

Datum för Finansinspektionens  
godkännande av Prospektet:

29 november 2021

Diarienummer:

21-27547



**Swedbank Hypotek AB (publ)**

**”Bolaget”**

**Program för bostadsobligationer**

**”Programmet”**

**Emissionsinstitut:**

Danske Bank

Handelsbanken Capital Markets

Nordea

SEB

Swedbank

*Detta grundprospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 29 november 2021 och är giltigt under en period om 12 månader från dagen för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter gäller inte efter det att grundprospektets giltighetstid har löpt ut.*

## VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt tillsammans med eventuella tillägg till det och varje dokument som blivit del av det genom hänvisning ("Prospektet") utgör ett grundprospekt och har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG. Prospektet gäller i 12 månader från den dag som Prospektet godkändes av Finansinspektionen.

Ord och uttryck som används i detta Prospekt har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna Villkor nedan ("Allmänna Villkor") om inte annat framgår av sammanhanget. Prospektet ska läsas tillsammans med eventuella tillägg till Prospektet, varje dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning samt slutliga villkor ("Slutliga Villkor") för aktuellt lån. Prospektet inklusive eventuella tillägg och de dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida, <http://hypotek.swedbank.se>.

Detta Prospekt utgör inte ett erbjudande att förvärva Obligationer och får inte vidarebefordras, reproduceras eller göras tillgängligt i eller till något land där sådan publicering eller distribution skulle förutsätta att någon ytterligare dokumentation upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt, eller där detta skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar i sådant land. Personer som får tillgång till detta dokument är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Obligationer emitterade under Prospektet har inte registrerats, och kommer inte att registreras, enligt United States Securities Act 1933. Obligationer får inte överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller till person med hemvist där eller för sådan persons räkning.

Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Ingen person involverad i något erbjudande i enlighet med detta Prospekt har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden.

Obligationerna som ges ut av Bolaget under detta Program ("Obligationerna") är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför anlita sina egna professionella rådgivare och utvärdera lämpligheten av en investering i Obligationerna mot bakgrund av sina förutsättningar. Varje investerare bör särskilt: (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) de relevanta Obligationerna, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i de relevanta Obligationerna samt (iii) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Prospekt eller eventuella tillägg; (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i de relevanta Obligationerna samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj; (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i de relevanta Obligationerna medför, inbegripet när valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta; (d) till fullo förstå villkoren för Obligationerna och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt (e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Alla indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas. Framåtriktad information i detta Prospekt gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

## INNEHÅLL

1. Beskrivning av Programmet .....	4
2. Riskfaktorer.....	6
3. Säkerställda obligationer .....	11
4. Allmänna Villkor .....	14
5. Mall för Slutliga Villkor .....	22
6. Allmänt om Bolaget .....	26
7. Övrig information .....	34

# 1. Beskrivning av Programmet

---

## 1.1 ÄNDAMÅL

Programmet gör det möjligt för Bolaget att löpande ge ut Obligationer på de villkor och enligt de metoder som beskrivs i detta Prospekt i syfte att låna upp medel för att användas i Bolagets verksamhet.

## 1.2 OBLIGATIONSVILLKOREN

De fullständiga villkoren för en Obligation består av de Allmänna Villkor för bostadsobligationer som gäller för samtliga Obligationer som ges ut under Programmet tillsammans med individuellt bestämda villkor för ett visst obligationslån vilka framgår av en handling benämnd "Slutliga Villkor" och som utgör en del av detta Prospekt. Obligationer ges antingen ut i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och omfattas av särskild förmånsrätt enligt 3 a § förmånsrättslagen (1970:979), eller som icke-säkerställda obligationer utan förmånsrätt enligt 18 § förmånsrättslagen med rätt till betalning jämsides med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.

### 1.2.1 Ändring av villkor under Obligationernas löptid

Fordringshavare som tillsammans representerar viss andel av utestående lånebelopp avseende viss Obligation kan i enlighet med de Allmänna Villkoren för obligationerna under vissa förutsättningar besluta om att träffa avtal med Bolaget om förändringar i de ursprungliga villkoren som är bindande för alla Fordringshavare.

## 1.3 OM OBLIGATIONERNA

### 1.3.1 Ränteberäkning

För Obligationer med räntekonstruktion FRN fastställer Bolaget räntesatsen för respektive Ränteperiod på respektive Räntebestämningssdag och räntan utgörs av STIBOR med tillägg av Räntemarginalen för samma period. För Obligationer med Fast ränta löper lånet med ränta enligt Räntesatsen.

### 1.3.2 Avkastning

Avkastning på en Obligation följer av det pris som Obligationen förvärvas, den räntesats som gäller för obligationslånet samt eventuellt courtage eller andra kostnader för köpet av Obligationen. Eftersom priset för en Obligation bestäms genom överenskommelse mellan parterna vid varje köp eller annan transaktion går avkastningen inte att fastställa i förväg.

## 1.4 MARKNAD, EMISSIONSBELOPP, PRISSÄTTNING MM

### 1.4.1 Marknad och målgrupp

Obligationerna är avsedda för den svenska kapitalmarknaden. Det finns inga villkor i Obligationerna som hindrar fordringshavaren från att fritt överlåta dessa.

I samband med emission av Obligation kommer en bedömning att göras av målmarknad och distributionskanal. Den som erbjuder, säljer eller rekommenderar Obligation ("distributör") ska beakta producentens målmarknadsbedömning. En distributör är enligt lag (2007:528) om värdepappersmarknaden och FFFS 2017:2 ("Produktstyrningsreglerna") ansvarig för att göra en egen målmarknadsbedömning för Obligation och fastställande av lämplig distributionskanal. En bedömning kommer dock vid varje emissionstillfälle att göras om ett Emissionsinstitut är att anse som producent avseende Obligation i enlighet med Produktstyrningsreglerna men i övrigt ska inte Emissionsinstitut anses vara producent enligt Produktstyrningsreglerna.

### 1.4.3 Emissionsbelopp och emissionsperiod

När Bolaget ger ut Obligationer under Programmet sker detta genom att Obligationerna ges ut i varierande antal och i valörer om minst SEK ETT HUNDRA TUSEN (100 000) eller i hela multiplar därav, vid ett eller flera tillfällen under lånets löptid beroende bland annat på Bolagets upplåningsbehov och

efterfrågan på Obligationerna. Det finns vanligen ingen i förväg bestämd övre beloppsgräns för ett obligationslån. Dock fastställs kapitalbeloppet för Obligation som ges ut och kan handlas under respektive obligationslån. Valören anges i de Slutliga Villkoren. Bolaget äger under obligationslånets löptid kontinuerligt ge ut säkerställda obligationer i angiven valör och enligt de övriga villkor som gäller för respektive obligationslån. Säkerställda obligationer som ges ut under visst obligationslån har identiska villkor (samma lånenummer, återbetalningsdag, ränta, ränteförfallodag, ISIN-kod etc) och är i alla avseenden likställda (fungibla) med övriga obligationer som givits ut under lånet ("tap-emissioner").

Det totala antalet säkerställda obligationer som ges ut under ett visst obligationslån kan komma att öka som en följd av tap-emissioner varför emitterad volym och totalt antal obligationer som tas upp till handel under ett obligationslån inte på förhand är känt för Bolaget och kan slutligen fastställas först när försäljningen av nya obligationer under obligationslånet har upphört.

Aktuell uppgift om emitterat belopp avseende ett visst obligationslån publicerar Swedbank AB (publ) ("Banken") löpande på sin hemsida (<https://www.swedbank.com/investor-relations/debt-investors/debt-issues/covered-bonds.html>) (informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Prospekt)). Utestående volymer offentliggörs för närvarande även på Nasdaq OMX, Bloomberg och Refinitiv.

Bolaget förbehåller sig rätten att när som helst avsluta eller göra uppehåll med emissionerna.

#### **1.4.4 Prissättning**

Priset för Obligationerna bestäms genom överenskommelse mellan parterna när Obligationerna ges ut av Bolaget eller distribueras via Emissionsinstitutet. Eftersom säkerställda obligationer kan komma att ges ut löpande under en längre tid under samma obligationslån är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för dessa obligationer.

Priset räknas ut vid varje tap-tillfälle genom att med aktuell marknadsränta diskontera alla framtida kassaflöden baserat på obligationens kupongränta. Hänsyn tas då också till upplupen kupongränta (jfr. Riksgäldens räkneexempel för nominella obligationer: [https://www.riksdagen.se/globalassets/dokument\\_sve/skuld/rakneexempel/nominella-obligationer.pdf](https://www.riksdagen.se/globalassets/dokument_sve/skuld/rakneexempel/nominella-obligationer.pdf)) (informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Prospekt)).

Eftersom Obligationer som ges ut under en tap-emission är fungibla med redan utgivna skuldförbindelser under obligationslånet erhåller investeraren i en tap-emission samma rätt till räntebetalning på följande ränteförfallodag som övriga investerare i Obligationen, även om Obligationen är utestående endast en del av ränteperioden. Detta förhållande reflekteras i priset på en Obligation under en tap-emission.

#### **1.4.5 Betalning och leverans**

Tider och eventuella andra villkor för betalning och leverans bestäms genom överenskommelse mellan parterna när Obligationerna ges ut av Bolaget eller distribueras via Emissionsinstitutet.

## 2. Riskfaktorer

---

Innan en investerare beslutar sig för att förvärva Obligationer emitterade av Bolaget är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och Obligationernas framtida utveckling. Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms vara väsentliga för Bolaget. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bolaget eller branschen och risker förenade med Obligationerna. Bolagets bedömning av väsentligheten för varje riskfaktor baseras på sannolikheten för deras inträffande och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt.

Riskfaktorena presenteras i kategorier där de mest väsentliga riskfaktorerna i en kategori presenteras först under den kategorin. Efterföljande riskfaktorer i samma kategori rangordnas inte efter väsentlighet eller sannolikhet för inträffande. Då en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori visas en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för en sådan riskfaktor.

### 2.1 RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS FÖRMÅGA ATT INFRIA SINA FÖRPLIKTELSE I ENLIGHET MED OBLIGATIONERNA

#### 2.1.1 Makroekonomiska och andra omvärldsrisker

##### *Risker relaterade till Sverige och den svenska bolånemarknaden*

Under de senaste åren har Sverige haft låga räntor (med realräntor på bolån som sjunkit från 8,8 procent till 0,5 procent mellan 1995 och 2020), historiskt låg inflation, högre bostadspriser och ökade disponibla hushållsinkomster, vilket har lett till en stabil tillväxt i efterfrågan på lån, särskilt på bostadslånemarknaden. Efterfrågan på bostäder har ökat snabbt i Sverige, delvis till följd av snabb befolkningstillväxt men också en urbanisering som bidragit till en ökad efterfrågan på bostäder i storstadsområden och andra tillväxtregioner. Bostadspriserna har följt med i denna utveckling och har mer än tredubblats sedan 2000. Covid-19 pandemins utbrott medförde dock att priserna initialt sjönk något, vilket senare återhämtades med råge under sommaren och under perioden februari till september 2020 har bostadspriserna stigit med cirka 5 procent. Trots de höga bostadspriserna, en pågående pandemi och osäkra framtidsutsikter tar köpare fortfarande bostadslån i betydande omfattning, till stor del drivet av det låga ränteläget. Hushållens skuldsättning steg till 189 procent av den disponibla inkomsten i slutet av 2019, enligt Sveriges centralbanks stabilitetsrapport från första kvartalet 2020.

De senaste 18 månaderna präglades av osäkerhet kring spridningen av covid-19 och dess direkta och indirekta effekter.

Restriktionerna runtom i världen har under hösten lättats. Lyckosamma vaccinationsprogram och frånvaron av nedstängningar kommer att göra det möjligt för hushållen att återgå till ett mer normalt konsumtionsmönster. Men återkommande virusutbrott kan få långvariga konsekvenser för vissa sektorer, såsom turism, resor, sport- och kulturevenemang, om restriktioner om fysisk distansering behålls. En stor spridning av viruset i avlägsna delar av världen riskerar att skapa ringar på vattnet även för våra hemmamarknader. Till exempel har många asiatiska länder som släpar efter med vaccinering återinfört nedstängningar, vilket skulle kunna förvärra de befintliga störningarna i leveranskedjorna och orsaka ännu större råvaru- och komponentbrist än väntat. Den exporterande tillverkningssektorn är särskilt sårbar för detta, men det skulle också kunna dämpa den totala produktionstillväxten och tillfälligt driva upp inflationen ytterligare. Detta kan leda till att flera hushåll möter en osäkerhet om jobb och inkomster.

Dessutom står EU:s medlemsländer inför många utmaningar, inklusive de som är relaterade till demografiska trender. Problem har uppstått i Storbritannien efter utträdet ur EU med obalanser i både handeln och på arbetsmarknaden. Hösten påverkas även av fortsatt försiktighet politisk osäkerhet innan regeringsbildandet i Tyskland klarnat. Samtidigt fortsätter de kyliga relationerna mellan USA och Kina. Det är oklart i vilken omfattning dessa störningar kommer ha på den globala kapitalmarknaden och ekonomin kan påverka Bolaget men omfattande störningar skulle medföra en risk för Bolagets lönsamhet och finansiella ställning.

Svenska staten har introducerat ett flertal stödprogram för att minska de ekonomiska effekterna för såväl privatpersoner som företag. När pandemin bedarrat kommer utfasningen av dessa samt omfattningen av beteendeförändringar hos företag och hushåll, som uppstått med anledning av covid-19, vara av betydelse för den fortsatta återhämtningen för olika delar av samhället.

Nya legala och fiskala krav, såsom ytterligare ökade amorteringskrav eller högre beskattning av fastigheter, riskerar att ha en negativ inverkan på bostadspriserna, särskilt i storstadsområden där fastigheternas marknadsvärden är högre, och bidra till en minskning av utlåningstillväxten. Vidare kan en potentiell åtstramning av penningpolitiken förväntas hålla tillbaka bostadsprisutvecklingen. Alla sådana förändringar kan medverka till en minskad efterfrågan på nya lån i allmänhet, inklusive lån som kan komma från Bolaget.

Bolaget hade per den 30 juni 2021 en marknadsandel på 23 procent av Sveriges bostadslånemarknad. Om marknadsräntorna skulle höjas utan att banken kan överföra höjningen till kunderna skulle det ha en negativ inverkan på Bolagets resultat. Om de legala kraven på bolånekunderna ökar i den omfattning att efterfrågan på nya lån understiger den årliga amorteringstakten skulle det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet. Om räntorna skulle höjas, de legala kraven skulle öka och efterfrågan på nya lån, som en följd av detta, skulle minska avsevärt, skulle detta ha en negativ inverkan på dess verksamhet och dess resultat.

### ***Risker relaterade till störningar i den internationella kapitalmarknaden***

Som långgivare är Bolaget utsatt för risker relaterade till de globala kapitalmarknaderna och ekonomin, eftersom långgivare, både i Sverige och globalt, är beroende av att den globala kapitalmarknaden och ekonomin är välfungerande, så att människor är villiga och har möjlighet ta lån. För Bolaget är risken specifikt kopplad till framför allt kundernas vilja att köpa nya bostäder med hjälp av lån från Bolaget. Varje störning eller nedgång på de globala kapitalmarknaderna och ekonomin riskerar att påverka Bolaget negativt, både avseende på finansiella resultat och tillväxtpotentialer. Varje nedgång i ekonomin tillsammans med en ökning av arbetslöshet bidrar till en ökning av risken.

Kapitalmarknaderna är vidare föremål för perioder av hög volatilitet som kan påverka Bolagets möjligheter att finna finansiering. Sådana störningar medför ofta ökade kreditspreadar och minskad likviditet i marknaderna med delvis bristande öppenhet i prissättningen som följd. Förändringar på de internationella marknaderna, såsom ändrade räntor eller valutakurser, minskande avkastning från aktier, fastigheter och andra investeringar, riskerar att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet och resultat. Dessutom kan Bolagets finansiella utveckling påverkas negativt av försämrade allmänna ekonomiska förhållanden på de marknader där Bolaget verkar.

### **2.1.2 Risker relaterade till Bolagets verksamhet**

Som ett resultat av den löpande affärsverksamheten är Bolaget exponerat mot ett antal olika risker, av vilka de väsentliga och specifika är kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och operativ risk samt Bolagets beroende av Banken. Banken tillsammans med sina dotterbolag benämns häri som ("Koncernen") för sin verksamhet. Riskerna beskrivs i detalj nedan.

#### ***Kreditrisk***

Som ett resultat av att Bolaget bedriver bolåneverksamhet är Bolaget exponerat för kreditrisk. Kreditrisk är risken för att en kredittagare inte fullgör sina förpliktelser mot Bolaget samt risken för att ställda säkerheter inte täcker fordran. Kreditrisk inkluderar även motpartsrisk, koncentrationsrisk och avvecklingsrisk. Motpartsrisk är risken för att en motpart i en finansiell transaktion inte fullgör sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget och att säkerheter som erhållits inte är av tillräcklig storlek för att täcka utestående fordran på motparten. Med finansiell transaktion avses här repor och derivat. Koncentrationsrisken utgörs bland annat av stora exponeringar eller koncentration i kreditportföljen till specifika motparter, sektorer eller geografier. Avvecklingsrisk är risken att en motpart inte fullgör sitt åtagande innan Bolaget fullgör sitt i samband med att en transaktion går till förfall (leverans/betalning).

Om ovan angivna kreditrisker förverkligas i en betydande omfattning kan det leda till kreditförluster för Bolaget. Kreditförlusterna under 2020 hade en positiv effekt om 32 SEKm i resultaträkningen. Första halvåret 2021 hade Bolagets kreditförluster en positiv effekt om 67 SEKm, motsvarande en kreditförlustnivå om -0,01 procent. Trots den pågående covid-19-pandemin är Bolagets kreditförluster och osäkra fordringar ännu kvar på mycket låga nivåer, vilka dock kan komma att öka om pandemin efterföljs av en lågkonjunktur eller andra komplikationer uppstår i samhället.

Risker relaterade till förändringar av Bolagets utsikter att få tillbaka investerade medel vid lån och andra fordringar på motparter är inneboende risker i affärsverksamheten. Negativa förändringar av kreditkvaliteten hos Bolagets låntagare och motparter på grund av en generell ekonomisk nedgång, systemrisk i det finansiella systemet eller på grund av fallande värden på säkerheter, påverkar värdet på Bolagets tillgångar och därmed också möjligheterna att få tillbaka investeringen. Sådana förändringar skulle kunna påverka Bolagets finansiella resultat.

En konjunkturförsämring på de marknader där Bolaget är verksamt påverkar kreditkvaliteten i Bolagets exponeringar mot företagskunder negativt. Återbetalningsförmågan för privatpersoner påverkas främst av ökad arbetslöshet. De faktiska kreditförlusterna varierar över en konjunkturcykel. Högre nivåer av kreditförluster över konjunkturcykeln än vad som historiskt kunnat påvisas kan uppstå. Vid en sådan situation skulle en nödvändig ökning av Bolagets reserveringar för befarade kreditförluster och konstaterade kreditförluster utöver vad som redan reserverats få en väsentlig påverkan på Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

I värsta fall kan detta leda till att Bolaget hamnar på obestånd och inte kan betala tillbaka sin skuld till Fordringshavarna i enlighet med villkoren för Obligationen.

### **Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser vid respektive förfallotidpunkt. Ett kreditinstituts, inklusive Bolagets, oförmåga att förutse och förbereda sig för en oväntad minskning eller förändring i upplåningskällor kan få konsekvenser för dess förmåga att uppfylla sina betalningsförpliktelser vid förfall.

Bolagets upplåningsmöjligheter och andra möjligheter att finansiera sig påverkas av ett flertal faktorer. Exempelvis skulle en faktisk eller förväntad försämring av Bolagets kreditbetyg, stora finansiella förluster, rykten eller marknadsprisförändringar som påverkar storleken på likviditetsreserverna försämra Bolagets upplåningsmöjligheter. Vissa av dessa faktorer kommer även öka Bolagets upplåningsbehov eftersom Bolagets motparter kräver högre säkerheter för att genomföra transaktioner med Bolaget. Utöver detta skulle volymen på Bolagets upplåningskällor, huvudsakligen avseende långfristig upplåning, komma att begränsas under perioder av ansträngd likviditet. Turbulens i den globala ekonomin och finansiella marknader skulle påverka Bolagets likviditet och vissa motparters vilja att genomföra affärer med Bolaget, vilket kommer leda till negativ påverkan på Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat. Vilken del som påverkas mest givet materialisering av ett sådant scenario beror på om motparternas förändrade vilja att göra affärer med Bolaget resulterar i en dyrare långfristig upplåning, vilket påverkar den finansiella ställningen eller att motparter inte längre vill köpa långfristiga obligationer, vilket får en påverkan på affärsverksamheten.

Bolagets utlåning, det vill säga lån som beviljas till Bolagets kunder, har vanligtvis avtalat förfall bortom förfall på motsvarande upplåning, vilket gör Bolaget beroende av dess möjligheter att löpande refinansiera förfallande skulder med ny upplåning.

### **Marknadsrisk**

Med marknadsrisk avses risken för att Bolagets resultat, eget kapital eller värde minskar på grund av förändringar i prisnivåer på finansiella marknader. Marknadsrisk inkluderar ränterisk, valutakursrisk, aktiekursrisk och råvarurisk samt risker från förändringar i volatiliteter och korrelationer. Bolagets marknadsrisk utgörs av ränte- och valutakursrisk.

Ränterisken i Bolagets verksamhet uppkommer som en följd av skillnaden i utlåningsportföljens och upplåningens genomsnittliga räntebindningsperiod. Bolagets fasträntetillgångar består huvudsakligen av lån. Bolagets valutarisk uppkommer i samband med att Bolagets utlåning i SEK delvis finansieras med upplåning i andra valutor.

Om för Bolaget relevanta marknadsriskfaktorer förändras på ett ofördelaktigt sätt kan detta ha en potentiell inverkan på Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat. Exempelvis kan förändrade räntor och valutakurser leda till dyrare upplåning i andra valutor. Ett annat exempel är att förändrade räntor kan påverka räntenettet. Ränterisken uttryckt som känsligheten för ett ränteskifte upp med 1 procent har under 2020 varierat mellan 163 och 1511 SEKm mätt på daglig basis.



## **Operativ risk**

I Bolaget definieras operativ risk som risken för förluster, avbrott i affärsprocesser, negativ ryktespåverkan till följd av otillräckliga eller bristfälliga interna processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. I operativa risker inkluderas också risk för externa händelser som inte täcks av något annat riskslag. Operativa risker är indelade i undergruppen. En incident definieras som en avvikelser i en affärsprocess som resulterar i ett oväntat resultat av en affär. En incident kan vara potentiell eller reell; påverka liv och hälsa, ryktesspridning, störning i affärsprocess, ha finansiell påverkan eller vara negativ för en eller flera privatpersoner. En operativ förlust definieras som den kvantifierbara finansiella påverkan incidenten kan ha på Bolagets vinst och, förlust och/eller på aktieägarnas kapital i Bolaget.

De operativa riskerna är framför allt tillgänglighetsrisker det vill säga risken för att IT-system ligger nere, risken för att Banken och sparbänkerna inte kan fullgöra sina åtaganden mot extern part och risken för att externa hot begränsar tillgängligheten.

Ett allvarligt avbrott i IT-systemen skulle ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets möjlighet att fullgöra åtaganden i bolagsspecifika system, såsom ett reskontrasystem och system för registerföring avseende Bolagets säkerhetsmassa, vilket används för rapportering, uppföljning och administration. Om data från reskontran skulle försenas, påverkas bokföringsprocessen och myndighetsrapportering. Om uppdateringen från systemet för registerföring skulle försenas avsevärt finns det risk att Bolaget inte fullt kan leverera på kraven i lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("LUSO"). Bolaget skulle då anses kunna ha allvarligt åsidosatt sina skyldigheter enligt LUSO eller andra författningar som reglerar dess verksamhet och då finns det ytterst en risk att Finansinspektionen återkallar Bolagets tillstånd att ge ut säkerställda obligationer.

### ***Bolaget är beroende av Banken för sin verksamhet***

Bolaget har anlitat Banken för utförande av stora delar av Bolagets verksamhet. Ansvaret för utförande av dessa uppgifter har lagts på Banken genom outsourcing och utförandet av uppgifterna har integrerats i Bankens övriga verksamhet. Exempelvis har Bolaget inget eget försäljningsnätverk utan utlåningen sker via Bankens och sparbänkernas kontorsnätverk. Vidare har Bolaget ingen egen funktion för upplåning utan Bolagets finansiering hanteras av Bankens centrala upplåningsfunktion. Om Banken skulle sluta att utföra dessa tjänster eller på annat sätt brista i sina åtaganden gentemot Bolaget, eller om en försämring av Bankens namn och rykte också skulle försämma den allmänna uppfattningen om Bolaget, så skulle det kunna få negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt dess förmåga att infria sina åtaganden gentemot innehavare av Obligationerna.

## **2.2 RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONERNA**

### **2.2.1 Risker förknippade med Obligationerna**

#### ***Benchmarkförordningen***

STIBOR och andra referensräntor har varit föremål för lagstiftarens uppmärksamhet. Detta har resulterat i ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan har implementerats och andra är på väg att implementeras. Den s.k. benchmarkförordningen (Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni) trädde ikraft den 1 januari 2018 och reglerar tillhandahållande av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen inte tillämpats i sin helhet kan inte dess effekter fullt ut bedömas vid tidpunkten för upprättande av Prospektet. Det finns dock en påtaglig risk att benchmarkförordningen kommer påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Vidare kan de ökade administrativa kraven och de därtill kopplade regulatoriska kraven leda till att aktörer inte vill medverka vid bestämning av referensräntor eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss Obligation skulle det kunna ha väsentligt negativ effekt på avkastningen på en innehavares Obligationer.

#### ***Investerarens marknadsrisk***

Investerarens marknadsrisk utgörs främst av ränterisk för Obligationer med fast ränta. Investeringar i Obligationer med fast ränta innebär en risk för att en förändring av marknadsräntan väsentligt påverkar

värdet på Obligationerna negativt, eftersom värdet av fastränteinstrumentet delvis är en funktion av instrumentets kupongränta i förhållande till den rådande marknadsräntan. Detta innebär att om marknadsräntan ökar, så minskar värdet av en Obligation med fasträntekonstruktion och om marknadsräntan minskar, så ökar värdet av en Obligation med fasträntekonstruktion. Om värdet på Obligationer med fast ränta väsentligen påverkas negativt, kan en sådan investerare förlora en stor del av sin investering.

### ***Nedskrivning eller konvertering och andra konsekvenser av resolution***

Lagen (2015:1016) om resolution ("resolutionslagen") trädde ikraft den 1 februari 2016 och införlivar Europaparlamentets och Rådets direktiv 2014/59/EU ("krishanteringsdirektivet") i svensk rätt samt de ändringar som började gälla 2021 genom Europaparlamentets och Rådets direktiv 2019/879/EU. Resolutionslagen innehåller regler som ger Riksgäldskontoret ("resolutions-myndigheten") rätt att försätta en systemviktig bank eller annat kreditinstitut, som bedöms vara - eller snart komma - på obestånd, i så kallad resolution. Resolution är ett nytt sätt att hantera en kris i ett systemviktigt kreditinstitut, vilket innebär att Riksgäldskontoret tar kontroll över institutet och rekonstruerar det. Under rekonstruktionsprocessen har Riksgäldskontoret vidsträckt befogenheter som bland annat innefattar att skriva ner Bolagets skulder eller konvertera dem till eget kapital, med den följd att innehavare av Obligationer och andra fordringsbevis inte längre kan göra sin fordran gällande. Säkerställda obligationer som Bolaget ger ut, bland annat under detta Program, är dock undantagna från sådan nedskrivning eller konvertering till den del sådana obligationer täcks av tillgångarna i säkerhetsmassan. Dock är eventuella restskulder i säkerställda obligationer eller obligationslån som inte har status av säkerställda obligationer inte undantagna från nedskrivning eller konvertering. Utöver nedskrivning och konvertering kan Riksgäldskontoret också stoppa betalningar från Bolaget, hindra dess avtalsparter från att säga upp avtal eller göra kvittningar samt ändra förfallodagar, räntesatser och andra villkor i Bolagets upplåning. I vilken grad resolutionslagen eller ändringar i lagen genom Rådets direktiv 2019/879/EU kan påverka Obligationerna är oviss och skulle kunna ha en betydande negativ effekt på Obligationerna.

### **2.2.2 Riskfaktorer som endast gäller säkerställda obligationer**

Säkerställda obligationer har särskild förmånsrätt i de tillgångar som ingår i Bolagets säkerhetsmassa enligt LUSO. Säkerställda obligationer har dessutom under vissa förutsättningar rätt att erhålla betalning vid de tidpunkter och med de belopp som framgår av obligationsvillkoren även om Bolaget skulle gå i konkurs.

### ***Bristande uppfyllande av matchningsreglerna***

Enligt LUSO måste Bolaget uppfylla vissa matchningskrav avseende säkerhetsmassan och utgivna säkerställda obligationer. För att uppfylla dessa matchningskrav får Bolaget ingå derivatavtal. För att ingå derivatavtal är Bolaget beroende av tillgängligheten av derivatmotparter med tillräckligt högt kreditbetyg och att derivatmotparter fullföljer sina kontraktuella åtaganden.

Bristande uppfyllande av matchningsreglerna innebär vid Bolagets konkurs att tillgångarna i säkerhetsmassan inte längre hålls åtskilda, utan vanliga regler för konkursförfarande tillämpas. Betalning utgår då inte längre enligt obligationsvillkoren utan istället enligt konkurslagens regler. Detta kan medföra att innehavare inte får full betalning, samt att betalning kan ske såväl i förtid som med dröjsmål. Dock kvarstår förmånsrätten i säkerhetsmassan. I den mån säkerhetsmassan inte täcker säkerställda obligationer och derivatavtal kvarstår fordringarna i konkursen och kan bevakas som oprioriterade fordringar. Kvarstående fordringar rankas lika (*pari passu*) med övriga oprioriterade, icke efterställda fordringar.

### ***Försämring av belåningsgraden***

Om värdet på den egendom som utgör säkerhet för tillgångarna i säkerhetsmassan minskar avsevärt, till exempel genom fallande bostadspriser, och Bolaget inte vidtar åtgärder för att återställa förhållandet mellan säkerställda obligationer och säkerhetsmassan, finns det risk att Bolaget inte kan erlagga full betalning till innehavarna av de säkerställda obligationerna.

### 3. Säkerställda obligationer

---

*Avsnittet gäller endast för säkerställda obligationer. Nedan ges en kort sammanfattning av vissa delar av LUSO, enligt dess lydelse vid tidpunkten för offentliggörandet av detta Prospekt. Framställningen är inte avsedd att vara en uttömmande beskrivning av LUSO eller dess tolkning eller tillämpning. Se även avsnitt 2.2.2 (Riskfaktorer som endast gäller säkerställda obligationer).*

#### 3.1. INLEDNING

Sedan LUSO trädde i kraft den 1 juli 2004 kan svenska banker och kreditmarknadsföretag, emittenter, som har Finansinspektionens tillstånd ge ut säkerställda obligationer.

I LUSO definieras säkerställda obligationer som obligationer och andra jämförbara skuldförbindelser som är förenade med förmånsrätt i vissa av emittentens tillgångar ("Säkerhetsmassan"), vilka ska noteras i ett register som förs av emittenten. Förmånsrätten gäller, i händelse av emittentens konkurs, till förmån för innehavare av säkerställda obligationer och omfattar tillgångarna i Säkerhetsmassan. Även motparter i derivatavtal, med vilka avtal ingåtts i syfte att uppfylla de i LUSO föreskrivna matchningskraven (se avsnitt 3.6 *Matchningsregler* nedan), omfattas av förmånsrätten.

Säkerhetsmassan utgör en rörlig tillgångsmassa såtillvida att emittenten kan lägga till eller byta ut tillgångar i Säkerhetsmassan.

Ytterligare regler som gäller för utgivning av säkerställda obligationer finns i de av Finansinspektionen, med stöd av förordningen (2004:332) om utgivning av säkerställda obligationer, utfärdade detaljerade föreskrifter och allmänna råd rörande säkerställda obligationer (FFFS 2013:1), senast uppdaterade genom FFFS 2016:17.

Regleringen av säkerställda obligationer finns framförallt i LUSO och i förmånsrättslagen (1970:979). Det finns ingen rättspraxis att tillgå vad gäller LUSO. Förändringar och tillägg i nämnda lagar kan komma att inverka på villkoren för säkerställda obligationer.

Den 8 januari 2020 antog EU ett nytt direktiv (EU) 2019/2162 av den 27 november 2019 och en förordning med ändringar i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 avseende säkerställda obligationer. Avsikten med ett gemensamt regelverk på EU-nivå är att harmonisera marknaden för säkerställda obligationer i EU, bland annat genom att introducera en enhetlig definition av säkerställda obligationer. Direktivet skulle varit implementerat i nationell rätt senast den 8 juli 2021, men för svensk del har implementeringen försenats. Regelverken ska tillämpas från den 8 juli 2022. Den slutliga utformningen av regelverken är således inte fastställd. Regelverken kommer sannolikt medföra vissa ändringar av LUSO, till exempel rörande likviditetskrav.

#### 3.2. REGISTER

Emittenten ska föra register ("Registret") över säkerställda obligationer, relevanta derivatavtal och tillgångar som ingår i Säkerhetsmassan. Registret skall vid varje tidpunkt visa det nominella värdet av de säkerställda obligationerna och Säkerhetsmassan. För att kunna säkerställa ett rättvisande nominellt värde kan regelbunden justering av bland annat räntenivåer, räntebindningsperioder och kapitalbelopp vara nödvändig. Vidare måste marknadsvärdet på egendom som utgör säkerhet för kredit i Säkerhetsmassan framgå av Registret.

Notering i Registret är en förutsättning för att skapa förmånsrätt i Säkerhetsmassan, detta innebär även att endast tillgångar som är upptagna i Registret anses ingå i Säkerhetsmassan.

#### 3.3. SÄKERHETSMASSAN

Säkerhetsmassan kan enligt LUSO bestå av hypotekskrediter, offentliga krediter och fyllnadssäkerheter.

Hypotekskrediter avser lån mot panträtt i fast egendom, tomträtt, bostadsrätt eller motsvarande säkerhetsrätt i likvärdig egendom belägen inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES"). Vidare måste egendomen vara avsedd för bostads-, jordbruks-, kontors- eller affärsändamål.

Offentliga krediter omfattar lån till EU-organen samt utländska stater, centralbanker, kommuner eller andra motparter som Finansinspektionen har godkänt.

Fyllnadssäkerheter består huvudsakligen av statsobligationer. Även vissa krediter som tas upp av kreditinstitut och en del andra institutioner kan efter Finansinspektionens godkännande utgöra fyllnadssäkerheter.

### **3.4. BELÄNINGSGRADER OCH ANDRA BEGRÄNSNINGAR**

För hypotekskrediter som ingår i Säkerhetsmassan gäller vissa högsta belåningsgrader:

- 75 procent av marknadsvärdet, för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt som är avsedd för bostadsändamål;
- 70 procent av marknadsvärdet, för fast egendom som är avsedd för jordbruksändamål; och
- 60 procent av marknadsvärdet, för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt som är avsedd för affärs- och kontorsändamål.

Om en hypotekskredit överstiger den föreskrivna belåningsgraden, räknas endast den del av hypotekskrediten som ligger inom den föreskrivna belåningsgraden in i Säkerhetsmassan.

Det finns ingen bestämmelse i LUSO eller någon annanstans som reglerar hur löpande betalningar ska fördelas för hypotekskrediter som endast delvis ingår i Säkerhetsmassan. Sannolikt skall lagen tolkas så att räntebetalningar fördelas proportionerligt mellan delarna medan amorteringar (förutsatt att den underliggande säkerheten inte är föremål för utmätning) i första hand skall hänföras till den del som inte ingår i Säkerhetsmassan. Försäljningslikvid vid exekutiv försäljning av en underliggande säkerhet skall dock sannolikt i första hand hänföras till den del av krediten som ingår i Säkerhetsmassan. Regler saknas även för fördelning av inflytande medel (inklusive likvid vid ianspråktagande av hypotekssäkerhet) om en och samma hypotekssäkerhet ställts för två eller fler krediter och endast en av dessa krediter innefattas i Säkerhetsmassan. Avsaknaden av vägledning kan ge utrymme för oprioriterade borgenärer i konkursen att hävda att endast en proportionerlig del av betalningarna skall anses hänförlig till krediten som innefattas i Säkerhetsmassan.

Hypotekskrediter i affärs- och kontorsfastigheter får inte överstiga 10 procent av den totala Säkerhetsmassan och fyllnadssäkerheter får utgöra högst 20 procent av Säkerhetsmassan. Finansinspektionen kan dock tillåta att andelen fyllnadssäkerheter får uppgå till högst 30 procent under en begränsad tid.

### **3.5. KONTROLL AV BELÄNINGSGRADEN**

Emittenten måste löpande följa förändringar i marknadsvärdet för egendom som utgör säkerhet för hypotekskrediter i Säkerhetsmassan. Om marknadsvärdet minskar avsevärt får endast den del av lånet som faller inom den föreskrivna belåningsgraden räknas in i Säkerhetsmassan. Om marknadsvärdet sjunker efter det att emittenten försatts i konkurs anses det dock inte medföra att Säkerhetsmassan minskas med avseende på förmånsrätten. Minskningen av marknadsvärdet kan dock leda till att Säkerhetsmassan inte längre uppfyller matchningsreglerna.

### **3.6. MATCHNINGSREGLER**

Emittenten måste, i enlighet med LUSO, säkerställa att det nominella värdet på Säkerhetsmassan alltid med minst 2 procent överstiger det sammanlagda nominella värdet på de fordringar som kan göras gällande mot emittenten med anledning av säkerställda obligationer och tillhörande derivatavtal.

Villkor för tillgångarna i Säkerhetsmassan vad gäller valuta, räntesatser, räntebindningsperioder och förfallodagar ska vara sådana att det upprätthålls en god balans gentemot motsvarande villkor för de säkerställda obligationerna. God balans anses föreligga om nuvärdet av tillgångarna i Säkerhetsmassan vid varje tidpunkt med minst 2 procent överstiger nuvärdet av skulderna avseende säkerställda obligationer. Vid beräkning av nuvärdet ska även nuvärdet av derivatavtal beaktas.

Betalningsflödena avseende tillgångarna i Säkerhetsmassan, derivatavtal och säkerställda obligationer måste medge fullgörande av löpande betalningsförpliktelser gentemot innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal.

Tillgångar i Säkerhetsmassan som är oreglerade sedan 60 dagar får inte räknas med i Säkerhetsmassan vid matchningsbedömningen.

### **3.7. OBEROENDE GRANSKARE**

Utöver Finansinspektionens ordinarie tillsyn ska Finansinspektionen enligt LUSO utse en oberoende granskare. Den oberoende granskaren ska övervaka att Registret förs i enlighet med LUSO. Granskaren har rätt att genomföra undersökning hos emittenten och ska rapportera regelbundet till Finansinspektionen.

### **3.8. FÖRMÅNSRÄTT I EMITTENTENS KONKURS**

Enligt LUSO och förmånsrättslagen (1970:979) tillförsäkras innehavare av säkerställda obligationer särskild förmånsrätt om emittenten försätts i konkurs. Förmånsrätten tillkommer även motparterna i sådana derivatavtal som ingåtts i syfte att uppfylla matchningskraven enligt LUSO.

Den särskilda förmånsrätten innebär att innehavare av säkerställda obligationer och derivatmotparter har prioritet framför emittentens samtliga andra borgenärer såvitt avser tillgångarna i Säkerhetsmassan (med undantag för konkurskostnaderna till den del de hänför sig till konkursförvaltarens förvaltning av Säkerhetsmassan och fordringar med anledning av avtal som ingåtts av konkursförvaltaren för att upprätthålla matchningen efter konkursbeslutet). Dessutom gäller förmånsrätt i de medel som vid tidpunkten för konkursbeslutet finns hos emittenten och som har sitt ursprung i Säkerhetsmassan eller derivatavtal och finns avskilda på ett särskilt konto hos emittenten.

### **3.9. HANTERING AV TILLGÅNGAR I SÄKERHETSMASSAN VID KONKURS**

Om tillgångarna i Säkerhetsmassan, de säkerställda obligationerna samt aktuella derivatavtal vid konkurstidpunkten, uppfyller villkoren i LUSO ska de under konkursförfarandet hållas åtskilda från emittentens övriga tillgångar och skulder. Konkursförvaltaren är under dessa förutsättningar skyldig att fortsätta avtalsenliga betalningar med medel ur Säkerhetsmassan till innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal.

Om Säkerhetsmassan vid konkurstidpunkten eller senare upphör att uppfylla matchningsreglerna eller övriga villkor enligt LUSO, ska Säkerhetsmassan inte längre hållas åtskild, utan vanliga regler för konkursförfarande tillämpas. Detta innebär att löpande avtalsenliga betalningar upphör. Dock kvarstår förmånsrätten i Säkerhetsmassan och betalning utgår ur de realiserade tillgångarna. I den mån Säkerhetsmassan inte täcker säkerställda obligationer och derivatavtal kvarstår fordringarna mot konkursboet och kan bevakas som oprioriterade fordringar. Kvarstående fordringar rankas därvid lika (*pari passu*) med övriga oprioriterade, icke efterställda, fordringar.

Genom en ändring i LUSO som trädde i kraft den 1 juni 2010 har konkursförvaltarens befogenheter vid en emittents konkurs förtydligats. Konkursförvaltaren har givits ett uttryckligt mandat att för konkursboets räkning exempelvis uppta lån och ingå andra avtal i syfte att upprätthålla matchningen mellan den så kallade Säkerhetsmassan, säkerställda obligationer och derivatavtal.

## 4. Allmänna Villkor

---

### ALLMÄNNA VILLKOR FÖR BOSTADSOBLIGATIONER

version 2016-11-04

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Swedbank Hypotek AB (publ) (org nr 556003-3283) ("Bolaget") tar upp på kapitalmarknaden under detta program för bostadsobligationer avsedda för den svenska kapitalmarknaden ("Programmet") genom att utge obligationer i svenska kronor. För varje lån upprättas slutliga villkor ("Slutliga Villkor"), vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för lånet. Referenserna nedan till "dessa villkor" ska således med avseende på ett visst lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor.

#### 1. Definitioner

I föreliggande villkor ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan. Ord och uttryck som anges med stor begynnelsebokstav i dessa Allmänna Villkor men som inte definieras nedan har den betydelse som framgår av Slutliga Villkor för ett visst Lån. Uttrycket "dessa Villkor" ska med avseende på viss Obligation anses innefatta såväl dessa Allmänna Villkor för bostadsobligationer som de individuellt bestämda villkoren för aktuell Obligation som framgår av Slutliga Villkor.

"Avstämningsdag"	den femte (5) Bankdagen före respektive förfallodag, eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden;
"Bankdag"	dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
"Banken"	Swedbank AB (publ), org nr 502017-7753;
"Bolaget"	Swedbank Hypotek AB (publ), org nr 556003-3283;
"Emissionsinstitut"	de värdepappersinstitut som vid var tid har träffat överenskommelse med Bolaget om distribution av obligationer. Emissionsinstituten är för närvarande Swedbank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, och Nordea Bank Finland Abp;
"Euroclear Sweden"	Euroclear Sweden AB, org nr 556112-8074;

"Fordringshavare"	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning under en Obligation;
"Justerat Lånebelopp"	det sammanlagda nominella beloppet av utelöpande Obligationer avseende visst obligationslån med avdrag för Obligationer som innehas av Bolaget eller av Bolaget helägt bolag;
"Kapitalbelopp"	enligt Slutliga Villkor – det belopp varmed Lån ska återbetalas på Återbetalningsdagen;
"Kontoförande Institut"	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Obligation;
"Lån"	varje lån, omfattande en eller flera Obligationer, som Bolaget upptar enligt dessa villkor;
"Obligation"	skuldförbindelse enligt 1 kap 3 § lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument utfärdad av Bolaget i enlighet med dessa villkor och som enligt vad som anges i Slutliga Villkor antingen (i) ges ut i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och omfattas av särskild förmånsrätt enligt 3 a § förmånsrättslagen (1970:979) eller (ii) inte har status av säkerställda obligationer utan medför rätt till betalning jämsides med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag;
"Referensbanker"	Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ);
"SEK"	svenska kronor;
"Slutliga Villkor"	handling med rubriken "Slutliga Villkor" som innehåller uppgift om exempelvis räntesats, återbetalningsdag och andra individuellt bestämda villkor för Obligation, vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor för bostadsobligationer utgör fullständiga villkor för ett Lån;

”STIBOR”

den räntesats som (i) kl 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida ”SIDE” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan notering inte finns – (ii) vid nyssnämnda tidpunkt enligt besked från Banken motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas erbjudna räntor för depositioner av SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm eller, om endast ett eller inget sådant erbjudande ges, (b) Bankens skäliga bedömning av den ränta affärsbanker i Sverige erbjuder för utlåning av SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm;

”VP-konto”

värdepapperskonto där respektive Fordringshavares innehav av Obligation är registrerat;

## **2. Kapitalbelopp, valör och betalningsförbindelse**

Kapitalbeloppet fastställs när försäljningen av Obligationerna avslutats och representeras av Obligationer i valören SEK ETT HUNDRA TUSEN (100 000) eller hela multiplar därav.

Bolaget förbinder sig härmed att i enlighet med dessa villkor återbetala lånet och erlägga ränta.

## **3. Ränta**

I Slutliga Villkor anges relevant konstruktion för beräkning av ränta enligt följande alternativ:

### **a) Fast ränta**

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntan erläggs i efterskott på respektive Rânteförfallodag och beräknas på 360/360-dagars basis.

### **b) FRN (Floating Rate Notes)**

Lånet löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Rânteperiod fastställs av Bolaget på respektive Rântebestämningdag och utgörs av STIBOR för aktuell Rânteperiod med tillägg av Rântemarginalen för samma period.

Kan Räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 14 första stycket ska lånet fortsätta att löpa med den Räntesats som gäller för den löpande Rânteperioden. Så snart hindret upphört ska Bolaget beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Rânteperioden.

Räntan erläggs i efterskott på varje Rânteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360.

## **4. Registrering av Obligationerna**

Obligationerna ges ut i dematerialiserad form och ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utges.

Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligation ska riktas till Kontoförande Institut.



Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning under en Obligation ska låta registrera sin rätt till betalning.

## **5. Återbetalning samt betalning av ränta**

Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen.

Återbetalning av Lån och betalning av ränta ska ske till den som är Fordringshavare på Avstämningsdagen.

Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapital- respektive räntebelopp ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på vederbörande förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress.

Infaller förfallodag för Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds aktuellt belopp först närmast följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen. Infaller Ränfeförfallodag för Lån med FRN-konstruktion inte på en Bankdag ska som Ränfeförfallodag anses närmast följande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränfeförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna betala ut belopp enligt ovan, betalas detta ut av Euroclear Sweden så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Fordringshavare.

Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden enligt ovan på grund av hinder för Euroclear Sweden som avses i punkt 14 första stycket nedan, ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 6 andra stycket nedan.

Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iakttas.

Utöver avdrag för skatt enligt lag förbehåller sig Bolaget rätt att vid betalning avseende Obligation göra avdrag för skatt i enlighet med överenskommelse mellan Bolaget eller Banken och utländsk myndighet.

## **6. Dröjsmålsränta**

Vid betalningsdröjsmål avseende kapital och/eller ränta utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag, då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar en veckas STIBOR första Bankdagen i varje vecka varunder dröjsmålet varar med tillägg av fyra procentenheter. Dröjsmålsränta enligt detta stycke ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för Lån på förfallodagen ifråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsräntan kapitaliseras ej.

Beror dröjsmålet enbart av sådant hinder för Emissionsinstitut respektive Euroclear Sweden som avses i punkt 14 första stycket, ska dröjsmålsränta dock ej utgå efter högre räntesats än den som gällde för Lån på förfallodagen ifråga.

## **7. Fördelning**

Har såväl Kapitalbelopp som ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav ska medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av Kapitalbeloppet.

## **8. Preskription**

Rätten till betalning av Kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränfeförfalldag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.

Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om Kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

## **9. Fordringshavarmöte**

Emissionsinstitut har rätt att, och ska efter skriftlig begäran från Bolaget eller från Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp, kalla till fordringshavarmöte ("Fordringshavarmöte"). Kallelsen ska minst tio Bankdagar i förväg tillställas Bolaget och berörda Fordringshavare i enlighet med punkt 10.

Kallelsen till Fordringshavarmöte ska ange tidpunkt och plats för mötet samt dagordning för mötet. För det fall att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande ska de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare ska i kallelsen anges de ärenden som ska behandlas och beslutas vid mötet. Ärendena ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag ska anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Fordringshavare ska ha rätt att delta i Fordringshavarmöte ska detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen ska bifogas ett fullmaktsformulär.

Mötet ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses.

Vid Fordringshavarmöte har, utöver Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även styrelseledamöter, verkställande direktör och andra högre befattningshavare inom Bolaget samt Bolagets revisorer och Bolagets juridiska rådgivare samt Emissionsinstitutet, rätt att delta. Ombud ska visa upp behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordföranden.

Bolaget ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). Fordringshavare som avgett sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.

Vid Fordringshavarmötet ska föras protokoll, vari ska antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden ska nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollförelaren. Det ska justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fordringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter ska protokollet överlämnas till Bolaget. Senast tio Bankdagar efter Fordringshavarmötet ska protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 10. Nya eller ändrade Allmänna Villkor ska biläggas protokollet och tillställas Euroclear Sweden genom Bolagets eller annan av Bolaget utsedd parts försorg. Protokollet ska på ett betryggande sätt förvaras av Bolaget.

Fordringshavarmötet är beslutfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet.

I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet ("Extraordinärt Beslut"):

- a) godkännande av överenskommelse med Bolaget eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av lånebeloppet, ändring av föreskriven valuta för Obligationerna (om ej detta följer av lag) samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor;
- b) godkännande av gäldenärsbyte; och
- c) godkännande av ändring av denna punkt 9.

Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutförhet erforderliga andel av Justerat Lånebelopp som Fordringshavarna representerar inte har uppnåtts inom trettio (30) minuter från utsatt tid för Fordringshavarmötet, ska mötet ajourneras till den dag som infaller en vecka senare (eller - om den dagen inte är en Bankdag - nästföljande Bankdag). Om mötet nått beslutförhet för vissa men inte alla frågor som ska beslutas vid mötet ska mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutförhet föreligger. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte ska snarast tillställas Fordringshavarna genom Euroclear Swedens försorg. När ajournerat Fordringshavarmöte återupptas får mötet fatta beslut, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av avstämningsregistret som tillhandahölls enligt femte stycket (med beaktande av tolfte stycket) infinner sig till mötet. Det återupptagna mötet ska inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd (enligt samma principer som anges i femte stycket och på grundval av nämnda utskrift av avstämningsregistret) Endast Fordringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet. Ett Fordringshavarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.

Beslut vid Fordringshavarmöte fattas genom omröstning om någon Fordringshavare begär det. Varje röstberättigad Fordringshavare ska vid votering ha en röst per Obligation (som utgör del av samma obligationslån) som innehas av denne.

Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträtts av minst nio tiondelar av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

Vid tillämpningen av denna punkt 9 ska innehavare av förvaltarregistrerad Obligation betraktas som Fordringshavare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande per den femte Bankdagen före Fordringshavarmöte var innehavare av Obligation och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade Obligationer ska anses närvarande vid Fordringshavarmöte med det antal Obligationer som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.

Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av

om och hur de har röstat på mötet. Fordringshavare som biträtt på Fordringshavarmöte fattat beslut ska inte kunna hållas ansvarig för den skada som beslutet kan komma att åsamka annan Fordringshavare. Samtliga Euroclear Swedens och Emissionsinstitutens (dock ej Fordringshavarnas) skäligen kostnader i samband med Fordringshavarmöte ska betalas av Bolaget.

Emissionsinstitutet och Bolaget har, i samband med tillämpningen av denna punkt 9, rätt till utdrag ur det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för aktuellt obligationslån.

Begäran om Fordringshavarmöte ska tillställas Emissionsinstitutet. Försändelsen ska ange att ärendet är brådskande.

## **10. Meddelanden**

Meddelanden rörande lånet ska tillställas Fordringshavare på dennes hos Euroclear Sweden registrerade adress.

## **11. Ändring av Allmänna Villkor m m**

Bolaget och Emissionsinstitutet får komma överens om att justera klara och uppenbara fel i dessa villkor, samt överenskomma om ändringar av teknisk eller administrativ karaktär.

Ändring av dessa villkor kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt punkt 9 under förutsättning att Bolaget skriftligen godkänner sådan ändring.

Ändring av villkoren ska snarast meddelas Fordringshavarna i överensstämmelse med punkt 10 och gäller från det datum då meddelande till Fordringshavare skett i enlighet med punkt 10 eller vid sådant senare datum som framgår av meddelandet.

Med ändring av dessa villkor avses i denna paragraf även avvikelse eller undantag från dessa villkor.

## **12. Upptagande till handel på reglerad marknad**

Bolaget ska ansöka om inregistrering av lånet vid NASDAQ Stockholm och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge någon del av Lånet är utestående, dock längst till och med Återbetalningsdagen.

## **13. Förvaltarregistrering**

För Obligation som är förvaltarregistrerad enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

## **14. Ansvarsbegränsning m m**

I fråga om de på Emissionsinstitutet, Bolaget respektive Euroclear Sweden ankommande åtgärderna gäller – beträffande Euroclear Sweden med beaktande av bestämmelserna i lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument – att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Emissionsinstitutet respektive Bolaget självt eller Euroclear Sweden själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

Skada som uppkommit i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut, Bolaget eller Euroclear Sweden om de varit normalt aktsamma. De svarar inte i något fall för indirekt skada.

Föreligger hinder för Emissionsinstitut, Bolaget eller Euroclear Sweden på grund av sådan omständighet som anges i första stycket att vidta åtgärd enligt dessa villkor får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

#### **15. Lag- och forumval**

Svensk lag ska tillämpas vid tolkning av dessa villkor. Tvist ska avgöras i första instans vid Stockholms tingsrätt.

---

## 5. Mall för Slutliga Villkor

---

Datum för Slutliga Villkor: [●]

### Slutliga Villkor

För obligationslån nr [●] utgivet av Swedbank Hypotek AB (publ) ("Bolaget") under dess program för bostadsobligationer ("Programmet")

För Lånet ska gälla Bolagets "Allmänna Villkor för bostadsobligationer av den 2016-11-04" och i avsnitt 1 nedan angivna "villkor för obligationen". De Slutliga Villkoren har utarbetats enligt artikel 8.4 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). De Allmänna Villkoren återges i Bolagets grundprospekt för Programmet godkänt av Finansinspektionen den [●] ("Prospektet"). Ord och uttryck som anges med stor begynnelsebokstav i dessa Slutliga Villkor men som inte definieras nedan har den betydelse som framgår av de Allmänna Villkoren eller av Prospektet. Fullständig information om Bolaget och Obligationerna erhålls genom att läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Prospektet jämte tillägg [●] och eventuella ytterligare tillägg till Prospektet samt varje dokument som införlivats i Prospektet genom hänvisning. En sammanfattning av emissionen bifogas dessa Slutliga Villkor.

Prospektet och eventuella tillägg samt de dokument som införlivats i Prospektet genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida <http://hypotek.swedbank.se>.

### 1. VILLKOR FÖR OBLIGATIONEN

- |      |                                   |  |
|------|-----------------------------------|--|
| 1.1. | Lånedatum:                        | [●]  |
| 1.2. | Lånenummer:                       | [●]  |
| 1.3. | Återbetalningsdag:                | [●]  |
| 1.4. | Valör:                            | SEK [●]  |
| 1.5. | Kapitalbelopp/Löpande emissioner: | SEK [●] [ELLER] Obligationerna emitteras och säljs fortlöpande till rådande marknadskurs. Lånebeloppet fastställs när försäljningen av de säkerställda obligationerna avslutats. |
| 1.6. | Räntekonstruktion:                | [Fast ränta/FRN ( <i>Floating Rate Notes</i> )]  |
| 1.7. | Fast Ränta:                       | [Tillämpligt/Ej tillämpligt] (om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker till denna paragraf)  |

- (i) Räntesats: [●] % per annum
- (ii) Ränkeperiod: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränkeperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränkeförfallodag.
- (iii) Ränkeförfallodagar: Årligen den [●], första gången den [●] och sista gången den [●].
- 1.8. FRN (*Floating Rate Notes*):** [Tillämpligt/E] tillämpligt] (om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker till denna paragraf)
- (i) Ränkemarginal: [+/-] [●] %
- (ii) Ränkebestämningdag: [Två] Bankdagar före varje Ränkeperiod, första gången den [●].
- (iii) Ränkeperiod: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränkeperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränkeförfallodag.
- (iv) Ränkeförfallodagar: Sista dagen i varje Ränkeperiod, första gången den [●] och sista gången på Återbetalningsdagen.
- 1.9. Obligationernas ställning i förmånsrättshänseende:** [Obligationerna ges ut i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och omfattas av särskild förmånsrätt enligt 3 a § förmånsrättslagen (1970:979).]
- [ELLER]
- [Obligationerna har inte status av säkerställda obligationer utan medför rätt till betalning jämsides med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.]

## 2. ÖVRIG INFORMATION

- 2.1.** [Tillämpliga specifika risker] [Samtliga riskfaktorer, som finns beskrivna i prospektet under avsnittet Riskfaktorer, är tillämpliga för dessa Obligationer.] [Samtliga riskfaktorer som finns beskrivna i prospektet under avsnittet Riskfaktorer är tillämpliga för dessa Obligationer, utom de som finns i avsnitt 2.2.2, "Riskfaktorer som endast gäller säkerställda obligationer"]
- 2.2.** ISIN-kod: [•]
- 2.3.** Euroclear common code: [•][Ej tillämpligt]
- 2.4.** Kreditbetyg: [Bolaget har ansökt om att Obligationerna ska åsättas kreditbetyg. Vid tidpunkten för dessa Slutliga Villkor är Bolagets förväntan att kreditbetyget blir [Aaa/Aa2] från Moody's Investors Service (Nordics) AB och [AAA/AA-] från S&P Global Ratings Europé Limited (S&P), ett dotterbolag till S&P Global
- Ovanstående kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU och är registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut.]
- [ELLER]
- [Ej tillämpligt]
- 2.5.** Annan begränsning av samtycke till användning av Prospektet: [•]
- 2.6.** Intressen som har betydelse för emissionen: [Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstitutet med anledning av deras deltagande i Programmet och denna emission, så känner Bolaget inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen.]
- [ELLER]
- [Beskrivning av intressen som har betydelse för emissionen bland någon eller några



fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen, inklusive intressekonflikter.]

- 2.7.** Tidigaste dagen för värdepapprens upptagande till handel: [●][Ej tillämpligt]
- 2.8.** Volym av värdepapper
- (i) Utökad volym av värdepapper som tas upp till handel: [●]
- (ii) Total volym av värdepapper som tas upp till handel: [●]
- 2.9.** Användning av de medel som tillförs Bolaget efter emissionen: [Allmän finansiering av Bolagets verksamheter] [Specificera detaljer]
- 

Bolaget bekräftar härmed att ovanstående Slutliga Villkor är gällande för Lånet tillsammans med de Allmänna Villkoren.

Stockholm den [●]

SWEDBANK HYPOTEK AB (publ)

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn:

## 6. Allmänt om Bolaget

---

Detta avsnitt innehåller information avseende Bolaget, dess affärsverksamhet samt legala ramverk och förutsättningar.

### 6.1 VERKSAMHETSBESKRIVNING

#### 6.1.1 Bolagsbildning och historia

Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat hos Bolagsverket med organisationsnummer 556003-3283, med styrelsens säte i Stockholm och med registrerad adress, SE-105 34 Stockholm, telefon +46 (0) 8 5859 2100. Bolagets LEI-kod är 549300TJREQ7GHIXWR36. Adressen till Bolagets hemsida är <http://hypotek.swedbank.se>, informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Prospekt.

Bolaget bildades i Sverige den 19 februari 1885 som ett regionalt bolåneinstitut, specialiserat på nybyggnationslån i Malmöområdet. Aktierna i Bolaget köptes av Banken 1958 och Bolaget har sedan dess varit ett helägt dotterbolag till Banken.

Enligt sin nuvarande bolagsordning ska bolagets aktiekapital vara minst SEK 4 000 000 000 och högst SEK 16 000 000 000, uppdelat i inte mindre än 8 000 000 aktier och högst 32 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital är SEK 11 500 000 000, uppdelat på 23 000 000 aktier. Alla bolagets aktier är av samma aktieklass och det finns ingen skillnad i rösträtt bland aktierna. Aktierna är till fullo betalda.

Bolaget belånar fastigheter och enskilda bostadsrätter upp till 85 procent av bedömt marknadsvärde. Bolaget lämnar även lån till kommuner eller andra kredittagare med kommunal borgen som säkerhet samt till jord- och skogsbruk under bifirman Jordbrukskredit. Av Bolagets totala utlåningsvolym utgör drygt 90 procent lån till privatboende.

#### 6.1.2 Rättslig miljö

##### *Bolagsform, tillstånd och liknande*

Bolaget är bildat och registrerat i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och driver verksamhet som kreditmarknadsbolag med tillstånd från Finansinspektionen enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.

Bolagets säkerställda obligationer ges ut med tillstånd av Finansinspektionen i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Utöver detta följer Bolaget bland annat även Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 samt lagen (2014:968) om särskild tillsyn över kreditinstitut och värdepappersbolag enligt vilken vissa krav som skall uppfyllas av kreditmarknadsbolag anges.

Den 1 januari 2017 infördes ett nytt EU-direktiv i svensk lag, det så kallade Bolånedirektivet. Syftet med direktivet är bland annat att kunder lättare ska förstå innehållet i sina bolåneerbjudanden. Vidare innebär direktivet att nya regler om rådgivning, krav på kunskap och kompetens, ersättning till låneförmedlare och värdering av säkerheter blir tillämpliga på Bolagets verksamhet. Bolånedirektivet har implementerats i Sverige genom lag (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.

##### *Rättslig miljö för affärsverksamheten*

Sverige är i grunden en marknadsekonomi baserad på privat ägande och avtalsfrihet och Bolagets låneavtal har oftast formen av en ensidig revers utställd av låntagaren till långgivaren vilken innehåller lånevillkoren, inklusive löfte om återbetalning av lånet, betalning av ränta och pantsättning av viss egendom som säkerhet för lånet. Ett lån upptaget i syfte att finansiera låntagarens bostad är lagligt sett en konsumentkredit enligt konsumentkreditlagen (2010:1846) vilket innebär att det finns vissa obligatoriska regler som skyddar låntagaren genom att reglera låneavtalet.

Låntagarens pantsättning av fast egendom kommer till uttryck genom pantsättning av ett eller flera pantbrev som säkerhet för lånet och fullbordas genom leverans av pantbreven till långgivaren eller, vilket är vanligare, om det är ett datapantbrev genom elektronisk registrering i inskrivningsmyndighetens datapantbrevsregister. Ett pantbrev är i sig inget skuldinstrument utan motsvarar en inteckning av

fastigheten. Pantbrevet utvisar det maximala belopp som på grund av pantbrevet kan betalas ut till en fordringshavare vid en exekutiv auktion och förmånsrätten i relation till andra in-teckningar av fastigheten. In-teckningen är inte tidsbegränsad.

Eftersom svenska bostadsrättslägenheter inte är fast egendom i laglig bemärkelse är det inte möjligt att ställa ut pantbrev på dessa och deras användning som säkerhet är annorlunda utformad. Pantsättningen uttrycks istället som en pantsättning av själva bostadsrätten och fullbordas genom formell underrättelse till bostadsrättsföreningen som äger fastigheten.

En långgivare som önskar driva in betalning av ett obetalt lån kan ansöka till kronofogdemyndigheten om ett så kallat betalningsföreläggande eller till tingsrätten om stämning. Ett beslut innebär vanligtvis både fastställande av långgivarens betalningskrav samt rätten för långgivaren att sälja fastigheten på exekutiv auktion i enlighet med låneavtalet. Efter beslut kan långgivaren ansöka om verkställighet av beslutet, inklusive försäljning av fastigheten. Sådan försäljning hålls vanligtvis som öppen auktion. Om det högsta budet inte täcker sökandens fordran och andra fordringar med företrädesrätt framför sökanden, måste sökanden godkänna budet för att försäljningen av fastigheten skall verkställas.

Eventuell återstående skuld efter avräkning efter exekutiv auktion fortsätter att vara en fordran på låntagaren för vilket låntagaren är återbetalningsskyldig till dess att skulden är helt avbetald eller långgivaren accepterar nedsättning av skuldbeloppet eller låntagaren beviljas skuldsanering enligt nedan.

I de relativt ovanliga situationer där enskilda bolånekunder begärs i personlig konkurs behandlas lånet och säkerheten i enlighet med konkurslagen (1987:672) vilket i korthet innebär att säkerheten säljs av konkursförvaltaren och att försäljningssumman används för att återbetala skulderna. Om försäljningssumman inte räcker till att återbetala hela fordran kan överskjutande fordran återkrävas med samma förmånsrätt som tillkommer andra oprioriterade borgenärer, alternativt kan skuldsanering beviljas vilket beskrivs nedan.

En begäran från låntagaren till Kronofogdemyndigheten om skuldsanering kan godkännas med stöd av skuldsaneringslagen (2016:675) i situationer där en låntagare är så pass skuldsatt att det är osannolikt att återbetalning kan ske inom en överskådlig framtid. Utöver detta måste skuldsanering vara rättvis och rimlig med hänsyn till låntagarens personliga och finansiella förhållanden. Bolån kan vara en del av en skuldsaneringsplan.

### **6.1.3 Affärsverksamheten**

#### *Tjänster och produkter*

Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och dess huvudsakliga affärsverksamhet är utlåning till långsiktig finansiering av bostads-, jordbruks-, samt affärs- och kontorsfastigheter. Med bostadsfastigheter avses här både fastigheter och bostadsrätter för ägarens eget boende samt flerfamiljshus. Dessa lån kräver säkerhet i form av fastigheter eller bostadsrätter och får inte överstiga en viss andel av värdet på säkerheterna. Lån lämnas endast mot säkerheter som finns i Sverige. Bolaget erbjuder även lån till offentlig sektor och lån mot borgen av stat och kommun.

De lån Bolaget erbjuder har antingen bunden eller rörlig ränta och återbetalas med rak amortering, serieplan eller som en enda återbetalning. Återbetalningstiden på lånen varierar från 10 till 60 år och faktiskt genomsnittlig vägd lånetid har historiskt varit 5 till 8 år, beroende på beräkningsmetod.

Ränte- och återbetalningsstrukturen för ett vanligt låneavtal som används av Bolaget är upplagd som ett antal på varandra efterföljande räntebindningsperioder. Den första räntebindningsperioden och andra avtalsvillkor under den perioden bestäms vid utbetalning av lånet. Villkor och tidpunkter för framtida räntebindningsperioder fastställs enligt en förutbestämd mekanism vilket gör det enkelt för Bolaget och låntagaren att byta mellan olika räntebindningsperioder i takt med att dessa löper ut och att växla mellan olika amorteringsplaner.

#### *Distribution, kreditbeslut och prissättning*

Bolagets lån distribueras via Bankens lokala kontor och genom de samarbetande sparbankernas kontor runt om i landet, samt via Bankens telefon- och internetkanaler. Kundens egenskaper, uppgifter i låneansökan, inhämtad information om kunden och säkerheten för lånet ligger till grund för låneansökan. Beroende på relevant beslutsnivå, godkänner eller avslår en kredithandläggare, områdeschef eller

kreditkommitté ansökan. Dessutom får automatiska beslut fattas för privatärenden under förutsättning att beredning skett via Swedbanks helautomatiserade kreditberednings- och beslutssystem. Vid godkännande av ansökan godkänns också priset på lånet baserat på en internprismodell. Modellen tar hänsyn till faktorer som upplåningskostnaden för Bolaget, kundens affärsvolym, skuldsättningsgrad, geografi, belåningsgrad samt om kunden amorterar eller inte. Detta pris kan från tid till annan justeras för att konkurrera med priserbjudanden från andra aktörer på marknaden. Lånedokumentationen skapas automatiskt efter godkännande av låneansökan.

### ***Utvärdering av låntagarens återbetalningsförmåga***

Låntagarens återbetalningsförmåga utvärderas utifrån insamlad information, ett stressat scenario samt genom en standardiserad kreditvärderingsprocess.

Utvärderingen av låntagarens återbetalningsförmåga baseras på information om bl.a. låntagarens inkomster, utgifter, befintliga tillgångar och skulder, ålder, arbete och civilstånd. För företagskunder inhämtas information om företagets finansiella ställning genom årsredovisningar, delårsrapporter, budgetar och prognoser samt information om låntagarens betalningshistorik, såväl inom som utom Koncernen.

I ett stressat scenario utvärderas hushållets nettoinkomster och utgifter, med hänsyn tagen till en ansträngd privatekonomisk situation inklusive en betydande räntehöjning (för närvarande tre procentenheter över den nuvarande femårsräntan, dock minst 7 procent). Vidare ska låntagare amortera 1 procent på bolån med en belåningsgrad över 50 procent till och med 70 procent och 2 procent på bolån med en belåningsgrad över 70 procent, vilket är ett lagkrav sedan 1 juni 2016. Sedan 1 mars 2018 gäller Finansinspektionens skärpta amorteringskrav vilket innebär att ytterligare en procentenhet skall amorteras oberoende av amorteringskrav baserat på belåningsgrad om nya bolånetagare lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoinkomst. En låneansökan godkänns endast om utfallet av dessa tester uppfyller Koncernens minimikrav, vilka baseras bland annat på uppgift om Socialstyrelsens existensminimum med tillägg för en marginal adderad av Banken.

Återbetalningsförmågan utvärderas även genom en standardiserad kreditvärderingsprocess med data från en intern databas över betalningshistorik samt kontoinformation tillsammans med extern data. Informationen bearbetas med en algoritm där varje kund erhåller en "sannolikhet för fallissemang"-poäng (eng. "*probability of default percentage*", "*PD*") som anger risken för att kunden inte skall kunna fullfölja sina åtaganden. En hög PD leder normalt till att en låneansökan avslås.

Ett liknande stresstest genomförs även för företagskunder.

### ***Värdering av säkerheter***

Värdering av bostadsfastigheter som ställs som säkerhet för bostadslån baseras oftast på priset för fastigheten. I de fall när en fastighet köps på en öppen marknad, anses priset vara en tillräckligt säker indikation på värdet, om en intern eller extern värderingsman godkänt värderingen. När ett nytt bolån lämnas utan samband med en försäljning av fastigheten skall en värdering göras av en oberoende källa, vilket kan vara en intern eller extern värderingsman med god lokal marknadskännedom. Den oberoende värderingen av fast egendom är ett lagkrav enligt svensk lagstiftning om säkerställda obligationer. Lagkravet omfattar även dokumentation av vem och under vilka förutsättningar värderingen har utförts. Exempelvis kan det ha gjorts genom transaktionsvärdes-, inkomst- eller marknadsanalys.

### ***Låneadministration***

Majoriteten av bolånekunderna betalar ränta och amortering genom automatisk överföring från transaktionskonton de har i Banken. De som inte använder automatisk överföring får en pappersfaktura som betalas av kunden på sedvanligt vis, vanligen genom girobetalning. Alla lån bokförs direkt i Bolagets balansräkning.

Bolån med fast ränta har oftast en räntebindningsperiod på mellan 1-10 år. Ramverket för räntesättning bestäms av Bolaget, medan det slutliga priset till kunden förhandlas på lokal nivå och därmed sätts av det lokala kontoret eller den förmedlande sparbanken.

### ***Skuldindrivning och utmätning***

Bolaget bevakar obetalda lånefordringar på daglig basis. Obetalda lånefordringar hanteras i enlighet med en standardiserad och automatiserad rutin som följer svensk lag. En första påminnelse skickas till

kunden 5 dagar efter betalningens ordinarie förfallodag med information om att ytterligare avgifter kommer att debiteras. En andra påminnelse skickas 12 dagar efter förfallodagen till kredittagare samt borgensmän.

Inkassokrav/upsägning skickas automatiskt till kredittagare 5 dagar efter tredje obetalda förfallodagen där kunden informeras om att fordran sägs upp och kommer att skickas vidare till inkassobolag med ytterligare tillkommande avgifter om skulden inte betalas. Konsumentkrediter sägs i samband med inkassokravet upp i enlighet med reglerna i Konsumentkreditlagen (2010:1846). (På konsumentkrediter utbetalda före 930101 kan Inkassokrav/upsägning skickas redan efter dag 30).

Efter 60 dagar markeras krediten som oreglerad/osäker i Bolagets system. Efter 90 dagar markeras fordringarna som reserverade.

Dröjsmålsränta debiteras för obetalda utestående belopp och är begränsad enligt svensk lag.

#### **6.1.4 Upplåning och säkring**

##### *Säkerställda obligationer och övrig upplåning*

Under 2008 övergick Bolaget till säkerställda obligationer som primär upplåningsform och konverterade utestående långfristig upplåning till säkerställda obligationer. Sedan dess har samtliga emissioner av Obligationer med lång löptid emitterats som säkerställda obligationer under olika nationella och internationella upplåningsprogram eller under fristående dokumentation. De säkerställda obligationerna har förmånsrätt till en säkerhetsmassa som huvudsakligen innehåller hypotekslån med bostads- och jordbruksfastigheter som säkerhet samt lån till offentlig sektor. Bolaget har också tillstånd att, i viss utsträckning, använda fyllnadssäkerheter i form av banktillgodohavanden som en del av säkerhetsmassan.

Bolaget tar inte emot inlåning från allmänheten. Dess kortfristiga upplåning säkerställs huvudsakligen genom kortfristiga lån från Banken, men kan även ske genom emissioner av företagscertifikat under olika nationella och internationella program.

Bolaget kan även löpande sätta upp nya upplåningsprogram, emittera skuldinstrument under fristående dokumentation och ta upp lån under bilaterala eller multilaterala låneavtal.

Vissa av Bolagets skuldinstrument är noterade på Nasdaq Stockholm, London Stock Exchange, Euronext Dublin, SIX Swiss Exchange, Oslo Børs eller Oslo ABM.

##### *Säkringsarrangemang och annan riskhantering*

För att säkra ränte-, valuta- eller andra finansiella risker som uppstår i affären ingår Bolaget olika typer av derivatkontrakt. Om derivatet i fråga avser upplåning via säkerställda obligationer sker detta via Banken. I andra fall kan det ske via Banken eller externa motparter.

#### **6.1.5 Beroende av koncernbolag**

Bolaget har anlitat Banken för utförande av stora delar av Bolagets verksamhet. Ansvaret för utförande av dessa uppgifter har lagts på Banken genom outsourcing och utförandet av uppgifterna har integrerats i Bankens övriga verksamhet. Exempelvis har Bolaget inget eget försäljningsnätverk utan utlåningen sker via Bankens och sparbankernas kontorsnätverk. Vidare har Bolaget ingen egen funktion för upplåning utan Bolagets finansiering hanteras av Bankens centrala upplåningsfunktion.

## **6.2 RISKHANTERING**

Inom Bolaget mäts, redovisas och hanteras risker i enlighet med de riktlinjer och policies som är fastställda inom Koncernen. Inom Bolaget är de huvudsakliga riskerna kreditrisker, finansiella risker och operativa risker.

## 6.3 STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

### 6.3.1 Bolagets styrelse och verkställande direktör

Bolagets ordinarie årsstämma ägde rum den 26 mars 2021 där Pär-Ola Laurin utsågs till ny styrelseordförande.

Namn	Födelseår	Befattning	Ledamot sedan	Övriga väsentliga uppdrag*
Pär-Ola Laurin	1971	Styrelseordförande	2021	**
Johan Smedman	1964	Ledamot	2015	Swedbank Försäkring AB, Ordförande
Jennifer Barck Gustafsson	1980	Ledamot	2020	
Stefan Olsson	1962	Ledamot	2020	
Thomas Johansson	1966	Ledamot	2019	Swedbank Fastighetsbyrå AB, Ledamot
Nina Larsson	1979	Ledamot	2020	

\* Utöver ovanstående har samtliga styrelseledamöter även befattningar i Swedbank AB. \*\* Ola Laurins befattning i Swedbank AB upphör den 15 januari 2022.

Den 1 augusti 2013 tillträdde Magdalena Frostling som verkställande direktör.

Verkställande direktören har inrättat ett ledningsorgan som består av nedanstående personer. Samtliga personer i ledningsorganet är tillika anställda i Bolaget. Ingen av dessa personer har några övriga sysselsättningar utanför Bolagets verksamhet som är att anses som betydande i förhållande till Bolaget.

Namn	Befattning
Magdalena Frostling	Verkställande direktör
Urban Alsholm	Chief Financial Officer
Joakim Lind	Chief Risk Officer
Kjell Rydjer	Chief Information Officer
Carl Rydell	Chief Credit Officer
Natalie Kling	Compliance Officer
Josefin Dawson	Senior Regulatory Advisor

Adress till styrelseledamöterna, verkställande direktören och ledamöterna i ledningsorganet är densamma som Bolagets adress.

Såvitt Bolaget känner till har varken styrelseledamöterna, verkställande direktören eller ledamöterna i ledningsorganet några privata eller andra intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen.

### 6.3.2 Organisation

Bolagets samtliga affärsfunktioner har utlokaliseras till Banken genom avtal varvid Banken åtagit sig att sköta alla nödvändiga därtill relaterade processer. Denna modell skapar synergieffekter eftersom Banken i stora delar tillämpar samma rutiner och system för sin egen upplåning och utlåning som för Bolaget. Detta gör dock Bolaget i hög grad beroende av Banken för den löpande verksamheten, se mer om detta i avsnitt 2 (*Riskfaktorer*).

### **6.3.3 Revisorer**

Vid Bolagets årsstämma 2019 utsågs PwC Sverige AB till Bolagets revisor fram tills slutet av Bolagets årsstämma 2023. Anneli Granqvist är huvudansvarig revisor och är även medlem i FAR.

## **6.4 LEGALA FRÅGOR**

### **6.4.1 Väsentliga avtal**

Bolaget har inga avtal utanför den löpande affärsverksamheten som kan innebära att ett bolag inom Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser i enlighet med Obligationerna.

### **6.4.2 Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden**

Bolaget är för närvarande inte föremål för eller part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) som väsentligen påverkar eller enligt Bolagets bedömning skulle kunna komma att väsentligen påverka Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet och Bolaget har inte heller varit föremål för eller part i ett sådant förfarande under de tolv månader som föregått offentliggörandet av detta Prospekt.

## **6.5 KREDITBETYG**

### **6.5.1 Kreditbetyg (rating)**

Bolaget och vissa skuldinstrument utgivna av Bolaget har kreditbetyg från Moody's Investors Service (Nordics) AB (etablerat inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut) ("Moody's") och från S&P Global Ratings Europe Limited (etablerat inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut) ("Standard & Poor's").

Vid publiceringen av detta Prospekt har samtliga säkerställda obligationer utgivna av Bolaget tilldelats kreditbetyget Aaa från Moody's och AAA från Standard & Poor's. Kreditbetyg Aaa respektive AAA är högsta kreditbetyg från Moody's och Standard & Poor's. För att bibehålla denna nivå har Bolaget åtagit sig att om dess kortsiktiga kreditbetyg från Standard & Poor's faller under A-1, inom 30 kalenderdagar tillföra ytterligare likvida tillgångar till säkerhetsmassan eller agera på ett annat lämpligt sätt för att bibehålla tillräcklig likviditetsnivå för att behålla de säkerställda obligationernas kreditbetyg. Bolaget kan dock komma att emittera säkerställda obligationer utan kreditbetyg eller med lägre kreditbetyg än Aaa från Moody's och/eller AAA från Standard & Poor's.

Bolaget självt och andra skuldinstrument som emitteras av Bolaget kan på begäran av Bolaget komma att erhålla ett kreditbetyg från kreditvärderingsinstitut vilket publiceras i dokumentation tillhörande sådana skuldinstrument.

Ett kreditbetyg avseende Bolaget eller ett av Bolaget utgivet Obligationslån kan när som helst ändras eller bortfalla. En faktisk eller förväntad förändring av kreditbetyg avseende en viss Obligation kan innebära en minskning i dess marknadsvärde.

## 6.5.2 Tabell över kreditbetyg

	Standard & Poor's <sup>1</sup>		Moody's <sup>2</sup>	
	Kort-upplåning	Lång-upplåning	Kort-upplåning	Lång-upplåning
Bolaget	A-1	A+	P-1	Aa3
Långfristiga icke säkerställda obligationer		A+		Aa3
Säkerställda obligationer		AAA		Aaa

Nedan följer en uppställning över respektive kreditvärderingsinstituts skala gällande kreditbetyg:

S&P		Moody's	
Långfristig	Kortfristig	Långfristig	Kortfristig
<b>Investment grade ratings</b>			
AAA	A-1+	Aaa	P-1
AA+	A-1+	Aa1	P-1
AA	A-1+	Aa2	P-1
AA-	A-1+	Aa3	P-1
A+	A-1+/A-1	A1	P-1
A	A-1	A2	P-1
A-	A-1/A-2	A3	P-1/P-2
BBB+	A-2	Baa1	P-2
BBB	A-2/A-3	Baa2	P-2/P-3
BBB-	A-3	Baa3	P-3
<b>Non-investment grade ratings</b>			
BB+	B	Ba1	Not prime
BB	B	Ba2	Not prime
BB-	B	Ba3	Not prime
B+	C	B1	Not prime
B	C	B2	Not prime
B-	C	B3	Not prime
CCC+	C	Caa1	Not prime
CCC	C	Caa2	Not prime
CCC-	C	Caa3	Not prime
CC	C	Ca	Not prime
C	C	C	Not prime
D	D	D	

<sup>1</sup> För mer information om rating, se webbplats [www .standardandpoors .com](http://www.standardandpoors.com) (informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Prospekt).

<sup>2</sup> För mer information om rating, se webbplats [www .moody's .com](http://www.moody's.com) (informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Prospekt).



Kreditbetyg - Lång upplåning		
Moody's	Aaa	Obligationer med kreditbetyg Aaa bedöms vara av högsta kvalitet och föremål för den lägsta nivån av kreditrisk.
Moody's	Aa	Obligationer med kreditbetyg Aa bedöms vara av hög kvalitet och föremål för mycket låg kreditrisk.
Standard and Poor's	AAA	En obligation med kreditbetyg AAA har det högsta kreditbetyg som tilldelas av Standard and Poor's. Gäldenärens förmåga att uppfylla sina finansiella åtaganden i relation till obligationen är extremt stark.
Standard and Poor's	AA	En obligation med kreditbetyg AA skiljer sig bara i liten utsträckning från obligationer med högsta kreditbetyg. Gäldenärens förmåga att uppfylla sina finansiella åtaganden i relation till obligationen är mycket stark.

Moody's bifogar numeriska tillägg 1, 2 och 3 till varje kreditbetygsklass från Aa till Caa. Tilläggen indikerar hur obligationen rankas inom respektive kreditbetygsklass. Kreditbetyg från AA till CCC kan av Standard and Poor's bifogas ett plustecken eller minustecken för att indikera kreditbetygets relativa ställning inom respektive kreditbetygsklass.

## 6.6 VÄSENTLIG FÖRÄNDRING

Det har inte skett någon väsentlig negativ förändring av Bolagets framtidsutsikter sedan den 31 december 2020.

Det har inte skett några väsentliga förändringar avseende Bolagets finansiella ställning sedan den 30 juni 2021, vilket motsvarar perioden från utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts fram till datumet för detta Prospekt.

Det har inte skett någon betydande förändring av Koncernens finansiella resultat sedan den 30 juni 2021, vilket motsvarar perioden från utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts fram till datumet för detta Prospekt.

## 7. Övrig information

### 7.1 BENCHMARKFÖRORDNINGEN ART 29.2 OCH ART 36

Obligation med rörlig ränta under detta Prospekt kommer att ha STIBOR som räntebas. Vid tidpunkten för upprättande av detta Prospekt är administratören för STIBOR, Swedish Financial Benchmark Facility (SFBF) inte registrerad i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art 36 i förordning (EU) 2016/1011, benchmarkförordningen. Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännande av detta Prospekt, är övergångsbestämmelserna i art 51 benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka SFBF ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

### 7.2 DISTRIBUTION – SAMTYCKE TILL ANVÄNDNING AV PROSPEKTET

Per datumet för detta Prospekt är följande institut Emissionsinstitut under Programmet: Danske Bank A/S, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ). Antalet emissionsinstitut kan komma att reduceras eller utökas genom avtal mellan Bolaget och nämnda Emissionsinstitut. Information om detta kommer i så fall att lämnas genom meddelande på Bankens hemsida [www.swedbank.com](http://www.swedbank.com) (information på hemsidan utgör inte del av detta Prospekt).

Obligationerna distribueras endast via Emissionsinstitutet. Vid intresse av att förvärva Obligation hänvisas potentiella investerare till Emissionsinstitutet. Emissionsinstitutet har i avtal med Bolaget bl. a. åtagit sig att under vissa förutsättningar utbjuda Obligationerna på kapitalmarknaden, verka för handel med Obligationerna på andrahandsmarknaden och fortlöpande ange köp- och säljkurser. Emissionsinstitutets åtaganden att ange köp- och säljkurser gäller endast för sådana Obligationer som givits särskild status, s.k. benchmarklån. Sådan status ges för ett begränsat antal obligationslån och under förutsättning att den totala volymen av Obligationer under respektive obligationslån uppgår till ett belopp motsvarande det belopp som angivits i avtalet med Emissionsinstitutet och att obligationslånet har en återstående löptid om minst ett år. Vid tidpunkten för Prospektet har obligationslån nr 192, 193, 194, 195, 196 och 197 status av benchmarklån. Ett obligationslån upphör att vara ett benchmarklån vid den tidpunkt återstående löptid uppgår till cirka ett år.

Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationerna och påtar sig ansvaret för Prospektets innehåll i samband med sådan användning, endast i enlighet med följande villkor:

- (i) samtycket gäller endast erbjudanden som kräver att ett prospekt upprättas;
- (ii) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Prospekt;
- (iii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Prospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet;
- (iv) samtycket berör endast användningen av Prospektet för erbjudanden i Sverige; och
- (v) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i punkt 2.5 i de tillämpliga Slutliga Villkoren.

**Prospektet innehåller ingen information om villkoren för ett Emissionsinstituts eventuella erbjudanden avseende Obligationer. Sådan information kommer att lämnas av Emissionsinstitutet när erbjudandet lämnas. Bolaget ansvarar inte för sådan information.**

### 7.3 AVDRAG FÖR SKATT

Euroclear Sweden verkställer om inte annat anges i Slutliga Villkor avdrag för preliminär skatt, för närvarande 30 procent på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo. Ingen kupongskatt utgår för begränsat skattskyldiga personer.

### 7.4 INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i en investerares medlemsstat och Bolagets registreringsland kan inverka på inkomsterna från värdepappren.

## 7.5 BESLUT, BEMYNDIGANDEN OCH TILLSTÅND

Beslut om att ge ut Obligationer under Programmet fattas med stöd av bemyndigande från Bolagets styrelse. Bolagets upplåning har genom styrelsebeslut utlokaliseras till Banken. Banken har delegerat ansvaret för upplåningen i enlighet med Bankens interna beslutsprocess. Bolaget har tillstånd från Finansinspektionen att ge ut säkerställda obligationer.

## 7.6 GODKÄNNANDE FRÅN FINANSINSPEKTIONEN

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet är giltigt i tolv månader efter datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter gäller inte efter det att Prospektets giltighetstid har löpt ut.

## 7.7 ANSVARFÖRSÄKRAN

Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet och enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som finns i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även Bolagets styrelse för innehållet i Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som finns i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

## 7.8 INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Följande information som har offentliggjorts tidigare och som har getts in till Finansinspektionen i samband med ansökan om godkännande av detta Prospekt och ska införlivas genom hänvisning och utgöra en del av detta Prospekt. De delar i respektive finansiell rapport som det ej hänvisas till innehåller information som återfinns i andra delar av Prospektet eller som inte bedöms relevant för investerares i Obligationer.

- (i) Följande delar av Bolagets reviderade och konsoliderade årsredovisningar per den 31 december 2019 och 31 december 2020:

<i>Bolagets årsredovisning för 2020</i>	<i>Sida</i>
I. Resultaträkning	12
II. Balansräkning	13
III. Förändringar i eget kapital	14
IV. Kassaflödesanalys	15
V. Redovisningsprinciper	16-22
VI. Noter	16-58
VII. Revisionsberättelse	62-67
VIII. Styrelse, revisor och ledning	61

<i>Bolagets årsredovisning för 2019</i>	<i>Sida</i>
I. Resultaträkning	12
II. Balansräkning	13
III. Förändringar i eget kapital	14
IV. Kassaflödesanalys	15
V. Redovisningsprinciper	16-22

VI.	Noter	16-55
VII.	Revisionsberättelse	58-61
VIII.	Styrelse, revisor och ledning	57

Uppgifterna i Bolagets årsredovisningar är granskade av Bolagets revisorer och upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU ("IFRS");

- (ii) Följande delar av Bolagets delårsrapport per den 30 juni 2021:

<i>Bolagets delårsrapport för perioden</i>		<i>Sida</i>
<i>1 januari 2021 – 30 juni 2021</i>		
I.	Resultaträkning	8
II.	Balansräkning	9
III.	Förändringar i eget kapital	10
IV.	Kassaflödesanalys	11
V.	Redovisningsprinciper	12
VI.	Noter	12-30
VII.	Revisorsgranskning	33
VIII.	Styrelse, revisor och ledning	32

Delårsrapporten är översiktligt granskad av Bolagets revisorer.

Bolagets årsredovisningar, delårsrapport och tidigare prospekt för Programmet finns tillgängliga på Bolagets hemsida, <http://hypotek.swedbank.se>. Utöver de handlingar som införlivas genom hänvisning utgör inte informationen på hemsidan en del av detta Prospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

- (iii) Följande delar av Bolagets tidigare prospekt för Programmet beskriver villkoren för Obligationer som började ges ut innan detta Prospekt godkändes och för vilka fortsatt utgivning kan bli aktuell under detta Prospekt:

Datum för tidigare prospekt:	Datum för Slutliga Villkor som införlivas:	Avser obligation nr:
27 november 2020 med Allmänna Villkor på sidorna 14-21 Diarienummer 20-24131	16 september 2021	197
27 november 2020 med Allmänna Villkor på sidorna 14-21 Diarienummer: 20-24131	10 december 2020	196
28 november 2019 med Allmänna Villkor på sidorna 16-22 Diarienummer: 19-23397	17 december 2019	195
27 november 2018 med Allmänna Villkor på sidorna 24-30 Diarienummer: 18-20294	23 augusti 2019	194FR
27 november 2018 med Allmänna Villkor på sidorna 24-30 Diarienummer: 18-20294	9 januari 2019	194
27 november 2017 med Allmänna Villkor på sidorna 23-29 Diarienummer: 17-18607	12 april 2018	193

27 november 2017 med Allmänna Villkor på sidorna 23-29 Diarienummer: 17-18607	25 april 2018	192FR
--	---------------	-------

## 7.9 TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida (<http://hypotek.swedbank.se>):

- a) Bolagets registreringsbevis och bolagsordning;
- b) Bolagets reviderade årsredovisningar per den 31 december 2019 och 2020;
- c) Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021; och
- d) Prospektet, eventuella tillägg till Prospektet, Slutliga Villkor samt tidigare prospekt och Slutliga Villkor.

## 7.10 ADRESSER

### 7.10.1 Emittent

Swedbank Hypotek AB (publ)  
 Registrerad adress: SE-105 34 Stockholm  
 Besöksadress: Landsvägen 40, 172 63  
 Sundbyberg  
 Telefon +46 (0) 8 585 900 00

### 7.10.2 Emissionsinstitut

Danske Bank A/S,  
 Danmark, Sverige Filial  
 Norrmalmstorg 1  
 Box 7523  
 SE-103 92 Stockholm  
 Telefon:  
 +46 (0) 8 568 805 77

Svenska Handelsbanken AB (publ)  
 Handelsbanken Capital Markets  
 Blasieholmstorg 11  
 SE-106 70 Stockholm  
 Telefon:  
 +46 (0) 8 463 46 50

Swedbank AB (publ)  
 Large Corporates & Institutions  
 SE-105 34 Stockholm  
 Telefon:  
 Penningmarknad: +46 (0) 8 700 99 00  
 Stockholm: +46 (0) 8 700 99 99  
 Göteborg: +46 (0) 31 739 78 20

Nordea Bank Abp  
 Nordea Markets  
 Smålandsgatan 17  
 SE-105 71 Stockholm  
 Telefon:  
 +46 (0) 8 407 90 85  
 +46 (0) 8 407 91 11  
 +46 (0) 8 407 92 03

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)  
Large Corporates & Financial Institutions  
Kungsträdgårdsgatan 8  
SE-106 40 Stockholm  
Telefon:  
+46 (0) 8 506 232 19  
+46 (0) 8 506 234 20

Information om de finansiella mellanhänder som vid var tid har träffat överenskommelse med Bolaget om distribution av Obligationer finns tillgänglig på Bolagets hemsida <http://hypotek.swedbank.se>.

#### **7.10.3 Emittentens revisor**

*För räkenskapsåret som slutar den 31 december 2019 och framåt*

PwC Sverige AB  
Huvudansvarig revisor Anneli Granqvist  
Torsgatan 21  
SE-113 97 Stockholm

#### **7.10.4 Oberoende granskare säkerställda obligationer**

*2019-2021*

Deloitte AB  
Petter Hildingson  
Rehngatan 11  
SE-113 79 Stockholm

#### **7.10.5 Central värdepappersförvarare**

Euroclear Sweden AB  
Box 191  
SE-101 23 Stockholm  
Telefon +46 (0) 8 402 90 00