: Finansiering av tillgångar som bidrar till miljömässig hållbarhet, exempelvis förnybar energiproduktion, energieffektiva byggnader och hållbar hantering av ekosystem.

Sociala tillgångar: Finansiering som bidrar till positiva sociala effekter, exempelvis främjandet av samhällsekonomisk utveckling och delaktighet.

Swedbank Hypoteks register för hållbara tillgångar växte med 11 miljarder kronor under år 2025. Per den 31 december 2025 uppgår totala volymen av de hållbara tillgångarna till ett värde motsvarande 64 miljarder kronor.

## Hållbara medarbetare

Swedbanks Hypoteks medarbetare är avgörande för bolagets verksamhet, kultur och framgång. Den koncernövergripande strategin tydliggör vikten av att attrahera, behålla och utveckla en dynamisk arbetsstyrka för att säkerställa att framtida verksamhets- och kompetensbehov är i linje med strategin och affärsmodellen. I såväl strategin som i affärsmodellen är arbetsvillkor och likabehandling viktiga områden för att skapa ett inkluderande arbetsklimat. Samtliga medarbetare får utbildningar i Swedbank Hypoteks värderingar. Swedbank Hypotek genomför årligen medarbetarundersökningar med frågor som rör strategisk riktning, ledarskap och företagskultur. Undersökningarna syftar till att uppmuntra till en kontinuerlig dialog och öppen företagskultur där medarbetares åsikter beaktas. Alla chefer ska gå igenom och följa upp resultatet med respektive enhet för att identifiera förbättringsområden.

## Arbetsvillkor

Goda arbetsvillkor med fokus på arbetsmiljö och trygghet är ett sätt att bidra till medarbetarnas välmående, engagemang och prestation. Inom arbetsmiljöområdet arbetar Swedbank Hypotek strukturerat med fokus på en öppen och transparent dialog mellan chef och medarbetare samt en hållbar balans mellan arbete och privatliv. Swedbank Hypotek strävar efter att erbjuda en öppen, trygg, säker, inkluderande och flexibel arbetsmiljö som främjar samarbete och kunskapsdelning.

## Likabehandling och lika möjligheter för alla

Swedbank Hypotek främjar en miljö som uppmuntrar medarbetare att ta ansvar för sin egen utveckling. Medarbetarna erbjuds olika möjligheter att utveckla kompetenser, för befintliga och framtida roller. Bolaget strävar efter att skapa en inkluderande och ansvarsfull kultur. Principer för mångfald, jämställdhet och inkludering är centrala i processer som syftar till att motverka diskriminering och främja lika möjligheter. Det råder nolltolerans mot diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och mobbning. Möjligheten att utvecklas och göra karriär ska vara densamma för

samtliga medarbetare, oberoende av bland annat ålder, kön och etnicitet. Målen om jämn könsfördelning i ledande positioner och utjämnade löneskillnader förstärker denna ambition.

### **Ansvarsfull bolagsstyrning**

Swedbank Hypoteks företagskultur präglas av värderingarna öppen, enkel och omtänksam. Värderingarna stödjer bolagets vision och vägleder det dagliga agerandet och beslutsfattandet. Swedbank Hypotek har antagit ett antal styrande dokument som utgör viktiga riktlinjer och regler för riskhantering med ansvar och riskaptit. Genom bolagets styrande dokument konkretiseras värderingarna. De sätter standarden för den affärsetiska hållningen och beskriver hur medarbetare ska verka med transparens, förtroende och integritet. Swedbank Hypotek informerar medarbetare om styrdokument med anknytning till affärsetik och ansvarsfullt företagande genom en årlig etikutbildning.

### **Leverantörsförbindelser**

Swedbank Hypoteks leverantörer utgörs i huvudsak av Swedbank. Det centrala för bolaget är att säkerställa god styrning och kontroll av den verksamhet som lagts ut. Den utlagda verksamheten utvärderas löpande utifrån fastställda principer.

### **Korruption och mutor**

Swedbank Hypotek har nolltolerans mot korruption och mutor. Med utgångspunkt i bolagets styrande dokument arbetar bolaget förebyggande mot korruption och mutor i verksamheten såväl som i affärsrelationer.

För att utvärdera dessa insatser har Swedbank Hypotek etablerat interna processer för uppföljning av det förebyggande arbetet. Styrelsen fastställer bolagets låga riskaptit inom arbetet mot korruption och mutor och har genom delegering etablerat interna processer för att utvärdera arbetet och säkerställa att riskaptiten efterlevs och följs upp kontinuerligt. Chief Compliance Officer (CCO) rapporterar kvartalsvis till vd och styrelse avseende bolagets hantering av affärsetiska frågor, hur arbetet mot korruption och mutor fungerar utifrån externa och interna regelverk och krav samt riskaptit.

Swedbank Hypotek har vidtagit förebyggande åtgärder mot korruption och mutor under 2025 i form av bland annat utbildningar för att skapa medvetenhet i den egna verksamheten.

## Bolagsstyrning

Swedbank Hypotek är ett helägt dotterföretag till Swedbank. Som moderbolag fattar Swedbank ytterst beslut om Swedbank Hypoteks struktur och styrning. På årsstämman utser moderbolaget styrelse och revisorer. Styrelsen i Swedbank Hypotek svarar ytterst till moderföretaget avseende bland annat bolagets organisation, verksamhet och förvaltning. Bolagets styrelse utser vidare den verkställande direktören (vd). Vd ansvarar för den operativa verksamheten och den löpande förvaltningen. Swedbank Hypoteks externa revisorer granskar bland annat den finansiella rapporteringen och avrapporterar sammanfattningsvis granskningen årsvis genom en revisionsberättelse.

För att skapa samordningsfördelar med verksamheten i Swedbank är den operativa, tillståndspliktiga verksamheten i Swedbank Hypotek delvis utlagd till Swedbank genom uppdragsavtal. Inom Swedbank Hypotek finns vd samt ledningsgrupp bestående av ett antal nyckelfunktioner. Därutöver har bolaget ett antal anställda som arbetar med styrning, regelefterlevnad, kontroll, analys och administration av bolån.

### Betydelsen av bolagsstyrning

God bolagsstyrning handlar om att bolaget styrs effektivt och ansvarsfullt med utgångspunkt i Swedbank Hypoteks strategier, mål och värderingar. Detta är avgörande för att upprätthålla förtroendet för bolaget samt för att säkerställa en effektiv och god riskhantering och intern styrning och kontroll. God bolagsstyrning utgör basen för en väl fungerande och transparent intern och extern informationsgivning. Beslutsprocesserna ska vara enkla, transparenta och följa tydliga ansvarsområden. Det ska finnas ramverk för såväl intern styrning och kontroll som riskhantering, inklusive tydliga regler och rutiner för hantering av intressekonflikter. Kulturen i bolaget ska präglas av transparens, integritet, regelefterlevnad och riskmedvetenhet. Swedbank Hypoteks värderingar ska utgöra en grund för beslutsfattande i den dagliga verksamheten och i medarbetarnas löpande arbete.

Styrelsen och vd ansvarar för bolagets förvaltning i - enlighet med tillämpliga externa och interna ramverk. Det interna ramverket för bolagsstyrningen utgörs av det ägardirektiv som utfärdas av Swedbank, bolagsordningen samt de dokument som antas av styrelsen, såsom vd-instruktion, policyer för verksamheten, arbetsordning för styrelsen och instruktion för revisionsutskottet.

Bolaget vill skapa ett klimat där mångfald, jämlikhet och inkludering är självklara delar av organisationen. För att säkerställa ett sådant klimat har styrelsen antagit en policy för att stödja principerna om mångfald, jämlikhet och inkludering.

### Styrelse och vd

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av minst fem och högst tretton ledamöter valda av aktieägarna på bolagsstämman. Mandatperioden för

styrelseledamöter är ett år och löper fram till och med nästkommande årsstämma. Tillsättandet och utvärdering av styrelseledamöter i Swedbank Hypotek sker genom en koncernintern nomineringsprocess.

Swedbank Hypoteks styrelse består för närvarande av fem ledamöter (två män och tre kvinnor), som valdes av årsstämman den 11 april 2025. Samtliga ledamöter är anställda i Swedbank koncernen.

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och det högsta verkställande organet. Styrelsen ansvarar för att Swedbank Hypotek har en effektiv och ändamålsenlig organisation och bolagsstyrning. I enlighet med styrelsens fastställda arbetsordning beslutar styrelsen bland annat om mål, strategier, ramar för verksamheten och affärsplan.

Styrelsen antar policyer för verksamheten och ser till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av verksamheten. Styrelsen ansvarar även för att lagar och regler följs samt säkerställer en öppen och korrekt informationsgivning.

Verksamheten ska bedrivas på ett hållbart sätt med kundernas behov och sunt risktagande i fokus för att säkerställa en långsiktig fortlevnad för bolaget samt för att upprätthålla förtroendet för bolaget.

Styrelsen utser, entledigar och utvärderar vd. Arbetsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och vd beslutas årligen bland annat genom styrelsens arbetsordning, Policy för bolagsstyrning och vd-instruktion.

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott. Revisionsutskottet ska, genom sitt arbete och i dialog med bland annat den externa revisorn, internrevision och vd, bistå styrelsen i arbetet med att utvärdera och säkerställa tillförlitligheten och effektiviteten i den finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet ska också tillförsäkra att den externa revisorn utför sitt arbete effektivt och opartiskt.

Vd svarar för bolagets löpande förvaltning och är den befattningshavare som ytterst ansvarar för att styrelsens strategiska riktning och andra beslut fattade av styrelsen implementeras och följs i bolaget samt att riskhantering, styrning, IT-system, organisation och processer är tillfredsställande. Styrelsens anvisningar om vd:s särskilda ansvarsområden framgår bland annat av styrelsens Policy för bolagsstyrning och vd-instruktion. Vd ansvarar för att styrelsens beslut implementeras och att det finns en process som säkrar att policyer och instruktioner följs i verksamheten samt utvärderas årligen.

Vd rapporterar löpande till styrelsen. Styrelsen ska kontinuerligt hålla sig uppdaterad om bolagets utveckling för att fortlöpande kunna bedöma bolagets ekonomiska situation och finansiella ställning. Styrelsen bedömer därutöver regelbundet bolagets riskutveckling och riskhantering.

### **Intern kontroll och riskhantering**

Grunden för ett välfungerande riskarbete är en väl implementerad, sund och konsekvent riskkultur. Styrelsen fastställer ramen för bolagets riskarbete och riskkultur genom Policy för övergripande riskramverk. Bolagets riskhantering bygger på principen om tre försvarslinjer.

Den första försvarslinjen har det yttersta riskhanteringsansvaret och det utgörs av alla riskhanteringsaktiviteter som bedrivs av verksamheten.

Den andra försvarslinjen utgörs av de oberoende interna kontrollfunktionerna Riskkontroll och Compliance. Dessa funktioner ansvarar för ramverket för riskhantering som täcker alla risktyper i bolaget, inom ramen för sitt respektive ansvarsområde. Andra försvarslinjen är organisatoriskt oberoende från första linjen och ska inte utföra operativa aktiviteter i affärsverksamheten eller den enhet de övervakar och kontrollerar.

Den tredje försvarslinjen utgörs av internrevisionen som självständigt och oberoende ska granska Swedbank Hypoteks verksamhet.

### **Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen**

Styrelse och vd har det yttersta ansvaret för att den finansiella rapporteringen följer externa och interna regelverk. Bolaget har interna kontroller över finansiell rapportering. Det interna regelverket innefattar kontroller som syftar till att säkerställa tillförlitlighet i den finansiella rapporteringen.

Kontroller hänförliga till den finansiella rapporteringen görs således på flera nivåer. Detta inkluderar processer för att analysera och följa upp bolagets affärsverksamhet. Därutöver syftar ytterligare delar till att säkerställa rimlig tillförlitlighet av den finansiella rapporteringen och uppföljning av eventuella avvikelser. Det finns ett koncerngemensamt regelverk avseende redovisningsprinciper för de bolag som ingår i Swedbankkoncernen. Regelverket innefattar planerings- och uppföljningsprocesser samt rapporteringsrutiner. Ekonomiavdelningen utför kontroller genom avstämningar mellan reskontror och huvudbok samt säkerställer att tillgångar, skulder och affärstransaktioner blivit korrekt redovisade. Swedbank har vidare en central värderingsgrupp som säkerställer korrekt värdering av tillgångar och skulder i Swedbank Hypotek. Analyser av räkenskapsutfall presenteras månadsvis för Swedbank Hypoteks vd samt kvartalsvis för bolagets styrelse. Vidare utvärderar och granskar compliance, risk och internrevision löpande strukturen för styrning, riskhantering och internkontroll.

### **Riskkontroll**

Swedbank Hypoteks oberoende riskkontrollfunktion arbetar med bolagets riskhantering. Chefen för Riskkontroll är direkt underställd vd och rapporterar till vd och styrelse. Riskkontroll ger en bolagsövergripande helhetssyn över materiella risker, ansvarar för bolagets

ramverk för riskhantering och försäkrar styrelse och vd att bolagets riskhanteringsprocesser är adekvata och tillräckliga i förhållande till riskaptiten styrelsen beslutat. Riskkontroll stöttar även verksamheten för att driva och upprätthålla en stark och hållbar riskkultur.

### **Compliance**

Swedbank Hypoteks oberoende regelefterlevnadsfunktion, Compliance, arbetar med bolagets hantering av regelefterlevnadsrisker. Chefen för Compliance är direkt underställd vd och rapporterar till vd och styrelse om bolagets regelefterlevnad.

Compliance har till uppgift att föreslå och definiera minimistandarder, i enlighet med de som definieras inom koncernen, inom områden som åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, finansiella sanktioner, uppförande på finansmarknaden, och kundskydd (innefattandes bland annat dataskyddsområdet) samt övervaka hanteringen av regelefterlevnaden inom bolaget. Compliance följer upp bolagets implementering av externa och interna regelverk. Compliance utför löpande kontroller av bolagets regelefterlevnad samt ger råd och stöd till verksamheten för att säkerställa att bolagets arbete är förenligt med styrelsens riskaptit och toleransnivåer avseende regelefterlevnadsrisker. Compliance hanterar också myndighetskontakter gällande tillsyn av bolagets tillståndspliktiga verksamhet.

### **Internrevision**

Den interna revisionsverksamheten i bolaget sköts av Group Internal Audit i Swedbank i enlighet med uppdragsavtal mellan Swedbank Hypotek och Swedbank.

Internrevisionens granskningar syftar till att skapa förbättringar i verksamheten genom oberoende utvärdering av bolagets processer för bolagsstyrning, riskhantering, och internkontroll. Uppdraget grundas på en av styrelsen fastställd policy och utförs utifrån en riskbaserad metodik i enlighet med internationellt accepterade standarder utgivna av IIA (Institute of Internal Auditors). Internrevisionen upprättar en årlig riskanalys och en revisionsplan som fastställs av styrelsen, och som vid behov ändras och uppdateras. Revisionsrapporter tillställs företagsledningen och slutsatser av dessa, tillsammans med de åtgärder som ska vidtas och statusen för dessa, sammanställs i kvartalsvisa avrapporteringar som föredras i revisionsutskottet och i styrelsen.

### **Externrevision**

Den externa revisorn väljs av årsstämman och är en oberoende granskare av bolagets räkenskaper som ska avgöra om dessa i allt väsentligt är korrekta och fullständiga samt ger en rättvisande bild av bolagets finansiella ställning och resultat. Revisorn ska också granska att dessa är upprättade enligt gällande lagar och rekommendationer. Revisorn granskar också styrelsens och vd:s förvaltning.

Revisorerna rapporterar muntligen och skriftligen till styrelsen hur revisionen har bedrivits och hur de bedömer ordningen och den interna kontrollen i Swedbank Hypotek. Revisorerna lämnar även en sammanfattande redogörelse för revisionen till styrelsen i sin helhet.

## Fem år i sammandrag

<b>Resultaträkning</b>					
<b>mkr</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter	35 273	44 715	37 783	20 586	16 419
Räntekostnader	-27 482	-34 360	-29 363	-9 185	-3 476
<b>Räntenetto</b>	<b>7 791</b>	<b>10 355</b>	<b>8 420</b>	<b>11 401</b>	<b>12 943</b>
Provisionsnetto	-24	-19	-6	1	4
Övriga rörelseintäkter	303	896	239	686	-5
<b>Summa intäkter</b>	<b>8 070</b>	<b>11 231</b>	<b>8 653</b>	<b>12 088</b>	<b>12 942</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>271</b>	<b>278</b>	<b>278</b>	<b>274</b>	<b>277</b>
<b>Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter</b>	<b>7 800</b>	<b>10 953</b>	<b>8 375</b>	<b>11 814</b>	<b>12 665</b>
Kreditförluster, netto	-170	60	573	303	-75
Svensk bankskatt och resolutionsavgift	601	595	601	611	396
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7 369</b>	<b>10 298</b>	<b>7 200</b>	<b>10 900</b>	<b>12 344</b>
Bokslutsdispositioner					
Skatter	1 518	2 121	1 482	2 245	2 543
<b>Årets resultat</b>	<b>5 851</b>	<b>8 178</b>	<b>5 718</b>	<b>8 655</b>	<b>9 801</b>

<b>Balansräkning</b>					
<b>mkr</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Tillgångar</b>					
Utlåning till kreditinstitut	67 449	22 665	23 025	64 149	30 178
Utlåning till allmänheten	1 117 827	1 117 251	1 115 385	1 115 561	1 093 674
Övriga tillgångar	10 309	15 598	15 214	12 010	12 314
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 195 585</b>	<b>1 155 514</b>	<b>1 153 624</b>	<b>1 191 720</b>	<b>1 136 166</b>
<b>Skulder och eget kapital</b>					
<b>Skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	675 992	680 703	680 697	746 078	590 715
Emitterade värdepapper	406 292	361 616	361 435	354 722	467 763
Övriga skulder	57 009	58 497	57 884	43 213	31 496
<b>Summa skulder</b>	<b>1 139 293</b>	<b>1 100 816</b>	<b>1 100 017</b>	<b>1 144 013</b>	<b>1 089 974</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>56 292</b>	<b>54 698</b>	<b>53 607</b>	<b>47 707</b>	<b>46 192</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>1 195 585</b>	<b>1 155 514</b>	<b>1 153 624</b>	<b>1 191 720</b>	<b>1 136 166</b>

# Rapporter och noter

- 18 Resultaträkning
  - 18 Rapport över totalresultat
  - 19 Balansräkning
  - 20 Förändringar i eget kapital
  - 21 Kassaflödesanalys
- 

## **Inledande noter**

- 22 Not 1 Företagsinformation
- 22 Not 2 Redovisningsprinciper
- 30 Not 3 Risker
- 49 Not 4 Kapitaltäckning
- 52 Not 5 Rörelsesegment

## **Resultaträkning**

- 53 Not 6 Räntenetto
- 53 Not 7 Provisionsnetto
- 53 Not 8 Nettoresultat finansiella poster
- 54 Not 9 Personalkostnader
- 54 Not 10 Övriga kostnader
- 54 Not 11 Kreditförluster
- 54 Not 12 Svensk bankskatt och resolutionsavgift
- 55 Not 13 Skatt
- 55 Not 14 Resultat per aktie

## **Totalresultat**

- 55 Not 15 Skatt för varje komponent i övrigt totalresultat

## **Balansräkning**

- 55 Not 16 Utlåning till allmänheten
- 56 Not 17 Derivat
- 56 Not 18 Säkringsredovisning
- 60 Not 19 Övriga tillgångar
- 60 Not 20 Emitterade värdepapper
- 60 Not 21 Övriga skulder
- 60 Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
- 60 Not 23 Eget kapital enligt ÅRKL

## **Övriga noter**

- 60 Not 24 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden
- 61 Not 25 Närstående
- 61 Not 26 Finansiella tillgångar och skulder som har kvittats eller omfattas av nettningsavtal eller liknande avtal
- 62 Not 27 Värderingskategori för finansiella instrument
- 64 Not 28 Verkligt värde för finansiella instrument
- 66 Not 29 Förslag till vinstdisposition
- 66 Not 30 Händelser efter 31 december 2025
- 66 Not 31 Hållbarhetsredovisning

## Resultaträkning

mkr	Not	2025	2024
Ränteintäkter på finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde		35 273	44 715
<b>Ränteintäkter</b>		<b>35 273</b>	<b>44 715</b>
Räntekostnader		-27 482	-34 360
<b>Räntekostnader</b>		<b>-27 482</b>	<b>-34 360</b>
<b>Räntenetto</b>	6	<b>7 791</b>	<b>10 355</b>
Provisionsintäkter		31	33
Provisionskostnader		-55	-52
<b>Provisionsnetto</b>	7	<b>-24</b>	<b>-19</b>
Nettoresultat finansiella poster	8	298	890
Övriga intäkter		5	6
<b>Summa intäkter</b>		<b>8 070</b>	<b>11 231</b>
<b>Summa allmänna administrationskostnader</b>	9,10	<b>271</b>	<b>278</b>
<b>Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter</b>		<b>7 800</b>	<b>10 953</b>
Kreditförluster, netto	11	-170	60
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter	12	601	595
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 369</b>	<b>10 298</b>
Skatt	13	1 518	2 121
<b>Årets resultat</b>		<b>5 851</b>	<b>8 178</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 851	8 178
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	14	254,40	355,55

## Rapport över totalresultat

mkr	Not	2025	2024
<b>Årets resultat redovisat över resultaträkningen</b>		<b>5 851</b>	<b>8 178</b>
Komponenter som har eller kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Kassaflödessäkringar:			
Vinster/förluster uppkomna under perioden		-6 518	917
Omfört till resultaträkningen, nettoresultat finansiella poster till verkligt värde		6 291	-941
Valutabasissspreadar:			
Vinster/förluster uppkomna under perioden		759	-661
Skatt hänförlig till komponenter avseende övrigt totalresultat	15	-110	141
<b>Årets totalresultat hänförligt till aktieägarna i Swedbank Hypotek</b>		<b>6 274</b>	<b>7 633</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 274	7 633

# Balansräkning

mkr	Not	2025	2024
<b>Tillgångar</b>			
Utlåning till kreditinstitut		67 449	22 665
Utlåning till allmänheten	16	1 117 827	1 117 251
Värdeförändring på räntesäkrad post i portföljsäkring		-597	-2 723
Derivat	17	10 495	17 710
Uppskjutna skattefordringar		56	166
Övriga tillgångar	19	355	445
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 195 585</b>	<b>1 155 514</b>
<b>Skulder och eget kapital</b>			
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		675 992	680 703
Emitterade värdepapper	20	406 292	361 616
Derivat	17	6 475	5 144
Aktuella skatteskulder	21	167	305
Övriga skulder och avsättningar	21	6 042	8 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	189	326
Kvalificerade skulder		44 136	44 172
<b>Summa skulder</b>		<b>1 139 293</b>	<b>1 100 816</b>
<b>Summa eget kapital</b>	23	<b>56 292</b>	<b>54 698</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>1 195 585</b>	<b>1 155 514</b>

## Förändringar i eget kapital

mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Kassa-flödes-säkring	Valuta-basis-spread	Balanserad vinst	
<b>Ingående balans 1 januari 2025</b>	<b>11 500</b>	<b>3 100</b>	<b>160</b>	<b>-801</b>	<b>40 740</b>	<b>54 698</b>
Lämnade koncernbidrag					-5 895	-5 895
Skatt på lämnade koncernbidrag					1 214	1 214
Årets totalresultat			-180	603	5 851	6 274
varav redovisat över övrigt totalresultat före skatt			-227	759		532
varav skatt redovisat över övrigt totalresultat			47	-156		-110
<b>Utgående balans 31 december 2025</b>	<b>11 500</b>	<b>3 100</b>	<b>-20</b>	<b>-198</b>	<b>41 911</b>	<b>56 292</b>
varav villkorat aktieägartillskott					2 400	2 400
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	<b>11 500</b>	<b>3 100</b>	<b>180</b>	<b>-276</b>	<b>39 103</b>	<b>53 607</b>
Lämnade koncernbidrag					-8 239	-8 239
Skatt på lämnade koncernbidrag					1 697	1 697
Årets totalresultat			-19	-525	8 178	7 634
varav redovisat över övrigt totalresultat före skatt			-24	-661		-686
varav skatt redovisat över övrigt totalresultat			5	136		141
<b>Utgående balans 31 december 2024</b>	<b>11 500</b>	<b>3 100</b>	<b>160</b>	<b>-801</b>	<b>40 740</b>	<b>54 698</b>
varav villkorat aktieägartillskott					2 400	2 400

# Kassaflödesanalys

mkr	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	7 369	10 298
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet i den löpande verksamheten	10 655	10 279
Betalda skatter <sup>1)</sup>	-600	-600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändring av den löpande verksamhetens tillgångar och skulder</b>	<b>17 424</b>	<b>19 977</b>
Ökning (-) / minskning (+) av utlåning till allmänheten	-638	-2 072
Ökning (-) / minskning (+) av övriga tillgångar	36	6
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 563	
Ökning (+) / minskning (-) av emitterade värdepapper	40 929	-15 655
Ökning (+) / minskning (-) av övriga skulder	-166	144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 023</b>	<b>2 400</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Emission av kvalificerade skulder		18 000
Inlösen av kvalificerade skulder		-15 000
Utbetalt koncernbidrag	-8 239	-5 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 239</b>	<b>-2 760</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>44 784</b>	<b>-360</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>22 665</b>	<b>23 025</b>
Periodens kassaflöde	44 784	-360
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>67 449</b>	<b>22 665</b>

<sup>1)</sup> Inkluderar även skatteeffekt på koncernbidraget uppgående till 1 214 mkr.

## Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar in- och utbetalningar under året samt likvida medel vid årets början och slut. Kassaflödesanalysen redovisas enligt indirekt metod och baseras på rörelseresultatet för perioden samt förändringar i balansräkningen. Rörelseresultatet korrigeras för sådana förändringar som inte ingår i den löpande verksamhetens kassaflöde. Kassaflöden redovisas indelade i in- och utbetalningar från den löpande verksamheten, investeringsverksamheten samt finansieringsverksamheten.

### Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten utgår från periodens rörelseresultat. Justering görs för betalda inkomstskatter samt för poster som inte ingår i den löpande verksamhetens kassaflöde. Förändringar i den löpande verksamhetens tillgångar och skulder består av sådana poster som ingår i den normala affärsverksamheten såsom ut- och upplåning från allmänheten och kreditinstitut och som inte är hänföra till investerings- eller finansieringsverksamheterna. I det resultatgenererade kassaflödet ingår ränteinbetalningar med 35 543 mkr (44 881) samt ränteutbetalningar inklusive kapitaliserade räntor med 27 194 mkr (31 236).

### Finansieringsverksamheten

Emission och återbetalning av obligationslån med löptider överstigande ett år redovisas brutto. Under förändring av övrig upplåning ingår nettoförändring av upplåning med kortare löptider och hög omsättning.

### Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavande på checkräkning och ingår i balansposten utlåning till kreditinstitut.

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

mkr	2025	2024
Orealiserade valutakurseffekter		
emitterade obligationer	-5 509	3 795
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	483	380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 739	7 079
Värdeförändring utlåning till allmänhet och kreditinstitut	-2 335	-5 726
Värdeförändring upplåning och derivat	8 277	4 750
<b>Summa</b>	<b>10 655</b>	<b>10 279</b>

# Noter

Angivna belopp är i miljoner kronor (mkr) och bokfört värde om inte annat anges. Siffror inom parentes avser föregående år.

## 1 Företagsinformation

Årsredovisning för Swedbank Hypotek AB (publ) för räkenskapsåret 2025 godkändes för utfärdande den 17 februari 2026 av styrelsen och verkställande direktören. Swedbank Hypotek har sitt säte i Stockholm, Sverige. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Swedbank AB (publ). Bolagets verksamhet beskrivs i Förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen fastställs slutligen av bolagets årsstämma.

## 2 Redovisningsprinciper

### Innehåll

- GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN
- ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER OCH ÄNDRAD PRESENTATION
- VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT BETYDANDE BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR
  - Utformning av finansiella rapporter
  - Tillgångar och skulder i utländsk valuta
  - Rörelsesegment
  - Finansiella instrument - Allmänt
  - Finansiella instrument – Klassificering och värdering
  - Finansiella instrument – Beräkning av verkligt värde
  - Finansiella instrument – Kreditförluster
  - Finansiella instrument - Säkringsredovisning
  - Pensioner
  - Räntenetto
  - Skatt
- NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

### 1. GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

De finansiella rapporterna är upprättade enligt av EU antagna internationella redovisningsstandarder, International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa. Standarderna ges ut av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningarna av IFRS Interpretations Committee.

Standarderna och tolkningarna blir obligatoriska för Swedbanks Hypotek i takt med att EU godkänner dem.

Swedbank Hypotek behöver därutöver beakta och upprätta årsredovisning i enlighet med Lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL), Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd FFFS 2008:25 samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Swedbank Hypoteks årsredovisning är därför upprättad enligt IFRS så långt det är förenligt med ÅRKL, RFR 2 och Finansinspektionens föreskrifter.

Redovisningen presenteras i svenska kronor och alla värden är avrundade till miljoner kronor (mkr) om inget annat anges. Justeringar för avrundningar görs ej, varför summeringsdifferenser kan uppstå.

Redovisningsprinciperna och presentationen är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2024, med undantag för de ändringar som beskrivs i avsnitt 2 ändrade redovisningsprinciper och ändrad presentation.

#### 1.1 Betydande bedömningar och uppskattningar

Upprättandet av Swedbank Hypoteks finansiella rapporter innebär att företagsledningen gör bedömningar, antaganden och uppskattningar som påverkar tillämpningen av Swedbank Hypoteks redovisningsprinciper samt redovisade belopp och upplysningar. Företagsledningen baserar sina bedömningar och uppskattningar på tidigare erfarenheter och på flera andra faktorer som bedöms rimliga under omständigheterna. Det faktiska utfallet kan avvika ifrån gjorda bedömningar och uppskattningar.

Betydande bedömningar och uppskattningar beskrivs i nedanstående avsnitt.

- Finansiella instrument - Beräkning av verkligt värde
- Finansiella instrument – Kreditförluster
- Skatt

### 2. ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER OCH ÄNDRAD PRESENTATION

I de finansiella rapporterna för 2025 tillämpas följande nya redovisningsstandarder och ändringar.

#### 2.1 Övriga ändringar i redovisningsregler

Ändrade IFRS redovisningsstandarder och IFRS-tolkningar samt ändringar i svenska regelverk som

antagits under 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på Swedbank Hypoteks finansiella ställning, resultat, kassaflöde eller upplysningar.

### 3. VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT BETYDANDE BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

#### 3.1 Utformning av finansiella rapporter

Finansiella rapporter är ett strukturerat återgivande av ett företags finansiella ställning och finansiella resultat. Syftet är att ge information om företags ställning, finansiella resultat och kassaflöden, som är användbar vid ekonomiska beslut. Av de finansiella rapporterna framgår också resultaten av företagsledningens förvaltning av de resurser som anförtrots dem. Fullständiga finansiella rapporter utgörs av balansräkning, rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital, rapport över kassaflöden samt noter. Swedbank Hypotek presenterar rapporten över totalresultat i form av två rapporter. En separat resultaträkning redovisas som innehåller alla intäkt- och kostnadsposter såvida inte en särskild IFRS kräver eller tillåter annat. Sådana övriga intäkt- och kostnadsposter redovisas i övrigt totalresultat. Rapporten över totalresultat innehåller resultat som redovisats över resultaträkningen samt ingående komponenter i övrigt totalresultat.

#### 3.2 Tillgångar och skulder i utländsk valuta

Redovisningen presenteras i svenska kronor, vilket också är bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses den valuta som främst används i en verksamhets kassaflöden. Transaktioner i annan valuta än den funktionella valutan, utländsk valuta, bokförs initialt till valutakursen på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta samt icke monetära tillgångar i utländsk valuta som värderas till verkligt värde omvärderas per balansdagen till då gällande stängningskurs. Samtliga vinster och förluster till följd av valutaomräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen som valutakursförändring inom Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde.

#### 3.3 Rörelsesegment

Segmentrapporteringen presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och avser de delar av bolaget som definierats som rörelsesegment. Rörelsesegmenten identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Bolaget har identifierat bolagets vd som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av denne för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den information som presenteras.

Redovisningsprinciperna för ett rörelsesegment utgörs av redovisningsprinciperna i bolaget jämte de principer som specifikt avser segmentrapporteringen.

#### 3.4 Finansiella instrument - Allmänt

Finansiella instrument rubriceras i balansräkningen på separata rader beroende på typ av finansiella instrument och vem som är motpart. I de fall det finansiella instrumentet saknar specifik motpart eller är noterat på en marknad rubriceras det som värdepapper i balansräkningen. Finansiella skulder där fordringsägare är lägre prioriterade än övriga rubriceras i balansräkningen som Kvalificerade skulder. Seniora icke-prioriterade skulder som uppfyller minimikraven på nedskrivningsbara skulder (MREL) presenteras på separat rad.

##### 3.4.1 Redovisning och bortbokning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas första gången i balansräkningen, när företaget blir part i instrumentets avtalsvillkor. Avistaköp eller avistaförsäljningar av finansiella instrument klassificerade som värderade till verkligt värde redovisas på affärsdagen. Med affärsdag avses den dag då ett företag åtar sig att köpa eller sälja ett instrument. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena som härrör från tillgången upphör eller om koncernen överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen då skulden utsläcks genom att avtalet fullgjorts, annullerats eller upphört.

##### 3.4.2 Derivat

Samtliga derivat redovisas och värderas i balansräkningen till verkligt värde. Derivat med positiva verkliga värden, inklusive upplupen ränta, redovisas på tillgångssidan i posten Derivat och motsvarande princip gäller på skuldsidan. Realiserade och orealiserade resultat redovisas i resultaträkningen i posten Nettoresultat finansiella poster. Om derivatet är identifierat som säkringsinstrument tillämpas redovisningsprinciperna för säkringsredovisning.

##### 3.4.3 Kvittning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och redovisas netto i balansräkningen om legal rätt till kvittning föreligger, såväl i den löpande verksamheten som i händelse av konkurs, och om avsikten är att reglera posterna med ett nettobelopp eller att realisera tillgången och reglera skulden samtidigt.

#### 3.5 Finansiella instrument - Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras i någon av följande värderingskategorier:

- upplupet anskaffningsvärde

- verkligt värde via resultatet – obligatorisk
  - innehas för handel

Klassificeringen görs baserat på företagets affärsmodell för förvaltningen av tillgångens portfölj och tillgångens avtalsenliga villkor.

Affärsmodellen speglar hur bolaget förvaltar portföljer av finansiella tillgångar. När affärsmodellen bestäms för en grupp av finansiella tillgångar tas hänsyn till faktorer såsom hur de finansiella tillgångarnas resultat utvärderas och rapporteras till ledningen, hur risker bedöms och hanteras, ersättningsmodeller samt frekvens, volym, orsak och tidpunkt för försäljningar. Bolaget bedömer den finansiella tillgångens avtalsvillkor för att identifiera huruvida de avtalsenliga kassaflödena endast representerar betalningar av kapitalbelopp och ränta. Vid bedömningen övervägs om de avtalsenliga villkoren överensstämmer med ett grundläggande utlåningsarrangemang. Kapitalbelopp definieras som det verkliga värdet av den finansiella tillgången vid första redovisningstillfället. Ränta är definierat som ersättning för pengars tidvärde, kreditrisk, andra grundläggande utlåningsrisker och vinstmarginal. När de avtalsenliga villkoren introducerar exponering för risker eller volatilitet som är oförenliga med ett grundläggande utlåningsarrangemang medför det att den finansiella tillgången inte uppfyller kriterierna för endast betalningar av kapitalbelopp och ränta och tillgången värderas till verkligt värde.

Finansiella skulder klassificeras i någon av följande värderingskategorier:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via resultatet
  - innehas för handel
  - identifierade till verkligt värde via resultatet, verkligt värdeoptionen

I not 27 Värderingskategorier för finansiella instrument redovisas finansiella tillgångar och finansiella skulder per balanspost och värderingskategori.

### 3.5.1 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Skuldinstrument värderas till upplupet anskaffningsvärde om:

- affärsmodellens mål är att inneha tillgångarna i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och
- de avtalsenliga kassaflödena utgörs endast av kapitalbelopp och ränta.

Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde redovisas till verkligt värde inklusive transaktionskostnader som är direkt hänförliga till anskaffandet av den finansiella tillgången vid första redovisningstillfället och vid efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde består normalt av utbetalt belopp, inklusive avgifter och provisioner. Det upplupna anskaffningsvärdet är det belopp som den finansiella tillgången är redovisad till

vid första redovisningstillfället minus återbetalningar, plus upplupen ränta, plus eller minus ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivräntemetoden på eventuell skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen justerat med hänsyn till en eventuell förlustreserv. Redovisningsprinciper för reservering för förväntade kreditförluster beskrivs i avsnitt 3.7.

### 3.5.2 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet består av finansiella tillgångar som är obligatoriskt klassificerade i denna värderingskategori och omfattar:

- Derivat som inte säkringsredovisas

Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultatet redovisas både vid första redovisningstillfället och vid efterföljande värderingar till verkligt värde.

Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen inom Nettoresultat finansiella poster. Värdeförändring till följd av förändrade valutakurser redovisas som valutakursförändring inom samma resultatpost.

### 3.5.3 Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde omfattar de som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Sådana finansiella skulder redovisas till verkligt värde, vilket normalt är det lånade eller emitterade beloppet inklusive transaktionskostnader som är direkt hänförliga till utgivningen, och vid efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde beräknat enligt effektivräntemetoden. Värderingen till upplupet anskaffningsvärde görs analogt med den som tillämpas för finansiella tillgångar dock inkluderas inte någon justering för kreditförlustreserveringar.

### 3.5.4 Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet omfattar:

- Derivat som inte säkringsredovisas
- Finansiella skulder som identifierats till att oåterkalleligt värderas till verkligt värde via resultatet vid första redovisningstillfället, den så kallade verkligt värdeoptionen

Swedbank Hypotek tillämpar möjligheten att oåterkalleligt värdera finansiella skulder till verkligt värde via resultatet när det annars skulle uppstå inkonsekvenser i redovisning eller värdering. Denna möjlighet tillämpas för emitterade värdepapper som har en fast avtalsenlig ränta och för vilka portföljens

sammantagna ränterisk väsentligt elimineras med derivat som värderas till verkligt värde via resultatet.

Finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultatet redovisas vid första redovisningstillfället, på affärsdagen, och vid efterföljande värderingar till verkligt värde. Fastställandet av verkligt värde och redovisningen av vinster och förluster vid första redovisningstillfället görs analogt med finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen inom Nettoresultat finansiella poster.

### 3.5.5 Emitterade skuld- och egetkapitalinstrument

Emitterade finansiella instrument klassificeras som skuld om avtalet innebär att bolaget har en förpliktelse att antingen leverera kontanter eller annan finansiell tillgång, eller ett rörligt antal aktier, till innehavaren av instrumentet. Om detta inte är fallet, klassificeras instrumentet som ett egetkapitalinstrument.

### 3.6 Finansiella instrument - Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

De finansiella instrumentens verkliga värde fastställs utifrån noterade priser på aktiva marknader. Då sådana saknas används allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden. Värderingsmodellerna baseras i så stor utsträckning som möjligt på observerbara marknadsdata, såsom noterade priser på aktiva marknader för liknande instrument eller noterade priser för identiska instrument på inaktiva marknader.

För finansiella tillgångar och finansiella skulder på aktiva marknader används ett genomsnitt av köp- och säljkurser, mittpriser, som grund när verkliga värden fastställs. När finansiella tillgångar och finansiella skulder har marknadsrisker som motverkar varandra utförs en köp/sälj justering för att öppna nettopositioner ska tas upp till det relevanta av köp- eller säljkurs. Dessutom görs andra relevanta justeringar om det anses nödvändigt för att spegla ett verkligt värde, så kallade verkligt värdejusteringar såsom credit valuation adjustments (CVA) och debit valuation adjustments (DVA).

### Betydande bedömningar och uppskattningar – Beräkning av verkligt värde för finansiella instrument redovisade till verkligt värde

Företagsledningen har bedömt och fastställt metod för vilka marknadsrisker som motverkar varandra samt hur nettopositionerna beräknas när justeringar görs till köp- eller säljkurs. Saknas noterade priser på aktiva marknader använder bolaget istället olika värderingsmodeller. Företagsledningen bedömer när

marknaderna anses inaktiva och då noterade priser inte längre motsvarar verkligt värde utan värderingsmodeller behöver användas. En aktiv marknad anses vara en reglerad handelsplats där noterade priser är lättillgängliga och uppvisar en regelbundenhet. Det görs löpande en bedömning kring aktiviteten genom att analysera faktorer såsom handelsvolym och skillnader i köp- och säljkurser. Då vissa av dessa kriterier inte uppfylls anses marknaden eller marknaderna vara inaktiva. Företagsledningen bedömer vilken värderingsmodell och vilka prisparametrar som är mest relevanta för det enskilda instrumentet. Alla värderingsmodeller som Swedbank Hypotek tillämpar är allmänt accepterade och är föremål för oberoende riskkontroll.

När finansiella instrument värderas till verkligt värde enligt värderingsmodeller bedöms vilken observerbar marknadsdata som ska användas i värderingsmodellerna. Utgångspunkten är att noterade priser från så likartade omsatta eller utfärdade finansiella instrument som möjligt ska användas. Då sådana priser eller komponenter av priser inte kan identifieras krävs att företagsledningen gör egna antaganden. I not 27 redovisas finansiella instrument värderade till verkligt värde fördelat på tre olika värderingsnivåer; nivå 1 - noterade priser, nivå 2 - värderingsmodell med observerbar marknadsdata samt nivå 3 - värderingsmodell med egna antaganden som är betydande.

### 3.7 Finansiella instrument - Kreditförluster

Reserveringar för kreditförluster redovisas för finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Reserven för kreditförluster värderas enligt en modell för förväntade kreditförluster och speglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera en rad möjliga utfall med hänsyn tagen till all rimlig och verifierbar information som är tillgänglig på rapporteringsdagen utan orimlig kostnad eller ansträngning. Kreditförlustreserveringarna värderas utifrån om det inträffat en betydande ökning av kreditrisken jämfört med första redovisningstillfället för ett instrument.

- Steg 1 omfattar finansiella instrument där ingen betydande ökning av kreditrisken inträffat sedan första redovisningstillfället samt de motparter som omfattas av Swedbank Hypoteks policy för låg kreditrisk vid rapporteringstillfället, dvs de motparter som har en riskbedömning som motsvarar investeringsgrad.
- Steg 2 omfattar finansiella instrument där en betydande försämring av kreditkvalitet inträffat sedan första redovisningstillfället men där det saknas objektiva belägg för att fordran är osäker.
- Steg 3 omfattar finansiella instrument som är osäkra och för vilka objektiva belägg har identifierats för att fordran är osäker.

För finansiella instrument som hänförs till steg 1 motsvarar reserveringen 12 månaders förväntad kreditförlust och för finansiella instrument i steg 2 samt osäkra fordringar i steg 3 motsvarar reserveringen de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid. De förväntade kreditförlusterna representerar förluster från alla fallissemangshändelser som är möjliga under det finansiella instrumentets återstående löptid. 12 månaders förväntade kreditförluster representerar de förluster som beror på fallissemangshändelser som är möjliga inom 12 månader efter rapporteringsdagen och är följaktligen endast en del av de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid.

### 3.7.1 Värdering av förväntade kreditförluster

Förväntade kreditförluster beräknas för varje individuell kreditexponering som den diskonterade produkten av sannolikheten för fallissemang (PD), kreditexponering vid fallissemang (EAD) och förlust vid fallissemang (LGD). PD motsvarar sannolikheten att en låntagare kommer att falla. EAD motsvarar en förväntad kreditexponering vid fallissemangstidpunkten efter att hänsyn tagits till tidpunkten för avtalsenliga betalningar samt förväntat utnyttjande av revolverande krediter och lånelöften. LGD motsvarar den förväntade kreditförlusten på en fallerad kreditexponering med hänsyn tagen till motpartens egenskaper, säkerheter och produkttyp.

Förväntade kreditförluster bestäms genom att beräkna PD, LGD och EAD för varje framtida månad under den förväntade löptiden för en kreditexponering. Dessa tre parametrar multipliceras och justeras med överlevnadssannolikheten eller sannolikheten för att kreditexponeringen inte har blivit förskottsbetald eller fallerad en tidigare månad. På detta sätt beräknas de månatliga förväntade kreditförlusterna vilka sedan diskonteras tillbaka till rapporteringsdagen med den ursprungliga diskonteringsräntan och summeras. En summering av de månatliga förväntade kreditförlusterna fram till och med slutet av den förväntade löptiden ger de förväntade kreditförlusterna för tillgångens återstående löptid och summan av de kreditförluster som förväntas inträffa inom 12 månader ger 12 månaders förväntade kreditförluster.

När de förväntade kreditförlusterna beräknas tar Swedbank Hypotek hänsyn till minst tre scenarier (ett basscenario, ett positivt och ett negativt scenario) med relevanta makroekonomiska variabler såsom BNP, bostadspriser och arbetslöshet. Riskparametrarna som används för att beräkna förväntade kreditförluster införlivar effekterna av makroekonomiska prognoser. Varje makroekonomiskt scenario tilldelas en sannolikhet och de förväntade kreditförlusterna erhålls som ett sannolikhetsvägt genomsnitt av de förväntade kreditförlusterna för varje scenario. I de fall effekten av relevanta faktorer inte fångas av riskmodeller använder Swedbank Hypotek sig av expertjusteringar.

Swedbank Hypotek bedömer väsentliga osäkra kreditexponeringar individuellt och utan att använda

indata från modeller. Reserveringar för kreditförluster för dessa kreditexponeringar fastställs genom att diskontera förväntade kassaflöden och ta hänsyn till minst två möjliga resultat varav ett resulterar i en förlust. De möjliga resultaten tar hänsyn till både makroekonomiska och låntagarspecifika scenarier.

### 3.7.2 Definition på fallissemang och osäkra fordringar

Fallissemang är en parameter i PD som påverkar både identifieringen av en betydande ökad kreditrisk och värderingen av de förväntade kreditförlusterna. Finansiella tillgångar som klassificeras som osäkra inkluderas i steg 3.

Swedbank Hypoteks definitioner av fallissemang och osäkra fordringar enligt IFRS 9 överensstämmer med bolagets regulatoriska definition av fallissemang eftersom den används vid kreditriskhantering. När något av det följande inträffar utlöses fallissemang och därmed en osäker fordran: en låntagare har förfallna obetalda belopp äldre än 90 dagar, har försatts i konkurs eller liknande, lättnader i lånevillkor har lämnats eller det finns en bedömning att det är osannolikt att låntagaren kommer att betala sina låneförpliktelser som överenskommet. Vid bedömningen av om det är osannolikt att en låntagare kommer att betala sina låneförpliktelser tar bolaget hänsyn till både kvalitativa och kvantitativa faktorer inklusive, men inte begränsat till, status på förfall, uteblivna betalningar på andra låneförpliktelser hos samma långgivare, förväntade lättnader i lånevillkor, förväntad konkurs eller brott mot lånevillkor.

Ett instrument anses inte längre vara fallerat eller osäkert då det inte längre uppfyller något av kriterierna för fallissemang under minst tre på varandra följande månader. Ett lån som är i fallissemang, en osäker fordran, beroende på att lättnader i lånevillkoren har lämnats, har längre provotid.

### 3.7.3 Fastställa betydande ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället

Swedbank Hypotek bedömer förändring i kreditrisk genom att använda en kombination av individuell och kollektiv information och kommer att spegla ökningen i kreditrisk på individuell instrumentnivå så långt det är möjligt.

För att bedöma förändring i kreditrisken för instrument med ett första redovisningstillfälle den 1 januari 2018 eller senare används i första hand förändring i den framåtriktade sannolikheten för fallissemang under återstående löptid sedan första redovisningstillfället som indikator. Denna indikator införlivar effekter både från historiska händelser och prognostiserade ekonomiska förhållanden. I andra hand används förändringar i Swedbanks interna kreditvärdering, där varje riskklassificering motsvarar en 12 månaders sannolikhet för fallissemang sedan första redovisningstillfället som indikator.

För instrument vars första redovisningstillfälle var före den 1 januari 2018 är det inte möjligt att uppskatta den framåtriktade sannolikheten för fallissemang vid första redovisningstillfället utan att använda i efterhand erhållen information. Det skulle dessutom kräva orimlig kostnad och ansträngning. Därmed används Swedbank Hypoteks interna kreditvärdering sedan första redovisningstillfället som primär indikator.

Kvalitativa indikatorer beaktas också vid placering i de olika stegen, till exempel om låntagaren övervakas på bevakningslista eller har beviljats lättnader i lånevillkoren. Vidare anses en betydande ökning i kreditrisken ha inträffat när låntagaren har förfallna obetalda belopp äldre än 30 dagar på ett instrument.

Swedbank Hypotek bedömer att finansiella tillgångar med låg kreditrisk på rapporteringsdagen inte anses ha varit utsatta för en betydande ökad kreditrisk. Bolaget tillämpar detta enbart på instrument med motparter som är stater och finansiella institut.

Ett instrument anses inte längre ha varit utsatt för en betydande ökad kreditrisk när alla indikatorer inte längre är uppfyllda.

#### 3.7.4 Förväntad löptid

Ett finansiellt instruments löptid är relevant för både bedömningen av betydande ökad kreditrisk, vilken tar hänsyn till förändringar i sannolikheten för fallissemang för återstående löptid, och värderingen av förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Generellt är förväntad löptid begränsad till den maximala avtalsperiod som Swedbank Hypotek är utsatt för kreditrisk även om en längre period överensstämmer med affärspraxis. Alla avtalsvillkor tas hänsyn till när förväntad löptid fastställs, inklusive återbetalnings-, förlängnings- och rullningsalternativ som är bindande för Swedbank Hypotek. För bolåneportföljen använder bolaget en modell baserad på historiskt beteende för att förutse sannolikheten att exponeringen finns kvar och att den inte fallerar vid något tillfälle under dess återstående löptid (sannolikheten för återbetalningar i förtid).

Det enda undantaget från denna generella princip tillämpas på kreditkort, där förväntad löptid uppskattas till längre än den avtalsenliga löptiden. Den förväntade löptiden är baserad på den period som Swedbank Hypotek är exponerad för kreditrisk och där kreditförlusterna inte kan mildras genom riskhanteringsåtgärder. Denna så kallade beteendemässiga löptiden fastställs med användande av produktspecifik historisk data och sträcker sig upp till 10 år.

#### 3.7.5 Presentation av kreditförluster

För finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde presenteras reserveringar för

kreditförluster i balansräkningen som en minskning av redovisat bruttovärde för tillgången. För låneåtaganden och finansiella garantiavtal redovisas de reserveringar som avsättningar inom raden Övriga skulder och avsättningar. I de fall ett finansiellt instrument består av två komponenter, ett lån och ett låneåtagande, såsom en revolverande checkräkningskredit, redovisar bolaget reserven för kreditförluster separat för lånet och låneåtagandet.

En bortskrivning minskar det redovisade bruttovärdet för den finansiella tillgången. Reserveringar för förväntade kreditförluster och bortskrivningar presenteras som kreditförluster i resultaträkningen. Bortskrivningar görs då förlusten anses beloppsmässigt slutligen fastställd och representerar beloppet före anspråktagandet av tidigare gjord reservering. Återbetalningar av bortskrivningar liksom återvinningar av reserveringar intäktsredovisas inom kreditförluster.

#### Betydande bedömningar och uppskattningar – Kreditförluster

Fastställande av betydande ökning i kreditrisken och införlivande av framåtblickande makroekonomiska scenarier kan ha väsentlig effekt på reserveringar för kreditförluster. Att införliva framåtblickande information kräver betydande bedömningar både vad gäller vilka scenarier som ska tillämpas och för att säkerställa att endast relevant framåtblickande information tas hänsyn till vid beräkningen av reserveringen för kreditförluster.

Det har inte skett några betydande förändringar av metoden under året. På grund av geopolitiska och ekonomiska osäkerheter bedöms expertjusteringar av kreditreserveringarna fortsatt vara nödvändiga. Ytterligare information samt en känslighetsanalys av reserveringarna för kreditförluster i relation till antaganden om betydande ökning i kreditrisken och i relation till framåtblickande makroekonomiska scenarier finns i not 3 Risker avsnitt 3.1.4 Beräkning av kreditförlusterreserveringar.

Betydande osäkra kreditexponeringar är de där en enskild låntagares eller limitgrupps beviljade belopp uppgår till 50 mkr eller mer. Reserveringar för kreditförluster för dessa kreditexponeringar fastställs genom att diskontera förväntade kassaflöden och ta hänsyn till minst två möjliga scenarier av vilka minst ett resulterar i en förlust. Uppskattningen av framtida kassaflöden tar hänsyn till en mängd relevanta faktorer som belopp och källan till kassaflöden, nivån och kvaliteten på låntagarens inkomst, realiserbart värde på säkerhet, bolagets position gentemot övriga fordringsägare, den sannolika kostnaden och tiden för indrivning och försäljning samt nuvarande och framtida ekonomiska förhållanden. Belopp och tidpunkt för framtida återvinningar är beroende av låntagarens framtida betalningsförmåga samt säkerhetens värde vilka båda påverkas av framtida ekonomiska förhållanden. Säkerheten kan också vara svår att realisera. Bedömningarna och nivåerna på reserveringen av kreditförluster förändras i takt med att ny information

blir tillgänglig eller genom att återvinningsstrategier förändras. Reserveringen för kreditförluster redovisas i resultaträkningen för individuellt bedömda lån uppgick till 2 mkr (2).

### 3.8 Finansiella instrument - Säkringsredovisning

Bolaget tillämpar olika säkringsmodeller beroende på säkringens syfte:

- Säkringar av verkligt värde
- Kassaflödessäkringar

Bolaget tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9 förutom vid portföljsäkring av verkligt värde med avseende på ränterisk där bolaget tillämpar säkringsredovisning i enlighet EU:s carve-out version av IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

En förutsättning för att säkringsredovisning ska kunna tillämpas är att säkringsförhållandet formellt identifierats och dokumenterats. För säkringsredovisning enligt IFRS 9 förväntas säkringens effektivitet vara framåtriktad effektiv. Det skall vara ett ekonomiskt samband mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet och effekten av kreditrisk ska inte dominera värdeförändringen. Säkringskvoten ska vara densamma som den som följer av den kvantitet av den säkrade posten och den kvantitet av säkringsinstrumentet som faktiskt säkras.

För säkringsredovisning enligt IAS 39, ska säkringens effektivitet kunna mätas på ett tillförlitligt sätt samt förväntas vara effektiv, både framåtriktad och retroaktivt, i att uppnå motverkande värdeförändringar.

#### 3.8.1 Säkringar av verkligt värde

Ett till ett säkringar

Säkringsredovisning av verkligt värde tillämpas av Swedbank Hypotek i vissa fall när räntexponeringen i en redovisad finansiell tillgång eller finansiell skuld säkrats med derivat. Swedbank Hypotek använder sig av ränteswappar för att säkra emitterade värdepapper, seniora icke prioriterade skulder samt efterställda skulder. Säkringsredovisningen medför att den säkrade risken i den säkrade posten också omvärderas till verkligt värde. Det verkliga värdet för den säkrade risken i en individuell finansiell skuld redovisas på samma rad i balansräkningen som det finansiella instrumentet. Både den verkliga värdeförändringen på derivatet och på den säkrade risken redovisas i resultaträkningen inom Nettoresultat finansiella poster. Ränta från den säkrade posten och säkringsinstrumentet redovisas i räntenettet.

#### Portföljsäkringar

Säkringsredovisning av verkligt värde tillämpas av bolaget för portföljer där räntexponeringen i portföljer av utlåning säkrats med derivat.

Säkringsredovisningen medför att den säkrade risken i den säkrade portföljen också omvärderas till verkligt värde. Värdet på de säkrade posterna redovisas på separat rad i balansräkningen: Värdeförändring på räntesäkrade tillgångar i portföljsäkringar. Både värdeförändringen på derivatet och värdeförändringen på den säkrade risken redovisas i resultaträkningen inom Nettoresultat finansiella poster. Räntor från säkrade poster och säkringsinstrument redovisas inom Räntenettet.

#### 3.8.2 Kassaflödessäkringar

Derivat ingås ibland i syfte att säkra exponeringen för variationer av framtida kassaflöden till följd av valutaförändringar. De säkrade posterna är aggregerade exponeringar mot utländsk valuta i emitterade skuldebrev med fast ränta samt ränteswappar i samma valuta. Swedbank Hypotek använder valutabasiswappar som säkringsinstrument och exkluderar komponenten för valutabasisspread från säkringsförhållandet. Dessa säkringsrelationer redovisas som kassaflödessäkringar, vilket innebär att den effektiva delen av värdeförändringen på derivatet, säkringsinstrumentet, redovisas direkt i övrigt totalresultat. Förändringar i verkligt värde i valutabasiswappar redovisas också i övrigt totalresultat. De förändringar som avser den effektiva delen av säkringsförhållandet redovisas i kassaflödesreserven medan valutabasisspreadkomponenten redovisas i reserven för valutabasisspreadar. De ackumulerade beloppen i respektive reserv klassificeras senare om till resultatet i samma period som de säkrade framtida kassaflödena eller kassaflödena avseende valutabasisspreadarna påverkar resultatet. Säkringarna anses vara ineffektiva till den del som den ackumulerade förändringen i verkligt värde från säkringens start är större för den identifierade delen av säkringsinstrumentet än för den säkrade posten, vilken värderas med hjälp av hypotetiska derivat. Eventuell ineffektiv del redovisas i resultaträkningen inom Nettoresultat finansiella poster.

### 3.9 Pensioner

Redovisade pensionskostnader motsvarar den avgift som erlagts till separat juridisk enhet som tryggar pensionsförpliktelserna. Samtliga pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda.

### 3.10 Räntenetto

Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas i räntenettet enligt effektivräntemetoden, och i vissa fall med en metod som ger en rimlig uppskattning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar framtida kassaflöden till redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång eller till det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell skuld. Beräkningen inkluderar transaktionskostnader, premier

eller rabatter och betalda eller erhållna avgifter som är en integrerad del av avkastningen.

Ränteintäkter avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde i steg 1 och steg 2 beräknas genom att applicera effektivräntan på redovisat bruttovärde. För finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde i steg 3 beräknas ränteintäkter genom att applicera effektivräntan på upplupet anskaffningsvärde, vilket är redovisat bruttovärde minskat med reserveringar för kreditförluster. Räntekostnader beräknas genom att applicera effektivräntan på upplupet anskaffningsvärde på den finansiella skulden.

I räntenettot redovisas räntekomponenten från derivat som ingår i säkringsredovisning samt räntekomponenten från ekonomiska säkringar. I båda dessa fall säkras poster som redovisas i räntenettot.

### 3.11 Skatt

Aktuella skattefordringar och skatteskulder för aktuell period och tidigare perioder värderas till det belopp som förväntas erhållas eller betalas till skattemyndigheten. Med uppskjutna skatter avses skatt på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde, som i framtiden utgör underlag för aktuell skatt. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som förutses betalas i framtiden. Uppskjuten skatteskuld redovisas för samtliga skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag. Uppskjuten skattefordran prövas vid varje bokslutstillfälle och redovisas i den utsträckning det vid respektive balansdag är sannolikt att de kan utnyttjas. Det medför att en tidigare ej redovisad uppskjuten skattefordran redovisas då det bedöms som sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas i framtiden. På balansdagen lagfästa skattesatser används vid beräkningarna. All aktuell skatt och uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som Skatt förutom skatt hänförlig till poster som har redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I dessa fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

## 4. NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

### 4.1 Utfärdade redovisningsstandarder som ännu ej tillämpas

International Accounting Standard Board (IASB) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) har utfärdat standarder, ändringar av standarder samt tolkningar som ska tillämpas för 2025 eller senare. IASB tillåter förtida tillämpning av dessa. För att Swedbank Hypotek ska kunna tillämpa dem krävs också att de är godkända

av EU om ändringarna inte är förenliga med tidigare regler i IFRS. Inga utgivna eller ändrade IFRS redovisningsstandarder eller tolkningar som ännu ej tillämpas förväntas ha någon väsentlig effekt på bolagets finansiella ställning, resultat, kassaflöde eller upplysningar.

## Not 3 Risker

Swedbank Hypotek definierar risk som en potentiell negativ påverkan på Bolagets värde som kan uppstå i interna processer eller på grund av framtida interna eller externa händelser. Riskbegreppet innefattar både sannolikheten för att en händelse inträffar och den påverkan händelsen skulle kunna ha på bolagets resultat, eget kapital eller värde.

Styrelsen har antagit en policy för riskhantering (Policy on Enterprise Risk Management) vilken omfattar processer som säkerställer att risker inom bolaget identifieras, bedöms och i tillämpliga fall mäts, hanteras, övervakas och rapporteras. I samma policy lägger styrelsen även grunden för en sund riskkultur och en riskmedvetenhet inom organisationen.

För att säkerställa att riskexponeringen bibehålls på en låg nivå även i långsiktigt perspektiv, fastställer styrelsen riskkaptiter för de risktyper som bolaget är exponerad mot. Riskkaptiterna ska begränsa Swedbank Hypoteks risktagande och säkerställa att mininivåerna vad gäller kapital och likviditet upprätthålls. Bolagets riskkaptit implementeras av vd genom interna regler samt ett ramverk bestående av risklimiter som beslutas av vd. Där behov finns utifrån ett riskperspektiv beslutas även om riskindikatorer. Limiter och riskindikatorer är verktyg för att övervaka och kontrollera riskexponering, riskkoncentration och uppbyggnad av risker. Syftet med dessa verktyg är att säkerställa att risker hålls inom fastställd riskkaptit.

I kapitalutvärderingsprocessen utvärderas behovet av kapital med utgångspunkt i Swedbank Hypoteks samlade risknivå, mål och affärsstrategi. Syftet är att säkerställa en effektiv kapitalanvändning och att Swedbank Hypotek samtidigt även under besvärliga omvärldsförhållanden uppfyller det legala minimikapitalkravet och har fortsatt tillgång till de inhemska och internationella kapitalmarknaderna och förmåga att stödja sina kunder.

### Kreditrisk

Risken för att en kredittagare inte fullgör sina förpliktelser mot Swedbank Hypotek, samt risken för att ställda säkerheter inte täcker fordringarna.

### Likviditetsrisk

Risken att bolaget inte kan infria betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning utan att ådra sig betydande extrakostnader för att erhålla finansiering eller utan att åsamkas förluster på grund av forcerad försäljning av tillgångar.

### Marknadsrisk

Risken för att bolagets värde, resultat, kapital eller exponering påverkas negativt på grund av förändringar i riskfaktorer i de finansiella marknaderna. Värde avser både ekonomiskt värde och redovisat värde och inkluderar värdejusteringar såsom CVA och DVA.

### Operativ risk

Risk för förluster, störningar i affärsprocesserna och negativ ryktespåverkan till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna processer mänskliga faktorn och systemfel, eller externa händelser.

### ESG risk

Risken för nuvarande eller framtida negativ påverkan på bolaget som härrör från miljö-, sociala eller bolagsstyrningsfaktorer ("ESG"). Påverkan kan vara indirekt genom bolagets motparter eller direkt på bolaget.

### Övriga risker

Övriga risker inom Swedbanks risktaxonomi är kapitalrisk, strategisk risk, regelefterlevnadsrisk, uppföranderisk och risk för finansiell brottslighet.

## 3a Kreditrisker

### Definition

Kreditrisk är risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser gentemot bolaget samt risken för att den ställda säkerheten inte täcker fordringarna.

### Riskhantering

En central princip i Swedbank Hypoteks kreditgivning är att kreditbeslut följer kreditprocessen och fattas i enlighet med relevanta regelverk samt är i linje med Swedbank Hypoteks affärs- och kreditstrategier. Beroende på krediternas storlek och natur kan beslut om kreditgivning fattas av exempelvis en handläggare med hjälp av systemstöd eller i en kreditkommitté. Dualitetsprincipen är vägledande vid all kredit- och kreditriskhantering. Principen återspeglas i kreditorganisationen, i beslutsinstanser och i kreditprocessen. Kreditprocessen omfattar arbets- och beslutsprocesser för kreditgivning, kredituppföljning och kvantifiering av kreditrisk. Beviljande av kredit förutsätter att kredittagaren på goda grunder kan förväntas fullgöra sitt åtagande mot Swedbank Hypotek. Bolaget ställer krav på att erhålla relevanta säkerheter för beviljade krediter. En sund, långsiktigt robust och riskmässigt balanserad kreditgivning förutsätter att kreditaftären sätts i relation till påverkande omvärldsfaktorer. Detta innebär att såväl bolagets som omvärldens kunskap om förväntad lokal, regional och globalförändring och utveckling ska beaktas om det kan ha betydelse för affären och dess risk.

Hållbarhet, inkluderande miljöhänsyn, socialt ansvar och affärsetik är viktiga faktorer som beaktas vid kreditgivning. I samband med kreditgivning till företag görs en hållbarhetsanalys. Analysen är en integrerad del av kreditanalysen och syftar till att utvärdera hur

hållbarhetsrelaterade risker påverkar exempelvis kundernas lönsamhet, återbetalningsförmåga och säkerhetens värde. Även kundernas och i förlängningen Swedbanks ryktesrisk beaktas i analysen. Hållbarhetsanalysen är obligatorisk för samtliga kunder som tillhör exponeringsklass Företag med en total koncernkreditlimit större än 8 mkr i Sverige efter avdrag för krediter säkerställda med pant i bostad.

Riskklassificering är en central del av kreditprocessen. Riskklassen utvärderas och fastställs som en del av varje kreditbeslut. Riskklassen påverkar också kraven på omfattning av analys och dokumentation samt hur uppföljningen av kunder sker. Detta gör att krediter med låg risk kan godkännas i en enklare och snabbare kreditprocess. Alla kreditexponeringar bedöms kontinuerligt och systematiskt för tidiga indikationer på en betydande ökning av kreditrisk. Utöver denna löpande kredituppföljning granskas dessutom exponeringar med förhöjd risk respektive större exponeringar mot kunder, finansiella institutioner och stater minst årligen. Detta görs för att säkerställa en omfattande bedömning av låntagarens ekonomiska situation och framtida kreditvärdighet, översyn och fastställande av riskklass, samt utvärdering av den långsiktiga kundrelationen.

Bolagets riskorganisation ansvarar för oberoende övervakning och kontroll av kreditriskhantering, inklusive kreditprocessen, risklimit och riskklassificeringssystem. Riskorganisationen analyserar regelbundet den sammanlagda kreditportföljens risknivå och riskutveckling samt genomför stresstester bland annat som en del av den årliga utvärderingen av kapitaltäckningen. Riskkoncentrationer och förhöjda risker inom olika segment samt större enskilda kredittagare övervakas noggrant. När behov uppstår utförs dessutom särskilda analyser och stresstester av utvalda segment eller delportföljer. Klimatrisker i olika sektorer identifieras och analyseras regelbundet av Swedbank. Dessa analyser införlivas i affärsplaner och kreditstrategier där klimatperspektivet integreras genom att såväl omställningsrisker som fysiska risker beaktas.

Inom finansförvaltningen uppkommer motpartsrisker för Swedbank Hypotek, som huvudsakligen avser derivatkontrakt. Alla derivatkontrakt har moderbolaget som motpart. Motpartsriskerna minskas via ett bilateralt avtal, vilket tillåter att riskerna avräknas mot varandra enligt ett standardiserat förfarande.

### Riskmätning

Swedbank Hypoteks interna riskklassificeringssystem är utgångspunkten för:

- riskbedömning och kreditbeslut
- beräkning av kapitalkrav och kapitalallokering
- beräkning av riskjusterad avkastning (inklusive Risk-Adjusted Return On Capital)

- beräkning av reserveringar för förväntade kreditförluster
- övervakning och hantering av kreditrisker
- rapportering av kreditrisker till bland annat styrelse, vd och koncernledning
- utveckling av kreditstrategier med påföljande riskhanteringsaktiviteter.

De viktigaste riskparametrarna för att beräkna regulatoriska kapitalkrav för kreditexponeringar är:

**PD (probability of default)** – sannolikheten för att en motpart eller ett kontrakt kommer att falla med betalningarna till koncernen inom en tolv månadersperiod,

**LGD (loss given default)** – hur stor andel av kreditexponeringen som förväntas gå förlorad vid fallissemang, och

**EAD (exposure at default)** – den kreditexponering koncernen beräknas ha när en motpart hamnar i fallissemang.

Swedbank Hypoteks interna riskklassificeringssystem är godkänt av Finansinspektionen och Swedbank Hypotek har tillstånd att använda metoden intern riskklassificering (IRK) för att beräkna merparten av kapitalkravet för kreditrisker. Swedbank Hypotek använder flera olika riskklassificeringsmodeller för olika delsegment av kreditportföljen. Modellerna är i huvudsak av två typer. Den ena typen bygger på statistiska metoder, vilket förutsätter tillgång till en stor mängd information om motparter samt tillräckligt mycket information om motparter som fallerat. Den andra typen är baserad på expertbedömning och används i de fall där statistiska metoder inte är möjliga att tillämpa. Många av modellerna är dock en kombination av de bägge typerna. Modellerna valideras både vid införandet av nya modeller och vid större förändringar, samt fortlöpande minst årligen. Valideringen syftar till att säkerställa att respektive modell mäter risk på ett tillfredsställande sätt. Därutöver kontrolleras att modellerna fungerar väl i den dagliga kreditverksamheten.

### Reservering av förväntade kreditförluster

Bolagets reserveringar för kreditförluster baseras på förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster beräknas utifrån vilket steg den individuella tillgången är hänförd till vid varje balansdag. För finansiella tillgångar där ingen betydande ökning av kreditrisken inträffat sedan första redovisningstillfället (steg 1) reserveras en kreditförlust som motsvarar de förväntade kreditförluster som kan inträffa inom tolv månader.

För finansiella tillgångar där en betydande ökning av kreditrisken inträffat (steg 2) samt för de som är osäkra (steg 3) reserveras en kreditförlust som motsvarar

de förväntade kreditförluster som kan inträffa under tillgångens återstående löptid. Sådana värderingar görs med internt utvecklade statistiska modeller eller genom individuella bedömningar av förväntade kassaflöden för avtalen, vilka båda innehåller en hög grad av bedömning av företagsledningen. Portföljerna som används för att uppskatta förväntade kreditförluster överensstämmer med den gruppering som tillämpas för regulatoriska ändamål med delade riskegenskaper. Dessa är baserade på homogena delsegment av den totala kreditportföljen, till exempel typ av låntagare, affärsområde eller produktgrupp. De viktigaste indata som används i de kvantitativa modellerna är sannolikheten för fallissemang (PD), förlust vid fallissemang (LGD), kreditexponering vid fallissemang (EAD) samt förväntad löptid. Förväntade kreditförluster reflekterar både historiska data och sannolikhetsviktade framåtblickande scenarier.

#### **Sannolikhet för fallissemang (PD)**

PD för 12 månader och PD för återstående löptid för en finansiell tillgång motsvarar sannolikheten för fallissemang som förväntas inträffa under de kommande 12 månaderna respektive över den finansiella tillgångens hela återstående löptid. De baseras på de förhållanden som existerar på balansdagen samt framtida ekonomiska förhållanden som påverkar kreditrisken.

Riskklassificeringen i PD-modellerna enligt IRK-metoden ger indata till PD-modellerna enligt IFRS 9, där historiska fallissemangsfrekvenser används för att skapa PD-terminsstrukturer som täcker tillgångars hela löptid. PD-modellerna är baserade på delsegment med likartade riskbeteenden, till exempel typ av låntagare, produktgrupp eller bransch och används för att härleda PD för tolv månader och för återstående löptid. Bransch- och landspecifika kreditcykelindex prognostiseras baserat på olika makroekonomiska scenarier. För varje scenario justeras terminsstrukturerna baserat på korrelationen mellan PD och det prognostiserade kreditcykelindexet för att få framåtblickande uppskattningar. Följaktligen resulterar försämrade ekonomiska framtidsutsikter, eller en ökning i sannolikheten för att ett negativt scenario ska inträffa, både i högre PD för tolv månader och för återstående löptid. Detta bidrar således till en ökning av de förväntade kreditförlusterna samt antalet lån som överförs från steg 1 till steg 2.

#### **Förlust vid fallissemang (LGD)**

LGD ger en bedömning av kreditförluster givet fallissemang, där sannolikheten för och det förväntade värdet av framtida återvinning, realisering av säkerheter, när i tiden återvinningarna förväntas ske och pengars tidsvärde tas i beaktande. LGD-modeller bygger på historiska förlustdata och segmenteras efter till exempel land, säkerhetstyp, motpartstyp och produkt. Framåtblickande makroekonomiska faktorer återspeglas i LGD-beräkningarna genom att utifrån prognostiserade säkerhetsvärden för varje enskilt makroekonomiskt scenario justera framtida förväntade

återvinning- och belåningsgrader. Ett ekonomiskt scenario med fallande säkerhetsvärden leder till fallande återvinningsnivåer och ökande belåningsgrad och därmed till både ökande LGD och förväntade kreditförluster.

#### **Exponeringar vid fallissemang (EAD)**

EAD representerar en beräknad kreditexponering vid ett framtida datum för fallissemang med hänsyn tagen till förväntade förändringar i kreditexponeringen på balansdagen. Swedbank Hypoteks metod för modellering av EAD återspeglar nuvarande avtalsvillkor för återbetalning av kapital och ränta, förfallodatum och förväntat utnyttjande av outnyttjade limiter för revolverande kreditfaciliteter och oåterkalleliga åtaganden utanför balansräkningen.

#### **Förväntad löptid**

Swedbank Hypotek beräknar förväntade kreditförluster med hänsyn tagen till risk för fallissemang under återstående löptid. Generellt är förväntad löptid begränsad till den maximala avtalsperiod som Swedbank Hypotek är utsatt för kreditrisk även om en längre period överensstämmer med affärspraxis. Samtliga avtalsvillkor tas hänsyn till när förväntad löptid fastställs, inklusive återbetalnings-, förlängnings- och överföringsalternativ som är bindande för bolaget. För bolåneportföljen tillämpar Swedbank Hypotek en beteendemässig löptidsmodell som beräknar sannolikheten för att en exponering fortfarande är aktiv och inte i fallissemang vid något tillfälle under återstående löptid (vilket även innefattar sannolikhet för förtida återbetalning).

#### **Fastställande av en betydande ökning i kreditrisk**

Swedbank Hypotek använder både kvantitativa och kvalitativa indikatorer för att bedöma en betydande ökning i kreditrisk. Kriterierna beskrivs i not 2 Redovisningsprinciper, avsnitt 3.7.3 Definition på fallissemang och osäkra fordringar. Tabellerna nedan visar kvantitativa tröskelvärden, nämligen:

- Förändringar i sannolikhet för fallissemang (PD) inom de kommande 12 månaderna samt intern riskklassificering, som har tillämpats för den portfölj av lån som utgivits före den 1 januari 2018. Till exempel, för kreditexponeringar utgivna med riskklass 0 till 5 bedöms en nedgradering i riskklass med 1 enhet från det första redovisningstillfället som en betydande ökning i kreditrisk. Om en kreditexponering som utgivits med riskklass 18 till 21, nedgraderas med 5 till 7 enheter från det första redovisningstillfället, anses det som en betydande ökning i kreditrisk.
- Förändringar i sannolikhet för fallissemang under hela löptiden, vilka har tillämpats för den portfölj av lån som utgivits från och med den 1 januari 2018. Till exempel, för kreditexponeringar utgivna med en riskklass mellan 0 och 5, bedöms en ökning i sannolikhet för fallissemang med 50 procent från det första redovisningstillfället som en betydande ökning i kreditrisk. Alternativt, för kreditexponeringar utgivna

med en riskklass mellan 18 och 21, anses en ökning med 200-300 procent från det första redovisningstillfället som betydande, och ett absolut 12-månaders PD tröskelvärde också appliceras.

Swedbank Hypotek har genomfört en känslighetsanalys för hur kreditförlustreserveringar skulle ändras om tröskelvärdena skulle öka eller minska. En lägre tröskel

skulle öka antalet lån som överförs från steg 1 till steg 2 och också öka beräknade kreditförlustreserveringar. En högre tröskel skulle ha motsatt effekt.

Tabellen nedan visar effekterna av denna känslighetsanalys för kreditförlustreserveringarna. Positiva belopp utgör ökade kreditförlustreserveringar som skulle ha redovisats.

Betydande ökning av kreditrisken – finansiella instrument med första redovisningstillfälle före den 1 januari 2018

Påverkan på kreditförlustreserveringar vid						
Intern riskklass vid första redovisningstillfället	12 månaders PD intervall vid första redovisningstillfället, %	Tröskelvärde, nedgradering i riskklass <sup>1,2,3</sup>	Ökning i tröskelvärde med 1 enhet, %	Minskning i tröskelvärde med 1 enhet, %	Kreditförlustreserveringar 31 december 2025	Andel av totalportfölj i bruttobelopp, % 31 december 2025
18-21	<0,1	5 - 7 enheter	-17,3	11,7	85	39
13-17	0,1 - 0,5	3 - 5 enheter	-2,7	11,9	120	19
9-12	>0,5 - 2,0	1 - 2 enheter	-0,3	3,4	152	6
6-8	>2,0 - 5,7	1 enhet	-4,1	14,8	31	1
0-5	>5,7 - 99,9	1 enhet	-0,2	2,5	6	0
			<b>-5,0</b>	<b>8,7</b>	<b>394</b>	<b>65</b>
Expertjustering efter modellberäkningen <sup>4</sup>						
Stater och finansiella institut med låg kreditrisk					0	0
Finansiella instrument i steg 3					390	0
<b>Summa</b>					<b>785</b>	<b>66</b>

<sup>1)</sup> Nedgradering med 2 enheter motsvarar ungefär en ökning med 100 procent i PD för 12 månader.

<sup>2)</sup> Tröskelvärdet varierar inom givna intervall beroende på låntagarens geografiska läge, segment och intern riskklass.

<sup>3)</sup> Tröskelvärdet som används i känslighetsanalysen är som lägst 1 enhet.

<sup>4)</sup> Avser expertjusteringar av kreditförlustreserveringarna i steg 1 och steg 2.

Betydande ökning av kreditrisken – finansiella instrument med första redovisningstillfälle före den 1 januari 2018

Påverkan på kreditförlustreserveringar vid						
Intern riskklass vid första redovisningstillfället	12 månaders PD intervall vid första redovisningstillfället, %	Tröskelvärde, nedgradering i riskklass <sup>1,2,3</sup>	Ökning i tröskelvärde med 1 enhet, %	Minskning i tröskelvärde med 1 enhet, %	Kreditförlustreserveringar 31 december 2024	Andel av totalportfölj i bruttobelopp, % 31 december 2024
18-21	<0,1	5 - 7 enheter	-3,1	2,9	34	17
13-17	0,1 - 0,5	3 - 5 enheter	-6,3	7,4	71	15
9-12	>0,5 - 2,0	1 - 2 enheter	-19,2	11,2	74	4
6-8	>2,0 - 5,7	1 enhet	-13,4	4,9	19	1
0-5	>5,7 - 99,9	1 enhet	-5,0	0,0	6	0
			<b>-12,6</b>	<b>8,5</b>	<b>203</b>	<b>38</b>
Expertjustering efter modellberäkningen <sup>4</sup>					20	
Stater och finansiella institut med låg kreditrisk					0	0
Finansiella instrument i steg 3					299	0
<b>Summa</b>					<b>522</b>	<b>38</b>

<sup>1)</sup> Nedgradering med 2 enheter motsvarar ungefär en ökning med 100 procent i PD för 12 månader.

<sup>2)</sup> Tröskelvärdet varierar inom givna intervall beroende på låntagarens geografiska läge, segment och intern riskklass.

<sup>3)</sup> Tröskelvärdet som används i känslighetsanalysen är som lägst 1 enhet.

<sup>4)</sup> Avser expertjusteringar av kreditförlustreserveringarna i steg 1 och steg 2.

Betydande ökning av kreditrisken – finansiella instrument med första redovisningstillfälle från och med den 1 januari 2018

Påverkan på  
kreditförlustreserveringar vid

Intern riskklass vid första redovisningstillfället	Tröskelvärde, ökning i PD för återstående löptid <sup>1</sup> , %	Ökning i tröskelvärde med 100%, %	Minskning i tröskelvärde med 50%, %	Kreditförlustreserveringar 31 december 2025	Andel av totalportfölj i bruttobelopp, % 31 december 2025
18-21	200-300 <sup>2</sup>	-3,9	5,0	30	16
13-17	100-200	-14,3	10,2	61	14
9-12	100	-16,2	27,3	53	4
6-8	50	-7,3	7,3	13	1
0-5	50	-5,5	0,0	6	0
		<b>-12,1</b>	<b>14,1</b>	<b>163</b>	<b>34</b>
	Expertjustering efter modellberäkningen <sup>3</sup>				
	Stater och finansiella institut med låg kreditrisk			0	0
	Finansiella instrument i steg 3			177	0
	<b>Summa</b>			<b>340</b>	<b>34</b>

<sup>1</sup> Tröskelvärden varierar inom givna intervall beroende på låntagarens geografiska läge, segment och intern riskklass.

<sup>2</sup> För svenska bolån som utgivits med riskklasserna 18 till 21 tillämpas utöver en relativ ökning av PD för återstående löptid på 200-300% även en absolut ökning av 12-månaders PD över 7,5 punkter.

<sup>3</sup> Avser expertjusteringar av kreditförlustreserveringarna i steg 1 och steg 2.

Betydande ökning av kreditrisken – finansiella instrument med första redovisningstillfälle från och med den 1 januari 2018

Påverkan på  
kreditförlustreserveringar vid

Intern riskklass vid första redovisnings- tillfället	Tröskelvärde, ökning i PD för återstående löptid <sup>1</sup> , %	Ökning i tröskelvärde med 100%, %	Minskning i tröskelvärde med 50%, %	Kreditförlust- reserveringar 31 december 2024	Andel av totalportfölj i bruttobelopp, % 31 december 2024
18-21	200-300 <sup>2</sup>	-7,9	6,9	69	37
13-17	100-200	-2,4	8,3	114	18
9-12	100	-1,6	5,3	176	6
6-8	50	-0,5	5,1	84	1
0-5	50	-2,7	1,4	19	0
		<b>-3,0</b>	<b>7,5</b>	<b>462</b>	<b>62</b>
	Expertjustering efter modellberäkningen <sup>3</sup>			87	
	Stater och finansiella institut med låg kreditrisk			0	20
	Finansiella instrument i steg 3			262	0
	<b>Summa</b>			<b>811</b>	<b>62</b>

<sup>1)</sup> Tröskelvärden varierar inom givna intervall beroende på låntagarens geografiska läge, segment och intern riskklass.

<sup>2)</sup> För svenska bolån som utgivits med riskklasserna 18 till 21 tillämpas utöver en relativ ökning av PD för återstående löptid på 200-300% även en absolut ökning av 12-månaders PD över 7,5 punkter.

<sup>3)</sup> Avser expertjusteringar av kreditförlustreserveringarna i steg 1 och steg 2.

## Beaktande av framåtblickande makroekonomiska scenarier

Framåtblickande information ingår både i bedömningen av betydande ökning av kreditrisken och i beräkningen av förväntade kreditförluster. Utifrån analyser av historiska data har Swedbank Hypotek identifierat och beaktat makroekonomiska faktorer som påverkar kreditrisk och kreditförluster för olika portföljer. Dessa faktorer baseras på geografi, låntagare och produkttyp. De mest korrelerade faktorerna är BNP-tillväxt, bostads- och fastighetspriser, arbetslöshet, oljepriser och räntor. Swedbank Hypotek övervakar löpande den makroekonomiska utvecklingen med särskilt fokus på Sverige. Detta inkluderar att definiera framåtblickande makroekonomiska scenarier för olika portföljsegment och översätta dem till makroekonomiska prognoser.

De makroekonomiska scenarierna tillhandahålls av Swedbank Macro Research och ligger i linje med Swedbank Economic Outlook. Scenarierna utvecklas för att återspegla antaganden om framtida ekonomiska förhållanden med utgångspunkt i det aktuella läget i de lokala och globala ekonomierna. De makroekonomiska prognoserna tar hänsyn till intern och extern information och överensstämmer med framåtblickande information som används för andra ändamål såsom ekonomisk planering och prognosarbete. Swedbank Hypotek

behandlar tre scenarier vid uppskattning av förväntade kreditförluster, vilka inkluderar i PD- och LGD-indata för modellbaserade förväntade kreditförluster.

Grundscenariot baseras på antaganden som motsvarar koncernens planeringsscenario och utifrån detta skapas alternativa scenarier som tar hänsyn till både en mer positiv och en mer negativ framtidsutsikt. Basscenariot har en tilldelad sannolikhetsvikt på 66,6 procent och både det positiva och det negativa scenariot har en tilldelad sannolikhetsvikt på 16,7 procent.

### IFRS9 Scenario

Den globala ekonomin har varit oväntat motståndskraftig till de höjda importtullarna i USA och motåtgärder från främst Kina. I Europa fortsätter exporten att gå svagt, men hushållens konsumtion ökar något snabbare.

Tillväxten har under året ökat i Sverige. Nästa år ökar tillväxten ytterligare och blir påtagligt högre än genomsnittet för hela EU.

Styrräntorna har sänkts under året i Sverige, euroområdet och USA. Ytterligare sänkningar väntas i USA men inte i Sverige. I Sverige har inflationen blivit högre än väntat men närmar sig nu snabbt inflationsmålet.

31 december 2025

#### Kreditförlustreserveringar

Kreditförlustreserveringar (sannolikhetsviktad)	Varav expertjustering av förlustreserveringarna	Negativt scenario	Positivt scenario
1 125	0	1 334	961

31 december 2024

#### Kreditförlustreserveringar

Kreditförlustreserveringar (sannolikhetsviktad)	Varav expertjustering av förlustreserveringarna	Negativt scenario	Positivt scenario
1333	107	1504	1298

### Expertjustering av kreditreserveringarna

Geopolitiska spänningar, störningar i leveranskedjor och ökade globala tullar ledde till osäkerhet om potentiella försämringar av kreditkvaliteten, utöver det som har fångats i de kvantitativa riskmodellerna. Därför har expertjusteringarna behållits för att fånga ökad kreditrisk, såsom potentiella framtida rating- och stegmigrationer. Kunder och branscher analyseras med hänsyn tagen till den nuvarande situationen, särskilt inom mer utsatta sektorer. Under 2025 de återstående expertjusteringar av kreditförluster återfördes och uppgick till 0mkr (107 mkr per den 31 december 2024) till följd av att identifierade riskerna alltmer fångas i de makroekonomiska scenarierna och de kvantitativa riskmodellerna.

### Individuella bedömningar på betydande osäkra fordringar

Kriterierna för osäkra fordringar redovisas på sidan 26. Swedbank Hypotek beräknar uppskattade kreditförluster på betydande osäkra kreditexponeringar individuellt och utan att använda indata från modeller. Med betydande avses att låntagarens eller limitgruppens totala koncern kreditlimit är 50 mkr eller mer. Reserveringar för kreditförluster för dessa kreditexponeringar fastställs genom att diskontera förväntade kassaflöden och ta hänsyn till minst två möjliga scenarier, varav ett är ett förlustscenario. De möjliga resultaten tar hänsyn till både makroekonomiska och icke-makroekonomiska (låntagarspecifika) scenarier. Framtida kassaflöden uppskattas med hänsyn till en rad relevanta faktorer, såsom kassaflödets storlek och ursprung, låntagarens inkomster och kvalitet, återvinningssvården på säkerheter, Swedbank Hypoteks ställning i förhållande till andra fordringsägare, förväntade direkta externa kostnader och löptid av återvinningsprocessen samt nuvarande och framtida ekonomiska förhållanden.

## IFRS 9 jämfört med reglerande kapitalramverk

Beräkningen av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 skiljer sig från förväntade kreditförluster enligt Baselregelverket. Även om Swedbank Hypoteks IRK-modeller, som används för att beräkna förväntade kreditförluster enligt Baselregelverket, utgör grunden för IFRS 9-modeller, görs justeringar och i vissa fall används nya modeller för att uppfylla kraven enligt IFRS 9. De huvudsakliga justeringarna som krävs sammanställs i tabellen nedan:

	Regulatoriskt kapitalkrav	IFRS 9
PD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fast 12 månaders horisont för fallissemang</li> <li>Över en konjunkturcykel, baserat på ett långsiktigt genomsnitt</li> <li>Konservativ kalibrering baserad på historisk information som inkluderar data från lågkonjunkturer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 månaders PD för steg 1 och PD för återstående löptid för steg 2 och 3</li> <li>Per balansdagen, baseras på nuvarande position i konjunkturcykeln</li> <li>Införlivar framåtblickande information</li> <li>Inga konservativa påslag</li> </ul>
LGD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Värdet på säkerheter justerat för lågkonjunkturer och kalibrering baserat på ett långsiktigt genomsnitt</li> <li>Alla kostnader för indrivning av fordran och försäljning av tillgångar inkluderas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per balansdagen, baseras på nuvarande position i konjunkturcykeln</li> <li>Justerad för att införliva framåtblickande information</li> <li>Interna kostnader för indrivning av fordran och försäljning av tillgångar exkluderas</li> <li>Återvinningar diskonterade med det specifika instrumentets effektivränta</li> </ul>
EAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 månaders utfalls period</li> <li>Kredit-konverteringsfaktor, med justering för lågkonjunktur, tillämpad på finansiella instrument utanför balansräkningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EAD för instrumentets återstående löptid</li> <li>Kredit-konverteringsfaktor per balansdagen tillämpad på finansiella instrument utanför balansräkningen</li> <li>Förskottsbetalningar beaktas</li> </ul>
Förväntad löptid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ej tillämplig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Återbetalningsprofil tas hänsyn till när förväntad löptid fastställs för portföljer med lång löptid och dominerande återbetalningar, t.ex. bolån</li> <li>Löptider för vissa revolverande krediter, såsom kreditkort, uppskattas</li> </ul>
Diskontering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingen diskontering (förutom i LGD modeller)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förväntade kreditförluster diskonterade till balansdagen med det speciella instrumentets effektivränta</li> </ul>
Betydande ökning av kreditrisk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ej tillämplig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relativbedömning för betydande ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället</li> <li>Identifikation av nivåer för ökning av kreditrisk som bedöms vara betydande</li> </ul>

## Bruttoredovisat värde med kreditriskbedömning

Tabellen nedan presenterar kreditkvalitet, bruttobelopp eller nominella belopp av finansiella instrument och steg, när de finansiella instrumenten omfattas av IFRS 9 nedskrivningsbehov. Kreditkvalitetsinformation per 31 december 2025 och informationen om riskklassificering finns på sidan 30.

### Redovisat bruttovärde fördelat utifrån intern riskklass 2025

mkr	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Summa
Utlåning till allmänheten				
18-21	762 735	11 548		774 283
13-17	234 206	24 029		258 235
9-12	39 571	17 844		57 415
6-8	6 640	10 773		17 413
0-5	403	6 925		7 328
Fallerande			4 277	4 277
Icke riskklassificerade				
<b>Summa</b>	<b>1 043 555</b>	<b>71 120</b>	<b>4 277</b>	<b>1 118 952</b>

### Redovisat bruttovärde fördelat utifrån intern riskklass 2024

mkr	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Summa
Utlåning till allmänheten				
18-21	747 304	9 528		756 832
13-17	244 537	20 693		265 230
9-12	40 780	21 702		62 482
6-8	6 989	13 697		20 686
0-5	457	7 974		8 431
Fallerande			4 924	4 924
Icke riskklassificerade				
<b>Summa</b>	<b>1 040 068</b>	<b>73 593</b>	<b>4 924</b>	<b>1 118 584</b>

Utlåning till allmänheten och kreditinstitut, till upplupet anskaffningsvärde, redovisat värde 2025

mkr	Steg 1			Steg 2			Steg 3			Summa
	Redovisat värde	Reserveringar	Netto	Redovisat värde	Reserveringar	Netto	Redovisat värde	Reserveringar	Netto	
<b>Utlåning till kreditinstitut</b>										
Banker	67 449		67 449							67 449
<b>Utlåning till kreditinstitut</b>	<b>67 449</b>		<b>67 449</b>							<b>67 449</b>
<b>Utlåning till allmänheten</b>										
Privatpersoner <sup>1</sup>	861 626	42	861 583	51 423	203	51 219	2 862	324	2 538	915 341
Hypoteksutlåning, privat	861 626	42	861 583	51 423	203	51 219	2 862	324	2 538	915 341
Företagsutlåning <sup>1</sup>	181 929	38	181 891	19 697	274	19 423	1 415	244	1 171	202 486
Jordbruk, skogsbruk och fiske	35 671	8	35 663	5 664	68	5 597	191	26	165	41 424
Tillverkningsindustri	411	0	411	80	2	78	5	1	4	493
Offentliga tjänster och samhällsservice	1 032	1	1 031	258	6	252	4	1	3	1 286
Byggnadsverksamhet	1 992	1	1 991	338	4	334	22	3	18	2 343
Detalj- och partihandel	587	0	587	182	3	179	0	0	0	766
Transport	368	0	367	45	1	44				411
Sjötransport och offshore	3		3							3
Hotell och restaurang	288	0	288	198	4	194	23	4	19	501
Informations- och kommunikations-verksamhet	154	0	154	12	0	12				166
Finans och försäkring	432	0	432	114	2	112				544
Fastighetsförvaltning	49 644	23	49 621	9 949	165	9 784	1 145	203	943	60 348
Bostadsfastigheter	35 903	17	35 886	7 554	129	7 425	1 072	192	880	44 190
Kommersiella fastigheter	8 677	3	8 674	1 068	15	1 052	23	5	18	9 744
Industri och lagerlokaler	756	0	756	34	0	33	2	0	2	791
Övrig fastighetsförvaltning	4 309	4	4 305	1 294	20	1 273	49	5	43	5 622
Bostadsrättsföreningar	89 106	3	89 102	2 279	7	2 272				91 374
Företagstjänster	1 304	0	1 304	253	3	250	12	3	9	1 562
Övrig företagsutlåning	937	1	936	325	8	316	12	2	10	1 263
<b>Utlåning till allmänheten</b>	<b>1 043 555</b>	<b>80</b>	<b>1 043 475</b>	<b>71 120</b>	<b>477</b>	<b>70 643</b>	<b>4 277</b>	<b>567</b>	<b>3 709</b>	<b>1 117 827</b>
<b>Utlåning till allmänheten och kreditinstitut</b>	<b>1 111 004</b>	<b>80</b>	<b>1 110 924</b>	<b>71 120</b>	<b>477</b>	<b>70 643</b>	<b>4 277</b>	<b>567</b>	<b>3 709</b>	<b>1 185 276</b>
Andel lån, %	93,64			5,99			0,36			100,00
Reserveringsgrad för lån, %	0,01			0,67			13,27			0,09
<b>Utlåning till allmänheten, säkerheter</b>										
Bostadsfastigheter, inkl bostadsrätter	953 764	51	953 713	59 237	269	58 968	3 590	421	3 169	1 015 850
Övriga fastigheter	85 877	24	85 853	11 377	180	11 197	588	95	494	97 544
Garantier	4	0	4	4	1	3	62	39	23	30
Erhållna kontanter	2 272	2	2 270	335	20	315	4	2	2	2 587
Övriga säkerheter	1 637	3	1 634	167	7	160	32	11	21	1 815
<b>Summa</b>	<b>1 043 555</b>	<b>80</b>	<b>1 043 475</b>	<b>71 120</b>	<b>477</b>	<b>70 643</b>	<b>4 277</b>	<b>567</b>	<b>3 709</b>	<b>1 117 827</b>

<sup>1)</sup>Jämförelsetal har räknats om till följd av omklassificering av bostadsrättsföreningar från privatpersoner till företagsutlåning under tredje kvartalet 2025.

Utlåning till allmänheten och kreditinstitut, till upplupet anskaffningsvärde, redovisat värde 2024

mkr	Steg 1			Steg 2			Steg 3			Summa
	Redovisat värde	Reserveringar	Netto	Redovisat värde	Reserveringar	Netto	Redovisat värde	Reserveringar	Netto	
<b>Utlåning till kreditinstitut</b>										
Banker	22 665		22 665							22 665
<b>Utlåning till kreditinstitut</b>	<b>22 665</b>		<b>22 665</b>							<b>22 665</b>
<b>Utlåning till allmänheten</b>										
Privatpersoner <sup>1)</sup>	858 693	51	858 642	48 712	181	48 531	3 900	460	3 440	910 613
Hypoteksutlåning, privat	858 693	51	858 642	48 712	181	48 531	3 900	460	3 440	910 613
Företagsutlåning <sup>1)</sup>	181 375	79	181 296	24 880	461	24 419	1 023	100	923	206 638
Jordbruk, skogsbruk och fiske	36 117	9	36 107	6 336	75	6 262	288	48	240	42 609
Tillverkningsindustri	457	0	457	105	2	104	5	1	4	565
Offentliga tjänster och samhällsservice	1 047	1	1 046	210	7	202	7	1	6	1 255
Byggnadsverksamhet	2 079	1	2 078	370	6	364	21	5	16	2 459
Detalj- och partihandel	650	0	650	253	4	248	3	0	3	901
Transport	252	0	252	58	1	57	0	0	0	309
Sjötransport och offshore	3	0	3	0	0	0	0	0	0	3
Hotell och restaurang	309	0	309	233	6	227	6	1	5	541
Informations- och kommunikations-verksamhet	167	0	167	16	0	15	0	0	0	183
Finans och försäkring	589	0	589	98	1	97	0	0	0	686
Fastighetsförvaltning	51 356	59	51 297	13 410	335	13 075	659	42	617	64 989
Bostadsfastigheter	36 936	45	36 890	9 731	270	9 461	606	33	573	46 924
Kommersiella fastigheter	9 016	8	9 008	2 072	35	2 037	25	5	20	11 065
Industri och lagerlokaler	795	1	795	91	2	89	0	0	0	884
Övrig fastighetsförvaltning	4 609	5	4 604	1 516	28	1 488	28	4	24	6 116
Bostadsrättsföreningar	85 986	6	85 980	3 164	9	3 156	25	2	23	89 160
Företagstjänster	1 503	1	1 502	270	4	266	6	0	6	1 774
Övrig företagsutlåning	860	1	859	356	11	345	3	1	2	1 206
<b>Utlåning till allmänheten</b>	<b>1 040 068</b>	<b>130</b>	<b>1 039 938</b>	<b>73 593</b>	<b>642</b>	<b>72 950</b>	<b>4 924</b>	<b>561</b>	<b>4 363</b>	<b>1 117 251</b>
<b>Utlåning till allmänheten och kreditinstitut</b>	<b>1 062 733</b>	<b>130</b>	<b>1 062 603</b>	<b>73 593</b>	<b>642</b>	<b>72 950</b>	<b>4 924</b>	<b>561</b>	<b>4 363</b>	<b>1 139 916</b>
Andel lån, %	93,12			6,45			0,43			100,00
Reserveringsgrad för lån, %	0,01			0,87			11,39			0,12
<b>Utlåning till allmänheten, säkerheter</b>										
Bostadsfastigheter, inkl bostadsrätter	949 709	78	949 632	59 426	322	59 104	4 336	471	3 865	1 012 600
Övriga fastigheter	86 206	45	86 161	13 307	262	13 045	555	79	476	99 683
Garantier	18	0	17	143	17	126 0	3	2	1	144
Erhållna kontanter	2 405	4	2 401	510	33	477				2 877
Övriga säkerheter	1 730	3	1 727	207	8	198	30	9	21	1 946
<b>Summa</b>	<b>1 040 068</b>	<b>130</b>	<b>1 039 938</b>	<b>73 593</b>	<b>642</b>	<b>72 950</b>	<b>4 924</b>	<b>561</b>	<b>4 363</b>	<b>1 117 251</b>

<sup>1)</sup>Jämförelsetal har räknats om till följd av omklassificering av bostadsrättsföreningar från privatpersoner till företagsutlåning under tredje kvartalet 2025.

### Koncentrationsrisk, kundexponering

Swedbank Hypotek hade per årsskiftet 2025 inga exponeringar mot enskilda motparter som översteg 10 procent av kapitalbasen.

### Avstämningar av redovisat bruttovärde och reserven för kreditförluster, per kategori av finansiellt instrument

Tabellen nedan ger en avstämning av redovisat bruttovärde och reserven för kreditförluster avseende lån till allmänheten till upplupet anskaffningsvärde.

#### Utlåning till allmänheten och kreditinstitut 2025

mkr	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Summa
<b>Redovisat värde före reserveringar</b>				
Ingående balans 1 januari 2025	1 062 733	73 593	4 924	1 141 249
Utgående balans 31 december 2025	1 111 004	71 120	4 277	1 186 401
<b>Reserveringar</b>				
Ingående balans 1 januari 2025	130	642	561	1 333
<b>Förändringar redovisade som kreditförluster</b>				
Nya finansiella tillgångar	39	6	1	46
Borttagna finansiella tillgångar	-14	-124	-172	-311
Bortskrivningar			-28	-28
Förändringar i PD	19	-79		-60
Förändringar i riskfaktorer (EAD, LGD, CCF)	-5	-7	245	233
Förändringar i makroekonomiska scenarion	-31	-52	3	-79
Förändringar av modeller	13	106	-219	-99
Expertjustering efter kreditreserveringarna	-27	-80		-107
Individuella bedömningar			163	163
Överföringar mellan steg	-44	64	13	33
från 1 till 2	-60	259		199
från 1 till 3	0		7	7
från 2 till 1	16	-117		-101
från 2 till 3		-94	77	-16
från 3 till 2		15	-57	-42
från 3 till 1	0		-14	-14
Övriga			-19	-19
<b>Summa förändringar redovisade som kreditförluster</b>	<b>-50</b>	<b>-165</b>	<b>-13</b>	<b>-228</b>
<b>Förändringar ej redovisade som kreditförluster</b>				
Ränta			19	19
Utgående balans 2025	80	477	567	1 125
<b>Redovisat värde efter reserveringar</b>				
Ingående balans 1 januari 2025	1 062 603	72 950	4 363	1 139 916
Utgående balans 31 december 2025	1 110 924	70 643	3 709	1 185 276

Utlåning till allmänheten och kreditinstitut 2024

<b>mkr</b>	<b>Steg 1</b>	<b>Steg 2</b>	<b>Steg 3</b>	<b>Summa</b>
<b>Redovisat värde före reserveringar</b>				
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	<b>1 052 799</b>	<b>84 278</b>	<b>2 626</b>	<b>1 139 703</b>
<b>Utgående balans 31 december 2024</b>	<b>1 062 733</b>	<b>73 593</b>	<b>4 924</b>	<b>1 141 249</b>
<b>Reserveringar</b>				
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	<b>196</b>	<b>749</b>	<b>348</b>	<b>1 293</b>
<b>Förändringar redovisade som kreditförluster</b>				
Nya finansiella tillgångar	49	6	1	56
Borttagna finansiella tillgångar	-18	-113	-142	-273
Förändringar i PD	57	11		68
Förändringar i riskfaktorer (EAD, LGD, CCF)	-9	-19	223	195
Förändringar i makroekonomiska scenarion	-35	-137	-17	-189
<b>Förändringar av modeller</b>				
Expertjustering efter kreditreserveringarna	-33	-58	0	-92
Individuella bedömningar			17	17
Överföringar mellan steg	-77	204	131	258
från 1 till 2	-99	380		281
från 1 till 3	0		38	38
från 2 till 1	23	-104		-81
från 2 till 3		-87	117	30
från 3 till 2		15	-20	-5
från 3 till 1	0		-4	-4
Övriga			-19	-19
<b>Summa förändringar redovisade som kreditförluster</b>	<b>-66</b>	<b>-107</b>	<b>193</b>	<b>20</b>
<b>Förändringar ej redovisade som kreditförluster</b>				
Ränta			19	19
<b>Utgående balans 2024</b>	<b>130</b>	<b>642</b>	<b>561</b>	<b>1 333</b>
<b>Redovisat värde efter reserveringar</b>				
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	<b>1 052 603</b>	<b>83 528</b>	<b>2 278</b>	<b>1 138 410</b>
<b>Utgående balans 31 december 2024</b>	<b>1 062 603</b>	<b>72 950</b>	<b>4 363</b>	<b>1 139 916</b>

**Lån med lättnader i villkor**

Lån med lättnader i villkor avser lån där avtalsvillkoren har ändrats till följd av kundens finansiella svårigheter. Syftet med lättnader är att möjliggöra för låntagaren att återfå full betalningsduglighet och att undvika pantrealisation, eller när detta inte är bedömt möjligt, att maximera återbetalningen av utestående fordran. Ändring av avtalsvillkoren inkluderar diverse olika åtgärder såsom uppskov med amorteringar, reduktion av räntesats under marknadsvärde, eftergift av hela eller delar av lån, eller utfärdande av nytt lån för betalning av

förfallet belopp. Beroende på när lättnaden medges och graden av låntagarens finansiella svårigheter, kan lån med lättnader i villkor behandlas som ej varande i fallissemang eller varande i fallissemang. Tabellen nedan visar redovisade värden för lån med lättnader i villkor.

Redovisat värde före reserveringar, för lån med lättnader i villkor

<b>mkr</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ej i fallissemang	13 913	11 631
I fallissemang	1 423	2 041
<b>Summa</b>	<b>15 336</b>	<b>13 672</b>

### **Bortskrivningar**

Lån skrivs bort då förlusten anses beloppsmässigt slutligen fastställd och det inte finns några realistiska möjligheter till återvinning av fordran. Den återstående delen av lån som delvis skrivits bort ingår även därefter i osäkra lån eller i lån med lättnader i villkor. I samband med bortskrivningen ianspråkats tidigare gjorda reserveringar. Förlusten anses vara beloppsmässigt fastställd då konkursförvaltare lämnat redovisning av utdelning i konkurs, då ackordsförslag antagits, då fordringar eftergivits eller då Kronofogdemyndighet eller inkassoföretag redovisat att fysisk person saknar utmätningsbara tillgångar. Bortskrivning av lån medför normalt inte att kraven emot låntagaren efterskänks. Kraven mot låntagaren drivs som regel vidare genom efterbevakning. Efterbevakning sker inte då juridisk person upphört att existera till följd av konkurs, då ackordsförslag antagits eller då fordringar eftergivits helt. Avtalsbeloppet för utestående skulder som har bortskrivits under 2025 och som fortfarande är föremål för indrivningsåtgärder uppgår till 50 mkr.

## 3b Likviditetsrisker

### Definition

Risken att bolaget inte kan infria betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning utan att ådra sig betydande extrakostnader för att erhålla finansiering eller utan att undvika förluster på grund av forcerad försäljning av tillgångar (s.k. asset fire-sales).

Swedbank Hypoteks likviditet kan förutsägas med hög precision eftersom förfall och räntebetalningar är kända för såväl utlåning som upplåning. Med hjälp av prognoser kan Swedbank Hypotek aktivt hantera likviditetsrisken.

Styrelsen beslutar om bolagets övergripande riskkapit för likviditet och har därför fastställt en limit för det interna måttet Survival horizon. Limiter följs löpande inom såväl Swedbank Hypotek som Swedbankkoncernen.

Likviditetsrisken begränsas också av regelverket för säkerställda obligationer. De säkerställda obligationernas höga kreditbetyg möjliggör en bredare investerarbas, medför en attraktiv upplåningskostnad samt utgör en godkänd säkerhet vid pantförskrivning i Riksbanken. Swedbank Hypotek ingår i en likviditetsundergrupp med tillgång till moderbolagets likviditetsreserv, med syftet att hantera likviditetsrisk.

När Swedbank Hypoteks förfall av obligationer i närtid är stora och överstiger förfall av utlåningen, måste likviditetsreserven anpassas för att kunna möta förfall i olika typer av stressade situationer på kapitalmarknaderna där till exempel tillgången till finansiering är begränsad eller där marknader är helt eller delvis stängda under en längre period. Det innebär också att när Swedbank Hypoteks obligationsförfall i närtid är mindre så kan även likviditetsreserven minskas eftersom refinansieringsbehovet och därmed också likviditetsrisken, minskar.

### Löptidsöversikt

I löptidsöversikten fördelas icke diskonterade kontraktensliga kassaflöden utifrån återstående löptid till avtalad förfallotidpunkt. För utlåning till allmänheten fördelas lån med amortering utifrån amorteringsplan. Skulder, där avtalen innehåller möjlighet till förtidsinlösen, har fördelats utifrån den tidigaste tidpunkten då återbetalningen kan bli aktuell. Skillnad mellan nominellt belopp och redovisat värde, s.k. diskonteringseffekt, redovisas i kolumnen Utan löptid/diskonteringseffekt. I denna kolumn redovisas även poster utan avtalad förfallotidpunkt och där förväntad betalningstidpunkt inte fastställts.

Odiskonterade kontraktsevenliga kassaflöden, återstående löptid

mkr

2025	Betalbara på anfordran	< 3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	5-10 år	> 10 år	Utan löptid/diskonterings-effekt <sup>1)</sup>	Totalt
<b>Tillgångar</b>								
Utlåning till kreditinstitut	66 539		911					67 449
Utlåning till allmänheten		11 212	20 803	85 694	110 487	908 156	-18 524	1 117 827
Derivat		4 837	-1 099	6 046	282	866	-437	10 495
Övriga tillgångar							-186	-186
<b>Summa tillgångar</b>	<b>66 539</b>	<b>16 049</b>	<b>20 614</b>	<b>91 740</b>	<b>110 769</b>	<b>909 021</b>	<b>-19 147</b>	<b>1 195 585</b>
<b>Skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut		4 173	680 150				-8 330	675 992
Emitterade värdepapper		50 978	6 975	365 043	4 395	13 369	-34 469	406 292
Derivat		1 122	-262	4 125	1 174	1 180	-863	6 475
Kvalificerade skulder				46 226			-2 090	44 136
Övriga skulder							6 398	6 398
<b>Summa skulder</b>		<b>56 272</b>	<b>686 863</b>	<b>415 394</b>	<b>5 569</b>	<b>14 549</b>	<b>-39 354</b>	<b>1 139 293</b>

<sup>1)</sup> Avser diskonterings-effekt för samtliga poster utom övriga tillgångar och övriga skulder där utan löptid avses

2024	Betalbara på anfordran	< 3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	5-10 år	> 10 år	Utan löptid/diskonterings-effekt <sup>1)</sup>	Totalt
<b>Tillgångar</b>								
Utlåning till kreditinstitut	22 665							22 665
Utlåning till allmänheten		12 337	20 266	85 595	102 123	917 464	-20 534	1 117 251
Derivat		4 675	737	10 992	356	1 435	-484	17 710
Övriga tillgångar							-2 111	-2 111
<b>Summa tillgångar</b>	<b>22 665</b>	<b>17 012</b>	<b>21 003</b>	<b>96 587</b>	<b>102 479</b>	<b>918 899</b>	<b>-23 130</b>	<b>1 155 514</b>
<b>Skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut		5 227	685 666				-10 191	680 703
Emitterade värdepapper		5 501	67 666	297 865	4 456	15 180	-29 052	361 616
Derivat		836	1 532	1 735	774	653	-386	5 144
Kvalificerade skulder				47 804			-3 632	44 172
Övriga skulder							9 182	9 182
<b>Summa skulder</b>		<b>11 564</b>	<b>754 864</b>	<b>347 404</b>	<b>5 230</b>	<b>15 833</b>	<b>-34 079</b>	<b>1 100 816</b>

<sup>1)</sup> Avser diskonterings-effekt för samtliga poster utom övriga tillgångar och övriga skulder där utan löptid avses

## 3c Marknadsrisk – Ränterisker

### Definition

Med ränterisk avses risken för att värdet av bolagets tillgångar, skulder samt ränterelaterade derivat påverkas negativt vid en förändring av räntenivån eller andra relevanta riskfaktorer.

Merparten av bolagets ränterisker är strukturella och uppstår inom bolagets verksamhet där räntebindningstiderna för tillgångar och skulder, inklusive derivat, inte alltid sammanfaller. Ränterisken i bundna tillgångar, i huvudsak kundlån, står för den största delen av denna ränterisk och säkras antingen genom att de finansieras med räntebunden upplåning, eller genom att bolaget ingår olika typer av derivatavtal med moderbolaget. En höjning av samtliga marknadsräntor med en

procentenhet skulle per den 31 december 2025 ha påverkat värdet av Swedbank Hypoteks tillgångar och skulder, inklusive derivat, negativt med 687 mkr (negativt med 309).

Nettoreultatet av finansiella transaktioner, före hänsyn taget till kassaflödessäkringar, skulle ha ökat med 2 mkr (ökat 3) för den del av Swedbank Hypoteks balansräkning som värderas till verkligt värde via resultaträkningen, vilket därmed skulle ha ökat eget kapital med 2 mkr (ökat 2).

### Värddeförändring om räntan stiger med en procentenhet mkr

Inverkan på värdet av tillgångar och skulder, inklusive derivat om marknadsräntorna höjs med en procentenhet

#### 2025

	< 3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	5-10 år	> 10 år	Totalt
Svenska kronor	563	-43	-490	-184	-130	-119	-95	-71	6	-564
Utländsk valuta	0	0	-2	-5	-4	-6	-6	-36	-62	-123
<b>Summa</b>	<b>563</b>	<b>-43</b>	<b>-492</b>	<b>-190</b>	<b>-134</b>	<b>-126</b>	<b>-101</b>	<b>-107</b>	<b>-56</b>	<b>-687</b>

#### varav finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Svenska kronor	5	0	0	0	0	0	0	1	1	8
Utländsk valuta	-5	0	0	0	0	0	0	-1	0	-6
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

#### 2024

	< 3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	5-10 år	> 10 år	Totalt
Svenska kronor	941	-12	-279	-209	-178	-175	-104	-62	9	-70
Utländsk valuta	0	0	-1	-3	-9	-9	-3	-56	-159	-239
<b>Summa</b>	<b>941</b>	<b>-12</b>	<b>-280</b>	<b>-212</b>	<b>-188</b>	<b>-183</b>	<b>-108</b>	<b>-117</b>	<b>-150</b>	<b>-309</b>

#### varav finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Svenska kronor	5	0	0	0	0	0	0	1	1	9
Utländsk valuta	-5	0	0	0	0	0	0	-1	0	-7
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

## 3d Marknadsrisk – Valutakursrisker

### Definition

Med valutakursrisk avses risken för att värdet av Swedbank Hypoteks tillgångar och skulder, inklusive derivat, påverkas negativt av förändringar i valutakurser eller andra relevanta riskfaktorer. I Swedbank Hypoteks upplåning uppkommer en valutarisk i samband med att bolagets utlåning i svenska kronor finansieras delvis med upplåning i andra likvida valutor. Swedbank Hypoteks policy är att säkra sig mot exponering för

valutakursrisker. I allt väsentligt neutraliseras löptidsmässiga valutarisker via derivat på valutamarknaden. Valutafördelningen för tillgångar och skulder presenteras nedbrutet på respektive valuta i tabellen nedan.

### Valutafördelning

#### 2025

mkr	SEK	EUR	USD	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
Utlåning till kreditinstitut	67 449			67 449
Utlåning till allmänheten	1 117 827			1 117 827
Övriga tillgångar	10 309			10 309
<b>Summa</b>	<b>1 195 585</b>			<b>1 195 585</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	675 992			675 992
Emitterade värdepapper	303 331	102 907	53	406 292
Kvalificerade skulder	44 136			44 136
Övriga skulder	12 873			12 873
<b>Summa</b>	<b>1 036 333</b>	<b>102 907</b>	<b>53</b>	<b>1 139 294</b>
<b>Derivat</b>		<b>-102 907</b>	<b>-53</b>	
<b>Nettoposition i valuta</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	

#### 2024

mkr	SEK	EUR	USD	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
Utlåning till kreditinstitut	22 665			22 665
Utlåning till allmänheten	1 117 251			1 117 251
Övriga tillgångar	15 599			15 599
<b>Summa</b>	<b>1 155 514</b>			<b>1 155 514</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	680 703			680 703
Emitterade värdepapper	276 872	84 682	61	361 616
Kvalificerade skulder	44 172			44 172
Övriga skulder	14 326			14 326
<b>Summa</b>	<b>1 016 072</b>	<b>84 682</b>	<b>61</b>	<b>1 100 816</b>
<b>Derivat</b>		<b>-84 682</b>	<b>-61</b>	
<b>Nettoposition i valuta</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	

## 4 Kapitaltäckning

### Kapitaltäckningsanalys

Regler om kapitaltäckning bestämmer hur mycket kapital, benämnt kapitalbas, som ett kreditinstitut måste ha i förhållande till de riskvägda tillgångarna institutet har. Kapitaltäckningsreglerna enligt CRR innebär för Swedbank Hypotek att minimikapitalkravet för kreditrisker, med tillstånd från Finansinspektionen, baseras på intern riskmätning enligt Intern Riskklassificeringsmetod (IRK-metod) som utarbetats av Swedbank. För en liten del av tillgångarna beräknas kapitalkravet för kreditrisker enligt schablonmetoden. Kapitalkravet för operativ risk beräknas, med godkännande av Finansinspektionen, enligt schablonmetoden.

Inom Swedbank upprättas och dokumenteras också egna metoder och processer för att utvärdera

koncernens kapitalbehov. I denna utvärdering ingår Swedbank Hypotek. Kapitalbehovet bedöms systematiskt utifrån den totala nivån på de risker Swedbank Hypotek är exponerad mot. Samtliga risker beaktas, även risker utöver de som inkluderas vid beräkningen av kapitaltäckning.

Noten innehåller den information som ska offentliggöras enligt Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2008:25). Ytterligare periodisk information enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 om tillsynskrav för kreditinstitut samt Kommissionens genomförandeförordning (EU) nr 2021/637 återfinns på Swedbanks webbplats <https://www.swedbank.com/sv/investor-relations/rapporter-och-presentationer/riskrapporter>

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
<b>Tillgänglig kapitalbas</b>		
Kärnprimärkapital	56 150	54 453
Primärkapital	56 150	54 453
Totalt kapital	56 154	54 775
<b>Riskvägda exponeringsbelopp</b>		
Totalt riskvägt exponeringsbelopp	287 750	284 070
<b>Kapitalrelationer som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet</b>		
Kärnprimärkapitalrelation	19,5	19,2
Primärkapitalrelation	19,5	19,2
Total kapitalrelation	19,5	19,3
<b>Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera andra risker än risken för alltför låg bruttosoliditet som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet</b>		
Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera andra risker än risken för alltför låg bruttosoliditet	2,9	3,9
varav: ska utgöras av kärnprimärkapital	2,0	2,7
varav: ska utgöras av primärkapital	2,1	2,9
Totala kapitalbaskrav för översyns- och utvärderingsprocessen	10,9	11,9
<b>Kombinerat buffertkrav och samlat kapitalkrav som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet</b>		
Kapitalkonserveringsbuffert	2,5	2,5
Konserveringsbuffert på grund av makrotillsynsrisker eller systemrisker identifierade på medlemsstatsnivå		
Institutspecifik kontracyklisk kapitalbuffert	2,0	2,0
Systemriskbuffert		
Buffert för globalt systemviktigt institut		
Buffert för andra systemviktiga institut		
Kombinerat buffertkrav	4,5	4,5
Samlade kapitalkrav	15,4	16,4
Tillgängligt kärnprimärkapital efter uppfyllande av de totala kapitalbaskraven för översyns- och utvärderingsprocessen	8,7	7,4
<b>Bruttosoliditetsgrad</b>		
Totalt exponeringsmått	1 119 675	1 117 315
Bruttosoliditetsgrad, %	5,0	4,9

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
<b>Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera risken för alltför låg bruttosoliditet som en procentandel av det totala exponeringsmålet</b>		
Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera risken för alltför låg bruttosoliditet		
varav: ska utgöras av kärnprimärkapital		
Totala krav avseende bruttosoliditetsgrad för översyns- och utvärderingsprocessen	3,0	3,0
<b>Bruttosoliditetsbuffert och samlat bruttosoliditetskrav som en procentandel av det totala exponeringsmålet</b>		
Krav på bruttosoliditetsbuffert		
Samlat bruttosoliditetskrav	3,0	3,0

	2025 31 dec	2024 31 dec
<b>Kärnprimärkapital, mkr</b>		
Eget kapital i delårsrapporten enligt redovisad balansräkning	56 292	54 698
Förändringar i värdet på egna skulder	-91	-66
Kassaflödessäkringar	20	-160
Ytterligare värdejusteringar	-14	-19
Otillräcklig täckning för nödlidande exponeringar	-4	0
Reserveringsnetto för IRK rapporterade kreditexponeringar	-53	
<b>Summa</b>	<b>56 150</b>	<b>54 453</b>

	2025 31 dec	2024 31 dec
<b>Risikexponeringsbelopp, mkr</b>		
Kreditrisk enligt IRK	85 717	53 684
Operativ risk	14 076	15 986
Ytterligare risikexponeringsbelopp enligt Artikel 458 CRR	187 956	214 399
<b>Summa</b>	<b>287 750</b>	<b>284 070</b>

	mkr		Procent	
	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec
<b>Kapitalbaskrav <sup>1)</sup></b>				
<b>mkr / procent</b>				
Kapitalkrav pelare 1	35 970	35 509	12,5	12,5
varav buffertkrav <sup>2)</sup>	12 950	12 784	4,5	4,5
Kapitalkrav pelare 2 <sup>3)</sup>	8 230	11 164	2,9	3,9
<b>Totalt kapitalkrav inklusive pelare 2-vägledning</b>	<b>44 199</b>	<b>46 673</b>	<b>15,4</b>	<b>16,4</b>
Kapitalbas	56 154	54 775		

<sup>1)</sup> Swedbank Hypoteks beräkning baserad på Finansinspektionens annonserade kapitalbaskrav, inklusive pelare 2-krav och pelare 2-vägledning.

<sup>2)</sup> Buffertkraven inkluderar kapitalkonserveringsbuffert och kontracyklisk buffert.

<sup>3)</sup> Individuellt Pelare 2 krav enligt gällande beslut från Finansinspektionens SREP 2025.

	mkr		Procent	
	2025	2024	2025	2024
<b>Bruttosoliditetskrav <sup>1)</sup></b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>
<b>mkr / procent</b>				
Bruttosoliditetskrav pelare 1	33 590	33 519	3,0	3,0
<b>Totalt bruttosoliditetskrav inklusive pelare 2-vägledning</b>	<b>33 590</b>	<b>33 519</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
Primärkapital	56 150	54 453		

<sup>1)</sup> Swedbank Hypoteks beräkning baserad på Finansinspektionens annonserade bruttosoliditetskrav, inklusive pelare 2-krav och pelare 2-vägledning.

## Intern kapitalutvärdering (IKU)

Den interna kapitalutvärderingen syftar till att säkerställa att Swedbank Hypotek har en adekvat kapitalisering för att täcka sina risker samt bedriva och utveckla verksamheten.

### Mätning

Swedbank Hypotek upprättar och dokumenterar egna metoder och processer för att utvärdera sitt kapitalbehov. Inom ramen för den interna kapitalutvärderingen beaktas alla relevanta risker som uppkommer.

Kapitalbehovet beräknas enligt interna metoder. Modellerna som utgör grunden för den interna kapitalbedömningen skattar behovet av ekonomiskt kapital över ett års tidshorisont på 99,9 procent konfidensnivå för respektive riskslag.

Diversifieringseffekter mellan riskslagen tas inte i beaktande vid beräkningen av ekonomiskt kapital.

### Risktyper

De risker som Swedbank Hypotek beräknar internt kapitalbehov för listas nedan:

- Kreditrisk
- Koncentrationsrisk
- Marknadsrisk
- Marknadsrisk Ränterisk i bankbok
- Operativ risk

Övriga risker såsom ryktes- och likviditetsrisk kvantifieras inte även om kapitalbufferten implicit också skyddar mot sådana risker. Dessa risker förblir dock en väsentlig del av Swedbank Hypoteks riskexponering, varför de noggrant övervakas och hanteras.

### Totalt kapitalbehov

Per den 31 december 2025 uppgick det internt bedömda kapitalbehovet för Swedbank Hypotek till 8,6 mdkr.

## 5 Rörelsesegment

mkr	2025					2024				
	Privat	Företag	Skog & Lantbruk	Övrigt ej fördelat	Totalt	Privat	Företag	Skog & Lantbruk	Övrigt ej fördelat	Totalt
Räntenetto	4 745	1 177	417	1 453	7 791	6 558	1 479	540	1 777	10 355
Provisionsnetto	-20	-3	-1		-24	-16	-3	-1		-19
Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde				298	298				890	890
Övriga intäkter				5	5				6	6
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 726</b>	<b>1 173</b>	<b>416</b>	<b>1 756</b>	<b>8 070</b>	<b>6 542</b>	<b>1 477</b>	<b>539</b>	<b>2 673</b>	<b>11 231</b>
<b>Summa allmänna administrationskostnader</b>	188	1	13	69	271	195	1	14	68	278
<b>Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter</b>	<b>4 537</b>	<b>1 173</b>	<b>403</b>	<b>1 687</b>	<b>7 800</b>	<b>6 347</b>	<b>1 476</b>	<b>525</b>	<b>2 605</b>	<b>10 953</b>
Kreditförluster	-89	-44	-37		-170	71	4	-16		60
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter	492	82	27		601	485	83	27		595
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 134</b>	<b>1 135</b>	<b>413</b>	<b>1 687</b>	<b>7 369</b>	<b>5 791</b>	<b>1 389</b>	<b>513</b>	<b>2 605</b>	<b>10 298</b>
Utlåning till allmänheten	915 525	152 508	49 794		1 117 827	910 818	155 421	51 012		1 117 251

Resultat och balans i segmentet Privat härrör från krediter till privatpersoner för finansiering av bostäder. Motsvarande poster för Företag avser krediter till kommunala bostadsföretag och bostadsrättsföreningar med underliggande säkerhet i flerfamiljshus. Segmentet Skog och Lantbruk är krediter för finansiering av skog och lantbruksegendomar. Provisionsintäkter i provisionsnettot är redovisade vid transaktionstillfället och avser betalningsförmedlingsprovisioner. Allokering till segmenten baseras på affärsvolym.

Poster i rörelseresultatet som inte ingår i segmenten utgörs av värdeförändringar på finansiella instrument och avkastning på legalt eget kapital samt andra ej fördelade mindre poster. Avkastning på eget kapital utgörs av ränteintäkter från tillgångar som finansieras av eget kapital. Swedbank Hypotek har inte någon enskild kund som bidragit med 10% eller mer av bolagets totala intäkter.

## 6 Räntenetto

mkr	2025	2024
<b>Ränteintäkter</b>		
Utlåning till kreditinstitut	940	1 452
Utlåning till allmänheten	34 331	43 259
Övriga	2	4
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>35 273</b>	<b>44 715</b>
<b>Räntekostnader</b>		
Skulder till kreditinstitut	-17 401	-25 027
Emitterade värdepapper	-9 913	-7 621
Derivat	1 365	543
Kvalificerade skulder	-1 530	-2 251
Övriga	-3	-3
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-27 482</b>	<b>-34 360</b>
<b>Summa räntenetto</b>	<b>7 791</b>	<b>10 355</b>
<b>Medelsaldo</b>		
Utlåning till kreditinstitut	40 522	36 027
Utlåning till allmänheten	1 115 913	1 117 940
Skulder kreditinstitut	663 393	686 979
Emitterade värdepapper	394 729	370 347
Negativa räntor på finansiella skulder		0
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet	28 840	34 896
Ränteintäkter från osäkra fordringar (Steg 3)	128	179

## 7 Provisionsnetto

mkr	2025	2024
<b>Provisionsintäkter</b>		
Betalningsförmedlingsprovisioner	31	33
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>33</b>
<b>Provisionskostnader</b>		
Avgifter till Boverket	0	0
Market maker avgifter	-55	-52
<b>Summa</b>	<b>-55</b>	<b>-52</b>
<b>Summa provisionsnetto</b>	<b>-24</b>	<b>-19</b>

Provisionsintäkter redovisas vid transaktionstillfället. Allokering till rörelsesegment baseras på affärsvolym.

## 8 Nettoresultat finansiella poster

mkr	2025	2024
<b>Verkligt värde via resultaträkningen</b>		
Emitterade värdepapper	1	1
Derivat	103	480
<b>Summa verkligt värde via resultaträkningen</b>	<b>104</b>	<b>481</b>
<b>Säkringsredovisning</b>		
Ineffektiv del i verkligt värdesäkring	244	-142
varav säkringsinstrument	-337	4 413
varav säkrad post	582	-4 555
Ineffektiv del i portföljsäkring	19	174
varav säkringsinstrument	-2 108	-5 592
varav säkrad post	2 126	5 766
Ineffektiv del vid kassaflödessäkring	-184	193
<b>Summa säkringsredovisning</b>	<b>78</b>	<b>225</b>
<b>Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>74</b>	<b>135</b>
<b>Bortbokningsresultat för lån värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>61</b>	<b>34</b>
<b>Valutakursförändring</b>	<b>-18</b>	<b>15</b>
<b>Summa nettoresultat finansiella poster</b>	<b>298</b>	<b>890</b>

## 9 Personalkostnader

### Ersättningar inom Swedbank Hypotek

Ersättning till styrelsen betalas av Swedbank. Swedbank har en koncerngemensam ersättningspolicy

mkr	2025	2024
Verkställande direktör		
Löner och arvoden	1,7	2,2
Pensionskostnader	0,4	0,5
Socialförsäkringsavgifter	0,5	0,7
Övriga anställda		
Löner och arvoden	16,3	16,7
Pensionskostnader	3,7	3,8
Socialförsäkringsavgifter	5,5	5,5
Övriga personalkostnader	0,2	0,6
<b>Summa</b>	<b>28,5</b>	<b>30,1</b>

### Antal anställda

Antal anställda var vid årets utgång 29 personer. Av de anställda i bolaget var 72 procent kvinnor och 28 procent män.

### Lån till styrelse och personal

mkr	2025	2024
Lån till VD		
Lån till styrelsen	20	15
Antal anställda med lån	22	25

Bolaget har inte ställt pant, annan säkerhet eller ingått ansvarsförbindelse till förmån för någon i bolagets ledning.

### Könsfördelning

antal	2025	2024
Styrelse	5	5
varav män	2	3
varav kvinnor	3	2

## 10 Övriga kostnader

mkr	2025	2024
Köpta tjänster	202	210
Övrigt	40	37
varav PWC AB <sup>1)</sup>		
Revisionsuppdraget och liknande tjänster	2	2
<b>Summa</b>	<b>242</b>	<b>248</b>

<sup>1)</sup> Ersättning till bolagstämموvalda revisorer, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## 11 Kreditförluster

mkr	2025	2024
<b>Kreditförluster avseende lån till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Kreditförluster – steg 1	-50	-66
Kreditförluster – steg 2	-165	-107
Kreditförluster – steg 3	-13	193
<b>Summa</b>	<b>-228</b>	<b>20</b>
Bortskrivningar	68	45
Återvinningar	-10	-6
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>39</b>
<b>Summa - kreditförluster avseende lån till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>-170</b>	<b>60</b>
<b>Summa kreditförluster</b>	<b>-170</b>	<b>60</b>
Kreditförlustnivå, %	-0,01	0,01

## 12 Svensk bankskatt och resolutionsavgift

mkr	2025	2024
Svensk bankskatt	213	214
Räntefri inlåning i Sveriges riksbank	11	
Resolutionsavgifter	378	381
<b>Summa</b>	<b>601</b>	<b>595</b>

Svensk bankskatt avser Riskskatt för kreditinstitut som infördes 1 januari 2022. Den tillämpas på kreditinstitut med ett skatteunderlag som överstiger 192 mdkr. Skattesatsen är 0,06 procent av skatteunderlaget för 2024 och 2025.

Från 2025 har riksbanken infört att krav för banker att hålla räntefri inlåning i riksbanken. Kravet har införts för att stärka riksbankens egna kapital. Inlåningens storlek omvärderas årligen efter att riksbankens årsbokslut fastställts. Swedbank Hypotek redovisar nuvärdet av den uteblivna ränteintäkten för inlåning som kostnad i sin helhet när riksbanken får den räntefria inlåningen.

## 13 Skatt

mkr	2025	2024
<b>Skattekostnad</b>		
Skatt avseende tidigare år	0	0
Aktuell skatt	1 518	2 121
<b>Summa</b>	<b>1 518</b>	<b>2 121</b>

Skattekostnaden motsvarar 20,6 % (20,6 %) av resultatet före skatt i bolaget. Skillnaden mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats förklaras nedan:

	mkr	%	mkr	%
Utfall	1 517,6	20,6	2 121	20,6
Skatt enligt gällande	1 517,6	20,6	2 121	20,6
<b>Skillnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 16 Utlåning till allmänheten

mkr	2025	2024
Lån till allmänhet	1 117 827	1 117 251
<b>Summa utlåning till allmänheten</b>	<b>1 117 827</b>	<b>1 117 251</b>
Antal lån	1 590 735	1 609 597

## 14 Resultat per aktie

Resultat per aktie beräknas genom att dividera årets resultat hänförligt till aktieägarna i bolaget med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier

mkr	2025	2024
Resultat hänförligt till aktieägarna i bolaget, mkr	5 851	8 178
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	23	23
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	<b>254,40</b>	<b>355,55</b>

## 15 Skatt för varje komponent i övrigt totalresultat

mkr	2025		
	Belopp före skatt	Uppskjuten skatt	Belopp efter skatt
Kassaflödessäkring	-227	47	-180
Valutabasisspread	759	-156	603
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>532</b>	<b>-110</b>	<b>423</b>

mkr	2024		
	Belopp före skatt	Uppskjuten skatt	Belopp efter skatt
Kassaflödessäkring	-24	5	-19
Valutabasisspread	-661	136	-525
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-685</b>	<b>141</b>	<b>-544</b>

## 17 Derivat

Swedbank Hypotek handlar med derivat i syfte att säkra vissa positioner som är exponerade mot ränte- och valutakursrisker. Ränteswappar, som säkrar ränteriskkomponenten i portföljer av utlåning eller i vissa emitterade värdepapper, redovisas ibland som säkringsinstrument i säkringsredovisning till verkligt värde. Derivatet redovisas till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen på samma sätt som för övriga derivat. Nedan anges redovisat värde separat för derivat som ingår i säkringsredovisning. Samtliga derivats redovisade värden avser verkligt värde inklusive upplupen ränta.

mkr	2025				2024	2025		2024	
	Nominellt belopp, återstående kontraktsenlig löptid				Summa	Positiva marknadsvärden		Negativa marknadsvärden	
	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa					
<b>Derivat i säkringsredovisning</b>									
<b>Verkligt värde säkring</b>									
Ränteswappar	47 348	294 045	15 319	356 712	338 118	6 446	6 790	3 129	3 619
<b>Portfölj verkligt värdesäkring</b>									
Ränteswappar	93 975	149 146	4 305	247 426	287 275	1 035	3 300	1 924	1 457
<b>Kassaflödessäkringar</b>									
Valutabasisswappar	12 926	77 055	12 912	102 893	82 636	2 778	7 520	1 252	
<b>Summa</b>	<b>154 249</b>	<b>520 246</b>	<b>32 536</b>	<b>707 031</b>	<b>708 029</b>	<b>10 259</b>	<b>17 610</b>	<b>6 305</b>	<b>5 076</b>
<b>Övriga derivat</b>									
<b>Ränterelaterade kontrakt</b>									
Ränteswappar	11 000	108		11 108	1 865	201	8	3	19
<b>Valutarelaterade kontrakt</b>									
Valutabasisswappar	270	1 444	964	2 678	2 847	35	92	167	49
<b>Summa</b>	<b>11 270</b>	<b>1 552</b>	<b>964</b>	<b>13 786</b>	<b>4 712</b>	<b>236</b>	<b>100</b>	<b>170</b>	<b>68</b>
<b>Totalt</b>	<b>165 519</b>	<b>521 798</b>	<b>33 500</b>	<b>720 817</b>	<b>712 741</b>	<b>10 495</b>	<b>17 710</b>	<b>6 475</b>	<b>5 144</b>

## 18 Säkringsredovisning

### Säkring till verkligt värde

Swedbank Hypoteks sätt att hantera marknadsrisk, inklusive ränterisk samt exponeringen mot dessa risker beskrivs i not 4. Risken för förändringar i verkligt värde, på grund av förändring i räntenivån, på vissa finansiella fastränteinstrument minskas enligt Swedbank Hypoteks strategi för riskhantering med hjälp av ränteswappar. Portföljsäkringsredovisning tillämpas för både fasträntelån i Utlåning till allmänheten. Emitterade värdepapper identifieras och säkras per emission. Ränteswappar identifierade som säkringsinstrument rapporteras i balansräkningen som Derivat. Identifierade säkringsförhållanden för säkringsredovisning till verkligt värde används för att säkra ränterisken i referensräntan, vilken är en observerbar och tillförlitligt mätbar komponent i ränterisken och i det verkliga värdet. Där säkringsredovisning tillämpas säkerställer Swedbank Hypotek att säkringsförhållandena uppfyller de kriterier som beskrivs i not 2 inklusive kraven på säkringens effektivitet.

Ineffektivitet i säkringsförhållanden redovisas i resultaträkningen inom Nettoresultat finansiella poster. Möjliga orsaker till ineffektivitet i säkringsförhållanden är primärt relaterade till följande att olika diskonteringskurvor tillämpas för värdering av säkrad post och ränteswapparna.

### Ett till ett säkringar- effektivitetstest enligt IFRS 9

Det ekonomiska sambandet mellan det emitterade värdepappret och ränteswappen bedöms utifrån en kvalitativ analys av kritiska villkor. De kritiska villkoren för de finansiella instrumenten matchas, särskilt med avseende på nominellt belopp, referensränta, räntestörningsdag och löptid. Det verkliga värdet för den säkrade posten och säkringsinstrumentet förväntas att utvecklas i motsatt riktning som ett resultat av förändringar i den säkrade referensränterisken.

Säkringskvoten är ett till ett eftersom det nominella beloppet på ränteswappen matchar det emitterade beloppet för det emitterade värdepappret. Swedbank Hypotek bedömer säkringens effektivitet genom att jämföra den värdeförändring som är resultat av förändringar i referensräntan för värdepappret med värdeförändringen för den identifierade ränteswappen.

### Portföljsäkringar – effektivitetstest enligt IAS 39

Bolån är grupperade i kvartalsvisa intervall baserat på nästa räntejusteringsdatum. Varje position i respektive tidsintervall är säkrad med ränteswappar motsvarande ett nominellt belopp som täcker en del av det totala lånebeloppet. Ett specificerat lånebelopp i varje tidsintervall är därmed identifierat som den säkrade posten. Effektiviteten i den säkrade portföljen bedöms av bolaget både framåtriktat och retroaktivt. I den framåtriktade bedömningen används en kvalitativ analys av kritiska villkor i den säkrade posten och ränteswappen. Den retroaktiva bedömningen görs dagligen med användning av dollar offset metoden på kumulativ basis. Värdeförändringarna på bolånen som beror på förändringar i referensräntan jämförs med värdeförändringarna på de identifierade ränteswapparna.

Tabellerna nedan ger information om säkrad post och säkringsinstrument i verkligt värdesäkringar.

#### Säkringsinstrument och effektivitet i säkringar

	2025			2024		
	Ränterisk					
	Ränteswappar, Portföljsäkring	Ränteswappar, Emmitterade värdepapper	Summa	Ränteswappar, Portföljsäkring	Ränteswappar, Emmitterade värdepapper	Summa
Nominellt belopp	247 426	356 712	604 138	287 275	338 118	625 393
Redovisat värde <sup>1)</sup>						
Tillgångar	1 035	6 446	7 481	3 299	6 790	10 090
Skulder	1 924	3 129	5 053	1 457	3 619	5 076
Värdeförändring som använts för att redovisa säkringsineffektivitet	703	-902	-199	2 847	-668	2 179
Ineffektivitet redovisad i resultaträkningen <sup>2)</sup>	19	244	263	174	-142	32

<sup>1)</sup> Säkringsinstrument presenteras i raden derivat i balansräkningen

<sup>2)</sup> Säkringsineffektivitet redovisas i raden nettoresultat finansiella transaktioner i resultaträkningen

#### Säkrade poster

	2025				2024			
	Utlåning till allmänheten, Portföljsäkring	Värdeförändring på räntesäkrade poster i portföljsäkringar	Emitterade värdepapper, ett till ett säkringar	Summa	Utlåning till allmänheten, Portföljsäkring	Värdeförändring på räntesäkrade poster i portföljsäkringar	Emitterade värdepapper, ett till ett säkringar	Summa
Redovisat värde								
Tillgångar	247 426			247 426	287 275			287 275
Skulder			358 912	358 912			337 983	337 983
Akkumulerat justeringsbelopp av verkligt värdesäkring på den säkrade posten								
Tillgångar		-597		-597		-2 723		-2 723
Skulder			-1 118	-1 118			-697	-697
Värdeförändring som använts för att redovisa ineffektiviteten i säkringsinstrument	-597		1 118	522	-2 723		697	-2 026

## Löptidsprofil och genomsnittspris, verkligt värdesäkring av ränterisk

	Återstående kontraktsevenlig löptid					
	2025			2024		
	<1 år	1-5 år	>5 år	<1 år	1-5 år	>5 år
<b>Portföljsäkring</b>						
Nominellt belopp (m SEK)	93 975	149 146	4 305	127 200	154 605	5 470
Genomsnittlig fast ränta %	1,44	2,10	1,82	1,42	1,60	1,38
<b>Verkligt värdesäkring</b>						
Nominellt belopp (m SEK)	47 348	294 045	15 319	66 211	255 145	16 762
Genomsnittlig fast ränta %	1,71	2,57	1,56	0,69	2,47	1,55

## Kassaflödessäkringar

Swedbank Hypoteks sätt att hantera marknadsrisk, inklusive valutarisk samt exponeringen mot dessa risker beskrivs i not 4. Enligt Swedbank Hypoteks strategi för riskhantering används valutabasiswappar för att mildra valutakursrisk för framtida ränte- och återbetalningar på emitterade värdepapper i utländsk valuta. Den säkrade posten är den sammanlagda exponeringen av emitterade värdepapper i utländsk valuta med fast ränta och ränteswappar i samma valuta. Säkringsinstrumentet är valutabasiswappar vilka omvandlar kassaflöden i utländsk valuta till svenska kronor. Komponenten för valutabasisspread i valutabasiswapparna exkluderas från säkringsförhållandet och redovisas som beskrivs i not 2. Valutabasiswappar identifierade som säkringsinstrument rapporteras i balansräkningen som Derivat.

Identifierade säkringsförhållanden för kassaflödessäkring används för att säkra valutakursförändringar. Då säkringsredovisning tillämpas säkerställer Swedbank Hypotek att säkringsförhållandena uppfyller de kriterier som beskrivs i not 2. Swedbank Hypotek säkerställer att kraven på effektivitet i säkringsförhållandena uppfylls. Det ekonomiska sambandet mellan den sammanlagda exponeringen och valutabasiswappen bedöms med användning av en kvalitativ analys där kritiska villkor matchas. Det verkliga värdet på den säkrade posten och säkringsinstrumentet förväntas att utvecklas i motsatt riktning som ett resultat av förändringar i valutakurserna. Säkringskvoten är ett till ett eftersom det nominella beloppet på valutabasiswappen matchar det emitterade beloppet för den säkrade sammanlagda exponeringen.

Swedbank Hypotek bedömer säkringens effektivitet genom att jämföra den värdeförändring som är resultat av förändringar i valutakurser för den sammanlagda exponeringen med värdeförändringen för den identifierade delen av valutabasiswapparna. Värdeförändringarna beräknas med användning av ett hypotetiskt derivat vilket speglar villkoren i den sammanlagda exponeringen. Ineffektivitet i säkringsförhållanden redovisas i resultaträkningen inom Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde. Möjliga orsaker till ineffektivitet i säkringsförhållanden är primärt relaterade till att olika diskonteringskurvor tillämpas för värdering av respektive säkrad post och ränteswapparna.

Tabellerna nedan ger information om säkrad post och säkringsinstrument i kassaflödessäkringar.

<b>Säkringsinstrument</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Valutabasiswappar, EUR/SEK</b>		
Nominellt belopp	102 893	82 636
Redovisat värde		
Tillgångar	2 778	7 520
Skulder	1 252	
<b>Säkringens effektivitet</b>		
Värdoförändring i säkringsinstrument som använts för att värdera säkringsineffektivitet	1 778	8 557
Värdoförändring i säkrade poster som använts för att värdera säkringsineffektivitet:		
emitterade värdepapper och ränteswappar i EUR	-1 787	-8 303
Årets ineffektivitet redovisad i resultaträkningen	-184	193
<b>Reserv för kassaflödessäkringar</b>		
<b>Ingående balans 1 januari</b>	160	180
Vinster/förluster från säkringar som redovisas i övrigt totalresultat	-6 518	917
Belopp som omklassificerats till resultaträkningen, nettoresultat finansiella poster	6 291	-941
Övrigt totalresultat före skatt	-227	-24
Skatt	47	5
<b>Utgående balans 31 december</b>	-20	160

#### Förfalloprofil och genomsnittspris för säkringsinstrument

	<b>Återstående kontraktsevenlig löptid</b>					
	<b>2025</b>			<b>2024</b>		
	<b>&lt;1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>	<b>&lt;1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>
<b>Valutarisk</b>						
Nominellt belopp (mkr)	12 926	77 055	12 912	20 561	48 015	14 060
Genomsnittlig valutakurs	10,30	10,79	9,94	10,45	10,45	9,93

## 19 Övriga tillgångar

mkr	2025	2024
Skattekonto	316	380
Övrigt	39	65
<b>Summa</b>	<b>355</b>	<b>445</b>

## 20 Emitterade värdepapper

mkr	2025	2024
Säkerställda obligationer	407 410	362 313
Värdeförändring till följd av säkringsredovisning till verkligt värde	-1 118	-697
<b>Summa emitterade värdepapper</b>	<b>406 292</b>	<b>361 616</b>

### Omsättning under perioden

mkr	2025	2024
<b>Ingående balans</b>	<b>361 616</b>	<b>361 435</b>
Emitterat	134 907	88 666
Återköpt	-33 347	-23 577
Återbetalat	-60 631	-80 743
Ränta	9 913	7 621
Ränta, förändring av marknadsvärde eller av säkrad position i säkringsredovisning till verkligt värde	-657	4 419
Valutakursförändring	-5 509	3 795
<b>Utgående balans</b>	<b>406 292</b>	<b>361 616</b>

## 21 Övriga skulder

mkr	2025	2024
Aktuella skatteskulder	167	305
Skuld till koncernföretag	5 895	8 239
Övrigt	147	313
<b>Summa</b>	<b>6 209</b>	<b>8 856</b>

## 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	2025	2024
Övrigt	189	326
<b>Summa</b>	<b>189</b>	<b>326</b>

## 23 Eget kapital enligt ÅRKL

mkr	2025	2024
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	11 500	11 500
Reservfond	3 100	3 100
<b>Summa</b>	<b>14 600</b>	<b>14 600</b>
Fritt eget kapital		
Villkorat aktieägartillskott	2 400	2 400
Ovillkorat aktieägartillskott	14 745	14 745
Kassaflödessäkringar	-20	160
Valutabasisspread	-199	-802
Övrig balanserad vinst	24 765	23 595
<b>Summa</b>	<b>41 692</b>	<b>40 098</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>56 292</b>	<b>54 698</b>
Förändringar i eget kapital under perioden framgår av redovisningen förändringar i eget kapital	5 900	5 900
<b>Antal aktier</b>		
Beslutat och emitterat antal aktier, miljoner	23	23

Kvotvärde per aktie är 0,50 kronor. Samtliga aktier är fullt betalda.

## 24 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

mkr	2025	2024
<b>Ställda panter</b>		
Lånefordringar, utnyttjade som säkerheter för säkerställda obligationer <sup>1)</sup>	434 696	374 936
Åtaganden	20 164	10 122
<b>Summa</b>	<b>444 860</b>	<b>385 058</b>

<sup>1)</sup> Utgörs av säkerhetsmassan för säkerställda obligationer. Säkerhetsmassan anges som kundens nominella kapitalskuld inklusive upplupen ränta. Innehavaren av säkerställda obligationer har förmånsrätt i säkerhetsmassan vid en eventuell konkurs.

## 25 Närstående

### Moderbolaget

Swedbank Hypotek är ett helägt dotterbolag till Swedbank. Under nedan angivna rubriker i balansräkningen och rapporten över totalresultatet förekommer mellanhavanden med följande belopp med moderbolaget

mkr	2025	2024
<b>Koncernfordringar</b>		
Utlåning till kreditinstitut	66 539	22 665
Derivat	10 494	17 710
Övriga tillgångar	16	29
<b>Summa</b>	<b>77 049</b>	<b>40 404</b>
<b>Koncernskulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	675 992	680 703
Emitterade värdepapper	7 559	8 185
Derivat	6 475	5 144
Övriga skulder	5 908	8 250
Kvalificerade skulder	44 136	44 172
<b>Summa</b>	<b>740 070</b>	<b>746 454</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>		
Ränteintäkter	937	1 452
Räntekostnader	-17 596	-26 830
Övriga kostnader	-13	-12
<b>Summa</b>	<b>-16 672</b>	<b>-25 390</b>

### Övriga bolag i Swedbankkoncernen

Under nedan angivna rubriker i balansräkningen och rapporten över totalresultatet förekommer mellanhavanden med följande belopp med övriga bolag i Swedbankkoncernen

mkr	2025	2024
<b>Koncernfordringar</b>		
Övriga tillgångar	22	37
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>37</b>
<b>Koncernskulder</b>		
Emitterade värdepapper	32 519	0
<b>Summa</b>	<b>32 519</b>	<b>0</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>		
Provisionskostnader		
Ränteintäkter	22	37
Räntekostnader	-591	-213
<b>Summa</b>	<b>-569</b>	<b>-176</b>

Ledande befattningshavare, upplysningar framgår av not 9.

## 26 Finansiella tillgångar och skulder som har kvittats eller omfattas av nettningsavtal eller liknande avtal

Upplysningar nedan avser redovisade finansiella instrument som omfattas av rättsligt bindande avtal om nettningsavtal, även då de inte har kvittats i balansräkningen. Samtliga finansiella instrument som är föremål för nettningsavtal har ingåtts med moderbolaget Swedbank som motpart.

mkr	2025	2024
<b>Tillgångar</b>		
Finansiella tillgångar som inte är föremål för kvittning, nettningsavtal eller liknande avtal		
Finansiella tillgångar som är föremål för kvittning, nettningsavtal eller liknande avtal	10 494	17 710
<b>Redovisat värde i balansräkningen</b>	<b>10 494</b>	<b>17 710</b>
<b>Relaterade belopp som inte kvittats i balansräkningen</b>		
Derivat, nettingavtal	6 475	5 144
<b>Nettobelopp</b>	<b>4 019</b>	<b>12 566</b>
<b>Skulder</b>		
Finansiella skulder som inte är föremål för kvittning, nettningsavtal eller liknande avtal		
Finansiella skulder som är föremål för kvittning, nettningsavtal eller liknande avtal	6 475	5 144
<b>Redovisat värde i balansräkningen</b>	<b>6 475</b>	<b>5 144</b>
<b>Relaterade belopp som inte kvittats i balansräkningen</b>		
Derivat, nettingavtal	6 475	5 144
<b>Nettobelopp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 27 Värderingskategori för finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2025					
	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen		Säkrings- instrument	Summa	Verkligt värde
		Obligatorisk	Innehas för handel			
<b>Redovisat värde mkr</b>						
Utlåning till kreditinstitut	67 449				67 449	67 449
Utlåning till allmänheten	1 117 827				1 117 827	1 118 661
Värdoförändring på räntesäkrad post i portföljsäkring	-597				-597	-597
Derivat		235		10 259	10 494	10 494
Övriga finansiella tillgångar	355				355	355
<b>Summa</b>	<b>1 185 034</b>	<b>235</b>		<b>10 259</b>	<b>1 195 528</b>	<b>1 196 362</b>

Finansiella skulder	2025					
	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen			Säkrings- instrument	Summa
Innehas för handel		Identi- fierade	Summa			
<b>Redovisat värde mkr</b>						
Skulder till kreditinstitut	675 992				675 992	677 735
Emitterade värdepapper m.m. <sup>1)</sup>	406 174		118	118	406 292	407 583
Derivat		170		170	6 305	6 475
Övriga finansiella skulder	6 231				6 231	6 231
Kvalificerade skulder	44 136				44 136	45 371
<b>Summa</b>	<b>1 132 533</b>	<b>170</b>	<b>118</b>	<b>288</b>	<b>6 305</b>	<b>1 139 126</b>

<sup>1)</sup> Nominellt belopp av emitterade värdepapper identifierade till verkligt värde via resultaträkningen, identifierade, uppgick till 108 mkr.

## Finansiella tillgångar

2024

	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen		Säkrings- instrument	Summa	Verkligt värde
		Obligatorisk				
<b>Redovisat värde mkr</b>		<b>Innehas för handel</b>				
Utlåning till kreditinstitut	22 665				22 665	22 665
Utlåning till allmänheten	1 117 251				1 117 251	1 117 889
Värdoförändring på räntesäkrad post i portföljsäkring	-2 723				-2 723	-2 723
Derivat			100	17 610	17 710	17 710
Övriga finansiella tillgångar	445				445	445
<b>Summa</b>	<b>1 137 638</b>		<b>100</b>	<b>17 610</b>	<b>1 155 348</b>	<b>1 155 986</b>

## Finansiella skulder

2024

	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen			Säkrings- instrument	Summa	Verkligt värde
		Innehas för handel	Identi- fierade	Summa			
<b>Redovisat värde mkr</b>							
Skulder till kreditinstitut	680 703				680 703	681 819	
Emitterade värdepapper m.m. <sup>1)</sup>	361 490		126	126	361 616	360 263	
Derivat		68		68	5 076	5 144	
Övriga finansiella skulder	8 877				8 877	8 877	
Kvalificerade skulder	44 172				44 172	45 825	
<b>Summa</b>	<b>1 095 242</b>	<b>68</b>	<b>126</b>	<b>194</b>	<b>5 076</b>	<b>1 100 512</b>	

<sup>1)</sup> Nominellt belopp av emitterade värdepapper identifierade till verkligt värde via resultaträkningen, identifierade, uppgick till 115 mkr.

## 28 Verkligt värde för finansiella instrument

### Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

När Swedbank Hypotek fastställer verkliga värden för finansiella instrument används olika metoder beroende på graden av observerbarhet av marknadsdata i värderingen samt aktiviteten på marknaden. En aktiv marknad anses vara antingen en reglerad eller tillförlitlig handelsplats där noterade priser är lättillgängliga och uppvisar en regelbundenhet. Det görs löpande en bedömning kring aktiviteten genom att analysera faktorer såsom skillnader i köp- och säljkurser.

Metoderna är uppdelade på tre olika värderingsnivåer:

- Nivå 1: Ojusterat, noterat pris på en aktiv marknad
- Nivå 2: Justerat, pris eller värderingsmodell med värderingsparametrar härledda från en aktiv marknad
- Nivå 3: Värderingsmodell där betydande värderingsparametrarna är icke observerbara och därav baseras på interna antaganden.

När finansiella tillgångar och finansiella skulder på aktiva marknader har marknadsrisker som motverkar varandra används genomsnitt av köp- och säljkurser som grund när verkliga värden fastställs. För öppna nettopositioner tillämpas köpkurs för långa positioner och säljkurs för korta positioner.

Swedbank Hypotek har en fortlöpande process där finansiella instrument som indikerar hög nivå av egna antaganden eller låg nivå av observerbar marknadsdata fångas upp. I processen bestäms på vilket sätt beräkningen ska ske samt hur de interna antagandena

förväntas påverka värderingen. I de fall de interna antagandena har en betydande påverkan på det verkliga värdet rapporteras det finansiella instrumentet i nivå 3. Processen inkluderar även en analys och bedömning, utifrån kvalitén på värderingsdata, samt om en typ av finansiella instrument ska överföras mellan de olika nivåerna.

### Finansiella instrument redovisade till verkligt värde

Tabellen nedan redovisar beloppsmässiga fördelningar på de tre olika värderingsnivåerna för finansiella instrument som redovisas till verkligt värde.

Nivå 1 innehåller egna emitterade värdepapper som handlas på en aktiv marknad. Dessa instrument värderas till ojusterade noterade marknadspriser. I nivå 2 ingår ränte- och valutaderivat samt egna emitterade skuldinstrument som inte är noterade. Dess verkliga värde fastställs genom att använda diskonterade kassaflöden. Kassaflöden diskonteras till relevant värderingskurva som är byggt på observerbara indata.

När överföringar inträffar mellan värderingsnivåerna rapporteras det som om de skett i slutet av varje period. Under perioden förekom det inte några överföringar av finansiella instrument mellan nivå 1 och nivå 2. Swedbank Hypotek har inga finansiella instrument värderade till verkligt värde i nivå 3.

mkr	2025				2024			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<b>Tillgångar</b>								
Derivat		10 494		10 494		17 710		17 710
<b>Summa</b>		<b>10 494</b>		<b>10 494</b>		<b>17 710</b>		<b>17 710</b>
<b>Skulder</b>								
Emitterade värdepapper		118		118		126		126
Derivat		6 475		6 475		5 144		5 144
<b>Summa</b>		<b>6 593</b>		<b>6 593</b>		<b>5 270</b>		<b>5 270</b>

## Finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Tabellen nedan fördelar verkliga värden på de tre olika värderingsnivåerna för finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

mkr	2025				2024			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<b>Tillgångar</b>								
Utlåning till kreditinstitut		67 449		67 449		22 665		22 665
Utlåning till allmänheten		1 118 661		1 118 661		1 117 889		1 117 889
<b>Summa</b>		<b>1 186 110</b>		<b>1 186 110</b>		<b>1 140 554</b>		<b>1 140 554</b>
<b>Skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut			677 735	677 735			681 819	681 819
Emitterade värdepapper	231 015	176 450		407 465	208 854	151 284		360 138
Kvalificerade skulder			45 371	45 371			45 825	45 825
<b>Summa</b>	<b>231 015</b>	<b>176 450</b>	<b>723 106</b>	<b>1 130 571</b>	<b>208 854</b>	<b>151 284</b>	<b>727 644</b>	<b>1 087 782</b>

För utlåning med rörlig ränta, anses redovisat värde överensstämma med verkligt värde. Värderingen av utlåning till fast ränta fastställs genom att använda diskonterade kassaflöden och baseras på aktuell marknadsränta med justering för antagande om marknadsmässig kreditmarginal.

Skulder till kreditinstitut, som består av lån från moderbolaget, värderas med diskonterade kassaflöden, som bygger på marknadsmässiga riskfria räntor. För värderingstekniker av egna emitterade värdepapper, se sektion "Finansiella instrument redovisade till verkligt värde" ovan.

## 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen för Swedbank Hypotek, efter avdrag för lämnat koncernbidrag om 5 895 mkr, vinstmedel på sammanlagt:

<b>mkr</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Balanserade vinstmedel</b>	<b>36 059</b>	<b>32 562</b>
Fond för verkligt värde	-219	-641
Årets resultat	5 851	8 178
<b>Summa att disponera</b>	<b>41 692</b>	<b>40 098</b>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	41 692	40 098
<b>Summa</b>	<b>41 692</b>	<b>40 098</b>

## 30 Händelser efter 31 december 2025

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## 31 Hållbarhetsredovisning

Swedbank Hypotek AB (publ) upprättar enligt Årsredovisningslagen 7 kap 31 a§ inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderföretaget, Swedbank AB (publ) org. nr 502017-7753, som har sitt säte i Stockholm upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där företaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig i Swedbank ABs årsredovisning på sida 71 till 180.

# Definitioner

## Belåningsgrad (Loan-to- Value, LTV)

Mått som visar utlåning i förhållande till säkerheternas marknadsvärde, i enlighet med ASCB definitioner (Association of Swedish Covered Bond Issuers, [www.ascb.se](http://www.ascb.se))

## Bruttosoliditetsgrad

Primärkapital i relation till det totala exponeringsmåttet, där exponeringsmåttet inkluderar både tillgångar och poster utanför balansräkningen.

## Förfallna lån

Ett lån är förfallet då motparten inte fullgjort betalning inom 5 dagar från förfalldagen

## Kapitalbas

Summan av primärt och supplementärt kapital enligt artikel 72 i CRR.

## Kreditförluster, netto

Konstaterade och reserveringar för kreditförluster med avdrag för återvinningar samt årets nettokostnad avseende kreditförluster för garantier och andra ansvarsförbindelser.

## Kärnprimärkapital

Kärnprimärkapitalposter enligt artikel 26 efter tillämpning av de justeringar som anges i artiklarna 32–35, avdrag enligt artikel 36 och undantagen och alternativen i artiklarna 48, 49 och 79 i CRR.

## Kärnprimärkapitalrelation

Kärnprimärkapital i relation till riskexponeringsbelopp.

## Medelsaldo

Genomsnittet av värdet vid varje månadsbokslut, inklusive föregående årsbokslut.

## Lån med lättnader i villkor

Ett lån där avtalsvillkoren har ändrats till följd av gäldenärens finansiella svårigheter.

## Osäkra lån

Lån där det, på individuell nivå, finns objektiva belägg för inträffad förlusthändelse och denna förlusthändelse har en påverkan på exponeringens kassaflöde. Osäkra fordringar, brutto, med avdrag för reserveringar för individuellt värderade lån utgör osäkra fordringar netto.

## Primärkapital

Summan av kärnprimärkapital och övrigt primärkapital enligt artikel 25 i CRR.

## Primärkapitalrelation

Primärkapital i relation till riskexponeringsbelopp.

## Reservering för kreditförluster

Nedskrivning för osäker fordran om kredittagarens återbetalningsförmåga inte bedöms kunna förbättras inom två år och säkerhetens värde inte täcker lånebeloppet.

## Resultat per aktie före och efter utspädning

Årets resultat hänförligt till aktieägarna i relation till ett vägt genomsnitt av antalet under året utestående aktier.

## Riskexponeringsbelopp

Riskvägt exponeringsbelopp, dvs exponeringsbeloppet efter hänsyn tagen till den inneboende risken i tillgången.

## Total kapitalrelation

Kapitalbas i relation till det totala riskexponeringsbeloppet.

# Alternativa nyckeltal

Swedbank Hypotek upprättar de finansiella rapporterna enligt IFRS (International Financial Reporting Standards) som ges ut av IASB (International Accounting Standards Board), såsom anges i not 1. Årsredovisningen innehåller ett antal alternativa nyckeltal, vilka ger en mer jämförbar information mellan rapporteringsperioderna. Swedbank Hypoteks ledning bedömer att införandet av dessa nyckeltal ger information till läsaren som möjliggör jämförbarhet mellan perioderna. De alternativa nyckeltalen nedan är beräknade från de finansiella rapporterna utan någon justering.

## Andel lån i steg 1, brutto

Redovisat värde av lån i steg 1, brutto, i förhållande till redovisat värde för utlåning till kreditinstitut och allmänheten exklusive reserveringar.

## Andel lån i steg 2, brutto

Redovisat värde av lån i steg 2, brutto, i förhållande till redovisat värde för utlåning till kreditinstitut och allmänheten exklusive reserveringar.

## Andel lån i steg 3, brutto

Redovisat värde av lån i steg 3, brutto, i förhållande till redovisat värde för utlåning till kreditinstitut och allmänheten exklusive reserveringar.

## Eget kapital per aktie

Eget kapital i relation till antalet utestående aktier.

## Kreditförlustnivå

Kreditförluster på lån och övriga kreditriskreserveringar, netto, i förhållande till ingående balans för utlåning till kreditinstitut och allmänheten efter reserveringar.

## Reserveringsgrad för lån i steg 1

Reserveringar för lån i steg 1 i förhållande till redovisat värde för lån i steg 1, brutto

## Reserveringsgrad för lån i steg 2

Reserveringar för lån i steg 2 i förhållande till redovisat värde för lån i steg 2, brutto

## Reserveringsgrad för lån i steg 3

Reserveringar för lån i steg 3 i förhållande till redovisat värde för lån i steg 3, brutto

## Räntenettomarginal

Räntenettomarginal är beräknad som räntenetto i relation till genomsnittliga totala tillgångar. Genomsnittet är beräknat utifrån värdet vid varje månadsbokslut, inklusive föregående årsbokslut.

**Räntabilitet på eget kapital**

Periodens resultat hänförligt till aktieägarna i relation till genomsnittligt (beräknat utifrån månadsbalanser) eget kapital hänförligt till aktieägarna.

**Total reserveringsgrad för lån**

Samtliga reserveringar i relation till lån, brutto.

**Eget kapital och totala tillgångar, månadsvis****2025**

<b>mkr</b>	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Totala tillgångar	1 158 228	1 179 480	1 193 561	1 198 323	1 181 220	1 153 591	1 150 687	1 153 403	1 157 649	1 160 234	1 161 798	1 195 585
Eget kapital	55 291	55 984	55 162	55 685	56 181	55 373	55 950	56 520	55 792	56 263	56 700	56 292

**2024**

<b>mkr</b>	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Totala tillgångar	1 162 835	1 159 917	1 160 576	1 172 572	1 160 760	1 193 890	1 197 680	1 200 344	1 167 504	1 162 237	1 161 202	1 155 514
Eget kapital	54 096	54 736	53 845	54 332	54 802	53 982	54 543	55 215	54 338	54 995	55 751	54 698

**2023**

<b>mkr</b>	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Totala tillgångar	1 206 768	1 203 594	1 159 032	1 151 756	1 158 030	1 158 489	1 157 564	1 152 060	1 166 274	1 168 830	1 171 836	1 153 624
Eget kapital	48 223	48 914	47 955	48 430	48 866	48 283	48 662	49 002	53 320	53 715	54 316	53 607

**2022**

<b>mkr</b>	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Totala tillgångar	1 141 379	1 232 115	1 245 513	1 247 684	1 260 226	1 198 910	1 146 958	1 151 022	1 156 007	1 153 259	1 191 690	1 191 720
Eget kapital	47 084	48 066	46 630	47 466	47 904	46 771	47 669	48 376	47 534	48 079	48 697	47 707

## Styrelsens och verkställande direktörens underskrift

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Lag om Årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL), Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2008:25) samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Stockholm den 17 februari 2026

Jennifer Barck  
Ordförande

Annika Lundberg  
Verkställande direktör

Mattias Persson

Karin Mattsson

Mats Lindgren

Pia Gisgård

Revisionsberättelsen har lämnats den 18 februari 2026  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anneli Granqvist  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Martin By  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedbank Hypotek AB (publ), org.nr 556003-3283

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Swedbank Hypotek AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swedbank Hypotek ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Swedbank Hypotek AB.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till Swedbank Hypotek ABs revisionsutskott 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 Swedbank Hypotek AB 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.

### Vår revisionsansats

#### *Revisionens inriktning och omfattning*

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken bolaget verkar.

#### *Väsentlighet*

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

## 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.

### *Särskilt betydelsefullt område*

#### *Reservering av kreditförluster för lånefordringar*

Redovisning avseende nedskrivning av lånefordringar kräver subjektiv bedömning av såväl tidpunkt för som storlek på ett sådant nedskrivningsbehov. Swedbank Hypotek reserverar för förväntade kreditförluster i enlighet med IFRS 9 där lånefordringar kategoriseras i tre olika steg beroende av nivån på eller förändring i nivå avseende kreditrisk för varje enskilt lån. Steg 1 motsvarar förväntad kreditförlust inom 12 månader och avser samtliga lånefordringar som möter ursprunglig förväntan. För lånefordringar med en väsentligt ökad kreditrisk sedan första redovisningstillfället, steg 2, eller lånefordringar i fallissemang, steg 3, beräknas utifrån förväntad kreditförlust på hela lånets livslängd. Förväntad kreditförlust beräknas som en funktion av sannolikhet för fallissemang, exponering vid fallissemang, förlust vid fallissemang samt tidpunkt för fallissemang. IFRS 9 tillåter även att reservering av förväntade kreditförluster justeras med beaktande av professionella bedömningar. De väsentliga områden där vi har identifierat en högre grad av ledningens bedömningar, och därmed medfört ett större revisionsfokus vid granskningen av bolagets uppskattningar av kreditförluster är:

Modelluppskattningar – Vid uppskattning av förväntade kreditförluster används modeller innehållande olika antaganden och bedömningar, inklusive fastställande av sannolikheten för fallissemang ("PD"), förlust vid fallissemang ("LGD"), och exponering vid fallissemang ("EAD"). Modeller för beräkning av sannolikheten för fallissemang är en viktig del vid uppskattning av förväntade kreditförluster och påverkar även kategoriseringen av lånefordringarna.

Makroekonomiska faktorer – IFRS 9 kräver att bolagets uppskattning av förväntade kreditförluster baseras på en opartisk framåtriktad återspeglning av ett antal ekonomiska förhållanden. Expertjustering av kreditförlustreserveringarna – Ledningen justerar resultatet av beräkningar med kvantitativa modeller för att beakta kända begränsningar i kreditförlustmodellerna samt ej beaktade framtida trender. Sådana justeringar har en inneboende osäkerhet och uppskattningen av dessa belopp baseras till en hög grad på ledningens bedömning. Se årsredovisningen not 3, 5 och 11.

#### *Värdering av finansiella instrument till verkligt värde*

Vid värderingen av finansiella instrument till verkligt värde delas instrumenten upp i tre nivåer, i enlighet med IFRS 9. Nivå 1 innehåller instrument där priser finns på en aktiv marknad. Nivå 2 avser instrument där värdet beräknas med hjälp av en modell och där indata kan

### *Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*

Vi har utfört ett antal olika revisionsåtgärder avseende kreditförluster.

Granskning av kontroller: Vi har utfört processgenomgångar för att identifiera väsentliga system, applikationer och kontroller som används vid reservering av förväntade kreditförluster. Vi har testat IT miljön för väsentliga system och applikationer som används vid reservering av förväntade kreditförluster. Vår granskning omfattade testning av design och effektivitet av kontroller över indata. Vi har även utvärderat kontroller över modeller samt beräkningar och godkännande av expertjustering av kreditförlustreserveringar. Uppskattningar med modeller: Vi har granskat väsentliga antaganden och bedömningar samt utfört kontrollberäkningar för ett urval av lånefordringar för att vi ska få revisionsbevis för om beräkningen av förväntade kreditförluster är korrekt och i enlighet med vår förväntan. Dessa beräkningar utfördes för de mest väsentliga modellerna i låneportföljen. Makroekonomiska faktorer: Vi har bedömt rimligheten i de antaganden som Swedbank använder för att fastställa makroekonomiska faktorer. Detta inkluderade analys av BNP, fastighetsprishöjning och arbetslöshetsprognoser mot andra oberoende källor och vårt eget professionella omdöme.

Test av detaljer: Vi har testat detaljer inom flera områden, inklusive testning av individuellt bedömda kreditreserveringar och expertjustering av kreditreserveringar.

Upplysningar: Vi har bedömt om lämnade upplysningar i årsredovisningen är lämpliga och tillräckliga.

Vi har utfört ett antal olika revisionsåtgärder avseende värderingen av finansiella instrument till verkligt värde.

Granskning av kontroller: Vi har utfört

---

härledas till en aktiv marknadsplats, som valutakurser eller räntenivåer. Nivå 3 avser instrument där värdet beräknas med hjälp av en modell som i hög grad är beroende av uppskattningar och bedömningar. Swedbank Hypotek har inga finansiella instrument till verkligt värde i Nivå 1 och 3. Värdering av Nivå 2 finansiella instrument var ett fokusområde under revisionen på grund av den komplexitet som finns vid värdering samt deras betydelse för den finansiella ställningen och resultatet. Att fastställa verkligt värde för finansiella instrument i Nivå 2 är till sin natur komplicerat på grund av ett antal faktorer, bland annat instrumentets egenskaper. Se årsredovisningen not 3, 17, 26, 27 och 28.

processgenomgångar för att identifiera väsentliga system, applikationer och kontroller som används vid värderingsprocessen. Vi har testat IT miljön för väsentliga system och applikationer som används vid värdering av finansiella instrument till verkligt värde. Vi har granskat design och operationell effektivitet i nyckelkontroller som stödjer identifiering, mätning och kontroll av värdering av finansiella instrument.

Test av detaljer: Vi har utfört test av detaljer för alla nivåer av finansiella instrument. För värderingar som baseras på modeller använde vi våra värderingsexperter för att genomföra en oberoende värdering av ett stickprov av finansiella instrument.

Upplysningar: Vi har bedömt om lämnade upplysningar i årsredovisningen är lämpliga och tillräckliga.

---

### 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 lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag. 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Swedbank Hypotek AB för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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, lagen om bank- och finansieringsrörelse, lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag 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 revisionsssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

# Revisorns granskning av Esef-rapporten

## Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Swedbank Hypotek AB för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

## Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Swedbank Hypotek AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

## Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97, Stockholm, utsågs till Swedbank Hypotek ABs revisor av bolagsstämman den 11 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 18 februari 2026  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anneli Granqvist  
Auktoriserad revisor

Martin By  
Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

## För ytterligare information kontakta:

Annika Lundberg  
Verkställande direktör  
Telefon 08-585 925 01

Maria Caneman  
Chef Investor Relations  
Telefon +46 72 238 32 10

## Swedbank Hypotek AB (publ)

Organisationsnummer: 556003-3283  
Landsvägen 40  
105 34 Stockholm  
Telefon: 08 – 585 900 00  
[www.swedbank.se/hypotek](http://www.swedbank.se/hypotek)  
[info@swedbank.se](mailto:info@swedbank.se)