**Datum för Finansinspektionens godkännande av Prospektet:** **27 november 2026**

**Diarienummer:** 26-30541

# Swedbank Hypotek AB (publ)

## ”Bolaget”

## Program för säkerställda obligationer och icke säkerställda obligationer

## ”Programmet”

**Emissionsinstitut:**

Danske Bank

Handelsbanken

Nordea

SEB

Swedbank AB

*Detta grundprospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 27 november 2026 och är giltigt under en period om 12 månader efter 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 efter 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 ..... 7
3. Säkerställda obligationer ..... 13
4. Allmänna Villkor ..... 17
5. Mall för Slutliga Villkor ..... 28
6. Allmänt om Bolaget ..... 33
7. Övrig information ..... 43

# 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

### 1.2.1 Allmänt

De fullständiga villkoren för en Obligation består av tillämpliga Allmänna Villkor 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 (”LUSO”) 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.

### 1.2.2 Senarelagd Återbetalningsdag

För Obligationer som ges ut enligt LUSO kan, om ”Senarelagd Återbetalningsdag” anges som ”tillämpligt” i Slutliga Villkor för en Obligation, Bolaget senarelägga Återbetalningsdagen till att infalla tolv (12) månader eller annan sådan tidpunkt efter den ursprungliga Återbetalningsdagen under förutsättning att i) Finansinspektionen lämnat godkännande avseende Senarelagd Återbetalningsdag på den grunden att Finansinspektionen bedömt det som sannolikt att en förlängning av löptiden kan motverka att Bolaget kommer på obestånd eller på annan rättslig grund som framgår av LUSO; och ii) den Senarelagda Återbetalningsdagen anges i Slutliga Villkor.

### 1.2.3 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 Räntebestämningsdag och räntan utgörs av STIBOR, eller någon referensränta som ersätter STIBOR i enlighet med de Allmänna Villkoren för Obligationerna, 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 till, 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 förhållande till varje emission av Obligationer kommer en målmarknadsbedömning att göras för Obligationerna samt lämpliga distributionskanaler för Obligationerna bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar Obligationerna (en ”distributör”) bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU (”MiFID II”) är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för Obligationerna (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

Enligt MiFID II:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 (”MiFID:s produktstyrningskrav”), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Swedbank AB (publ) (”Banken”, respektive i egenskap av ledarbank ”Ledarbanken”) eller något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av Obligationerna är en producent av sådana Obligationer. Varken Ledarbanken, Emissionsinstituten eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

### 1.4.2 Emissionsbelopp och emissionsperiod

När Bolaget ger ut Obligationer under Programmet sker detta genom att Obligationerna ges ut i varierande antal och i den valör i SEK som anges i Slutliga Villkor 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. 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 Ledarbanken 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 och Bloomberg.

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

### 1.4.3 Prissättning

Priset för Obligationerna bestäms genom överenskommelse mellan parterna när Obligationerna ges ut av Bolaget eller distribueras via Emissionsinstituten. 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.riksgalden.se/globalassets/dokument_sve/skuld/rakneexempel/nominella-obligationer-2023.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.

### 1.4.4 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 Emissionsinstituten.

# 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.*

*Riskfaktorerna 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 FÖRPLIKTELSER I ENLIGHET MED OBLIGATIONERNA

### 2.1.1 Makroekonomiska och andra omvärldsrisker

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

Sedan mitten av 1990-talet har räntenivåerna trendmässigt sjunkit och nådde historiskt låga nivåer 2021. Perioden fram till 2021 präglades av historiskt låg inflation samtidigt som bostadspriserna och hushållens disponibla inkomster steg. Efterfrågan på bostadslån var under perioden stabilt hög. Även stark befolkningstillväxt och urbanisering till storstads- och tillväxtregioner bidrog till efterfrågan på bostäder och bostadslån.

Den makroekonomiska utvecklingen har sedan 2020 utmanats av osäkerhetsfaktorer såsom covid-19-pandemin, Rysslands invasion av Ukraina, handelspolitiska spänningar samt konflikten i Iran. Detta har bidragit till högre inflation och påverkat konjunktur- och investeringsklimatet i Sverige.

Utvecklingen av bostadspriserna påverkas i stor utsträckning av den makroekonomiska utvecklingen. Under första halvåret 2026 har inflationen dämpats och stabiliserats på mer normala nivåer samtidigt som bolåneräntorna sjunkit till nivåer som är väsentligt lägre än under 2023 och 2024, vilket har bidragit till förbättrade förutsättningar för bostadsmarknaden. Viktiga faktorer framgent är utvecklingen på bostads- och arbetsmarknaden samt konjunktur- och inflationsutvecklingen.

Nya legala och fiskala krav, krav på kostsamma energieffektiviseringar av bostäder, eller högre beskattning av fastigheter riskerar att ha en negativ inverkan på bostadspriserna. Särskilt i storstadsområden där fastigheternas marknadsvärden är högre, och därmed bidrar till lägre utlåningstillväxt. Samtidigt har den mindre restriktiva penningpolitiken bidragit till en gradvis återhämtning i lånetillväxten.

Bolaget hade per den 30 juni 2026 en marknadsandel om cirka 21 procent av Sveriges bostadslånemarknad. Om marknadsräntorna skulle stiga utan att Bolaget kan överföra kostnadsökningen till sina kunder skulle detta ha en negativ inverkan på Bolagets resultat. Om de legala kraven på bolånekunderna ökar i sådan omfattning att efterfrågan på nya lån understiger den årliga amorteringstakten skulle detta ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet. En kombination av stigande räntor, skärpta legala krav och en kraftigt minskad efterfrågan på nya lån skulle kunna få en avsevärd negativ inverkan på Bolagets verksamhet och resultat.

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

Som långivare är Bolaget utsatt för risker relaterade till de globala kapitalmarknaderna och ekonomin, eftersom långivare, både i Sverige och globalt, är beroende av att den globala kapitalmarknaden och

ekonomin är välfungerande, så att människor är villiga och har möjlighet att ta lån. För Bolaget är risken specifikt kopplad till framför allt kundernas vilja och förmåga 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 dess finansiella resultat liksom tillväxtmöjligheter. Varje nedgång i ekonomin tillsammans med en ökning av arbetslösheten 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 mindre transparent prissättning 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, varav de mest väsentliga är kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk, operativ risk och ESG-risk, samt Bolagets beroende av Banken. Banken tillsammans med sina dotterbolag benämns häri som ”Koncernen”. 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. De totala kreditförlusterna under 2025 hade en positiv effekt om 170 SEKm i resultaträkningen. Första halvåret 2026 hade Bolagets totala kreditförluster en negativ effekt om 76 SEKm, motsvarande en kreditförlustnivå på nära noll procent (0,01 %). Trots ett utmanande omvärldsläge har Bolaget fortsatt att uppvisa en god kreditkvalitet med låga kreditförluster och begränsade osäkra fordringar. Kreditförlusterna kan dock komma att öka i händelse av en utdragen lågkonjunktur eller genom att 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, systemrisker 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 försämrad kvalitet på de underliggande säkerheterna i säkerhetsmassan 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 normalt en längre avtalad löptid än den upplåning som finansierar utlåningen, 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 marknadsrisker utgörs av ränte- och valutakursrisker.

Ränterisken i Bolagets verksamhet uppkommer som en följd av skillnaden i utlåningsportföljens och upplåningens genomsnittliga räntebindningsperiod. Bolagets fastränteti llgångar 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 räntenettot. Ränterisken uttryckt som känsligheten på ekonomiskt värde för ett ränteskifte upp med 1 procent har under år 2025 varierat mellan en positiv påverkan om 73 SEKm och en negativ påverkan om 1 843 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. En incident definieras som en avvikelse i en process som resulterar i ett oväntat negativt resultat. 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, förlust och/eller på aktieägarnas kapital i Bolaget.

Operativa risker består även av IT och informationssäkerhetsrisk, inklusive risken för att IT-system fallerar, risken för att Banken, Bolaget och sparbankerna inte kan fullgöra sina åtaganden mot extern part och risken för att externa hot begränsar tillgängligheten.

Ett allvarligt avbrott i IT-systemen skulle kunna 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 LUSO. Bolaget skulle då kunna anses 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 sparbankernas 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 försämra 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. Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni (”Benchmarkförordningen”) trädde i kraft den 1 januari 2018 och reglerar tillhandahållande av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. Det finns en påtaglig risk att Benchmarkförordningen kan 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.

Enligt vad som framgår av Allmänna Villkor kan STIBOR komma att ersättas för det fall en Triggerhändelse inträffar, vilket inkluderar att STIBOR upphör att beräknas eller administreras. Det finns en risk att sådant ersättande inte sker på ett effektivt sätt och följaktligen, för det fall STIBOR upphör att beräknas eller administreras, kan en investerare i Obligationerna påverkas negativt.

***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 (”resolutionsmyndigheten”) rätt att försätta en systemviktig bank eller annat kreditinstitut, som bedöms vara - eller snart komma - på obestånd, i så kallad resolution. Resolution är ett sätt att hantera en kris i ett systemviktigt kreditinstitut, vilket innebär att Riksgäldskontoret tar kontroll över institutet och rekonstruerar det. Under rekonstruktionsprocessen har Riksgäldskontoret vidsträckta befogenheter som bland annat innefattar att skriva ner Bolagets skulder eller konvertera dem till eget kapital, med den följden 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 uppfyllelse 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 i stället 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 erlägga full betalning till innehavarna av de säkerställda obligationerna.

***Senarelagd Återbetalningsdag***

För Obligationer som ges ut enligt LUSO kan Senarelagd Återbetalningsdag, för det fall det framgår av Slutliga Villkor för ett Lån, vara tillämpligt. Om Senarelagd Återbetalningsdag är tillämpligt kan återbetalningsdagen för hela Lånet skjutas upp till att infalla tolv (12) månader eller annan sådan tidpunkt efter den ursprungliga Återbetalningsdagen. För investerare innebär detta att löptiden för ett Lån i vissa fall kan komma att förlängas, vilket kan få negativa effekter för berörda investerare.

# 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, kreditmarknadsföretag och 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 3.7 *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 2022:12.

Regleringen av säkerställda obligationer finns framför allt 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.

Som en del i den s.k. kapitalmarknadsunionen har ytterligare ett direktiv, direktiv (EU) 2019/2162 och en förordning med ändringar i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 avseende säkerställda obligationer antagits. Direktivet trädde i kraft den 8 januari 2020 och implementerades genom ändringar i LUSO, vilka trädde i kraft den 8 juli 2022. 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.

Benämningen svensk säkerställd obligation får endast användas som beteckning för skuldförbindelse som uppfyller kraven i LUSO. Sådan skuldförbindelse får även benämnas europeisk säkerställd obligation, europeisk säkerställd obligation (premium) eller motsvarande utländska officiella beteckningar inom EES.

## 3.2. REGISTER

Emittenten ska föra register (”Registret”) över säkerställda obligationer, Säkerhetsmassan och, i förekommande fall, derivatavtal. Registret ska vid varje tidpunkt visa det nominella värdet av de säkerställda obligationerna och Säkerhetsmassan. Registret ska också utvisa de medel som härrör från Säkerhetsmassan och derivatavtal. 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 bestå av hypotekskrediter (krediter som har lämnats mot säkerhet i bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter) och offentliga fordringar i enlighet med 3 kap. 1 § LUSO. Säkerheter i bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter ska uppfylla kraven i artikel 208.2, 208.4 och 208.5 i Europaparlamentet 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 (tillsynsförordningen) och ska bestå av inteckning i fast egendom eller tomträtt, av pant i bostadsrätt eller av motsvarande utländska säkerheter.

Offentliga fordringar ska uppfylla kraven i artikel 129.1 a och b i tillsynsförordningen och kan bestå av exponeringar mot eller garanterade av nationella regeringar, ECBS-centralbanker, offentliga organ, regionala regeringar eller lokala myndigheter i unionen, samt, i enlighet med vad som framgår av tillsynsförordningen, motsvarande offentliga rättssubjekt i tredjeländer.

I Säkerhetsmassan får det även ingå fordringar mot kreditinstitut och utländska kreditinstitut inom EES, i enlighet med 3 kap. 2 § LUSO. Fordringar mot kreditinstitut får inte överstiga de andelar som anges i artikel 129.1a i tillsynsförordningen.

I Registret antecknade medel enligt 3 kap. 10 § andra stycket andra meningen och 4 kap. 4 § LUSO ingår även i Säkerhetsmassan.

## 3.4. BELÅNINGSGRADER OCH ANDRA BEGRÄNSNINGAR

För hypotekskrediter som ingår i Säkerhetsmassan gäller vissa högsta belåningsgrader:

- 80 procent av marknadsvärdet för bostadsfastigheter: fastighet, tomträtt eller bostadsrätt som är avsedd för bostadsändamål och exempelvis innefattar enfamiljshus, bostadsrätt, flerfamiljshus, jord- eller skogsbruk; och

- 60 procent av marknadsvärdet för kommersiella fastigheter: fastighet, tomträtt eller bostadsrätt som är avsedd för exempelvis affärs- och kontorsändamål eller jord- eller skogsbruk.

Enligt artikel 129.1 f i tillsynsförordningen kan en belåningsgrad om upp till maximalt 70 procent av marknadsvärdet tillåtas för kommersiella fastigheter. Det förutsätter att värdet av de totala tillgångar som ställts som säkerhet för de säkerställda obligationerna överstiger det nominella utestående beloppet på den säkerställda obligationen med minst 10 procent och att obligationsinnehavarnas fordran uppfyller de krav på rättslig förutsebarhet som anges i artikel 208.2 i tillsynsförordningen.

Hypotekskrediter som har lämnats mot säkerhet i kommersiella fastigheter får utgöra högst 10 procent av Säkerhetsmassan. Det gäller dock inte för hypotekskrediter som har lämnats mot säkerhet i kommersiella fastigheter som huvudsakligen används för jordbruks- eller skogsbruksändamål. Fordringar mot kreditinstitut får inte överstiga de andelar som anges i artikel 129.1a i tillsynsförordningen.

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 ska lagen tolkas så att räntebetalningar fördelas proportionerligt mellan delarna medan amorteringar (förutsatt att den underliggande säkerheten inte är föremål för utmätning) i första hand ska hänföras till den del som inte ingår i Säkerhetsmassan. Försäljningslikvid vid exekutiv försäljning av en underliggande säkerhet ska 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 ska anses hänförlig till krediten som innefattas i Säkerhetsmassan.

### 3.5. KONTROLL AV BELÅNINGSGRADEN

Emittenten ska följa förändringar i marknadsvärdet för egendom som utgör säkerhet för hypotekskrediter i Säkerhetsmassan, i enlighet med artikel 129.3 i tillsynsförordningen. Om marknadsvärdet minskat avsevärt, får i Säkerhetsmassan endast inräknas den del av krediten som ligger inom den i 3 kap. 3 § LUSO föreskrivna belåningsgraden. 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. LIKVIDITETSBUFFERT

Bolaget ska i vissa fall tillse att Säkerhetsmassan innehåller en likviditetsbuffert som täcker Bolagets högsta dagliga ackumulerade nettolikviditetsutflöde avseende en säkerställd obligation för de närmast följande 180 dagarna. För en säkerställd obligation som uppfyller kraven i 3 kap. 15 § andra stycket 2 i LUSO behöver likviditetsbufferten täcka kapitalbeloppet endast i förhållande till avtalsvillkorens senare förfallodag. Av 3 kap. 9 a § i LUSO framgår vad likviditetsbufferten ska utgöras av.

Kravet på likviditetsbuffert infördes genom den lag om ändring i LUSO som trädde i kraft den 8 juli 2022. Kravet gäller inte för säkerställda obligationer som vid tidpunkten för ikraftträdandet enligt övergångsreglerna i denna lag var utestående.

### 3.7. MATCHNINGSREGLER

Emittenten måste, i enlighet med LUSO, säkerställa att det nominella värdet på Säkerhetsmassan alltid med minst två (2) procent överstiger det sammanlagda nominella värdet på de fordringar som kan göras gällande mot emittenten med anledning av säkerställda obligationer och tillhörande derivatavtal. Enligt 3 kap. 8 § 2 st. LUSO ska värdet av Säkerhetsmassan även täcka kostnader för förvaltning och avveckling av säkerställda obligationer under konkurs. Dessa kostnader får bestämmas till ett schablonbelopp.

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, med avdrag för schablonbelopp enligt 3 kap. 8 § 2 st. LUSO, vid varje tidpunkt med minst två (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.

### 3.8. 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.

## 3.9. 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 som antecknats i Registret.

## 3.10. 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. Konkursförvaltaren har ett uttryckligt mandat i LUSO 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 OBLIGATIONER

## version 2024-11-29

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 säkerställda obligationer och icke säkerställda obligationer 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.

| | |
|---|---|
| ”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; |
| ”Bolaget” | Swedbank Hypotek AB (publ), org nr 556003-3283; |
| ”Dessa Villkor” | dessa Allmänna Villkor och de individuellt bestämda villkor som framgår av Slutliga Villkor avseende ett visst Lån; |
| ”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 Abp; |
| ”Euroclear Nordics” | Euroclear Nordics 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 utestående Obligationer avseende visst Lån 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; |
| ”Ledarbank" | Swedbank AB (publ), org nr 502017-7753, eller annat sådant Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll; |
| ”Lån” | varje lån, omfattande en eller flera Obligationer, som Bolaget upptar enligt Dessa Villkor; |
| ”Obestånd” | Bolaget kan inte rätteligen betala sina skulder och att denna oförmåga inte är endast tillfällig (1 kap 2 § andra stycket konkurslagen (1987:672)); |
| ”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 Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ); |
| ”Räntebas” | avseende Lån med rörlig ränta räntebasen STIBOR, eller någon referensränta som ersätter STIBOR i enlighet med punkt 4 (Byte av Räntebas); |
| ”Räntebestämningsdag” | räntebestämningsdag som anges i Slutliga Villkor; |
| ”Ränteförfallodag” | ränteförfallodag som anges i Slutliga Villkor; |
| ”Räntemarginal” | den räntemarginal som anges i Slutliga Villkor; |
| ”Ränteperiod” | den ränteperiod som anges i Slutliga Villkor; |
| ”Räntesats” | den räntesats som anges i Slutliga Villkor; |
| ”SEK” | svenska kronor; |
| ”Senarelagd Återbetalningsdag” | en Återbetalningsdag som senareläggs till att infalla tolv (12) månader eller annan sådan tidpunkt efter den ursprungliga Återbetalningsdagen, enligt vad som närmare framgår av punkt 8 (Senarelagd Återbetalningsdag); |
| ”Slutliga Villkor” | handling med rubriken ”Slutliga Villkor” som innehåller uppgift om exempelvis Räntebas, Räntesats, Återbetalningsdag och andra individuellt bestämda villkor för Obligation, vilka |

| | |
|---|---|
| | tillsammans med dessa Allmänna Villkor för Obligationer utgör fullständiga villkor för ett Lån; |
| ”STIBOR” | a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitivs sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller<br><br>b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Ledarbanken) anger till Ledarbanken på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller<br><br>c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Ledarbankens skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på internbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränteperioden; |
| ”VP-konto” | värdepapperskonto där respektive Fordringshavares innehav av Obligation är registrerat; |
| ”Återbetalningsdag” | enligt Slutliga Villkor - dag då Lånet ska återbetalas. |

## 2. Kapitalbelopp, valör och betalningsförbindelse

Kapitalbeloppet fastställs när försäljningen av Obligationerna avslutats och representeras av Obligationer i den valör i SEK som anges i Slutliga Villkor 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 Ränteförfallodag 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 Ränteperiod fastställs av Bolaget på respektive Räntebestämningsdag och utgörs av Räntebasen för aktuell Ränteperiod med tillägg av Räntemarginalen för samma period, justerat med hänsyn till punkt 4 (Byte av Räntebas).

Kan Räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 16 (Ansvarsbegränsning m.m.) första stycket ska Lånet fortsätta att löpa med den Räntesats som gäller för den löpande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Bolaget beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräknandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360, eller enligt annan sådan beräkningsmetod som tillämpas för aktuell Räntebas.

Om Senarelagd Återbetalningsdag är tillämpligt enligt Slutliga Villkor utgår ränta till och med den Senarelagda Återbetalningsdagen, enligt vad som närmare framgår av de Slutliga Villkoren.

**4. Byte av Räntebas**

Om en Triggerhändelse som framgår i efterföljande stycke nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt vidta åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Dessa Villkor för att tillämpa beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningsdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos Euroclear Nordics och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.

En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser (”Triggerhändelse”) som innebär:

a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;

b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;

c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören för Räntebasen;

d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget eller Ledarbanken att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);

e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket med information enligt (b) ovan; eller

f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av första stycket ovan i denna punkt 4 för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.

Om en Triggerhändelse som anges i någon av (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Räntebestämningsdag eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Räntebestämningsdag på grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Nordics, ska räntan för nästkommande Ränteperiod vara:

a) om tidigare Räntebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Räntebasen om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller

b) om tidigare Räntebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Ränteperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Ränteperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av denna punkt 4 inför varje sådan efterföljande Räntebestämningsdag, men utan framgång.

Innan Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Emissionsinstitut samt Euroclear Nordics i enlighet med punkt 12 (Meddelanden) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Räntebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om Obligationer är upptagna till handel på reglerad marknad ska Bolaget även informera börsen om ändringarna.

Ledarbanken och Oberoende Rådgivare som utför åtgärder i enlighet med denna punkt 4 ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Räntebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Dessa Villkor, såvida inte direkt orsakad av grov vårdslöshet eller uppsåtligt handlande. Ledarbanken och den Oberoende Rådgivaren ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförlust när denne utför åtgärder enligt denna punkt 4.

I denna punkt 4 har följande definierade termer den betydelse som anges nedan.

”Administratör av Räntebas” är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR eller någon aktör som ersätter som administratör av Räntebasen.

”Ersättande Räntebas” är:

(a) den skärm- eller referensränta, och den metod för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som obligationslån, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller

(b) om sådan ränta inte kunnat utses enligt (a), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

För undvikande av missförstånd, om Ersättande Räntebas skulle upphöra att finnas ska denna definition tillämpas mutatis mutandis på sådan ny Ersättande Räntebas.

”Oberoende Rådgivare” är ett oberoende finansinstitut eller väl ansedd rådgivare på obligationsmarknaderna där Räntebasen vanligen används.

”Offentliggörande” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i (b) till (e) i definitionen av Triggerhändelse om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

”Relevant Nomineringsorgan” är, med förbehåll för tillämplig lagreglering, i första hand relevant tillsynsmyndighet och i andra hand tillämplig centralbank, eller arbetsgrupp eller kommitté på uppdrag av någon av dessa.

”Spreadjustering” är en justeringsmarginal eller en formel eller metod för beräkning av en justeringsmarginal som ska tillämpas på Ersättande Räntebas och som:

a) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Räntebasen; eller

b) om punkt (a) inte är tillämplig, den justeringsmarginal som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på obligationsmarknaden.

## 5. 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.

## 6. Återbetalning samt betalning av ränta

Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen eller, i tillämpliga fall, på den Senarelagda Återbetalningsdagen. Infaller Återbetalningsdag eller, i tillämpliga fall, Senarelagd Återbetalningsdag på dag som inte är Bankdag ska betalning ske först närmast följande Bankdag. 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 Nordics försorg på vederbörande förfallodag.

Infaller Ränteförfallodag 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 den ursprungliga Ränteförfallodagen. Infaller Ränteförfallodag för Lån med FRN-konstruktion inte på en Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast följande Bankdag, förutsatt att sådan

Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta utgår till och med respektive Ränteförfallodag.

Skulle Euroclear Nordics 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 Nordics så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Fordringshavare.

Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Nordics enligt ovan på grund av hinder för Euroclear Nordics som avses i punkt 16 (Ansvarsbegränsning m.m.) första stycket nedan, ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7 (Dröjsmålsränta) andra stycket nedan.

Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och Euroclear Nordics likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Nordics 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 Ledarbanken och utländsk myndighet.

**7. 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 (2) procentenheter. Dröjsmålsräntan kapitaliseras ej.

Beror dröjsmålet enbart av sådant hinder för Emissionsinstitut respektive Euroclear Nordics som avses i punkt 16 (Ansvarsbegränsning m.m.) första stycket, ska dröjsmålsränta dock ej utgå efter högre räntesats än den som gällde för Lån på förfallodagen ifråga.

**8. Senarelagd Återbetalningsdag**

Om ”Senarelagd Återbetalningsdag” anges som ”tillämpligt” i Slutliga Villkor för en Obligation, kan Bolaget senarelägga Återbetalningsdagen till att infalla tolv (12) månader eller annan sådan tidpunkt efter den ursprungliga Återbetalningsdagen under förutsättning att:

a) Finansinspektionen lämnat godkännande avseende Senarelagd Återbetalningsdag på den grunden att Finansinspektionen bedömt det som sannolikt att en förlängning av löptiden kan motverka att Bolaget kommer på obestånd eller på annan rättslig grund som framgår av vid var tid gällande lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer; och

b) den Senarelagda Återbetalningsdagen anges i Slutliga Villkor.

Om Finansinspektionen godkänt en Senarelagd Återbetalningsdag ska Bolaget underrätta Fordringshavarna så snart som möjligt därefter, i enlighet med punkt 12 (Meddelanden). En utebliven underrättelse påverkar dock inte giltigheten av den Senarelagda Återbetalningsdagen.

För löptid efter den ursprungliga Återbetalningsdagen ska Lånet löpa med räntekonstruktion FRN (Floating Rate Notes) enligt följande:

(a) Lånet löper med FRN ränta från den ursprungliga Återbetalningsdagen till och med den dag som anges i punkt 1.4 (i) i Slutliga Villkor. Räntesatsen FRN för respektive Ränteperiod

FRN beräknas av Ledarbanken på respektive Räntebestämningsdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntemarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av punkt 4 (Byte av Räntebas)

(b) Kan Räntesats FRN inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 16 (Ansvarsbegränsning m.m.) ska Lånet fortsätta löpa med den Räntesats eller Räntesats FRN (såsom tillämpligt) som gäller för den innevarande perioden. Så snart hindret har upphört ska Ledarbanken beräkna ny Räntesats FRN att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräknandet till utgången av den innevarande perioden.

(c) Räntan erläggs i efterskott för varje Ränteförfallodag FRN och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för Obligationer i respektive Ränteperiod FRN, eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

För löptid efter den ursprungliga Återbetalningsdagen gäller Ränteförfallodag FRN, Ränteperiod FRN, Räntebas, Räntemarginal och Räntebestämningsdag som anges i punkt 1.4 (ii) i Slutliga Villkor.

Det faktum att Bolaget senarelägger Återbetalningsdagen ska inte anses stå i strid med punkt 6 (Återbetalning samt betalning av ränta) eller punkt 9 (Fördelning) och ska inte medföra någon skyldighet att betala dröjsmålsränta enligt punkt 7 (Dröjsmålsränta).

**9. 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.

**10. Preskription**

Rätten till betalning av Kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen (i förekommande fall Senarelagd Återbetalningsdag). Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. 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.

**11. 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 12 (Meddelanden).

Kallelsen till Fordringshavarmöte ska ange tidpunkt och plats för mötet samt dagordning för mötet. För det fall deltagande vid Fordringshavarmötet kan ske via telefon eller genom program för videokonferens, eller 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 Emissionsinstituten, rätt att delta. Ombud ska visa upp behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordföranden.

Bolaget ska tillse att det vid Fordringhavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Nordics 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 protokollföraren. 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 (10) Bankdagar efter Fordringshavarmötet ska protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 12 (Meddelanden). Nya eller ändrade Allmänna Villkor ska biläggas protokollet och tillställas Euroclear Nordics genom Bolagets eller annan av Bolaget utsedd parts försorg. Protokollet ska på ett betryggande sätt förvaras av Bolaget.

Fordringshavarmötet är beslutsfört 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 (annat än enligt vad som följer av Dessa Villkor, inkluderat vad som följer av tillämpningen av punkt 4 (Byte av Räntebas));

b) godkännande av gäldenärsbyte; och

c) godkännande av ändring av denna punkt 11.

Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutsförhet 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 beslutsförhet för vissa men inte alla frågor som ska beslutas vid mötet ska mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutsförhet föreligger. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte ska snarast tillställas Fordringshavarna genom Euroclear Nordics försorg. När ajournerat Fordringshavarmöte återupptas ska kravet på beslutsförhet i sjunde och åttonde styckena ovan inte gälla. 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 11 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 Nordics och Emissionsinstitutens (dock ej Fordringshavarnas) skäliga kostnader i samband med Fordringshavarmöte ska betalas av Bolaget.

Emissionsinstituten och Bolaget har, i samband med tillämpningen av denna punkt 11, rätt till utdrag ur det av Euroclear Nordics förda avstämningsregistret för aktuellt obligationslån.

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

**12. Meddelanden**

Meddelanden rörande Lånet ska tillställas Fordringshavare på dennes hos Euroclear Nordics på Avstämningsdagen registrerade adress. Meddelande ska tillställas Ledarbanken och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.

**13. Ändring av Allmänna Villkor m m**

Bolaget och Emissionsinstituten får komma överens om att justera klara och uppenbara fel i Dessa Villkor, samt överenskomma om ändringar av teknisk eller administrativ karaktär.

Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, komma överens om justeringar i Dessa Villkor och genomföra sådana ändringar i Dessa Villkor i enlighet med vad som framgår av punkt 4 (Byte av Räntebas), vilka blir bindande för de som omfattas av Dessa Villkor.

Ändring av Dessa Villkor kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt punkt 11 (Fordringshavarmöte) under förutsättning att Bolaget skriftligen godkänner sådan ändring.

Ändring av villkoren ska snarast meddelas Fordringshavarna i överensstämmelse med punkt 12 (Meddelanden) och gäller från det datum då meddelande till Fordringshavare skett i enlighet med punkt 12 (Meddelanden) 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.

**14. Upptagande till handel på reglerad marknad**

Bolaget ska ansöka om upptagande till handel 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 (i förekommande fall Senarelagd Återbetalningsdag).

**15. 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.

**16. Ansvarsbegränsning m.m.**

I fråga om de på Emissionsinstituten, Bolaget respektive Euroclear Nordics ankommande åtgärderna gäller – beträffande Euroclear Nordics 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 Emissionsinstitut respektive Bolaget självt eller Euroclear Nordics själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

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

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

**17. 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 Obligationer (”Programmet”)**

För Lånet ska gälla Bolagets [Allmänna Villkor för Obligationer version 2024-11-29]/[Allmänna Villkor för Obligationer version 2022-11-29] jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren återges eller införlivas i Bolagets grundprospekt, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den [•] jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt (”Prospektet”) som upprättats för Programmet i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 (”Prospektförordningen”). Ord och uttryck som anges med stor begynnelsebokstav i dessa Slutliga Villkor men som inte definieras nedan har den betydelse som framgår av enligt ovan tillämpliga Allmänna Villkor eller av Prospektet. De Slutliga Villkoren har utarbetats enligt artikel 8.4 i Prospektförordningen. 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 https://hypotek.swedbank.se/.

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum].]

## 1. VILLKOR FÖR OBLIGATIONEN

| | | |
|---|---|---|
| **1.1.** | Lånedatum (dag från vilken ränta börjar löpa): | [●] |
| **1.2.** | Lånenummer: | [●] |
| **1.3.** | Återbetalningsdag: | [●] |
| **1.4.** | Senarelagd Återbetalningsdag | [Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]<br>(*Om ej tillämplig, radera resterande underrubriker i denna punkt*) |
| | (i) Datum för Senarelagd Återbetalningsdag | [*Ange datum*] |
| | (ii) Räntevillkor för Senarelagd Återbetalningsdag | Ränteperiod FRN: Tiden från den [*ange ursprungliga Återbetalningsdagen*] till och med den [*ange datum*] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.<br>Räntebas: [●]-månaders STIBOR |

| | | |
|---|---|---|
| | | Räntemarginal: [+/-] [●]%<br><br>Ränteförfallodag FRN: Sista dagen i varje Ränteperiod FRN, den [●], den [●], den [●] och den [●], första gången den [●] och sista gången på [*ange datum för Senarelagd Återbetalningsdag*], dock att om sådan dag inte är en Bankdag ska som Ränteförfallodag FRN anses närmsta påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodag FRN ska anses vara föregående Bankdag.<br><br>Räntebestämningsdag: [Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [●]. |
| **1.5.** | Valör: | SEK [●] |
| **1.6.** | Kapitalbelopp/Löpande emissioner: | [SEK [●]]/[Obligationerna emitteras och säljs fortlöpande till rådande marknadskurs. Lånebeloppet fastställs när försäljningen av de säkerställda obligationerna avslutats.] |
| **1.7.** | Räntekonstruktion: | [Fast ränta]/[FRN (*Floating Rate Notes*)] |
| **1.8.** | Fast Ränta: | [Tillämpligt]/[Ej tillämpligt] (*om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker till denna paragraf*) |
| (i) | Räntesats: | [●] % per annum |
| (ii) | Ränteperiod: | Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag. |
| (iii) | Ränteförfallodagar: | Årligen den [●], första gången den [●] och sista gången den [●], dock att om sådan dag inte är Bankdag utbetalas ränta först påföljande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen. |
| **1.9.** | FRN (*Floating Rate Notes*): | [Tillämpligt]/[Ej tillämpligt] (*om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker till denna paragraf*) |
| (i) | Räntebas: | Räntebas: [●]-månaders STIBOR |

| | | |
|---|---|---|
| (ii) | Räntemarginal: | [+/-] [●] % |
| (iii) | Räntebestämningsdag: | [Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [●]. |
| (iv) | Ränteperiod: | Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag. |
| (v) | Ränteförfallodagar: | Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [●] och sista gången på Återbetalningsdagen, dock att om sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast följande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. |
| **1.10.** | 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).]<br><br>[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 Europe Limited (S&P), ett dotterbolag till S&P Global<br><br>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.]<br><br>[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 Emissionsinstituten 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.]<br><br>[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

Bolagets firma och kommersiella beteckning är Swedbank Hypotek AB, med registrerad parallellfirma Swedbank Mortgage AB. 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 0000. 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.

Bolaget ingår i en koncern, med Banken som moderbolag. Koncernen erbjuder ett brett utbud av produkter och tjänster, inklusive banktjänster för privatpersoner och företag, kapitalförvaltning samt försäkringsprodukter, med Sverige, Estland, Lettland och Litauen som hemmamarknader. Koncernen distribuerar även sina produkter genom samarbeten med lokala fristående sparbanker och delägda banker. Svensk Bankverksamhet är koncernens största affärssegment och erbjuder ett komplett utbud av finansiella produkter och tjänster till privatkunder samt små och medelstora företag genom bankkontor, digitala kanaler och kundcenter. Svensk Bankverksamhet stöds av ett antal dotterbolag i Sverige, däribland Bolaget och Swedbank Robur AB (fondförvaltning samt institutionell och diskretionär kapitalförvaltning).

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 90 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 cirka 80 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 LUSO. Utöver detta följer Bolaget bland annat även tillsynsförordningen samt lagen (2014:968) om särskild tillsyn över kreditinstitut och värdepappersbolag enligt vilken vissa krav som ska 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. Från och med den 20 november 2026 byter lagen namn till lag (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter och vissa andra konsumentkrediter, och tillämpningsområdet utvidgas då till att även omfatta viss verksamhet med andra konsumentkrediter än 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 långivaren 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 bostadskredit enligt konsumentkreditlagen (2010:1846), vilket innebär att det finns vissa obligatoriska regler till skydd för låntagaren som Bolaget behöver följa. Från och med den 20 november 2026 ersätts konsumentkreditlagen (2010:1846) av konsumentkreditlagen (2026:1011), i vilken bestämmelserna om bostadskrediter samlas i ett särskilt kapitel (8 kap.).

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 långivaren 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 inteckningar av fastigheten. Inteckningen 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 därför annorlunda utformad. Pantsättningen uttrycks i stället som en pantsättning av själva bostadsrätten och fullbordas genom formell underrättelse till bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. Riksdagen har beslutat om en reform av regelverket för pantsättning av bostadsrätter. Genom ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) och den nya lagen (2026:484) om bostadsrättsregister kommer pantsättning av en bostadsrätt i framtiden att fullbordas genom registrering i ett nytt bostadsrättsregister hos Lantmäteriet, i stället för genom formell underrättelse till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsregistret och den anslutande registreringsordningen ska vara uppbyggda under 2027, men tidpunkten för ikraftträdande av själva ändringarna i bostadsrättslagen har ännu inte fastställts av regeringen. Redan upplåtna panträtter som har sakrättsligt skydd vid ikraftträdandet kommer att kunna registreras som så kallade noterade panter med bibehållet företräde, under förutsättning att uppgift om panträtten lämnas till Lantmäteriet inom sex månader efter ikraftträdandet.

En långivare 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 långivarens betalningskrav samt rätten för långivaren att sälja fastigheten på exekutiv auktion i enlighet med låneavtalet. Efter beslut kan långivaren 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 ska 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 avbetalad eller långivaren accepterar nedsättning av skuldbeloppet eller låntagaren beviljas skuldsanering enligt nedan.

I de relativt ovanliga situationer där enskilda bolånekunder försätts 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 Bankens 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 räntescenario 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 på för närvarande två procentenheter över den nuvarande femårsräntan, dock minst 6 procent. Om räntan för en del av krediten är bunden i åtminstone fem år kan kalkylräntan sättas till listränta för kredit i Bolaget med fem års bindningstid jämte ett tillägg av 1 procentenhet, dock lägst 5,5 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, i linje med lagkrav. En låneansökan ges rekommendationen *avrådes* om utfallet av dessa tester inte 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 ska 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 köpeskillingen för fastigheten när en fastighet köps på en öppen marknad. En sådan värdering kontrolleras med en värderingsmodell mot tillgänglig marknadsstatistik och vid avvikelser krävs kontroll av värderingsman. När ett nytt bolån lämnas utan samband med en försäljning av fastigheten ska en värdering göras av en oberoende källa, vilket kan vara en intern eller extern värderingsman eller värderingsmodell.

***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 faktura som betalas av kunden vanligtvis genom betalning via internetbank. 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 sätts av Banken 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/uppsägning 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). Från och med den 20 november 2026 ersätts konsumentkreditlagen (2010:1846) av konsumentkreditlagen (2026:1011).

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 bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter som säkerhet. I säkerhetsmassan får det även ingå offentliga fordringar och fordringar mot kreditinstitut och utländska kreditinstitut inom EES. Möjligheten till Senarelagd Återbetalningsdag, s.k. löptidsförlängning enligt LUSO, lades in i Prospektet under 2022.

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 eller Euronext Dublin.

*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 eller andra 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 distributionsnät. 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 policyer som är fastställda inom Koncernen. Inom Bolaget är de huvudsakliga riskerna kreditrisker, finansiella risker, operativa risker och ESG-risker.

## 6.3 STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

### 6.3.1 Bolagets styrelse och verkställande direktör

Vid bolagsstämman den 25 mars 2026 valdes Rolf Marquardt som ny styrelseordförande. Vid en extra bolagsstämma den 9 oktober 2026 valdes Anna-Karin Laurell som ny styrelseordförande från och med den 12 oktober 2026.

| Namn | Födelseår | Befattning | Ledamot sedan | Övriga väsentliga uppdrag* |
|---|---|---|---|---|
| Anna-Karin Laurell | 1963 | Styrelseordförande | 2026 | Styrelseordförande Swedbank Fastighetsbyrå AB, styrelseordförande MiL Institute AB |
| Rolf Marquardt | 1964 | Ledamot | 2026 | Styrelseordförande ATM Holding AB, styrelseordförande Bankomat AB, styrelseordförande Uppsala Universitet Invest AB, styrelseledamot Sparbanken Skåne AB och styrelseledamot EnterCard AB |
| Pia Gisgård | 1974 | Ledamot | 2024 | |
| Mattias Persson | 1970 | Ledamot | 2021 | |
| Karin Mattsson | 1973 | Ledamot | 2025 | |
| Daniel Gindin | 1977 | Ledamot | 2026 | |

* Utöver ovanstående uppdrag har samtliga styrelseledamöter även befattningar inom Koncernen.

Annika Lundberg är bolagets 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 |
|---|---|
| Annika Lundberg | Chief Executive Officer |
| Natalie Kling | Head of Risk and Governance |
| Joakim Lind | Chief Risk Officer |
| Urban Alsholm | Chief Financial Officer |
| Carl Rydell | Head of Distribution and Operations |
| Emma Michel | Chief Compliance Officer |

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 affärsfunktioner har utlokaliserats 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 2026 utsågs Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till Bolagets revisor fram tills slutet av Bolagets årsstämma 2027. Helena Kaiser de Carolis 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 av dess marknadsvärde.

### 6.5.2 Tabell över kreditbetyg

| | **Standard & Poor's[1]** | | **Moody's[2]** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Kort-upplåning** | **Lång-upplåning** | **Kort-upplåning** | **Lång-upplåning** |
| Bolaget | A-1+ | AA- | P-1 | Aa2 |
| Långfristiga icke säkerställda obligationer | | AA- | | Aa2 |
| Säkerställda obligationer | | AAA | | Aaa |

***[1] För mer information om rating, se webbplats www.spglobal.com (informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Prospekt).***
***[2] För mer information om rating, se webbplats www.moodys.com (informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Prospekt).***

Nedan följer en uppställning över respektive kreditvärderingsinstituts skala gällande kreditbetyg:

| S&P | | Moody's | |
|---|---|---|---|
| **Långfristig** | **Kortfristig** | **Långfristig** | **Kortfristig** |
| **Investment grade ratings** | | | |
| 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 |
| **Non-investment grade ratings** | | | |
| 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 | |

| **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 datumet för Bolagets senaste offentliggjorda reviderade finansiella rapport, som också införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

Det har inte skett någon betydande förändring avseende Bolagets finansiella resultat eller finansiella ställning sedan utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken reviderad eller översiktligt granskad finansiell information, som införlivats genom hänvisning i detta Prospekt, offentliggjordes.

# 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”) registrerad i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen.

## 7.2 DISTRIBUTION – SAMTYCKE TILL ANVÄNDNING AV PROSPEKTET

Per datumet för detta Prospekt är följande institut Emissionsinstitut under Programmet: Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, 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 (information på hemsidan utgör inte del av detta Prospekt).

Obligationerna distribueras endast via Emissionsinstituten. Vid intresse av att förvärva Obligation hänvisas potentiella investerare till Emissionsinstituten. Emissionsinstituten 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. Emissionsinstitutens 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 Emissionsinstituten och att obligationslånet har en återstående löptid om minst ett år. Vid tidpunkten för Prospektet har obligationslån nr 197, 198, 199, 200, 201 och 202 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 Emissionsinstituten;

(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 Nordics 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 utlokaliserats 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. Investerare 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 ANSVARSFÖRSÄKRAN

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 investerare i Obligationer.

(i) Följande delar av Bolagets reviderade och konsoliderade årsredovisning per den 31 december 2025:

| *Bolagets årsredovisning för 2025* | | *Sida* |
|---|---|---|
| I. | Resultaträkning | 18 |
| II. | Balansräkning | 19 |

| | | |
|---|---|---|
| III. | Förändringar i eget kapital | 20 |
| IV. | Kassaflödesanalys | 21 |
| V. | Redovisningsprinciper | 22-29 |
| VI. | Noter | 22-66 |
| VII. | Revisionsberättelse | 71-75 |

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

(ii) Följande delar av Bolagets delårsrapport per den 30 juni 2026:

| *Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari 2026 – 30 juni 2026* | | *Sida* |
|---|---|---|
| I. | Resultaträkning | 7 |
| II. | Balansräkning | 8 |
| III. | Förändringar i eget kapital | 9 |
| IV. | Kassaflödesanalys | 10 |
| V. | Redovisningsprinciper | 11 |
| VI. | Noter | 11-30 |
| VII. | Revisorsgranskning | 34 |

Delårsrapporten är översiktligt granskad av Bolagets revisorer.

Bolagets årsredovisning, 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) I syfte att möjliggöra utökningar av Lån utgivna under Bolagets tidigare Allmänna Villkor daterade 29 november 2022 införlivas de Allmänna Villkoren vilka återfinns på sidorna 18–28 i Bolagets grundprospekt daterat den 29 november 2023.

(iv) Införlivande av framtida finansiell information

Bolaget är inte skyldigt att offentliggöra tillägg enligt artikel 23.1 i Prospektförordningen för ny årlig finansiell information eller delårsinformation som offentliggörs under Prospektets giltighetstid.

Genom hänvisning införlivas följande delar (såsom tillämpligt) av Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari 2027 – 30 juni 2027, bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2026 samt Bolagets årsredovisning för 2026 i Prospektet:

| | |
|---|---|
| I. | Resultaträkning |
| II. | Balansräkning |
| III. | Förändringar i eget kapital |
| IV. | Kassaflödesanalys |
| V. | Redovisningsprinciper |
| VI. | Noter |
| VII. | Revisorsgranskning/Revisionsberättelse |

De framtida rapporter som nämns ovan kommer hållas tillgängliga på Bolagets hemsida https://www.swedbank.com/sv/investor-relations/reports-and-presentations/subsidiary-reports/swedbank-mortgage.html under Prospektets giltighetstid. Rapporterna kommer publiceras på de datum som framgår av Bolagets finansiella kalender som finns på Bolagets hemsida http://hypotek.swedbank.se, eller sådant annat datum som offentliggörs genom pressmeddelande. Sådant pressmeddelande kommer offentliggöras på följande hemsida: https://www.swedbank.com/sv/newsroom/press-releases.html.

## 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 årsredovisning per den 31 december 2025;

c) Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2026; 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

Danmark, Sverige Filial

Norrmalmstorg 1

Box 7523

SE-103 92 Stockholm

Telefon:

+46 (0) 8 568 805 83

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Blasieholmstorg 11

SE-106 70 Stockholm

Telefon:

+46 (0) 8 463 46 50

Swedbank AB (publ)
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
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)
Kungsträdgårdsgatan 8
SE-106 40 Stockholm
Telefon:
+46 (0) 8 506 232 19

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*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor Helena Kaiser de Carolis
Torsgatan 21
SE-113 97 Stockholm

### 7.10.4 Oberoende granskare säkerställda obligationer

*2019-2026*

Deloitte AB

Malin Lüning

Kungstensgatan 18

SE-113 57 Stockholm

### 7.10.5 Värdepapperscentral

Euroclear Nordics AB

Box 191

SE-101 23 Stockholm

Telefon +46 (0) 8 402 90 00