

TILLÄGG 4 till GRUNDPROSPEKT  
Diarienummer 10-1287  
Datum för tilläggsprospektets offentliggörande: 11 februari 2010

## Swedbank Hypotek AB (publ) Bostadsobligationer



Detta dokument utgör ett tillägg till Swedbank Hypotek AB (publ) grundprospekt avseende program för bostadsobligationer, diarienummer 09-5437-413, publicerat den 2 juni 2009. Tillägget har upprättats enligt 2 kap 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 11 februari 2010.

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

### **Publikation av bokslutskommuniké**

Swedbank Hypotek har den 9 februari 2010 offentliggjort bokslutskommunikén för januari-december 2009. Genom detta tillägg införlivas bokslutskommunikén i, och utgör en del av, grundprospektet.

Rätt att återkalla anmälan, samtycke till köp eller liknande med anledning av publiceringen av detta tillägg ska utnyttjas senast inom fem arbetsdagar från publiceringen.

- Rörelseresultatet uppgick till 3 631 mkr (3 603)
- Räntenettot ökar med 927 mkr till 4 408 mkr
- Finansieringssituationen har förbättrats

Koncernen Swedbank Hypotek består av moderbolaget Swedbank Hypotek AB (publ) och det helägda dotterbolaget Swedbank Skog och Lantbruk AB. Swedbank Hypotek ägs till 100 procent av Swedbank AB (publ).

Swedbank Hypotek är verksamt inom långfristig kreditgivning till privatpersoner, företag, kommuner samt jord- och skogsbruk.

Siffror inom parantes avser föregående år.

## Resultatutveckling

Rörelseresultatet uppgick till 3 631 mkr (3 603). Räntenettot var 927 mkr bättre än föregående år och uppgick till 4 408 mkr (3 481). Den genomsnittliga utlåningsmarginalen var högre och volymerna har ökat, vilket har bidragit till ett förbättrat räntenetto. Likviditeten på kapitalmarknaden har förbättrats under det andra halvåret och strategin för att minska likviditetsrisken genom förlängning av löptider på finansieringen har därmed kunnat fullföljas i önskad utsträckning. Förlängningen av skulden medför en negativ påverkan på räntenettot. Swedbank Hypotek har även fortsättningsvis hållit en betryggande likviditetsreserv som också den påverkar räntenettot negativt. Räntenettot har också påverkats positivt under året av effekter som uppstår på grund av koncentrationer av upplåning i form av benchmarklån där det finns en motsatt negativ effekt i nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde.

Provisionskostnader, som härrör från affärsutbytet med sparbanker och delägda banker, uppgick till 661 mkr (483). Ökningen beror både på volym- och marginalökningar.

Swedbank Hypotek tillämpar den så kallade verkligt värdeoptionen i IAS 39 på delar av balansräkningen och redovisar värdeförändringar på tillgångar och skulder, inklusive derivat, i Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde. Från och med april tillämpas säkringsredovisning på nyemitterade obligationer i de fall risken säkras med derivat. Värdeförändringen från verkligt värde optionen samt värdering enligt säkringsredovisning, som främst består av orealiserade resultat, uppgick för perioden till -131 mkr (617).

## Utlåning

Utlåningen ökade under första halvåret inom samtliga kundsegment. Krediter till hushållssektorn ökade med nominellt 38 329 mkr (37 335) och jord- och skogsbrukskrediterna med 5 561 mkr (1 980). Krediter till företagssektorn ökade med 5 226 mkr (10 970). Swedbank Hypoteks utlåning till allmänheten uppgick den 31 december 2009 till 672 420 mkr (623 401), varav marknadsvärdeförändringen på utlåningen stod för 8 081 mkr (8 178).

Kreditkvaliteten på utlåningen är fortsatt mycket god. Kreditförlusterna netto uppgick till 8 mkr (6). Reserveringar för befarade förluster uppgick den 31 december 2009 till 71 mkr (77). Specifikation av kreditförluster och utlåning lämnas i not 4 och 5.

## Upplåning

Säkerställda obligationer utgör bolagets huvudsakliga upplåningsform. Kvaliteten i de säkerställda obligationerna vilar på den mycket goda kvaliteten i Swedbank Hypoteks kreditportfölj, där den genomsnittliga belåningsgraden uppgår till 45 procent. Under året har säkerställda obligationer emitterats externt till ett nominellt värde av 119 mdkr på den svenska marknaden och 51 mdkr på den internationella marknaden. Emissioner sker även löpande till moderbolaget i syfte att utnyttja de finansieringsfaciliteter som Riksbanken och Riksgälden har upprättat, vilket har bidragit med kostnadseffektiv kortfristig finansiering.

Swedbank Hypotek beslutade också i november 2008 att delta i svenska statens garantiprogram som garanterar ny upplåning utan säkerhet och säkerställda obligationer. Vid periodens utgång hade Swedbank Hypotek en nominell utestående volym på 8 mdkr certifikat under denna garanti till externa investerare.

## Kapitaltäckning

Vid periodens utgång uppgick kapitaltäckningskvoten till 1,20 (1,05 den 31 december 2008) och kapitaltäckningsgraden tillika primärkapitalrelationen till 9,6 procent (8,4 den 31 december 2008).

Kapitalkravet enligt Pelare 1 uppgick vid årets utgång till 24 844 mkr, att jämföra med 4 661 mkr vid full

effekt av Basel 2. En specifikation över kapitaltäckningen återfinns i not 10.

### Ränterisk

En höjning av marknadsräntorna med en procentenhet skulle den 31 december 2009 ha medfört en minskning av det verkliga värdet på samtliga Swedbank Hypoteks räntebärande tillgångar och skulder inklusive derivat med 75 mkr (572).

Vid en räntehöjning med en procentenhet skulle Swedbank Hypoteks nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde den 31 december 2009 ha minskat med 214 mkr (143) avseende de finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

De huvudsakliga riskerna består av kreditrisk, finansiell risk samt operativ risk. Swedbank Hypotek har en låg

riskprofil med en väldiversifierad kreditportfölj samt begränsade finansiella och operativa risker. Utöver vad som framgår av denna delårsrapport återfinns en beskrivning av bolagets risker i årsredovisningen för 2008. Det har inte skett några betydande förändringar i riskfördelningen jämfört med vad som angavs i årsredovisningen.

### Händelser efter den 31 december 2009

Inga väsentliga händelser har inträffat.

### Årsredovisning

Swedbank Hypoteks årsredovisning kommer att finnas tillgänglig för allmänheten på Internet under mars månad.

## Koncernen i sammandrag 2005 – 2009

	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Utlåning</b>					
Utlåning till allmänheten, mkr	672 420	623 401	560 633	510 479	472 058
<b>Resultat</b>					
Rörelseresultat	3 631	3 603	3 828	3 759	4 815
Placeringsmarginal, % *	0,56	0,56	0,67	0,75	0,98
Räntabilitet på eget kapital, %	9,3	10,0	10,6	11,5	17,1
Resultat per aktie, kronor	113,26	116,52	119,70	117,65	150,74
<b>Kapital</b>					
Kapitalbas, mkr **	29 744	27 005	26 882	26 823	26 116
Eget kapital, mkr	30 217	27 612	24 932	24 771	22 065
Antal aktier vid periodens ingång/utgång, miljoner st	23	23	23	23	23
Eget kapital per aktie, kronor	1 313,78	1 200,52	1 084,00	1 077,00	959,35
Kapitaltäckningskvot **	1,20	1,05	1,11		
Kapitaltäckningsgrad, % **	9,6	8,4	8,9	9,3	10,1
Primärkapitalrelation, % **	9,6	8,4	8,2	8,6	8,5
<b>Kreditkvalitet</b>					
Kreditförluster, mkr	8	6	-43	-8	-18
Kreditförlustnivå, %	0,00	0,00	-0,01	-0,00	-0,00
Reserveringsgrad för osäkra fordringar, %	43,1	41,8	73,9	104,4	96,6
Andel osäkra fordringar, netto, avseende utlåning till allmänheten,	0,02	0,02	0,01	0,01	0,02

\* Beräknas från och med 2008 på ett genomsnitt av 12 månader. Tidigare beräkningsmetod använde rapportperiodens genomsnitt.

\*\* Fr o m 2008 avses Swedbank Hypotek AB. Tidigare år avser finansiell företagsgrupp. Fr o m 2007 beräknas kapitalrelationer enligt FFFS 2007:1 (Basel 2)

## Rapport över totalresultat

mkr	Not	Koncernen				Swedbank Hypotek AB			
		2009 Juli-dec	2008 Juli-dec	2009 Helår	2008 Helår	2009 Juli-dec	2008 Juli-dec	2009 Helår	2008 Helår
Ränteintäkter		10 448	16 753	23 148	32 150	10 448	16 766	23 148	32 007
Räntekostnader		-8 081	-15 102	-18 740	-28 669	-8 081	-15 078	-18 740	-28 629
<b>Räntenetto</b>		<b>2 367</b>	<b>1 651</b>	<b>4 408</b>	<b>3 481</b>	<b>2 367</b>	<b>1 688</b>	<b>4 408</b>	<b>3 378</b>
Erhållna utdelningar						1	814	151	814
Provisionsintäkter		25	31	53	58	25	29	53	53
Provisionskostnader		-334	-262	-679	-508	-334	-285	-679	-508
<b>Provisionsnetto</b>		<b>-309</b>	<b>-231</b>	<b>-626</b>	<b>-450</b>	<b>-309</b>	<b>-256</b>	<b>-626</b>	<b>-455</b>
Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde	3	-227	604	-131	617	-227	512	-131	601
Övriga rörelseintäkter		4	7	9	12	4	5	9	12
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 835</b>	<b>2 031</b>	<b>3 660</b>	<b>3 660</b>	<b>1 836</b>	<b>2 763</b>	<b>3 811</b>	<b>4 350</b>
Personalkostnader		0	2	0	7	0	2	0	7
Övriga kostnader		8	16	19	30	8	16	19	30
Avskrivningar		0	6	2	14	0	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>		<b>8</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>51</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>37</b>
<b>Resultat före kreditförluster</b>		<b>1 827</b>	<b>2 007</b>	<b>3 639</b>	<b>3 609</b>	<b>1 828</b>	<b>2 745</b>	<b>3 792</b>	<b>4 313</b>
Kreditförluster, netto	4	9	16	8	6	9	16	8	6
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 818</b>	<b>1 991</b>	<b>3 631</b>	<b>3 603</b>	<b>1 819</b>	<b>2 729</b>	<b>3 784</b>	<b>4 307</b>
Bokslutsdispositioner						840	-840	840	-840
Skatt		549	471	1 026	923	770	264	1 247	706
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 269</b>	<b>1 520</b>	<b>2 605</b>	<b>2 680</b>	<b>1 889</b>	<b>1 625</b>	<b>3 377</b>	<b>2 761</b>
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kronor		55,17	66,09	113,26	116,52				
Periodens resultat		1 269	1 520	2 605	2 680	1 889	1 625	3 377	2 761
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>1 269</b>	<b>1 520</b>	<b>2 605</b>	<b>2 680</b>	<b>1 889</b>	<b>1 625</b>	<b>3 377</b>	<b>2 761</b>

## Balansräkning

mkr	Not	Koncernen		Swedbank Hypotek AB	
		31 dec 2009	31 dec 2008	31 dec 2009	31 dec 2008
<b>Tillgångar</b>					
Utlåning till kreditinstitut	5	97 590	106 244	97 590	106 243
Utlåning till allmänheten	5	672 420	623 401	672 420	623 401
Räntebärande värdepapper			50		50
Derivat	6	10 544	20 256	10 544	20 256
Övriga tillgångar		3 294	6 138	3 294	6 786
<b>Summa tillgångar</b>		<b>783 848</b>	<b>756 089</b>	<b>783 848</b>	<b>756 736</b>
<b>Skulder och eget kapital</b>					
Skulder till kreditinstitut		192 738	152 776	192 738	153 576
Emitterade värdepapper		537 771	552 321	537 771	552 321
Derivat	6	7 810	6 911	7 810	6 911
Övriga skulder		15 312	16 469	15 312	16 248
Obeskattade reserver					840
Eget kapital		30 217	27 612	30 217	26 840
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>783 848</b>	<b>756 089</b>	<b>783 848</b>	<b>756 736</b>

## Förändringar i eget kapital

mkr	Koncernen Aktieägarens kapital				Swedbank Hypotek AB			
	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balan- serad vinst	Totalt	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Totalt
<b>Ingående balans 1 januari 2008</b>	11 500	2 400	11 032	24 932	11 500	3 100	9 480	24 079
Periodens totalresultat			2 680	2 680			2 761	2 761
<b>Utgående balans 31 december 2008</b>	11 500	2 400	13 712	27 612	11 500	3 100	12 240	26 840
varav villkorat aktieägartillskott							2 400	2 400
<b>Ingående balans 1 januari 2009</b>	11 500	2 400	13 712	27 612	11 500	3 100	12 240	26 840
Periodens totalresultat			2 605	2 605			3 377	3 377
<b>Utgående balans 31 december 2009</b>	11 500	2 400	16 317	30 217	11 500	3 100	15 617	30 217
varav villkorat aktieägartillskott							2 400	2 400

## Kassaflödesanalys

mkr	Koncernen		Swedbank Hypotek AB	
	Helår 2009	Helår 2008	Helår 2009	Helår 2008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 271	-12 746	-1 920	-13 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten			650	1 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 380	55 904	-4 380	55 904
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-5 651</b>	<b>43 158</b>	<b>-5 650</b>	<b>43 951</b>
Likvida medel vid periodens början	65 730	22 572	65 729	21 778
Periodens kassaflöde	-5 651	43 158	-5 650	43 951
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>60 079</b>	<b>65 730</b>	<b>60 079</b>	<b>65 729</b>

## Rating

Fel! Ogiltig länk.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Delårsrapporten för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget Swedbank Hypotek AB upprättar sin redovisning enligt lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag, Finansinspektionens föreskrifter samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2008, förutom nedanstående förändringar.

#### **IFRS 8 Rörelsesegment**

Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen IFRS 8 Rörelsesegment för sin segmentrapportering. Enligt IFRS 8 presenteras segmentinformationen utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare.

I Swedbank Hypotek finns tre rörelsesegment som uppfyller kraven enligt IFRS 8: Privat, Företag samt Skog och Lantbruk. Intäkter fördelas med hjälp av kundränta, internräntor, avtal gällande för provisioner, samt relevanta fördelningsnycklar. Kostnader fördelas endast i den interna rapporteringen vad gäller kreditförluster. Poster såsom värdeförändringar på finansiella instrument, avkastning på legalt eget kapital och andra mindre poster fördelas inte till rörelsesegmenten. Av balansräkningens poster fördelas utlåning till allmänheten.

Införandet av denna standard har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

#### **IAS 1 (reviderad) Utformning av finansiella rapporter**

Den reviderade standarden innebär bland annat en mer omfattande resultaträkning benämnd rapport över totalresultat, som inkluderar de resultatposter som tidigare redovisades i eget kapital (ej transaktioner med ägarna).

Då Swedbank Hypoteks samtliga transaktioner som redovisas i eget kapital är relaterade till ägarna kommer periodens totalresultat att sammanfalla med periodens resultat.

#### **IAS 39: Finansiella instrument: Redovisning och värdering**

Från och med april 2009 tillämpar Swedbank Hypotek säkringsredovisning, enligt IAS 39:s metod för verkligt värdesäkring, för en andel nyemitterade obligationer och ingångna derivatavtal. Metoden innebär att obligationen värderas till verkligt värde avseende den säkrade risken och förändringar i verkligt värde redovisas som Nettoresultat finansiella poster. Upplysningar om redovisade värdeförändringar på säkringsredovisade obligationer och derivat lämnas i not 2 Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde.

### Not 2 Rörelsesegment

#### **Fel! Ogiltig länk.**

Avstämning mellan segmentsredovisning och finansiell rapport

#### **Fel! Ogiltig länk.**

Resultat och balans i segmentet Privat härrör från krediter till privatpersoner för finansiering av bostäder. Motsvarande poster för Företag avser krediter till kommunala bostadsföretag och bostadsrättsföreningar med underliggande säkerhet i flerfamiljshus. Segmentet Skog och lantbruk är krediter för finansiering av skog och lantbruksegendomar. Resultatposter såsom värdeförändringar på finansiella instrument, avkastning på legalt eget kapital och andra mindre poster fördelas inte till rörelsesegmenten.

Not 3 Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde

**Fel! Ogiltig länk.**

Not 4 Kreditförluster netto

**Fel! Ogiltig länk.**

Not 5 Utlåning till kreditinstitut samt utlåning till allmänheten

**Fel! Ogiltig länk.**

Utlåning fördelad på sektor/bransch

**Fel! Ogiltig länk.**

Not 6 Derivat

Swedbank Hypotek handlar med derivatinstrument i syfte att säkra positioner i räntor och valutor.

**Fel! Ogiltig länk.**

Not 7 Finansiella instrument

Finansiella instrument fördelade på värderingskategori enligt IAS 39

**Fel! Ogiltig länk.**

## Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

### **Fel! Ogiltig länk.**

I tabellen ovan framgår värderingsmetod för finansiella instrument redovisade till verkligt värde. Metoder för fastställande av verkligt värde delas upp i tre nivåer som baseras på graden av observerbarhet i värderingen.

I första hand fastställs de finansiella instrumentens verkliga värde utifrån noterade marknadspriser på en aktiv marknad (Nivå 1). Då noterade marknadspriser saknas för instrumentet i sin helhet används allmänt accepterade värderingsmodeller som bygger på observerbara marknadsdata (Nivå 2). Värderingsmodellerna kan kräva vissa egna uppskattningar (Nivå 3) och omfattningen på dessa är avhängiga instrumentets komplexitet och tillgängligheten på marknadsdata. Denna grupp innehåller lån från Swedbank AB vars värderingar baseras på observerbar interbankränta. Denna interbankränta justeras med en marginal som baseras på skillnaden mellan interbankränta och kontraktsränta vid tidpunkten för avtalets ingång.

## Not 8 Ställda panter och åtaganden

### **Fel! Ogiltig länk.**

\* Utgörs av säkerhetsmassan för säkerställda obligationer. Säkerhetsmassan anges som kundens nominella kapitalsskuld inklusive upplupen ränta.



## Not 9 Närstående

Under nedan angivna rubriker i balansräkning och rapport över totalresultat förekommer mellanhavanden med Swedbank AB med följande belopp.

**Fel! Ogiltig länk.**

## Not 10 Kapitaltäckning

Kapitaltäckningsreglerna enligt Basel 2 innebär för Swedbank Hypotek att minimikapitalkravet för kreditrisker, med tillstånd från Finansinspektionen, baseras på intern riskmätning enligt Intern Riskklassificeringsmetod (IRK-metod) som utarbetats av Swedbank. För en liten del av tillgångarna beräknas kapitalkravet för kreditrisker enligt schablonmetoden. Kapitalkravet för operativ risk beräknas, med godkännande av Finansinspektionen, med schablonmetoden.

Under en övergångsperiod fram till och med 2009 gällde särskilda övergångsregler som medförde en successiv minskning av kapitalkravet till följd av de nya reglerna. Övergångsreglerna innebar att minimikapitalkravet under 2009 inte fick understiga 80 procent av kapitalkravet beräknat enligt de äldre reglerna. För 2008 var motsvarande siffra 90 procent. I gällande regelverk upphör övergångsreglerna vid utgången av 2009 men EU har presenterat ett förslag som innebär att övergången förlängs till och med 2011.

**Fel! Ogiltig länk.**

## Styrelsens och verkställande direktörens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommunikén för 2009 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 8 februari 2010

Kjell Hedman  
Ordförande

Catrin Fransson  
VD

Lars Ljungälv

Ingvar Svensson

Ragnar Udin

### Granskningsrapport

#### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för Swedbank Hypotek AB (publ) för perioden 1 januari till 31 december 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké grundad på vår översiktliga granskning.

#### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

#### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att bokslutskommunikén för Swedbank Hypotek AB (publ) inte, i allt väsentligt, utformats i enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och IAS 34.

Stockholm den 8 februari 2010

Deloitte AB

Jan Larsson  
Auktoriserad revisor

## För ytterligare information kontakta

Catrin Fransson, VD  
Tel: 08-585 910 88

Yvonne Germer tf Ekonomichef  
Tel: 08-585 928 14

### **Swedbank Hypotek AB (publ)**

Organisationsnummer 556003-3283  
Styrelsen har sitt säte i Stockholm  
Besöksadress: Brunkebergstorg 8  
Postadress: 106 11 Stockholm  
Telefon: 08-585 921 00  
Telefax: 08-585 926 09  
[www.swedbank.se/hypotek](http://www.swedbank.se/hypotek)

