

TILLÄGG 1 till GRUNDPROSPEKT publicerat 25 november 2014 (FI diariernr 14-14916)
Datum för tilläggets offentliggörande 10 februari 2015
FI diariernr för tillägget 15-1921

Swedbank Hypotek AB (publ) **Bostadsobligationer**



Detta dokument utgör ett tillägg till grundprospektet avseende program för bostadsobligationer ("Programmet") av Swedbank Hypotek AB (publ) ("Emittenten") garanterat av Swedbank AB (publ) ("Garantigivaren"), som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 25 november 2014 (Finansinspektionens diarienummer 14-14916). Tillägget har upprättats enligt 2 kap 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 10 februari 2015.

Detta tillägg ska läsas tillsammans med grundprospektet och med tidigare offentliggjorda tilläggsprospekt. Grundprospektet jämte tillägg och slutliga villkor för lån utgivna under Programmet finns att tillgå på www.swedbank.se/hypotek och kan även rekvireras kostnadsfritt från Emittentens huvudkontor.

Publikation av bokslutskommuniké för Swedbank Hypotek AB (publ) och Swedbank AB (publ)

Emittenten och Garantigivaren har den 3 februari 2015 offentliggjort bokslutskommunikéer för januari-december 2014. Genom detta tillägg införlivas bokslutskommunikéerna i, och utgör en del av, grundprospektets punkt 10.2 på sidan 57. Bokslutskommunikéerna finns att tillgå på www.swedbank.se/ir och kan även rekvireras kostnadsfritt från Emittentens huvudkontor.

Rätt att återkalla anmälan, samtycke till köp eller liknande med anledning av publiceringen av detta tillägg ska utnyttjas senast inom två arbetsdagar från publiceringen, sista dag för återkallelse är därmed den 12 februari 2015.

Uppdatering av grundprospektets sammanfattning

Följande uppdatering av sammanfattning på sid 4 i grundprospektet upprättas med anledning av att nya kvartalssiffror har publicerats i samband med Emittentens och Garantigivarens bokslutskommunikéer. De delar som har uppdaterats är Utvald historisk finansiell information under punkt B.12 respektive punkt B.19.

1. Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i "punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E.7).

Sammanfattningen i Prospektet innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering.

Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "Ej tillämpligt".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	Introduktion och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i Obligationerna ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida, inklusive dokument införlivade genom hänvisning, eventuella tillägg till Prospektet samt tillämpliga Slutliga Villkor. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kârände i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana Obligationer.
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationerna i enlighet med följande villkor: (i) samtycket gäller endast för erbjudanden som kräver att 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 användning 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 2.4 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.
--	--	--

AVSNITT B – EMITTENT

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Swedbank Hypotek AB (publ).
B.2	<i>Säte, bolagsform och land</i>	Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt aktiebolag och har bildats i Sverige. Det bedriver sin verksamhet huvudsakligen i enlighet med lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.
B.4b	<i>Tendenser</i>	Ej tillämpligt – Det finns inga för Bolaget kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under innevarande räkenskapsår att redovisa i Prospektet.
B.5	<i>Bolagskoncern</i>	Bolaget ingår i Swedbankkoncernen, som består av Banken och dess dotterbolag ("Koncernen"). Bolaget är moderbolag i en underkoncern som består av Bolaget samt det vilande helägda dotterbolaget Swedbank Skog och Lantbruk AB.
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämpligt – Ingen resultatprognos lämnas i Prospektet.
B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämpligt – Inga anmärkningar har lämnats av Bolagets revisor.

B.12	Utvald historisk finansiell information	Finansiell översikt Bolaget			

B.17	<i>Kreditbetyg</i>	Bolaget och vissa skuldinstrument utgivna av Bolaget (långfristiga säkerställda obligationer samt långfristiga icke säkerställda obligationer) har kreditbetyg från Moody's Investors Service Limited ("Moody's") och från Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited ("Standard & Poor's"). Nämda kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU och registrerade i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Bolagets obligationer har för närvarande följande kreditbetyg: <table border="1" data-bbox="555 551 1307 734"> <tr> <th></th><th>Långfristiga säkerställda obligationer</th><th>Långfristiga icke säkerställda obligationer</th></tr> <tr> <td>Moody's</td><td>Aaa</td><td>A1</td></tr> <tr> <td>Standard & Poor's</td><td>AAA</td><td>A+</td></tr> </table>		Långfristiga säkerställda obligationer	Långfristiga icke säkerställda obligationer	Moody's	Aaa	A1	Standard & Poor's	AAA	A+
	Långfristiga säkerställda obligationer	Långfristiga icke säkerställda obligationer									
Moody's	Aaa	A1									
Standard & Poor's	AAA	A+									
B.19	<i>Garantigivare</i>	Garantigivare är Swedbank AB.									
	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bankens firma (tillika handelsbeteckning) är Swedbank AB (publ). Den bedriver sin verksamhet huvudsakligen i enlighet med lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden.									
	<i>Säte, bolagsform och land</i>	Bankens styrelse har sitt säte i Stockholm och är ett publikt bankaktiebolag och har bildats i Sverige.									
	<i>Tendenser</i>	Ej tillämpligt – Det finns inga för Banken kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bankens affärsutsikter under innevarande räkenskapsår att redovisa i Prospektet.									
	<i>Koncern</i>	Banken är moderbolag i Koncernen som består av Swedbank och dess dotterbolag.									
	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämpligt – Ingen resultatprognos lämnas i Prospektet.									
	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämpligt – Inga anmärkningar har lämnats av Bankens revisor.									

*Utvald historisk
finansiell information*

Finansiell översikt Koncernen

Resultaträkning m kr	Helår 2014	Helår 2013	Helår 2012
Räntenetto	22 642	22 029	20 361
Provisionsnetto	11 204	10 132	9 614
Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde	1 986	1 484	3 073
Övriga intäkter	3 472	3 293	3 220
Summa intäkter	39 304	36 938	36 268
Personalkostnader	10 259	9 651	9 238
Övriga kostnader	7 343	6 997	7 322
Summa kostnader	17 602	16 648	16 560
Resultat före kreditförluster och nedskrivningar	21 702	20 290	19 708
Nedskrivning av immateriella tillgångar	1	182	20
Nedskrivning av materiella tillgångar	256	693	407
Kreditförluster, netto	419	60	-185
Rörelseresultat	21 026	19 355	19 466
Skatt	4 301	4 099	4 157
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	16 725	15 256	15 309
Periodens resultat från avvecklade verksamheter, efter skatt	-262	-2 340	-997
Periodens resultat	16 463	12 916	14 312
Periodens resultat hänförligt till aktieägarna i Swedbank AB	16 447	12 901	14 304

Balansräkningsdata m dkr	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2012
Utlåning till allmänheten	1 405	1 265	1 239
Inlåning från allmänheten	677	621	580
Aktieägarnas eget kapital	117	110	103
Balansomslutning	2 121	1 824	1 847

Finansiell översikt Koncernen som hänvisar till helår 2014 är hämtad från Bankens bokslutskommuniké 2014. Bokslutskommunikén är översiktligt revisorsgranskad i enlighet med International Standard on Review Engagements (ISRE) 2410.

Inga väsentliga negativa förändringar i Bankens framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

*Händelser med
väsentlig inverkan på
bedömningen av
garantigivarens
solvens*

Ej tillämpligt – Inga händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av Bankens solvens sedan den senaste delårsrapporten offentliggjordes finns att redovisa i Prospektet.

Beroende

Ej tillämpligt – Banken är inte beroende av andra företag inom Koncernen.

*Huvudsaklig
verksamhet*

Banken erbjuder ett brett spektrum av banktjänster till privatpersoner och företag, kapitalmarknadsprodukter och tjänster, investment banking samt kapitalförvaltning.

<i>Kontroll</i>	Ej tillämpligt – Bankens aktie handlas på börsen NASDAQ OMX Nordic i Stockholm.
-----------------	---

<i>Kreditbetyg</i>	Banken och vissa skuldinstrument utgivna av Banken har kreditbetyg från Moody's eller Standard & Poor's eller båda. Banken och vissa skuldinstrument utgivna av Banken har också kreditbetyg från Fitch Ratings Limited (ett kreditvärderingsinstitut etablerat inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut). Banken och dess långfristiga skuldinstrument har för närvarande följande kreditbetyg: <table border="1"> <tr> <td></td><td>Långfristiga icke säkerställda obligationer</td></tr> <tr> <td>Moody's</td><td>A1</td></tr> <tr> <td>Standard & Poor's</td><td>A+</td></tr> <tr> <td>Fitch</td><td>A+</td></tr> </table>		Långfristiga icke säkerställda obligationer	Moody's	A1	Standard & Poor's	A+	Fitch	A+
	Långfristiga icke säkerställda obligationer								
Moody's	A1								
Standard & Poor's	A+								
Fitch	A+								
<i>Garantin</i>	Banken har lämnat en generell, ovillkorlig och oåterkallelig garanti för alla icke efterställda obligationer och andra skuldinstrument som har getts ut och kommer att ges ut av Bolaget.								

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Obligationer. Obligationerna emitteras i dematerialiserad form hos Euroclear Sweden varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Obligationerna har identitetskod ISIN [●].
C.2	<i>Valuta</i>	Svenska kronor (SEK)
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämpligt – Det finns inga villkor i Obligationerna som hindrar Fordringshavaren från att fritt överlåta dessa. Försäljning av Obligationerna kan dock i vissa länder vara begränsad av lag varför innehavarna av Prospektet eller Obligationer måste informera sig om och iaktta sådana restriktioner.
C.8	<i>Rättigheter</i>	Obligationerna medför rätt till återbetalning av kapitalbelopp och ränta.

		[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.] Obligationerna lyder under svensk rätt.
C.9	Ränta, återbetalning och företrädare	[Fast ränta Obligationer med fast ränta löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligation enligt följande: Lånedatum: [•] Återbetalningsdag: [•] Räntesats: [•] Ränteförfallodagar: [•]] [ELLER] [FRN Obligationer med FRN-konstruktion löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntan utgörs av STIBOR för den period som närmast motsvarar respektive Ränteperiod med tillägg av Räntemarginalen. Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligation enligt följande: Lånedatum: [•] Återbetalningsdag: [•] Räntemarginal: [•]

		Ränteperioder: [●] Ränteförfallodagar: [●] <i>Återbetalning</i> Återbetalning sker genom Euroclear Sweden, i förekommande fall till bankkonto som Fordringshavaren uppgivit. <i>Avkastning</i> Eftersom priset för en Obligation bestäms genom överenskommelse mellan parterna vid varje emission går avkastningen inte att fastställa i förväg. <i>Företrädare</i> Emissionsinstitutet har rätt att i vissa fall träffa överenskommelse med Bolaget om ändring av villkoren för en Obligation.
C.10	<i>Räntebetalningar om värdepapperet baseras på ett derivat</i>	Ej tillämpligt – Obligationer baseras inte på derivat.
C.11	<i>Notering</i>	Bolaget kommer att ansöka om att Obligationerna ska tas upp till handel vid den reglerade marknad som drivs av NASDAQ OMX Stockholm AB.

AVSNITT D – RISKER

D.2	<i>Risker relaterade till Bolaget, Banken eller branschen</i>	Innan en investerare beslutar sig för att förvärva Obligationer som omfattas av detta Prospekt är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets, Bankens och Obligationernas framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bland annat makroekonomiska och andra omvärldsrisker samt risker relaterade till Bolagets och Bankens respektive verksamheter, såsom kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och operativ risk. Kreditrisk inkluderar även motpartsrisk, koncentrationsrisk och avvecklingsrisk. Kreditrisk och motpartsrisk innebär risken att en kredittagare respektive en motpart i en tradingtransaktion inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser mot Bolaget och risken för att ställda säkerheter inte täcker fordran. 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. Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser vid respektive förfallotidpunkt. Marknadsrisk kan dels bestå i ränterisk, det vill säga skillnaden i utlåningsportföljens och upplåningens genomsnittliga räntebindningsperiod, dels valutarisk som uppkommer till följd av att Bolagets kreditgivning sker i SEK medan upplåningen kan ske i andra valutor. Operativ risk är risken för förlust till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna processer eller rutiner, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Definitionen inkluderar även legal risk samt compliancerisk, det vill säga risk kopplad till regelefterlevnad (lagar, förordningar och policies).
D.3	<i>Risker relaterade till värdepapprena</i>	Risker relaterade till Obligationerna har främst att göra med för prisnedgång på grund av försämrad funktion hos andrahandsmarknaden, ändrad lagstiftning eller ändrat kreditbetyg. Säkerställda obligationer har särskild förmånsrätt i de tillgångar som ingår i Bolagets säkerhetsmassa enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. 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. Det finns emellertid förhållanden som kan innebära att så inte blir fallet, såsom till exempel bristande uppfyllelse av de matchningsregler som uppställs i lagen som därför skulle kunna ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av en Obligation som är en säkerställd obligation. Vidare finns bland annat risker som är hänförliga till försämring av belåningsgraden där det finns risk att Bolaget inte kan erlagga full betalning till innehavarna av de säkerställda obligationerna och intressekonflikter mellan fordringshavare.

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.2b	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Upplånade medel är avsedda att användas i Bolagets verksamhet.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Bolagets erbjudanden avseende Obligationer sker via Emissionsinstitutet. Priser och volymer samt villkor för leverans och betalning för Obligationer bestäms genom överenskommelse vid varje sådan emission.
E.4	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstitutet med anledning av deras deltagande i Programmet och emissioner under Programmet känner Bolaget inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen eller att det föreligger någon intressekonflikt mellan Bolaget och någon inblandad person.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	Ej tillämpligt – Bolaget ålägger inte investerare några kostnader med anledning av erbjudandet.