

Swedbank



Bokslutskommuniké

Swedbank Hypotek AB

Andra halvåret | januari – december 2025

29 januari 2026

Andra halvåret 2025

Juli-december 2025 jämfört med januari-juni 2025

- Räntenettot minskade av lägre marknadsräntor
- Nettoresultatet finansiella poster påverkades negativt av omvärderingseffekter
- Fortsatt robust kapitalposition
- Solid kreditkvalitet

Finansiell information

mkr	2025	2025	%	2024	%	2025	2024	%
	jul-dec	jan-jun		jul-dec		helår	helår	
Räntenetto	3 460	4 330	-20	5 467	-37	7 791	10 355	-25
Provisionsnetto	-11	-13	-12	-10	13	-24	-19	22
Nettoresultat finansiella poster	-38	336		304		298	890	-66
Övriga intäkter	2	3	-18	3	-20	5	6	-17
Summa intäkter	3 414	4 656	-27	5 764	-41	8 070	11 231	-28
Summa allmänna administrationskostnader	134	137	-2	141	-4	271	278	-3
Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter	3 280	4 520	-27	5 623	-42	7 800	10 953	-29
Kreditförluster, netto	-221	51		42		-170	60	
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter	306	295	4	298	3	601	595	1
Rörelseresultat	3 195	4 174	-23	5 284	-40	7 369	10 298	-28
Skatt	658	860	-23	1 088	-40	1 518	2 121	-28
Periodens resultat	2 537	3 314	-23	4 196	-40	5 851	8 178	-28

Verksamhetsutveckling

	2025 31 dec	2025 30 jun	2024 31 dec	2024 30 jun	2023 31 dec	2023 30 jun	2022 31 dec
Utlåning till allmänheten, mdkr	1 118	1 115	1 117	1 120	1 115	1 112	1 116
- Privat ¹	915	911	911	914	911	909	913
varav hypoteksutlåning, privat	915	911	911	914	911	909	913
- Företag ¹	203	204	206	206	204	203	203
Antal kunder, tusen	975	990	1 005	1 020	1 029	1 039	1 054
Privatutlåning							
Marknadsandel bolån % ²	21	22	22	22	22	22	22
Marknadsandel nettotillväxt, hel- och halvår % ²	4	1	neg	18	neg	neg	16
Volymtillväxt marknaden, Δ 12-månader % ²	3	2	1	1	1	2	5
Volymtillväxt Swedbank Hypotek, Δ 12-månader % ²	0	0	0	0	-1	0	3
Belåningsgrad stock %	57	57	56	58	57	58	54
Belåningsgrad nya lån, innevarande år %	69	69	68	69	69	69	68
Andel som amorterar, stock %	74	74	74	74	74	74	75
Andel som amorterar, nya lån, innevarande år %	87	87	86	85	86	86	88
Upplåning							
Emitterat senaste halvåret							
Svenska marknaden, mdkr	37	54	32	56	38	38	10
Utanför Sverige, mdkr		44				12	
Genomsnittlig löptid utestående säkerställda obligationer, månader	37	40	36	35	32	32	32

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

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

Finansiell översikt

mkr	2025	2025		2024		2025	2024	
	jul-dec	jan-jun		jul-dec		helår	helår	
Räntenetto	3 460	4 330	-20	5 467	-37	7 791	10 355	-25
Provisionsnetto	-11	-13	-12	-10	13	-24	-19	22
Nettoresultat finansiella poster	-38	336		304		298	890	-66
Övriga intäkter	2	3	-18	3	-20	5	6	-17
Summa intäkter	3 414	4 656	-27	5 764	-41	8 070	11 231	-28
Summa allmänna administrationskostnader	134	137	-2	141	-4	271	278	-3
Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter	3 280	4 520	-27	5 623	-42	7 800	10 953	-29
Kreditförluster, netto	-221	51		42		-170	60	
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter	306	295	4	298	3	601	595	1
Rörelseresultat	3 195	4 174	-23	5 284	-40	7 369	10 298	-28
Skatt	658	860	-23	1 088	-40	1 518	2 121	-28
Periodens resultat	2 537	3 314	-23	4 196	-40	5 851	8 178	-28

Nyckeltal och data per aktie	2025	2025	2024	2024	2023
	31 dec	30 jun	31 dec	30 jun	31 dec
Räntenettomarginal, % ¹	0,67	0,74	0,89	0,84	0,72
Räntabilitet på eget kapital, %	10,5	11,9	15,0	14,7	11,4
Resultat per aktie, kronor	254,4	144,1	355,6	173,1	248,6
Antal aktier vid periodens ingång/utgång, miljoner st	23	23	23	23	23
Eget kapital per aktie, kronor	2 447	2 408	2 378	2 347	2 331
Kärnprimärkapitalrelation, %	19,5	19,0	19,2	18,7	18,2
Total kapitalrelation, %	19,5	19,0	19,3	18,9	18,3
Kreditförlustnivå, %	-0,01	0,01	0,01	0,00	0,05
Andel lån i steg 3, brutto %	0,36	0,38	0,43	0,43	0,23
Total reserveringsgrad för lån, %	0,09	0,12	0,12	0,11	0,11

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

Balansräkningsdata, mdkr	2025	2025	2024	2024	2023
	31 dec	30 jun	31 dec	30 jun	31 dec
Utlåning till allmänheten	1 118	1 115	1 117	1 120	1 115
Utlåning till kreditinstitut	67	24	23	62	23
Genomsnittligt eget kapital	56	55	55	54	50
Genomsnittliga totala tillgångar	1 169	1 174	1 170	1 166	1 169
Riskexponeringsbelopp	288	291	284	286	293

För information om definitioner och beräkning av nyckeltal se sidan 30 samt årsredovisningen för 2024, sid 61.

Översikt

Om Swedbank Hypotek AB

Swedbank Hypotek AB (publ) ("Swedbank Hypotek") med organisationsnummer 556003-3283 är ett helägt dotterbolag till Swedbank AB (publ) 502017-7753 ("Swedbank"), med ansvar för hypoteksverksamheten i Sverige. Swedbank Hypotek har sitt säte i Stockholm, Sverige. Med nära en miljon lånekunder har Swedbank Hypotek en ledande position på den svenska marknaden. 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.

Viktigt att notera

Delårsrapporten innehåller alternativa nyckeltal som Swedbank Hypotek bedömer ger värdefull information till läsaren. Dessa nyckeltal används av både Swedbank Hypoteks ledning och Swedbankkoncernens ledning för intern styrning och resultatuppföljning samt för att möjliggöra jämförelser mellan olika rapporteringsperioder. Ytterligare information om alternativa nyckeltal som används i delårsrapporten finns på sidan 30.

Bolagets utveckling

Resultat andra halvåret 2025 jämfört med första halvåret 2025

Swedbank Hypotek redovisade ett resultat på 2 537 mkr för andra halvåret 2025, att jämföra med 3 314 mkr för första halvåret 2025. Minskningen förklaras främst av ett lägre räntenetto.

Räntenettet minskade till 3 460 mkr (4 330) drivet av sjunkande räntor kopplat till Riksbankens räntesänkning.

Nettoresultat finansiella poster uppgick till -38 mkr (336). Minskningen beror på marknadsvärdeförändringar på derivat som inte ingår i säkringsredovisning och ineffektivitet i kassaflödessäkring.

Kostnaderna uppgick till 134 mkr (137).

Kreditförlusterna minskade till -211 mkr (51), motsvarande en kreditförlustnivå på -0,04 procent (0,01). Reserveringarna minskade med 103 mkr (-24) till följd av uppdaterade makrosценарier, modellförändringar minskade reserveringarna med 99 mkr (0) och expertjusteringarna minskade reserveringarna med 56 mkr (51). Minskningen motverkades delvis av en ökning av reserveringar av individuellt bedömda lån.

Inkomstskattekostnaden uppgick till 658 mkr (860), motsvarande en effektiv skattesats på 20,6 procent (20,6).

Resultat andra halvåret 2025 jämfört med andra halvåret 2024

Swedbank Hypotek redovisade ett resultat på 2 537 mkr för andra halvåret 2025, att jämföra med 4 196 mkr för andra halvåret 2024. Minskningen förklaras främst av ett lägre räntenetto.

Räntenettet minskade till 3 460 mkr (5 467) drivet av sjunkande räntor kopplat till Riksbankens räntesänkningar.

Nettoresultat finansiella poster minskade till -38 mkr (305). Minskningen är hänförlig till derivat utanför säkringsredovisningen och ineffektivitet i kassaflödessäkring.

Kostnaderna uppgick till 134 mkr (141).

Kreditförlusterna minskade till -211 mkr (42), motsvarande en kreditförlustnivå på -0,04 procent (0,01). Reserveringarna minskade med 103 mkr (85) till följd av uppdaterade makrosценарier, modellförändringar minskade reserveringarna med 99 mkr (0) och expertjusteringarna minskade reserveringarna med 56 mkr (7). Minskningen motverkades delvis av en ökning av reserveringar av individuellt bedömda lån.

Inkomstskattekostnaden uppgick till 658 mkr (1 088), motsvarande en effektiv skattesats på 20,6 procent (20,6).

Utlåning

Den totala utlåningen uppgick till 1 118 mdkr per 31 december 2025 (1 115 mdkr per den 30 juni 2025). Jämfört med 31 december 2024 ökade utlåningen med 1 mdkr.

	31 dec 2025	30 jun 2025	31 dec 2024
Utlåning till allmänheten, mdkr			
Utlåning till privatpersoner ¹	915	911	911
Hypoteksutlåning, privat	915	911	911
Företagsutlåning ¹	203	204	206
Jordbruk, skogsbruk och fiske	42	42	43
Fastighetsförvaltning	60	62	65
Bostadsrättsföreningar	91	90	89
Övrigt, företag	10	10	9
Totalt	1 118	1 115	1 117

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

Hypoteksutlåningen till privatpersoner ökade med 4 mdkr jämfört med 30 juni 2025 och uppgick till 915 mdkr. Den totala marknadsandelen uppgick per den 30 november 2025 till 21 procent (22 procent per 30 juni 2025).

Utlåningen till bostadsrättsföreningar ökade med 1 mdkr, till 91 mdkr (90 mdkr per 30 juni 2025). Företagsutlåningen uppgick till 203 mdkr (204 mdkr per 30 juni 2025).

Upplåning och likviditet

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

Per 31 december 2025 uppgick utestående säkerställda obligationer till 406 mdkr (394 mdkr per 30 juni 2025) samt koncernintern upplåning från Swedbank som uppgick till 676 mdkr (651 mdkr per 30 juni 2025).

Efterfrågan på Swedbank Hypoteks obligationer har varit stabil. Swedbank Hypotek emitterade 37 mdkr i säkerställda obligationer under andra halvåret 2025 (98 mdkr första halvåret 2025). Förfallen under andra halvåret 2025 uppgick till 8 mdkr (53 mdkr första halvåret 2025).

Swedbank Hypotek har som målsättning att aktivt köpa tillbaka delar av emissionerna i den svenska obligationsmarknaden med start cirka 1,5 år innan slutligt förfall. Under andra halvåret 2025 har 15 mdkr återköpts i den svenska marknaden (18 mdkr första halvåret 2025). Den genomsnittliga löptiden på samtliga utestående säkerställda obligationer uppgick per den 31 december 2025 till 37 månader (40 per den 30 juni 2025). Upplåningen specificeras ytterligare i noterna 10-12.

	31 dec	30 jun	31 dec
Skulder till kreditinstitut och emitterade värdepapper, mdkr	2025	2025	2024
Skulder till kreditinstitut	676	651	681
Emitterade värdepapper	406	394	362
Kvalificerade skulder	44	44	44
Totalt	1 126	1 089	1 086

Finansieringsbehov och emissionsvolymerna påverkas främst av förändringar i utlåningsvolymerna samt i tillgänglig finansiering från Swedbank. Upplåningsprocessen förenklas genom att Swedbank Hypotek har ett antal standardiserade låneprogram som är juridiskt anpassade till olika typer av marknader och investerare.

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 (19,0 procent per 30 juni 2025), att jämföra med kravet på 15,4 procent (16,4 procent per 30 juni 2025).

Den totala kapitalbasen ökade under andra halvåret och uppgick till 56 mdkr (55 mdkr per 30 juni 2025). REA (Riskexponeringsbeloppet) minskade med 3 mdkr till 288 mdkr (291 mdkr per 30 juni 2025). Minskningen var hänförlig till REA för kreditrisk, framför allt genom lägre PD (Probability of Default) och fallissemang samt lägre operationell risk vilket delvis motverkades av högre REA för bolånegolvet. Kapitaltäckningen specificeras ytterligare i not 15.

Swedbank Hypoteks bruttosoliditet (leverage ratio) per den 31 december 2025 var 5,0 procent (4,9 procent per 30 juni 2025).

Regler om kapital och resolution

Till följd av riktlinjer från europeiska bankmyndigheten, samt anpassningar till den kommande kapitalstäckningsförordningen CRR 3, ansöker Swedbank för närvarande om godkännande av nya modeller för intern riskklassificering (IRK). Bankens bedömning är att granskningsprocesserna kommer att pågå med löpande godkännanden från tillsynsmyndigheter och att implementering av vissa modeller kommer ske under 2026.

Swedbank har sedan tidigare beslutat om ett Artikel 3-påslag motsvarande bankens bedömning av den kvarvarande effekten på REA av de återstående IRK-modellerna. Finansinspektionen har utöver detta infört ett temporärt påslag om 2,0 procent i Pelare 2 krav (P2R) relaterat till översynen av IRK-modellerna. IRK-modellerna förväntas resultera i ett lägre kapitalkrav än påslaget i P2R.

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.

Kredit- och tillgångskvalitet

Swedbank Hypoteks kreditportfölj präglades under året av divergerande trender i reserveringar. Totala reserveringar i portföljen sjönk och steg 1 och steg 2 reserveringar hade en fallande trend. Steg 3 reserveringar ökade som andel av reserveringarna. De makroekonomiska prognoserna förbättrades vilket sänkte modellreserveringar och expertjusteringar. Nivån av sena betalningar stabiliserades under året men ligger kvar på förhöjda nivåer.

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 innevarande år 2024), beräknad på fastighetsnivå. Den genomsnittliga belåningsgraden för nyutlåning privat uppgick till 69 procent (68 procent per innevarande år 2024).

Vid kreditgivning är kundernas långsiktiga återbetalningsförmåga, inklusive ett påslag för högre räntor, avgörande. Detta säkerställer en långsiktigt hög kreditkvalitet och låga risker även vid ekonomisk stress då det minskar risken för fallissemang på grund av högre räntor. Bolåneportföljen är fortsatt av hög kvalitet med låga totala kreditförluster i relation till total utlåning.

För mer information om tillgångskvalitet, se faktaboken för Swedbankkoncernen samt i Swedbank Hypoteks Risk och Kapitaltäckningsrapport (Pelare 3).

Operativa risker

Under andra halvåret 2025 inträffade inga incidenter som väsentligt påverkade Swedbank Hypotek negativt. Förluster relaterade till operativa risker var mycket låga.

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.

Händelser efter den 31 december 2025

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2025	2025		2024		2025	2024	
	jul-dec	jan-jun		jul-dec		helår	helår	
Ränteintäkter på finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	16 744	18 529	-10	22 110	-24	35 273	44 715	-21
Ränteintäkter	16 744	18 529	-10	22 110	-24	35 273	44 715	-21
Räntekostnader	-13 283	-14 199	-6	-16 643	-20	-27 482	-34 360	-20
Räntenetto (not 3)	3 460	4 330	-20	5 467	-37	7 791	10 355	-25
Provisionsnetto	-11	-13	-12	-10	13	-24	-19	22
Nettoresultat finansiella poster (not 4)	-38	336		304		298	890	-66
Övriga intäkter	2	3	-18	3	-20	5	6	-17
Summa intäkter	3 414	4 656	-27	5 764	-41	8 070	11 231	-28
Summa allmänna administrationskostnader	134	137	-2	141	-4	271	278	-3
Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter	3 280	4 520	-27	5 623	-42	7 800	10 953	-29
Kreditförluster (not 5)	-221	51		42		-170	60	
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter (not 6)	306	295	4	298	3	601	595	1
Rörelseresultat	3 195	4 174	-23	5 284	-40	7 369	10 298	-28
Skatt	658	860	-23	1 088	-40	1 518	2 121	-28
Periodens resultat	2 537	3 314	-23	4 196	-40	5 851	8 178	-28

Rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2025	2025		2024		2025	2024	
	jul-dec	jan-jun		jul-dec		helår	helår	
Periodens resultat redovisat över resultaträkningen	2 537	3 314	-23	4 196	-40	5 851	8 178	-28
Komponenter som har eller kan komma att omklassificeras till resultaträkningen								
Kassaflödessäkringar:								
Vinster/förluster uppkomna under perioden	-3 431	-3 087	11	718		-6 518	917	
Omfört till resultaträkningen, nettoresultat finansiella poster till verkligt värde	3 388	2 904	17	-726		6 291	-941	
Valutabasissspreadar:								
Vinster/förluster uppkomna under perioden	560	199		-147		759	-661	
Skatt hänförlig till komponenter avseende övrigt totalresultat	-107	-3		32		-110	141	
Periodens totalresultat hänförligt till aktieägarna i Swedbank Hypotek AB	2 948	3 326	-11	4 073	-28	6 274	7 633	-18

Balansräkning i sammandrag

	2025	2025	Δ		2024	
mkr	31 dec	30 jun	mkr	%	31 dec	%
Tillgångar						
Utlåning till kreditinstitut (not 7)	67 449	24 195	43 254		22 665	
Utlåning till allmänheten (not 7)	1 117 827	1 114 941	2 886	0	1 117 251	0
Värdeförändring på räntesäkrad post i portföljsäkring	-597	-118	-479		-2 723	-78
Derivat (not 9)	10 495	13 915	-3 420	-25	17 710	-41
Övriga tillgångar	411	657	-246	-38	611	-33
Summa tillgångar	1 195 585	1 153 591	41 994	4	1 155 514	3
Skulder och eget kapital						
Skulder till kreditinstitut	675 992	650 635	25 357	4	680 703	-1
Emitterade värdepapper (not 10)	406 292	394 040	12 252	3	361 616	12
Derivat (not 9)	6 475	5 509	966	18	5 144	26
Övriga skulder	6 398	3 884	2 514	65	9 182	-30
Kvalificerade skulder	44 136	44 149	-12	0	44 172	0
Summa skulder	1 139 293	1 098 218	41 076	4	1 100 816	3
Eget kapital	56 292	55 373	918	2	54 698	3
Summa skulder och eget kapital	1 195 585	1 153 591	41 994	4	1 155 514	3

Förändring i eget kapital i sammandrag

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

Kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2025 helår	2024 helår
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 369	10 298
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet i den löpande verksamheten	10 655	10 279
Betalda inkomstskatter ¹	-600	-600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av den löpande verksamhetens tillgångar och skulder	17 424	19 977
Ökning (-) /minskning (+) av tillgångar	-601	-2 066
Ökning (+) /minskning (-) av skulder	36 200	-15 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 023	2 400
Finansieringsverksamheten		
Emission av kvalificerade skulder		18 000
Inlösen av kvalificerade skulder		-15 000
Utbetalt koncernbidrag	-8 239	-5 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 239	-2 760
Periodens kassaflöde	44 784	-360
Likvida medel vid periodens början	22 665	23 025
Periodens kassaflöde	44 784	-360
Likvida medel vid periodens slut	67 449	22 665

1) Inkluderar även skatteeffekt på koncernbidraget uppgående till 1214 mkr.

Noter

Delårsrapporten har upprättats utifrån ett antagande om att företaget fortlever.

Den 28 januari 2026, godkände styrelsen och verkställande direktören delårsrapporten för publicering.

Not 1 Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Innehållet i delårsrapporten följer därutöver tillämpliga bestämmelser i Lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL), Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd, FFFS 2008:25, om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag samt rekommendationer från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, RFR 2.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som

tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2024 vilken upprättades i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder) såsom de är antagna av EU och tolkningar av dessa. Några ändringar av Swedbank Hypoteks redovisningsprinciper som beskrivits i årsredovisningen 2024 har inte förekommit.

Redovisningen presenteras i svenska kronor och alla värden är avrundade till miljoner kronor (mkr) om inget annat anges. Inga justeringar för avrundning görs vilket innebär att summeringsdifferenser kan uppstå.

Förändringar i svenska regelverk

De förändringar i svenska regelverk som antagits från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig effekt på Swedbank Hypoteks finansiella ställning, resultat, kassaflöden, upplysningar eller kapitaltäckning.

Not 2 Rörelsesegment

mkr	2025 helår					2024 helår				
	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
Summa intäkter	4 726	1 173	416	1 756	8 070	6 542	1 477	539	2 673	11 231
Summa allmänna administrationskostnader	188	1	13	69	271	195	1	14	68	278
Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter	4 537	1 173	403	1 687	7 800	6 347	1 476	525	2 605	10 953
Kreditförluster	-89	-44	-37		-170	71	4	-16		60
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter	492	82	27		601	485	83	27		595
Rörelseresultat	4 134	1 135	413	1 687	7 369	5 791	1 389	513	2 605	10 298
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 främst krediter till fastighetsförvaltande företag och bostadsrättsföreningar med underliggande säkerhet i flerfamiljshus. Segmentet Skog och Lantbruk är krediter för finansiering av skog och lantbruksegendomar. 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.

Not 3 Räntenetto

mkr	2025	2025		2024		2025	2024	
	jul-dec	jan-jun		jul-dec		helår	helår	
Ränteintäkter								
Utlåning till kreditinstitut	312	627	-50	785	-60	940	1 452	-35
Utlåning till allmänheten	16 430	17 902	-8	21 322	-23	34 331	43 259	-21
Övriga ränteintäkter	2	0		3	-34	2	4	-48
Summa ränteintäkter	16 744	18 529	-10	22 110	-24	35 273	44 715	-21
Räntekostnader								
Skulder till kreditinstitut	-8 144	-9 257	-12	-11 756	-31	-17 401	-25 027	-30
Emitterade värdepapper	-5 266	-4 647	13	-3 985	32	-9 913	-7 621	30
Derivat	866	498	74	165	424	1 365	543	152
Kvalificerade skulder	-739	-791	-7	-1 065	-31	-1 530	-2 251	-32
Övriga	-1	-2	-56	-1	-29	-3	-3	0
Summa räntekostnader	-13 283	-14 199	-6	-16 643	-20	-27 482	-34 360	-20
Summa räntenetto	3 460	4 330	-20	5 467	-37	7 791	10 355	-25
Negativa räntor på finansiella skulder	0			0		0	0	
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	14 146	14 693	-4	16 805	-16	28 840	34 896	-17

Not 4 Nettoresultat finansiella poster

mkr	2025	2025		2024		2025	2024	
	jul-dec	jan-jun		jul-dec		helår	helår	
Verkligt värde via resultaträkningen								
Emitterade värdepapper	2	0		-2		1	1	-3
Derivat	15	88	-83	184	-92	103	480	-79
Summa verkligt värde via resultaträkningen	16	87	-81	182	-91	104	481	-78
Säkringsredovisning								
Ineffektiv del i verkligt värdesäkring	226	19		-118		244	-142	
varav säkringsinstrument	-3 474	3 136		4 038		-337	4 413	
varav säkrad post	3 699	-3 118		-4 156		582	-4 555	
Ineffektiv del i portföljsäkring	-42	61		95		19	174	-89
varav säkringsinstrument	437	-2 544		-3 087		-2 108	-5 592	-62
varav säkrad post	-479	2 605		3 182		2 126	5 766	-63
Ineffektiv del vid kassaflödessäkring	-274	90		-30		-184	193	-196
Summa säkringsredovisning	-91	169		-53	72	78	225	-65
Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	16	57	-71	143	-89	74	135	-45
Bortbokningsresultat för lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	31	30	3	28	9	61	34	81
Valutakursförändring	-10	-8	21	3		-18	15	
Summa nettoresultat finansiella poster	-38	336		304		298	890	-66

Not 5 Kreditförluster

mkr	2025 jul-dec	2025 jan-jun	%	2024 jul-dec	%	2025 helår	2024 helår	%
Kreditförluster avseende lån till upplupet anskaffningsvärde								
Kreditförluster – steg 1	-35	-15		-20	71	-50	-66	-24
Kreditförluster – steg 2	-58	-107	-45	-6		-165	-107	55
Kreditförluster – steg 3	-164	151		45		-13	193	
Summa	-257	30		18		-228	20	
Bortskrivningar	39	29	36	26	48	68	45	49
Återvinningar	-3	-7	-66	-3	-8	-10	-6	58
Summa	36	21	72	24	54	58	39	48
Summa - kreditförluster avseende lån till upplupet anskaffningsvärde	-221	51		42		-170	60	
Summa kreditförluster	-221	51		42		-170	60	
Kreditförlustnivå, %	-0,04	0,01		0,01		-0,01	0,01	

Beräkning av kreditförlustreserveringar

Värdering av förväntade kreditförluster beskrivs i not 3a Kreditrisker på sidorna 26 - 28 i årsredovisningen för 2024. Det har inte skett några betydande förändringar av metoden under året.

Värdering av 12 månaders och återstående löptids förväntade kreditförluster

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 andra halvåret 2025 de återstående expertjusteringar av kreditförluster återfördes och uppgick till 0mkr (56 mkr per den 30 juni 2025, 107 mkr per den 31 december 2024) till följd av att identifierade riskerna alltmer fångas i de makroekonomiska scenarierna och de kvantitativa riskmodellerna.

Fastställande av en betydande ökning i kreditrisk

Efterföljande tabeller visar de kvantitativa tröskelvärden som används av Swedbank Hypotek för att fastställa en betydande ökning i kreditrisk:

- 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. Intern riskklassificering hanteras inom ramen för intern riskhantering, som beskrivs i noten 3a Kreditrisker i årsredovisningen för 2024.
- 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 riskklass 0 till 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 riskklass 18 till 21, anses en relativ ökning med 200-300 procent och en absolut ökning av 12-månaders PD över 7,5 baspunkter från det första redovisningstillfället som betydande.

Dessa tröskelvärden återspeglar en lägre känslighet för förändring på skalans lågriskdel och en högre känslighet

på skalans högriskdel. Koncernen 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 redovisnings- tillfället	12 månaders PD intervall vid första redovisnings- tillfället, %	Tröskelvärde, nedgradering i riskklass ^{1,2,3}	Ökning i tröskelvärde med 1 enhet, %	Minskning i tröskelvärde med 1 enhet, %	Kreditförlust- reserveringar 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
			-5,0	8,7	394	65
		Expertjustering efter modellberäkningen ⁴			0	
		Stater och finansiella institut med låg kreditrisk			0	0
		Finansiella instrument i steg 3			390	0
		Summa			785	66

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

2) Tröskelvärden varierar inom givna intervall beroende på låntagarens geografiska läge, segment och intern riskklass.

3) Tröskelvärden som används i känslighetsanalysen är som lägst 1 enhet.

4) 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 ¹ , %	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 ²	-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
		-12,1	14,1	163	34
Expertjustering efter modellberäkningen ³				0	
Stater och finansiella institut med låg kreditrisk				0	0
Finansiella instrument i steg 3				177	0
Summa				340	34

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

2) 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.

3) 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 redovisnings- tillfället	12 månaders PD intervall vid första redovisnings- tillfället, %	Tröskelvärde, nedgradering i riskklass ^{1, 2, 3}	Ökning i tröskelvärde med 1 enhet, %	Minskning i tröskelvärde med 1 enhet, %	Kreditförlust- reserveringar 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
			-12,6	8,5	203	38
Expertjustering efter modellberäkningen ⁴					20	
Stater och finansiella institut med låg kreditrisk					0	0
Finansiella instrument i steg 3					299	0
Summa					522	38

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

2) Tröskelvärden varierar inom givna intervall beroende på låntagarens geografiska läge, segment och intern riskklass.

3) Tröskelvärden som används i känslighetsanalysen är som lägst 1 enhet.

4) 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 ¹ , %	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 ²	-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
		-3,0	7,5	462	62
Expertjustering efter modellberäkningen ³				87	
Stater och finansiella institut med låg kreditrisk				0	20
Finansiella instrument i steg 3				262	0
Summa				811	62

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

2) 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.

3) Avser expertjusteringar av kreditförlustreserveringarna i steg 1 och steg 2.

Beaktande av framåtblickande makroekonomiska scenarier

Swedbank Economic Outlook publicerades den 4 november 2025 och en uppdatering av basscenariot gjordes per den 10 december 2025 av Swedbank Macro Research. Basscenariot med tilldelad sannolikhetsvikt på 66,6 procent är förankrat i den publicerade prognosen och innehåller uppdaterade observerade utfall och datapunkter. De uppdaterade alternativscenarierna utgår från basscenariot, med åsatta sannolikhetsvikter på 16,7 procent på både positivt och negativt scenario.

IFRS 9 scenario

Den globala tillväxten har varit mer motståndskraftig än väntat under året, trots nya tullar och en hög osäkerhet. Tillväxten har avtagit i USA och Kina, men de globala utsikterna för den närmaste framtiden ser något mer positiva ut, även om de fortfarande är dämpade. I de nordiska och baltiska länderna är utsikterna ljusare och tillväxten väntas öka märkbart under de kommande åren. Världsekonomin håller fortfarande på att anpassa sig till en ny ekonomisk miljö som omformas av nya politiska åtgärder och förändrade handelsflöden. Trots fortsatt hög osäkerhet går finansmarknaderna på högvarv – aktier når nya toppar och kreditspreadar är låga.

I Sverige har konjunkturen förbättrats under hösten och utvecklingen väntas fortgå under 2026 och 2027. Hushållens köpkraft stärks, konsumtionen stiger och investeringarna ökar, inte minst inom offentlig sektor. Exporttillväxten beräknas dock förbli relativt låg. Arbetsmarknaden återhämtar sig gradvis. Regeringens expansiva budgetproposition inför valåret 2026 ger en tillfällig skjuts åt tillväxten. Inflationen faller snabbt till strax under 2 % och det kommer att ta tid innan arbetslösheten har normaliserats. Riksbanken avvaktar därmed till slutet av 2027 innan den höjer styrräntan.

31 dec 2025			
Kreditförlustreserveringar (sannolikhetsviktade)	Varav expertjustering av kreditförlustreserveringarna	Kreditförlustreserveringar	
		Negativt scenario	Positivt scenario
1 125	-	1 334	961

31 dec 2024			
Kreditförlustreserveringar (sannolikhetsviktade)	Varav expertjustering av kreditförlustreserveringarna	Kreditförlustreserveringar	
		Negativt scenario	Positivt scenario
1333	107	1504	1298

Not 6 Svensk bankskatt och resolutionsavgifter

	2025	2025	2024	2025	2024
mkr	jul-dec	jan-jun	jul-dec	helår	helår
Svensk bankskatt	106	106	107	213	214
Räntefri inlåning i Sveriges riksbank	11			11	
Resolutionsavgifter	189	189	190	378	381
Summa	306	295	298	601	595

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.

Not 7 Utlåning

31 dec 2025	Steg 1			Steg 2			Steg 3			
mkr	Redovisat värde brutto	Reserveringar	Netto	Redovisat värde brutto	Reserveringar	Netto	Redovisat värde brutto	Reserveringar	Netto	Summa
Utlåning till allmänheten till upplupet anskaffningsvärde										
Privatpersoner¹	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
Företagsutlåning¹	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 kommunikationsverksamhet	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
Utlåning till allmänheten	1 043 555	80	1 043 475	71 120	477	70 643	4 277	567	3 709	1 117 827
Utlåning till kreditinstitut	67 449	0	67 449							67 449
Utlåning till allmänheten och kreditinstitut	1 111 004	80	1 110 924	71 120	477	70 643	4 277	567	3 709	1 185 276
Andel lån, %	93,64			5,99			0,36			100,00
Reserveringsgrad för lån, %	0,01			0,67			13,27			0,09

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

31 dec 2024

mkr	Steg 1			Steg 2			Steg 3			Summa
	Redovisat värde brutto	Reserveringar	Netto	Redovisat värde brutto	Reserveringar	Netto	Redovisat värde brutto	Reserveringar	Netto	
Utlåning till allmänheten till upplupet anskaffningsvärde										
Privatpersoner¹	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
Företagsutlåning¹	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							3
Hotell och restaurang	309	0	309	233	6	227	6	1	5	541
Informations- och kommunikationsverksamhet	167	0	167	16	0	15				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				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
Utlåning till allmänheten	1 040 068	130	1 039 938	73 593	642	72 950	4 924	561	4 363	1 117 251
Utlåning till kreditinstitut	22 665	0	22 665							22 665
Utlåning till allmänheten och kreditinstitut	1 062 733	130	1 062 603	73 593	642	72 950	4 924	561	4 363	1 139 916
Andel lån, %	93,12			6,45			0,43			100
Reserveringsgrad för lån, %	0,01			0,87			11,39			0,12

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

Not 8 Reserveringar

Förändring av reserveringar för lån

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

Utlåning till allmänheten och kreditinstitut				
mkr	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Summa
Redovisat värde före reserveringar				
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
Reserveringar				
Ingående balans 1 januari 2025	130	642	561	1 333
Förändringar redovisade som kreditförluster				
Nya och borttagna finansiella tillgångar, netto	24	-118	-199	-293
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
Expertjusteringar av 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
Summa förändringar redovisade som kreditförluster	-50	-165	-13	-228
Förändringar ej redovisade som kreditförluster				
Ränta			19	19
Utgående balans 31 december 2025	80	477	567	1 125
Redovisat värde				
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

mkr	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Summa
Redovisat värde före reserveringar				
Ingående balans 1 januari 2024	1 052 799	84 278	2 626	1 139 703
Utgående balans 31 december 2024	1 062 733	73 593	4 924	1 141 249
Reserveringar				
Ingående balans 1 januari 2024	196	749	348	1 293
Förändringar redovisade som kreditförluster				
Nya och borttagna finansiella tillgångar, netto	31	-107	-141	-217
Förändringar i PD	57	11	0	68
Förändringar i riskfaktorer (EAD, LGD, CCF)	-9	-19	223	195
Förändringar i makroekonomiska scenarion	-35	-137	-17	-189
Expertjusteringar av 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	0	-81
från 2 till 3		-87	117	30
från 3 till 2		15	-20	-5
från 3 till 1			-4	-4
Övriga			-19	-19
Summa förändringar redovisade som kreditförluster	-66	-107	193	20
Förändringar ej redovisade som kreditförluster				
Ränta			19	19
Utgående balans 31 december 2024	130	642	561	1 333
Redovisat värde				
Ingående balans 1 januari 2024	1 052 603	83 528	2 278	1 138 410
Utgående balans 31 december 2024	1 062 603	72 950	4 363	1 139 916

Not 9 Derivat

mkr	2025			2024		
	31 dec			31 dec		
	Ränta	Valuta	Totalt	Ränta	Valuta	Totalt
Derivat med positiva redovisade värden	7 682	2 812	10 495	10 098	7 612	17 710
varav säkringsredovisade	7 481	2 778	10 259	10 090	7 520	17 610
Derivat med negativa redovisade värden	5 056	1 419	6 475	5 095	49	5 144
varav säkringsredovisade	5 053	1 252	6 305	5 076		5 076
Nominellt belopp	615 246	105 571	720 817	627 258	85 483	712 741

Not 10 Emitterade värdepapper

mkr	2025	2025		2024	
	31 dec	30 jun		31 dec	%
Säkerställda obligationer	407 410	391 507	4	362 313	12
Värdeförändring till följd av säkringsredovisning till verkligt värde	-1 118	2 533		-697	60
Summa	406 292	394 040	3	361 616	12

Omsättning under perioden	2025	2025		2024		2025	2024	
mkr	jul-dec	jan-jun		jul-dec	%	helår	helår	%
Ingående balans	394 040	361 616	9	376 770	5	361 616	361 435	0
Emitterat	36 821	98 085	-62	32 202	14	134 907	88 666	52
Återköpt	-15 270	-18 076	-16	-9 859	55	-33 347	-23 577	41
Återbetalat	-7 676	-52 954	-86	-46 488	-83	-60 631	-80 743	-25
Ränta	5 266	4 646	13	3 985	32	9 913	7 621	30
Förändring av marknadsvärde och av säkrad post i säkringsredovisning till verkligt värde	-3 717	3 060		4 015		-657	4 419	
Valutakursförändring	-3 172	-2 337	36	991		-5 509	3 795	
Utgående balans	406 292	394 040	3	361 616	12	406 292	361 616	12

Not 11 Värderingskategorier för finansiella instrument

Finansiella tillgångar	31 dec 2025				
	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen		Säkrings- instrument	Summa
		Obligatorisk Innehas för handel			
Redovisat värde mkr					Verkligt värde
Utlåning till kreditinstitut	67 449				67 449
Utlåning till allmänheten	1 117 827				1 117 827
Värdeförändring på räntesäkrad post i portföljsäkring	-597				-597
Derivat		235		10 259	10 494
Övriga finansiella tillgångar	355				355
Summa	1 185 034	235		10 259	1 195 528

Finansiella skulder	31 dec 2025					
	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen			Säkrings- instrument	Summa
		Innehas för handel	Identi- fierade	Summa		
Redovisat värde mkr						Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	675 992					675 992
Emitterade värdepapper m.m. ¹	406 174		118	118		406 292
Derivat		170		170	6 305	6 475
Övriga finansiella skulder	6 231					6 231
Kvalificerade skulder	44 136					44 136
Summa	1 132 533	170	118	288	6 305	1 139 126

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

Finansiella tillgångar	31 dec 2024				
	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen		Säkrings- instrument	Summa
		Obligatorisk Innehas för handel			
Redovisat värde mkr					Verkligt värde
Utlåning till kreditinstitut	22 665				22 665
Utlåning till allmänheten	1 117 251				1 117 251
Värdeförändring på räntesäkrad post i portföljsäkring	-2 723				-2 723
Derivat			100	17 610	17 710
Övriga finansiella tillgångar	445				445
Summa	1 137 638		100	17 610	1 155 348

Finansiella skulder	31 dec 2024					
	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen			Säkrings- instrument	Summa
		Innehas för handel	Identi- fierade	Summa		
Redovisat värde mkr						Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	680 703					680 703
Emitterade värdepapper m.m. ¹	361 490		126	126		361 616
Derivat		68		68	5 076	5 144
Övriga finansiella skulder	8 877					8 877
Kvalificerade skulder	44 172					44 172
Summa	1 095 242	68	126	194	5 076	1 101 512

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

Not 12 Finansiella instrument till verkligt värde

31 dec 2025	Instrument med publicerade prisnoteringar på en aktiv marknad	Värderingstekniker baserade på observerbara marknadsdata	Värderingstekniker baserade på icke observerbara marknadsdata	
mkr	(Nivå 1)	(Nivå 2)	(Nivå 3)	Summa
Tillgångar				
Derivat		10 494		10 494
Summa		10 494		10 494
Skulder				
Emitterade värdepapper		118		118
Derivat		6 475		6 475
Summa		6 593		6 593

I tabellen ovan framgår finansiella instrument redovisade till verkligt värde fördelade per värderingsnivå. 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. 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 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.

När överföringar inträffar mellan värderingsnivåer rapporteras det som om de skett i slutet av varje period. Under perioden förekom det inte några överföringar av finansiella instrument mellan värderingsnivå 1 och 2.

31 dec 2024	Instrument med publicerade prisnoteringar på en aktiv marknad	Värderingstekniker baserade på observerbara marknadsdata	Värderingstekniker baserade på icke observerbara marknadsdata	
mkr	(Nivå 1)	(Nivå 2)	(Nivå 3)	Summa
Tillgångar				
Derivat		17 710		17 710
Summa		17 710		17 710
Skulder				
Emitterade värdepapper		126		126
Derivat		5 144		5 144
Summa		5 270		5 270

Not 13 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

mkr	2025 31 dec	2025 30 jun	%	2024 31 dec	%
Lånefordringar, utnyttjade som säkerheter för säkerställda obligationer ¹	424 696	406 904	4	374 936	13
Åtaganden ²	20 164	21 144	-5	10 122	99
Ställda säkerheter	444 860	428 048	4	385 058	16

1) Utgörs av säkerhetsmassan för säkerställda obligationer. Skulder för säkerställda obligationer rapporteras som Emitterade värdepapper eller, när sålda genom en repotransaktion, som Skulder till kreditinstitut. Säkerhetsmassan anges som kunders nominella kapitalskuld inklusive upplupen ränta.

2) Bindande bolånelöften är inkluderade i enlighet med nya bolånedirektivet och fair value option lån är exkluderade i enlighet med IFRS 9.

Not 14 Transaktioner med närstående

Mellanhavanden med övriga bolag i Swedbank koncernen förekommer enligt tabell nedan.

mkr	2025 31 dec	2025 30 jun	2024 31 dec
Koncernfordringar			
Utlåning till kreditinstitut	66 539	24 195	22 665
Derivat	10 494	13 915	17 710
Övriga tillgångar	38	27	65
Summa	77 071	38 137	40 440
Koncernskulder			
Skulder till kreditinstitut	675 992	650 635	680 703
Emitterade värdepapper	40 078	35 135	8 185
Derivat	6 475	5 509	5 144
Övriga skulder	5 908	3 345	8 250
Kvalificerade skulder	44 136	44 149	44 172
Summa	772 589	738 773	746 454
Resultaträkning			
Ränteintäkter	959	638	1 489
Räntekostnader	-18 187	-9 791	-27 043
Övriga kostnader	-12	-6	-12
Summa	-17 240	-9 159	-25 566

Not 15 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 enligt den nya schablonmetoden i CRR3.

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 2024/3172 återfinns på Swedbanks webbplats <https://www.swedbank.com/sv/investor-relations/rapporter-och-presentationer/riskrapporter>

Mkr	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec
Tillgänglig kapitalbas (belopp)					
Kärnprimärkapital	56 150	55 691	55 204	54 992	54 453
Primärkapital	56 150	55 691	55 204	54 992	54 453
Totalt kapital	56 154	55 731	55 211	55 019	54 775
Riskvägda exponeringsbelopp					
Totalt riskvägt exponeringsbelopp	287 750	291 135	291 182	289 565	284 070
Kapitalrelationer som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet					
Kärnprimärkapitalrelation	19,5	19,1	19,0	19,0	19,2
Primärkapitalrelation	19,5	19,1	19,0	19,0	19,2
Total kapitalrelation	19,5	19,1	19,0	19,0	19,3
Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera andra risker än risken för alltför låg bruttosoliditet som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet					
Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera andra risker än risken för alltför låg bruttosoliditet	2,9	2,9	3,9	3,9	3,9
varav: ska utgöras av kärnprimärkapital	2,0	2,0	2,7	2,7	2,7
varav: ska utgöras av primärkapital	2,1	2,1	2,9	2,9	2,9
Totala kapitalbaskrav för översyns- och utvärderingsprocessen	10,9	10,9	11,9	11,9	11,9
Kombinerat buffertkrav och samlat kapitalkrav som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet					
Kapitalkonserveringsbuffert	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Konserveringsbuffert på grund av makrotillsynsrisker eller systemrisker identifierade på medlemsstatsnivå					
Institutspecifik kontracyklisk kapitalbuffert	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Systemriskbuffert	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buffert för globalt systemviktigt institut					
Buffert för andra systemviktiga institut					
Kombinerat buffertkrav	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Samlade kapitalkrav	15,4	15,4	16,4	16,4	16,4
Tillgängligt kärnprimärkapital efter uppfyllande av de totala kapitalbaskraven för översyns- och utvärderingsprocessen	8,7	8,3	7,0	7,1	7,4
Bruttosoliditetsgrad					
Totalt exponeringsmått	1 119 675	1 121 994	1 118 033	1 114 904	1 117 315
Bruttosoliditetsgrad, %	5,0	5,0	4,9	4,9	4,9
Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera risken för alltför låg bruttosoliditet som en procentandel av det totala exponeringsmåttet					
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	3,0	3,0	3,0
Bruttosoliditetsbuffert och samlat bruttosoliditetskrav som en procentandel av det totala exponeringsmåttet					
Krav på bruttosoliditetsbuffert					
Samlat bruttosoliditetskrav	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

	2025	2024
Kärnprimärkapital, mkr	31 dec	31 dec
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	
Summa	56 150	54 453

	2025	2024
Riskexponeringsbelopp, mkr	31 dec	31 dec
Kreditrisker enligt IRK	85 717	53 684
Operativ risk	14 076	15 986
Ytterligare riskexponeringsbelopp enligt Artikel 458 CRR	187 956	214 399
Summa	287 750	284 070

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

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

2) Buffertkraven inkluderar kapitalkonserveringsbuffert och kontracyklisk buffert.

3) Individuellt pelare 2-krav enligt gällande beslut från Finansinspektionens SREP 2025.

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

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

Alternativa nyckeltal

Delårsrapporten innehåller ett antal alternativa nyckeltal, vilka ger en mer jämförbar information mellan rapporteringsperioderna. Ledningen 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.

Nyckeltal och definitioner

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.

Genomsnittligt eget kapital

Genomsnittet är beräknat utifrån värdet vid varje månadsbokslut, inklusive föregående årsbokslut.

Genomsnittliga totala tillgångar

Genomsnittet är beräknat utifrån värdet vid varje månadsbokslut, inklusive föregående årsbokslut.

Kreditförlustnivå

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

Kärnprimärkapitalrelation

Kärnprimärkapital i relation till det totala riskexponeringsbeloppet.

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.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till antalet utestående aktier.

Riskexponeringsbelopp

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

Räntabilitet på eget kapital

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

Räntenettomarginal

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

Total kapitalrelation

Kapitalbas i relation till det totala riskexponeringsbeloppet.

Total reserveringsgrad för lån

Samtliga reserveringar i relation till lån, brutto.

Styrelsens och verkställande direktörens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten för perioden 1 juli till 31 december 2025 ger en rättvisande översikt över Swedbank Hypoteks verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som Swedbank Hypotek står inför.

Stockholm den 28 januari 2026

Jennifer Barck
Ordförande

Annika Lundberg
Verkställande direktör

Mattias Persson

Karin Mattsson

Mats Lindgren

Pia Gisgård

Revisors granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Swedbank Hypotek AB per 31 december 2025 och det år som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34 och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag.

Stockholm den 28 januari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anneli Granqvist
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Martin By
Auktoriserad revisor

För ytterligare information kontakta:

Annika Lundberg
Verkställande direktör
Telefon 08-585 925 01

Maria Caneman
Chef Investor Relations
Telefon 072-238 32 10

Swedbank Hypotek AB (publ)

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