



Delårsrapport

Swedbank Hypotek AB

Första halvåret | januari – juni 2026

17 juli 2026

Första halvåret 2026

Januari-juni 2026 jämfört med juli-december 2025

- Volymtillväxt inom privata marknaden
- Räntenettot minskade till följd av lägre marginaler
- Nettoresultatet finansiella poster påverkades positivt av omvärderingseffekter
- Fortsatt robust kapitalposition
- Solid kreditkvalitet

Finansiell information

mkr	2026	2025	%	2025	%
	jan-jun	jul-dec		jan-jun	
Räntenetto	3 224	3 460	-7	4 330	-26
Provisionsnetto	-10	-11	-9	-13	-19
Nettoresultat finansiella poster	122	-38		336	-64
Övriga intäkter	2	2	4	3	-15
Summa intäkter	3 337	3 414	-2	4 656	-28
Summa allmänna administrationskostnader	132	134	-1	137	-3
Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter	3 205	3 280	-2	4 520	-29
Kreditförluster, netto	76	-221		51	49
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter	330	306	8	295	12
Rörelseresultat	2 799	3 195	-12	4 174	-33
Skatt	577	658	-12	860	-33
Periodens resultat	2 223	2 537	-12	3 314	-33

Verksamhetsutveckling

	2026 30 jun	2025 31 dec	2025 30 jun	2024 31 dec	2024 30 jun	2023 31 dec	2023 30 jun
Utlåning till allmänheten, mdkr	1 126	1 118	1 115	1 117	1 120	1 115	1 112
- Privat ¹	925	915	911	911	914	911	909
varav hypoteksutlåning, privat	925	915	911	911	914	911	909
- Företag ¹	201	203	204	206	206	204	203
Antal kunder, tusen	968	975	990	1 005	1 020	1 029	1 039
Privatutlåning							
Marknadsandel bolån % ²	21	21	22	22	22	22	22
Marknadsandel nettotillväxt, hel- och halvår % ²	15	4	1	neg	18	neg	neg
Volymtillväxt marknaden, Δ 12-månader % ²	3	3	2	1	1	1	2
Volymtillväxt Swedbank Hypotek, Δ 12-månader % ²	1	0	0	0	0	-1	0
Belåningsgrad stock %	57	57	57	56	58	57	58
Belåningsgrad nya lån, innevarande år %	71	69	69	68	69	69	69
Andel som amorterar, stock %	74	74	74	74	74	74	74
Andel som amorterar, nya lån, innevarande år %	87	87	87	86	85	86	86
Upplåning							
Emitterat senaste halvåret							
Svenska marknaden, mdkr	50	37	54	32	56	38	38
Utanför Sverige, mdkr	21	0	44				12
Genomsnittlig löptid utestående säkerställda obligationer, månader	39	37	40	36	35	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 30 juni 2026 avser maj månad samt till och med maj månad. Källa Statistiska Centralbyrån, SCB.

Finansiell översikt

mkr	2026	2025	2025		
	jan-jun	jul-dec	%	jan-jun	%
Räntenetto	3 224	3 460	-7	4 330	-26
Provisionsnetto	-10	-11	-9	-13	-19
Nettoresultat finansiella poster	122	-38		336	
Övriga intäkter	2	2	4	3	-15
Summa intäkter	3 337	3 414	-2	4 656	-28
Summa allmänna administrationskostnader	132	134	-1	137	-3
Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter	3 205	3 280	-2	4 520	-29
Kreditförluster, netto	76	-221		51	
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter	330	306	8	295	12
Rörelseresultat	2 799	3 195	-12	4 174	-33
Skatt	577	658	-12	860	-33
Periodens resultat	2 223	2 537	-12	3 314	-33

Nyckeltal och data per aktie	2026	2025	2025	2024	2024
	30 jun	31 dec	30 jun	31 dec	30 jun
Räntenettomarginal, % ¹	0,55	0,67	0,74	0,89	0,84
Räntabilitet på eget kapital, %	7,8	10,5	11,9	15,0	14,7
Resultat per aktie, kronor	96,6	254,4	144,1	355,6	173,1
Antal aktier vid periodens ingång/utgång, miljoner st	23	23	23	23	23
Eget kapital per aktie, kronor	2 460	2 447	2 408	2 378	2 347
Kärnprimärkapitalrelation, %	19,5	19,5	19,0	19,2	18,7
Total kapitalrelation, %	19,5	19,5	19,0	19,3	18,9
Kreditförlustnivå, %	0,01	-0,01	0,01	0,01	0,00
Andel lån i steg 3, brutto %	0,31	0,36	0,38	0,43	0,43
Total reserveringsgrad för lån, %	0,10	0,09	0,12	0,12	0,11

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

Balansräkningsdata, mdkr	2026	2025	2025	2024	2024
	30 jun	31 dec	30 jun	31 dec	30 jun
Utlåning till allmänheten	1 126	1 118	1 115	1 117	1 120
Utlåning till kreditinstitut	23	67	24	23	62
Genomsnittligt eget kapital	57	56	55	55	54
Genomsnittliga totala tillgångar	1 174	1 169	1 174	1 170	1 166
Riskexponeringsbelopp	290	288	291	284	286

För information om definitioner och beräkning av nyckeltal se sidan 31 samt årsredovisningen för 2025, sid 67.

Översikt

Om Swedbank Hypotek AB

Swedbank Hypotek AB ("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 och digitala kanaler.

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 utförs delvis av 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 31.

Bolagets utveckling

Resultat första halvåret 2026 jämfört med andra halvåret 2025

Swedbank Hypotek redovisade ett resultat på 2 223 mkr för första halvåret 2026, att jämföra med 2 537 mkr för andra halvåret 2025. Minskningen förklaras främst av ett lägre räntenetto.

Räntenettot minskade till 3 224 mkr (3 460) drivet av lägre marginaler.

Nettoresultat finansiella poster uppgick till 122 mkr (-38). Det positiva resultatet drivs av realiserade positiva marknadsvärdesförändringar på derivat som ingår i säkringsredovisning.

Kostnaderna uppgick till 132 mkr (134).

Kreditförlusterna ökade till 76 mkr (-221), motsvarande en kreditförlustnivå på 0,01 procent (-0,04). Reserveringarna ökade avseende individuellt bedömda lån med 57 mkr (117), rating och stegförändringar 35 mkr (15), uppdaterade makroscenarion 40 mkr (-103) och expertjusteringar ökade reserveringarna med 41 (-56).

Inkomstskattekostnaden uppgick till 577 mkr (658), motsvarande en effektiv skattesats på 20,6 procent (20,6).

Resultat första halvåret 2026 jämfört med första halvåret 2025

Swedbank Hypotek redovisade ett resultat på 2 223 mkr för första halvåret 2026, att jämföra med 3 314 mkr för första halvåret 2025. Minskningen förklaras främst av ett lägre räntenetto.

Räntenettot minskade till 3 224 mkr (4 330) drivet av lägre marginaler.

Nettoresultat finansiella poster minskade till 122 mkr (336). Det positiva resultatet drivs av realiserade positiva marknadsvärdesförändringar på derivat som ingår i säkringsredovisning.

Kostnaderna uppgick till 132 mkr (137).

Kreditförlusterna ökade till 76 mkr (51), motsvarande en kreditförlustnivå på 0,01 procent (0,01). Reserveringarna ökade avseende individuellt bedömda lån med 57 mkr (46), rating och stegförändringar 35 mkr (-42), uppdaterade makroscenarion 40 mkr (24) och expertjusteringar ökade reserveringarna med 41 (-51).

Inkomstskattekostnaden uppgick till 577 mkr (860), motsvarande en effektiv skattesats på 20,6 procent (20,6).

Utlåning

Den totala utlåningen uppgick till 1 126 mdkr per 30 juni 2026 (1 118 mdkr per den 31 december 2025). Jämfört med 30 juni 2025 ökade utlåningen med 11 mdkr.

	30 jun 2026	31 dec 2025	30 jun 2025
Utlåning till allmänheten, mdkr			
Utlåning till privatpersoner ¹	925	915	911
Hypoteksutlåning, privat	925	915	911
Företagsutlåning ¹	201	203	204
Jordbruk, skogsbruk och fiske	41	42	42
Fastighetsförvaltning	58	60	62
Bostadsrättsföreningar	93	91	90
Övrigt, företag	9	10	10
Totalt	1 126	1 118	1 115

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

Hypoteksutlåningen till privatpersoner ökade med 10 mdkr jämfört med 31 december 2025 och uppgick till 925 mdkr. Den totala marknadsandelen uppgick per den 31 maj 2026 till 21 procent (21 procent per 31 december 2025).

Utlåningen till bostadsrättsföreningar ökade med 2 mdkr, till 93 mdkr (91 mdkr per 31 december 2025). Företagsutlåningen uppgick till 201 mdkr (203 mdkr per 31 december 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 30 juni 2026 uppgick utestående säkerställda obligationer till 429 mdkr (406 mdkr per 31 december 2025) samt koncernintern upplåning från Swedbank som uppgick till 615 mdkr (676 mdkr per 31 december 2025).

Efterfrågan på Swedbank Hypoteks obligationer har varit stabil. Swedbank Hypotek emitterade 71 mdkr i säkerställda obligationer under första halvåret 2026 (37 mdkr andra halvåret 2025). Förfallen under första halvåret 2026 uppgick till 51 mdkr (8 mdkr andra 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 första halvåret 2026 har 5 mdkr återköpts i den svenska marknaden (15 mdkr andra halvåret 2025). Den genomsnittliga löptiden på samtliga utestående säkerställda obligationer uppgick per den 30 juni 2026 till 39 månader (37 per den 31 december 2025). Upplåningen specificeras ytterligare i noterna 10-12.

Skulder till kreditinstitut och emitterade värdepapper, mdkr	30 jun 2026	31 dec 2025	30 jun 2025
Skulder till kreditinstitut	615	676	651
Emitterade värdepapper	429	406	394
Kvalificerade skulder	51	44	44
Totalt	1 096	1 126	1 089

Finansieringsbehov och emissionsvolymen påverkas främst av förändringar i utlåningsvolymen 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. Den totala kapitalrelationen uppgick till 19,5 procent per den 30 juni 2026 (19,5 procent per 31 december 2025), att jämföra med kravet på 15,4 procent (15,4 procent per 31 december 2025).

Den totala kapitalbasen ökade under första halvåret och uppgick till 57 mdkr (56 mdkr per 31 december 2025). REA (Riskexponeringsbeloppet) ökade med 2 mdkr till 290 mdkr (288 mdkr per 31 december 2025). Ökningen var hänförlig till ökade exponeringar som omfattas av bolånegolvet enligt art. 458 vilket delvis motverkades av lägre REA för kreditrisk framför allt genom minskat kreditfallissemang. Kapitaltäckningen specificeras ytterligare i not 15.

Swedbank Hypoteks bruttosoliditet (leverage ratio) per den 30 juni 2026 var 5,0 procent (5,0 procent per 31 december 2025).

Risker

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

Kredit- och tillgångskvalitet

Kreditkvaliteten i Swedbank Hypoteks utlåning är solid och kreditförlusterna är låga och lån med villkorlättnader minskade under halvåret. Nivån av sena betalningar sjönk under första halvåret 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 varit oförändrad på 57 procent (57 procent per 31 december 2025), beräknad på fastighetsnivå. Den genomsnittliga belåningsgraden för nytulning privat uppgick till 71 procent (69 procent per 31 december 2025).

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 första halvåret 2026 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 30 juni 2026

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2026	2025		2025	
	jan-jun	jul-dec		jan-jun	%
Ränteintäkter på finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	16 437	16 744	-2	18 529	-11
Ränteintäkter	16 437	16 744	-2	18 529	-11
Räntekostnader	-13 213	-13 283	-1	-14 199	-7
Räntenetto (not 3)	3 224	3 460	-7	4 330	-26
Provisionsnetto	-10	-11	-9	-13	-19
Nettoresultat finansiella poster (not 4)	122	-38		336	-64
Övriga intäkter	2	2	4	3	-15
Summa intäkter	3 337	3 414	-2	4 656	-28
Summa allmänna administrationskostnader	132	134	-1	137	-3
Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter	3 205	3 280	-2	4 520	-29
Kreditförluster (not 5)	76	-221		51	
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter (not 6)	330	306	8	295	12
Rörelseresultat	2 799	3 195	-12	4 174	-33
Skatt	577	658	-12	860	-33
Periodens resultat	2 223	2 537	-12	3 314	-33

Rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2026	2025		2025	
	jan-jun	jul-dec		jan-jun	%
Periodens resultat redovisat över resultaträkningen	2 223	2 537	-12	3 314	-33
Komponenter som har eller kan komma att omklassificeras till resultaträkningen					
Kassaflödessäkringar:					
Vinster/förluster uppkomna under perioden	2 305	-3 431		-3 087	
Omfört till resultaträkningen, nettoresultat finansiella poster till verkligt värde	-2 351	3 388		2 904	
Valutabasissspreadar:					
Vinster/förluster uppkomna under perioden	-144	560		199	
Skatt hänförlig till komponenter avseende övrigt totalresultat	39	-107		-3	
Periodens totalresultat hänförligt till aktieägarna i Swedbank Hypotek AB	2 072	2 948	-30	3 326	-38

Balansräkning i sammandrag

	2026	2025	Δ		2025	
mkr	30 jun	31 dec	mkr	%	30 jun	%
Tillgångar						
Utlåning till kreditinstitut (not 7)	22 867	67 449	-44 583	-66	24 195	-5
Utlåning till allmänheten (not 7)	1 126 491	1 117 827	8 664	1	1 114 941	1
Värdeförändring på räntesäkrad post i portföljsäkring	-258	-597	338	-57	-118	120
Derivat (not 9)	9 636	10 495	-859	-8	13 915	-31
Övriga tillgångar	841	411	431		657	28
Summa tillgångar	1 159 576	1 195 585	-36 009	-3	1 153 591	1
Skulder och eget kapital						
Skulder till kreditinstitut	615 299	675 992	-60 693	-9	650 635	-5
Emitterade värdepapper (not 10)	429 304	406 292	23 012	6	394 040	9
Derivat (not 9)	4 752	6 475	-1 723	-27	5 509	-14
Övriga skulder	2 493	6 398	-3 905	-61	3 884	-36
Kvalificerade skulder	51 143	44 136	7 007	16	44 149	16
Summa skulder	1 102 991	1 139 293	-36 302	-3	1 098 218	0
Eget kapital	56 586	56 292	294	1	55 373	2
Summa skulder och eget kapital	1 159 576	1 195 585	-36 009	-3	1 153 591	1

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 2026	11 500	3 100	-20	-198	41 911	56 292
Lämnade koncernbidrag					-2 239	-2 239
Skatt på lämnade koncernbidrag					461	461
Aktieägartillskott						
Årets totalresultat			-36	-115	2 223	2 073
varav redovisat över övrigt totalresultat			-45	-144		-189
varav skatt redovisat över övrigt totalresultat			9	30		39
Utgående balans 30 juni 2026	11 500	3 100	-56	-312	42 356	56 586
varav villkorat aktieägartillskott					2 400	2 400
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
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 2025	11 500	3 100	160	-801	40 740	54 698
Lämnade koncernbidrag					-3 339	-3 339
Skatt på lämnade koncernbidrag					688	688
Årets totalresultat			-146	158	3 314	3 326
varav redovisat över övrigt totalresultat			-184	199		15
varav skatt redovisat över övrigt totalresultat			38	-41		-3
Utgående balans 30 juni 2025	11 500	3 100	14	-643	41 403	55 373
varav villkorat aktieägartillskott					2 400	2 400

Kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2026 jan-jun	2025 helår	2025 jan-jun
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2 799	7 369	4 174
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet i den löpande verksamheten	6 257	10 655	6 860
Betalda inkomstskatter ¹	-400	-600	-300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av den löpande verksamhetens tillgångar och skulder	8 657	17 424	10 734
Ökning (-) /minskning (+) av tillgångar	-8 649	-601	2 154
Ökning (+) /minskning (-) av skulder	-45 695	36 200	-3 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 687	53 023	9 769
Finansieringsverksamheten			
Emission av kvalificerade skulder	7 000	0	0
Utbetalt koncernbidrag	-5 895	-8 239	-8 239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 105	-8 239	-8 239
Periodens kassaflöde	-44 583	44 784	1 530
Likvida medel vid periodens början	67 449	22 665	22 665
Periodens kassaflöde	-44 583	44 784	1 530
Likvida medel vid periodens slut	22 867	67 449	24 195

1) Inkluderar även skatteeffekt på koncernbidraget uppgående till 461 mkr.

Noter

Delårsrapporten har upprättats utifrån antagandet om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Den 16 juli 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 2025 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 2025 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 2026 har inte haft någon väsentlig effekt på Swedbank Hypoteks finansiella ställning, resultat, kassaflöden, upplysningar eller kapitaltäckning.

Not 2 Segment

mkr	2026 jan-jun					2025 jan-jun				
	Privat	Företag	Skog & Lantbruk	Övrigt ej fördelat	Totalt	Privat	Företag	Skog & Lantbruk	Övrigt ej fördelat	Totalt
Räntenetto	1 862	491	178	693	3 224	1 948	444	161	1 777	4 330
Provisionsnetto	-8	-1	0		-10	-10	-2	-1		-13
Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde				122	122				336	336
Övriga intäkter				2	2				3	3
Summa intäkter	1 853	490	178	817	3 337	1 938	442	161	2 116	4 656
Summa allmänna administrationskostnader	91	0	6	35	132	95	0	7	34	137
Resultat före nedskrivningar, svensk bankskatt och resolutionsavgifter	1 762	490	172	782	3 205	1 843	442	154	2 081	4 520
Kreditförluster	15	54	6		76	115	-61	-3		51
Svensk bankskatt och resolutionsavgifter	271	44	14		330	241	41	13		295
Rörelseresultat	1 475	391	151	782	2 799	1 486	462	144	2 081	4 174
Utlåning till allmänheten	926 057	151 156	49 278		1 126 491	911 139	153 600	50 202		1 114 941

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	2026	2025		2025	
	jan-jun	jul-dec		jan-jun	%
Ränteintäkter					
Utlåning till kreditinstitut	433	312	39	627	-31
Utlåning till allmänheten	16 004	16 430	-3	17 902	-11
Övriga ränteintäkter	0	2		0	-649
Summa ränteintäkter	16 437	16 744	-2	18 529	-11
Räntekostnader					
Skulder till kreditinstitut	-7 705	-8 144	-5	-9 257	-17
Emitterade värdepapper	-5 657	-5 266	7	-4 647	22
Derivat	905	866	4	498	82
Kvalificerade skulder	-755	-739	2	-791	-5
Övriga	-2	-1		-2	-9
Summa räntekostnader	-13 213	-13 283	-1	-14 199	-7
Summa räntenetto	3 224	3 460	-7	4 330	-26
Negativa räntor på finansiella skulder	0	0			
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	14 115	14 146	0	14 694	-4

Not 4 Nettoresultat finansiella poster

mkr	2026	2025		2025	
	jan-jun	jul-dec		jan-jun	%
Verkligt värde via resultaträkningen					
Emitterade värdepapper	2	2	24	0	
Derivat	-15	15		88	
Summa verkligt värde via resultaträkningen	-14	16		87	
Säkringsredovisning					
Ineffektiv del i verkligt värdesäkring	-16	226		19	
varav säkringsinstrument	203	-3 474		3 136	-94
varav säkrad post	-219	3 699		-3 118	-93
Ineffektiv del i portföljsäkring	65	-42		61	7
varav säkringsinstrument	-273	437		-2 544	-89
varav säkrad post	338	-479		2 605	-87
Ineffektiv del vid kassaflödessäkring	19	-274		90	-79
Summa säkringsredovisning	68	-91		169	-60
Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	42	16		57	-26
Bortbokningsresultat för lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	20	31	-35	30	-33
Valutakursförändring	5	-10		-8	
Summa nettoresultat finansiella poster	122	-38		336	

Not 5 Kreditförluster

mkr	2026	2025	2025	
	jan-jun	jul-dec	%	jan-jun
Kreditförluster avseende lån till upplupet anskaffningsvärde				
Kreditförluster – steg 1	11	-35		-15
Kreditförluster – steg 2	58	-58		-107
Kreditförluster – steg 3	-85	-164	-48	151
Summa	-16	-257	-94	30
Bortskrivningar	96	39		29
Återvinningar	-4	-3	63	-7
Summa	92	36		21
Summa - kreditförluster avseende lån till upplupet anskaffningsvärde	76	-221		51
				49
Summa kreditförluster	76	-221		51
				49
Kreditförlustnivå, %	0,01	-0,04		0,01
				0

Beräkning av kreditförlustreserveringar

Värdering av förväntade kreditförluster beskrivs i not 3a Kreditrisker på sidorna 30 - 33 i årsredovisningen för 2025. Det har inte skett några betydande förändringar av metoden under året.

Värdering av 12 månaders och återstående löptids förväntade kreditförluster

Till följd av den påtagliga osäkerheten kopplad till konflikten i Mellanöstern, varaktighet och omfattning samt möjlig påverkan på förväntade kreditförluster redovisades expertjusteringar. Expertjusteringar avser fastighetsförvaltningssektorn som bedömdes vara mer sårbar och där individuella låntagare löpande monitoreras. Expertjusteringarna som ökar kreditförlustreserveringarna uppgick till 41 mkr (0 mkr per 31 december 2025) och fördelades i steg 2.

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 2025.
- 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 första redovisningstillfället	12 månaders PD intervall vid första redovisningstillfället, %	Tröskelvärde, nedgradering i riskklass ^{1, 2, 3}	Ökning i tröskelvärde med 1 enhet, %	Minskning i tröskelvärde med 1 enhet, %	Kreditförlustreserveringar 30 juni 2026	Andel av totalportfölj i bruttobelopp, % 30 juni 2026
18-21	<0,1	5 - 7 enheter	-4,0	5,2	30	15
13-17	0,1 - 0,5	3 - 5 enheter	-10,8	9,4	59	13
9-12	>0,5 - 2,0	1 - 2 enheter	-14,6	19,4	55	3
6-8	>2,0 - 5,7	1 enhet	-8,2	8,2	11	1
0-5	>5,7 - 99,9	1 enhet	-5,5	0,0	4	0
			-10,6	11,9	158	32
		Expertjustering efter modellberäkningen ⁴			6	
		Stater och finansiella institut med låg kreditrisk			0	0
		Finansiella instrument i steg 3			173	0
		Summa			337	33

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 30 juni 2026	Andel av totalportfölj i bruttobelopp, % 30 juni 2026
18-21	200-300 ²	-16,5	12,0	89	40
13-17	100-200	-5,9	13,8	122	19
9-12	100	-0,3	3,1	167	6
6-8	50	-10,0	19,6	40	1
0-5	50	-0,8	1,1	9	0
		-6,4	10,1	427	67
Expertjustering efter modellberäkningen ³				35	
Stater och finansiella institut med låg kreditrisk				0	0
Finansiella instrument i steg 3				319	0
Summa				780	67

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 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 redovisnings- tillfället	Tröskelvärde, ökning i PD för återstående löptid ¹ , %	Ökning i tröskelvärde med 100%, %	Minskning i tröskelvärde med 50%, %	Kreditförlust- reserveringar 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.

Beaktande av framåtblickande makroekonomiska scenarier

Swedbank Economic Outlook publicerades den 6 maj 2026 och en uppdatering av basscenariot gjordes per den 10 juni 2026 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

Högre energipriser väntas öka inflationen och dämpa tillväxten globalt. Europa drabbas hårdare än USA eftersom el- och gaspriser stiger mer i Europa. Den amerikanska ekonomin mjuklandar med en BNP-tillväxt på cirka 2 procent både 2026 och 2027 understödd av stigande AI-relaterade investeringar. Osäkerheten i prognosen är stor, men vi utgår från att oljeprischocken och dess negativa effekter avtar senare i år, vilket innebär en återhämtning i de flesta länder från nästa år. Federal Reserve väntas sänka styrräntan framöver vilket bör bidra till att hålla tillbaka både amerikanska och globala obligationsräntor.

Den svenska inflationen har fallit markant och ligger nu lägre än i många jämförbara länder. Riksbanken väntas agera fortsatt försiktigt och hålla styrräntan oförändrad i år och nästa år. Finanspolitiken är expansiv 2026 med ytterligare åtgärder riktade till hushållen för att mildra effekter av högre energipriser. Den ekonomiska återhämtningen tappade fart första kvartalet men tillväxten bedöms stärkas senare i år med stöd av stigande reala hushållsinkomster, robusta offentliga investeringar och en expansiv finanspolitisk inriktning.

30 jun 2026			
Kreditförlustreserveringar (sannolikhetsviktade)	Varav expertjustering av kreditförlustreserveringarna	Kreditförlustreserveringar	
		Negativt scenario	Positivt scenario
1 117	41	1 293	1 013

31 dec 2025			
Kreditförlustreserveringar (sannolikhetsviktade)	Varav expertjustering av kreditförlustreserveringarna	Kreditförlustreserveringar	
		Negativt scenario	Positivt scenario
1125	0	1334	961

Not 6 Svensk bankskatt och resolutionsavgifter

	2026	2025	2025
mkr	jan-jun	jul-dec	jan-jun
Svensk bankskatt	125	106	106
Räntefri inlåning i Sveriges riksbank	19	11	
Resolutionsavgifter	186	189	189
Summa	330	306	295

Från 2025 har Riksbanken infört ett 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

30 jun 2026

	Steg 1			Steg 2			Steg 3			
mkr	Redovisat värde brutto	Reserveringar	Netto	Redo-visat värde brutto	Reserveringar	Netto	Redo-visat värde brutto	Reserveringar	Netto	Summa
Utlåning till allmänheten till upplupet anskaffningsvärde										
Privatpersoner¹	873 939	49	873 890	49 379	209	49 170	2 492	286	2 207	925 266
Hypoteksutlåning, privat	873 939	49	873 890	49 379	209	49 170	2 492	286	2 207	925 266
Företagsutlåning¹	181 726	42	181 685	19 022	325	18 697	1 049	205	844	201 225
Jordbruk, skogsbruk och fiske	35 250	10	35 240	5 693	72	5 622	159	23	136	40 998
Tillverkningsindustri	377	0	377	80	1	78	5	1	4	459
Offentliga tjänster och samhällsservice	816	1	815	328	14	314	4	1	3	1 132
Byggnadsverksamhet	1 902	1	1 901	358	5	354	13	2	11	2 266
Detalj- och partihandel	505	0	504	77	1	76	3	0	2	583
Transport	358	0	358	34	1	33				391
Sjötransport och offshore	3		3							3
Hotell och restaurang	275	0	275	152	3	149	8	2	6	430
Informations- och kommunikationsverksamhet	144	0	144	20	0	20				163
Finans och försäkring	370	0	370	56	1	54				425
Fastighetsförvaltning	48 930	24	48 906	9 615	211	9 403	831	172	659	58 969
Bostadsfastigheter	36 299	18	36 281	7 750	180	7 571	781	161	619	44 471
Kommersiella fastigheter	8 038	3	8 035	1 067	20	1 047	34	8	25	9 107
Industri och lagerlokaler	763	0	763	20	0	20	4	0	4	787
Övrig fastighetsförvaltning	3 831	3	3 828	777	12	765	13	2	10	4 604
Bostadsrättsföreningar	90 473	4	90 470	2 108	7	2 101	5	1	3	92 573
Företagstjänster	1 346	0	1 346	263	3	260	3	1	2	1 608
Övrig företagsutlåning	977	1	976	239	6	233	19	3	17	1 226
Utlåning till allmänheten	1 055 665	91	1 055 574	68 401	535	67 867	3 541	491	3 050	1 126 491
Utlåning till kreditinstitut	22 867	0	22 867							22 867
Utlåning till allmänheten och kreditinstitut	1 078 532	91	1 078 441	68 401	535	67 867	3 541	491	3 050	1 149 358
Andel lån, %	93,75			5,95			0,31			100,00
Reserveringsgrad för lån, %	0,01			0,78			13,87			0,10

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

31 dec 2025

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	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
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.

30 jun 2025

30 jun 2025	Steg 1			Steg 2			Steg 3			
	Redovisat värde brutto	Reserveringar	Netto	Redovisat värde brutto	Reserveringar	Netto	Redovisat värde brutto	Reserveringar	Netto	Summa
Utlåning till allmänheten till upplupet anskaffningsvärde										
Privatpersoner¹	858 532	51	858 481	49 965	183	49 782	3 242	568	2 674	910 937
Hypoteksutlåning, privat	858 532	51	858 481	49 965	183	49 782	3 242	568	2 674	910 937
Företagsutlåning¹	180 044	64	179 980	23 482	353	23 130	1 049	155	895	204 004
Jordbruk, skogsbruk och fiske	35 981	11	35 971	5 822	71	5 751	221	46	175	41 897
Tillverkningsindustri	414	0	414	89	1	88	5	1	4	506
Offentliga tjänster och samhällsservice	907	1	906	319	10	310	7	4	4	1 220
Byggnadsverksamhet	1 938	1	1 937	450	9	441	10	2	8	2 386
Detalj- och partihandel	625	0	624	138	2	137	0	0	0	761
Transport	250	0	250	54	1	52	0	0	0	302
Sjötransport och offshore	1	0	1	2	0	2	0	0	0	3
Hotell och restaurang	309	0	309	215	7	207	15	2	13	529
Informations- och kommunikationsverksamhet	143	0	143	25	0	24	0	0	0	167
Finans och försäkring	468	0	468	64	1	62	0	0	0	530
Fastighetsförvaltning	49 185	43	49 142	12 607	229	12 377	752	94	658	62 177
Bostadsfastigheter	35 445	32	35 413	9 532	175	9 357	718	86	632	45 403
Kommersiella fastigheter	8 820	5	8 815	1 465	24	1 441	21	5	16	10 272
Industri och lagerlokaler	727	0	727	80	1	79	2	0	2	808
Övrig fastighetsförvaltning	4 192	6	4 186	1 530	29	1 501	11	3	8	5 695
Bostadsrättsföreningar	87 450	6	87 444	3 072	8	3 064	15	1	14	90 523
Företagstjänster	1 406	1	1 405	305	4	302	10	3	7	1 714
Övrig företagsutlåning	967	1	966	321	9	312	12	2	10	1 288
Utlåning till allmänheten	1 038 576	115	1 038 460	73 447	536	72 912	4 292	723	3 569	1 114 941
Utlåning till kreditinstitut	24 195	0	24 195	0	0	0	0	0	0	24 195
Utlåning till allmänheten och kreditinstitut	1 062 771	115	1 062 656	73 447	536	72 912	4 292	723	3 569	1 139 136
Andel lån, %	93,18			6,44			0,38			100,00
Reserveringsgrad för lån, %	0,01			0,73			16,84			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 2026	1 111 004	71 120	4 277	1 186 401
Utgående balans 30 juni 2026	1 078 532	68 401	3 541	1 150 475
Reserveringar				
Ingående balans 1 januari 2026	80	477	567	1 125
Förändringar redovisade som kreditförluster				
Nya och borttagna finansiella tillgångar, netto	14	-44	-186	-216
Förändringar i PD	9	-57		-48
Förändringar i riskfaktorer (EAD, LGD, CCF)	-2	7	29	35
Förändringar i makroekonomiska scenarion	11	30	-1	40
Expertjusteringar av kreditreserveringarna	0	41		41
Individuella bedömningar			57	57
Överföringar mellan steg	-21	80	24	83
från 1 till 2	-26	136		110
från 1 till 3	0		8	8
från 2 till 1	5	-46		-41
från 2 till 3		-12	42	31
från 3 till 2		2	-21	-18
från 3 till 1	0		-6	-6
Övriga			-8	-8
Summa förändringar redovisade som kreditförluster	11	58	-85	-16
Förändringar ej redovisade som kreditförluster				
Ränta			8	8
Utgående balans 30 juni 2026	91	535	491	1 117
Redovisat värde				
Ingående balans 1 januari 2026	1 110 924	70 643	3 709	1 185 276
Utgående balans 30 juni 2026	1 078 441	67 867	3 050	1 149 358

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 30 juni 2025	1 062 771	73 447	4 292	1 140 510
Reserveringar				
Ingående balans 1 januari 2025	130	642	561	1 333
Förändringar redovisade som kreditförluster				
Nya och borttagna finansiella tillgångar, netto	12	-59	-92	-140
Förändringar i PD	12	-49	0	-37
Förändringar i riskfaktorer (EAD, LGD, CCF)	-2	-1	207	204
Förändringar i makroekonomiska scenarion	1	21	1	24
Expertjusteringar av kreditreserveringarna	-14	-37	0	-51
Individuella bedömningar	0	0	46	46
Överföringar mellan steg	-23	18	0	-5
från 1 till 2	-30	106		76
från 1 till 3	0		3	3
från 2 till 1	7	-36	0	-29
från 2 till 3		-59	32	-27
från 3 till 2		7	-28	-21
från 3 till 1			-7	-7
Övriga			-11	-11
Summa förändringar redovisade som kreditförluster	-15	-107	151	30
Förändringar ej redovisade som kreditförluster				
Ränta	0	0	11	11
Utgående balans 30 juni 2025	115	536	723	1 374
Redovisat värde				
Ingående balans 1 januari 2025	1 062 603	72 950	4 363	1 139 916
Utgående balans 30 juni 2025	1 062 655	72 912	3 569	1 139 136

Not 9 Derivat

mkr	2026 30 jun			2025 31 dec		
	Ränta	Valuta	Totalt	Ränta	Valuta	Totalt
Derivat med positiva redovisade värden	5 528	4 108	9 636	7 682	2 812	10 495
varav säkringsredovisade	5 526	4 064	9 590	7 481	2 778	10 259
Derivat med negativa redovisade värden	4 291	461	4 752	5 056	1 419	6 475
varav säkringsredovisade	4 291	341	4 633	5 053	1 252	6 305
Nominellt belopp	593 010	117 792	710 802	615 246	105 571	720 817

Not 10 Emitterade värdepapper

	2026	2025		2025	
mkr	30 jun	31 dec	%	30 jun	%
Säkerställda obligationer	430 253	407 410	6	391 507	10
Värdet förändring till följd av värdepappersredovisning till verkligt värde	-949	-1 118	-15	2 533	
Summa	429 304	406 292	6	394 040	9

Omsättning under perioden	2026	2025		2025	
mkr	jan-jun	jul-dec	%	jan-jun	%
Ingående balans	406 292	394 040	3	361 616	12
Emitterat	71 208	36 821	93	98 085	-27
Återköpt	-5 406	-15 270	-65	-18 076	-70
Återbetalat	-51 335	-7 676		-52 954	-3
Ränta	5 657	5 266	7	4 646	22
Förändring av marknadsvärde och av säkrad post i värdepappersredovisning till verkligt värde	141	-3 717		3 060	-95
Valutakursförändring	2 747	-3 172		-2 337	
Utgående balans	429 304	406 292	6	394 040	9

Not 11 Värderingskategorier för finansiella instrument

Finansiella tillgångar	30 jun 2026				
	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen		Säkrings- instrument	Summa
		Obligatorisk Innehas för handel			
Redovisat värde mkr					Verkligt värde
Utlåning till kreditinstitut	22 867				22 867
Utlåning till allmänheten	1 126 491				1 126 491
Värdeförändring på räntesäkrad post i portföljsäkring	-258				-258
Derivat		46		9 590	9 636
Övriga finansiella tillgångar	541				541
Summa	1 149 641	46		9 590	1 159 822

Finansiella skulder	30 jun 2026					
	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen			Säkrings- instrument	Summa
		Innehas för handel	Identi- fierade	Summa		
Redovisat värde mkr						Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	615 299					615 299
Emitterade värdepapper m.m. ¹	429 188		116	116		429 304
Derivat		120		120	4 632	4 752
Övriga finansiella skulder	2 402					2 402
Kvalificerade skulder	51 143					51 143
Summa	1 098 032	120	116	236	4 632	1 102 900

1) Nominellt belopp av emitterade värdepapper identifierade till verkligt värde via resultaträkningen, uppgick till 111 mkr.

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.

Not 12 Finansiella instrument till verkligt värde

30 jun 2026

	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		9 636		9 636
Summa		9 636		9 636
Skulder				
Emitterade värdepapper		116		116
Derivat		4 752		4 752
Summa		4 868		4 868

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 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

Not 13 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

mkr	2026 30 jun	2025 31 dec	%	2025 30 jun	%
Lånefordringar, utnyttjade som säkerheter för säkerställda obligationer ¹	443 598	424 696	4	406 904	9
Åtaganden ²	29 565	20 164	47	21 144	40
Ställda säkerheter	473 163	444 860	6	428 048	11

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 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	2026 30 jun	2025 31 dec	2025 30 jun
Koncernfordringar			
Utlåning till kreditinstitut	22 867	66 539	24 195
Derivat	9 636	10 494	13 915
Övriga tillgångar	27	38	27
Summa	32 530	77 071	38 137
Koncernskulder			
Skulder till kreditinstitut	615 299	675 992	650 635
Emitterade värdepapper	51 739	40 078	35 135
Derivat	4 752	6 475	5 509
Övriga skulder	2 246	5 908	3 345
Kvalificerade skulder	51 143	44 136	44 149
Summa	725 179	772 589	738 773
Resultaträkning			
Ränteintäkter	436	959	638
Räntekostnader	-8 036	-18 187	-9 791
Övriga kostnader	-6	-12	-6
Summa	-7 606	-17 240	-9 159

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 web-plats <https://www.swedbank.com/sv/investor-relations/rapporter-och-presentationer/riskrapporter>

Mkr	2026 30 jun	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun
Tillgänglig kapitalbas (belopp)					
Kärnprimärkapital	56 497	56 313	56 150	55 691	55 204
Primärkapital	56 497	56 313	56 150	55 691	55 204
Totalt kapital	56 520	56 354	56 154	55 731	55 211
Riskvägda exponeringsbelopp					
Totalt riskvägt exponeringsbelopp	289 876	289 680	287 750	291 135	291 182
Kapitalrelationer som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet					
Kärnprimärkapitalrelation	19,5	19,4	19,5	19,1	19,0
Primärkapitalrelation	19,5	19,4	19,5	19,1	19,0
Total kapitalrelation	19,5	19,5	19,5	19,1	19,0
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	2,9	2,9	3,9
varav: ska utgöras av kärnprimärkapital	2,0	2,0	2,0	2,0	2,7
varav: ska utgöras av primärkapital	2,1	2,1	2,1	2,1	2,9
Totala kapitalbaskrav för översyns- och utvärderingsprocessen	10,9	10,9	10,9	10,9	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	15,4	15,4	16,4
Tillgängligt kärnprimärkapital efter uppfyllande av de totala kapitalbaskraven för översyns- och utvärderingsprocessen	8,6	8,6	8,7	8,3	7,0
Bruttosoliditetsgrad					
Totalt exponeringsmått	1 129 998	1 121 971	1 119 675	1 121 994	1 118 033
Bruttosoliditetsgrad, %	5,0	5,0	5,0	5,0	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

	2026	2025
	30 jun	31 dec
Kärnprimärkapital, mkr		
Eget kapital i delårsrapporten enligt redovisad balansräkning	56 586	56 292
Förändringar i värdet på egna skulder	-85	-91
Kassaflödessäkringar	56	20
Ytterligare värdejusteringar	-21	-14
Otillräcklig täckning för nödlidande exponeringar	-38	-4
Reserveringsnetto för IRK rapporterade kreditexponeringar	0	-53
Summa	56 497	56 150

	2026	2025
	30 jun	31 dec
Riskexponeringsbelopp, mkr		
Kreditrisker enligt IRK	85 016	85 717
Operativ risk	14 076	14 076
Ytterligare riskexponeringsbelopp enligt Artikel 458 CRR	190 784	187 956
Summa	289 876	287 750

	mkr		Procent	
	2026	2025	2026	2025
Kapitalbaskrav ¹	30 jun	31 dec	30 jun	31 dec
mkr / procent				
Kapitalkrav pelare 1	36 235	35 970	12,5	12,5
varav buffertkrav ²	13 045	12 950	4,5	4,5
Kapitalkrav pelare 2 ³	8 290	8 230	2,9	2,9
Totalt kapitalkrav inklusive pelare 2-vägledning	44 526	44 199	15,4	15,4
Kapitalbas	56 520	56 154		

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	
	2026	2025	2026	2025
Bruttosoliditetskrav ¹	30 jun	31 dec	30 jun	31 dec
mkr / procent				
Bruttosoliditetskrav pelare 1	33 900	33 590	3,0	3,0
Totalt bruttosoliditetskrav inklusive pelare 2-vägledning	33 900	33 590	3,0	3,0
Primärkapital	56 497	56 150		

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 januari till 30 juni 2026 ger en rättvisande översikt över Swedbank Hypoteks verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som Swedbank Hypotek står inför.

Stockholm den 16 juli 2026

Rolf Marquardt
Ordförande

Annika Lundberg
Verkställande direktör

Mattias Persson

Karin Mattsson

Mats Lindgren

Pia Gisgård

Revisors granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Swedbank Hypotek AB per 30 juni 2026 och den sexmånadersperiod 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 revisions sed 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 16 juli 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Kaiser de Carolis

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Johan Brobäck

Auktoriserad revisor

Medpåskrivande 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

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