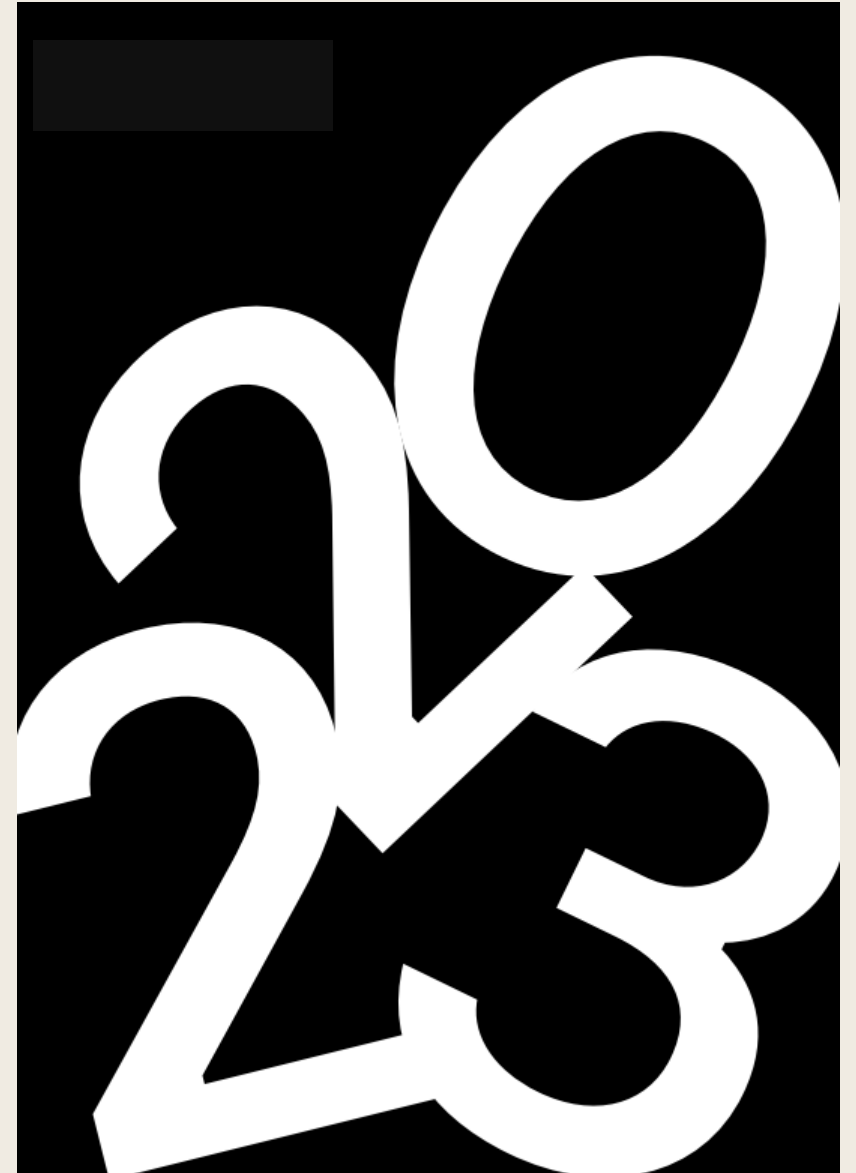


# SBAB!

## Årsstämma 2024

Jan Sinclair (Styrelseordförande SBAB)

Mikael Inglander (VD SBAB)



# Innehåll

1

Ordföranden inleder

2

VD om verksamhetsutvecklingen



# Summering av det gångna året

Minskad  
utlåningstillväxt

**+1.6%**

Utlåning

Starka finansiella  
nyckeltal

**11,5%**

RoE

**31,0%**

K/I-tal

Inlåning fortsatt  
väldigt viktigt

**+18.0%**

Inlåning

**41.6%**

Inlåningskvot

Stabil  
kapitalposition

**12,3%**

Kärnprimärkapitalrelation

Låg risk i  
utlåningen

**0,14%**

Problemlån

**0,02%**

Kreditförlustnivå

God  
likviditetssituation

**258%**

LCR

**132%**

NSFR



# Fokus för styrelsen just nu

Utöver sedvanlig  
bolagsstyrning med  
fokus på god  
regelefterlevnad,  
riskhantering &  
intern styrning och  
kontroll



# Styrelsens sammansättning



Jan Sinclair  
(Ordförande)



Jane Lundgren  
Ericsson



Lars Börjesson



Jenny Lahrin  
(ägarrepresentant)



Inga-Lill Carlberg



Fredrik  
Sauter



Wenche  
Martinussen



Synnöve Trygg



Leif Pagrotsky

Styrelsen har under 2023 haft åtta ordinarie möten och ett extrainsatt möte

## Arbetstagarrepresentanter



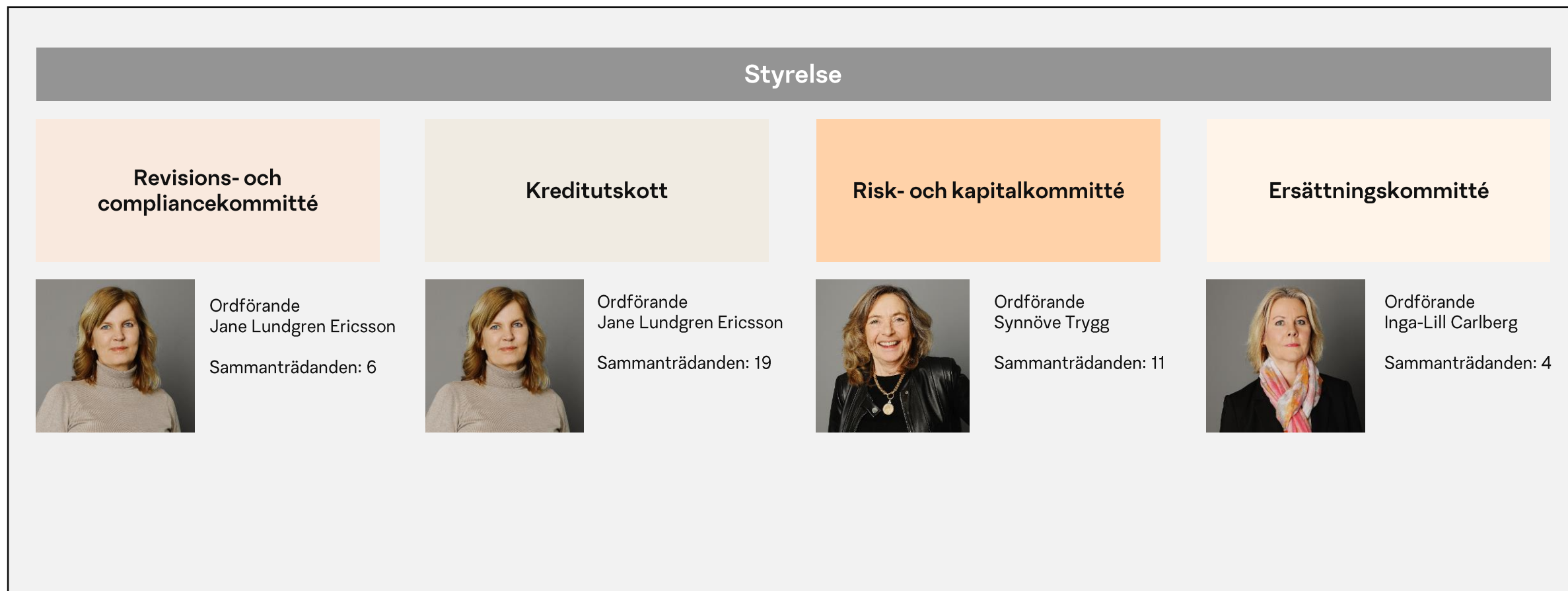
Margareta  
Naumburg



Karin  
Neville



# Utskott och kommittéer



# Innehåll

1

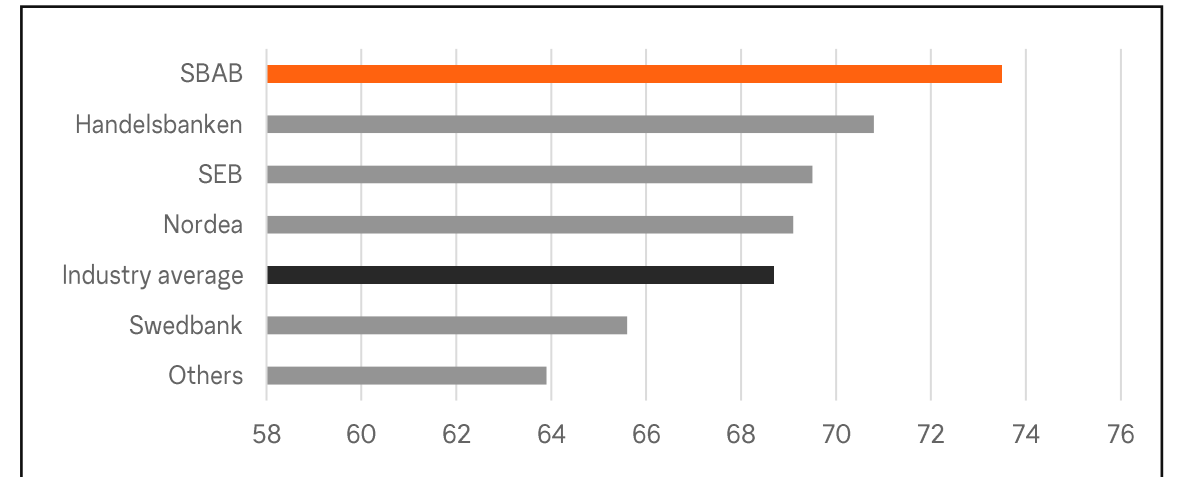
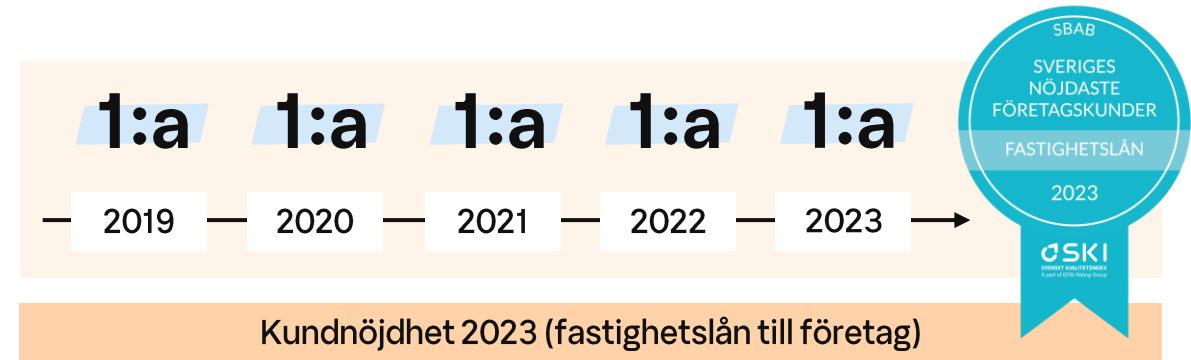
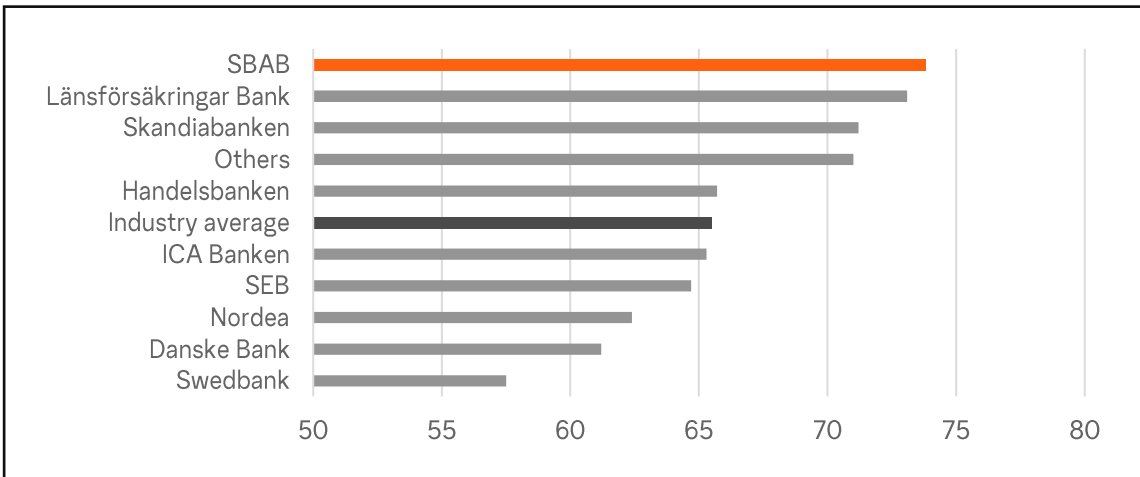
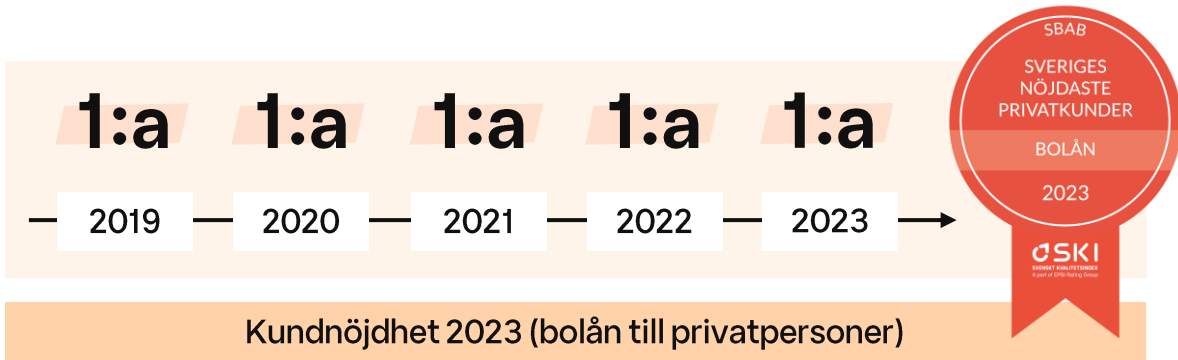
Ordföranden inleder

2

**VD om verksamhetsutvecklingen**



# Sveriges nöjdaste kunder!





# Mål och målområden

## Finansiella mål från ägaren

<b>Lönsamhet</b>	<b>≥10%</b>
Avkastning på eget kapital över tid	
<b>Kapitalisering</b>	<b>&gt;0.6%</b>
Ordinarie utdelning av årets vinst efter skatt med beaktande av koncernens kapitalstruktur *	
<b>Utdelning</b>	<b>≥40%</b>
Kärnprimärkapitalrelation och total kapitalrelation över det av Finansinspektionen kommunicerade regelkravet	

## Långsiktiga strategiska mål för bolaget

Målområde	Mål 2030
Långsiktigt värdeskapande	• Avkastning på eget kapital: <b>≥10%</b>
Hållbart samhälle	• Utsläppsreduktion: <b>-30% (-50% to 2038)</b>
Nöjda kunder	• Marknadsandel bolån: <b>10%</b>
	• Marknadsandel fastighetsbolag: <b>20%</b>
	• Marknadsandel brf: <b>15%</b>
Effektiv verksamhet	• K/I-tal: <b>&lt;30%</b>
Attraktiv arbetsplats	• Engagemang: <b>≥4</b> (på en skala 1-5)



# Måluppfyllnad; långsiktiga mål

Målområde	Mål 2030	Mål 2030	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019
Långsiktigt värdeskapande	• Avkastning på eget kapital	≥10%	≥10%	11,5 %	10,5 %	11,1 %	10,8%	11,7%
Hållbart samhälle	• Utsläppsreduktion	-30 %	-4 %	-1,9 %	N/A	N/A	N/A	N/A
Nöjda kunder	• Marknadsandel bolån	10%	8,40 %	8,40 %	8,51 %	8,51 %	8,47 %	8,42 %
	• Marknadsandel fastighetsbolag	20%	18,30 %	17,86 %	17,38 %	14,62 %	14,29 %	11,23 %
	• Marknadsandel brf	15%	11,00 %	11,08 %	10,69 %	10,14 %	10,06 %	9,55 %
Effektiv verksamhet	• K/I-tal	<30%	32 %	31,0 %	32,7 %	36,2 %	35,8 %	33,7 %
Attraktiv arbetsplats	• Engagemang (på en skala 1-5)	≥4	≥4	4,1	4,4	4,5	N/A	N/A



# Måluppfyllnad; mål från ägaren

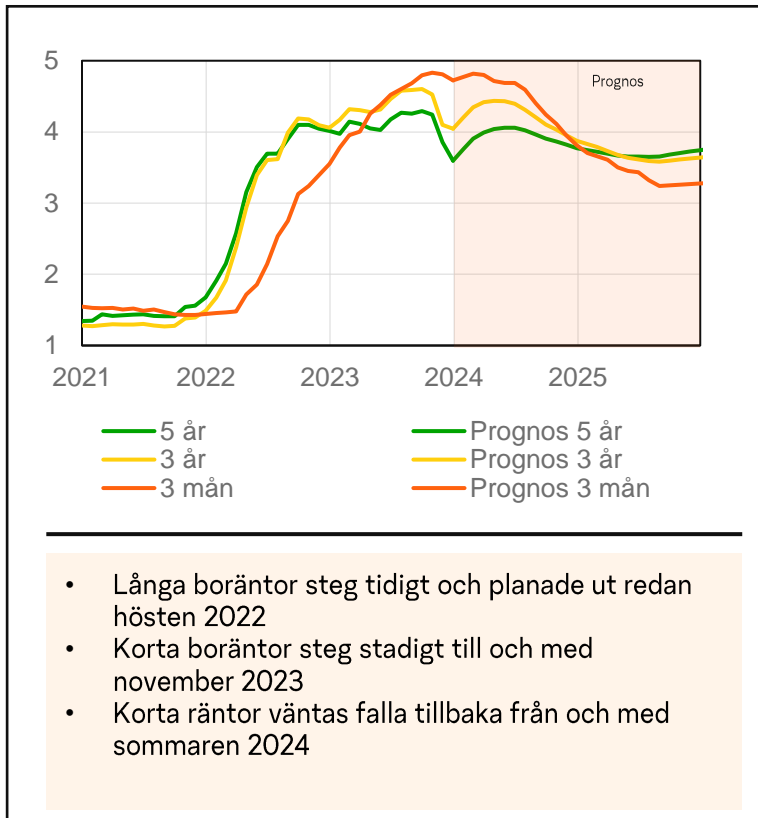
	Mål	Resultat 2023	Resultat 2022	Resultat 2021	Resultat 2020	Resultat 2019
<b>Lönsamhet:</b> Avkastning på eget kapital över tid	≥10%	11.5%	10.5%	11.1 %	10.8%	11.7%
<b>Utdelning:</b> Ordinarie utdelning av årets vinst efter skatt med beaktande av koncernens kapitalstruktur	≥40%	40% (föreslagen)	40%	40%	0%	0%
<b>Kapitalisering:</b> Kärnprimärkapitalrelation och total kapitalrelation över det av Finansinspektionen kommunicerade regelkravet	Kärnprimärkapitalrelation: >0.6%	2.2%	2.6%	4.3%	5.4%	2.4%
	Total kapitalrelation: >0.6%	2.6%	3.0%	4.2%	5.4%	5.2%



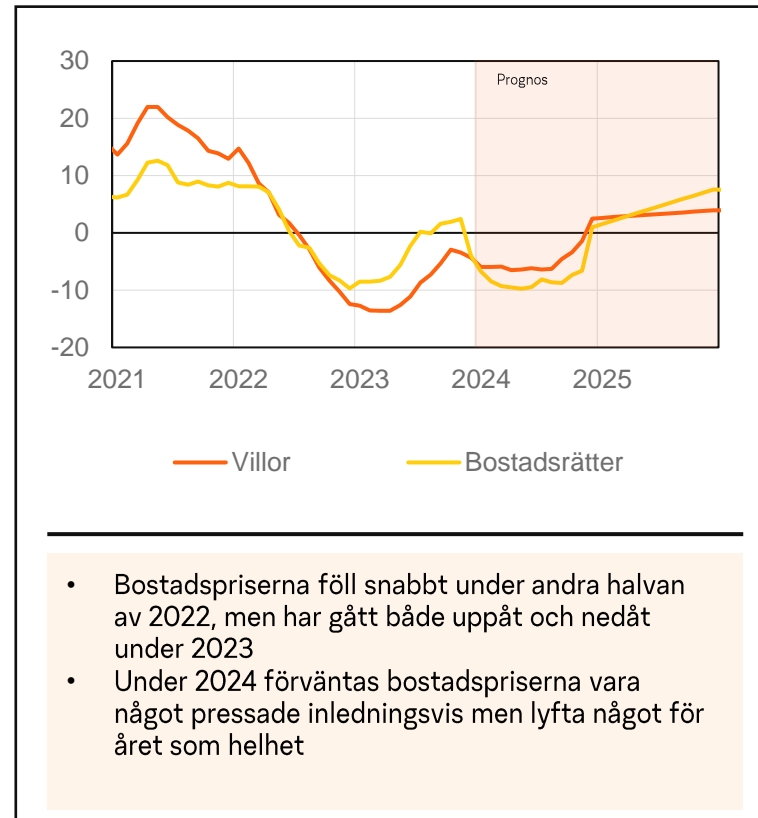
# Bostadsmarknadens utveckling

– Avvaktande bostadsmarknad med anledning av det högre ränteläget, men vändning i sikte under 2024

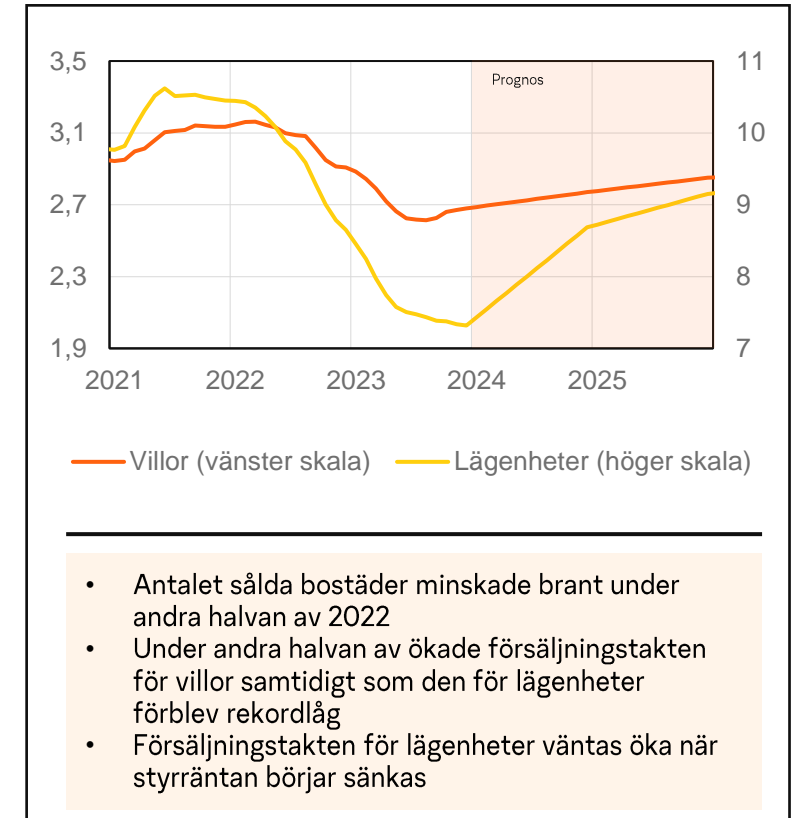
## Boränteutveckling (%)



## Bostadspriser (Förändring, 12-månaderstal, %)

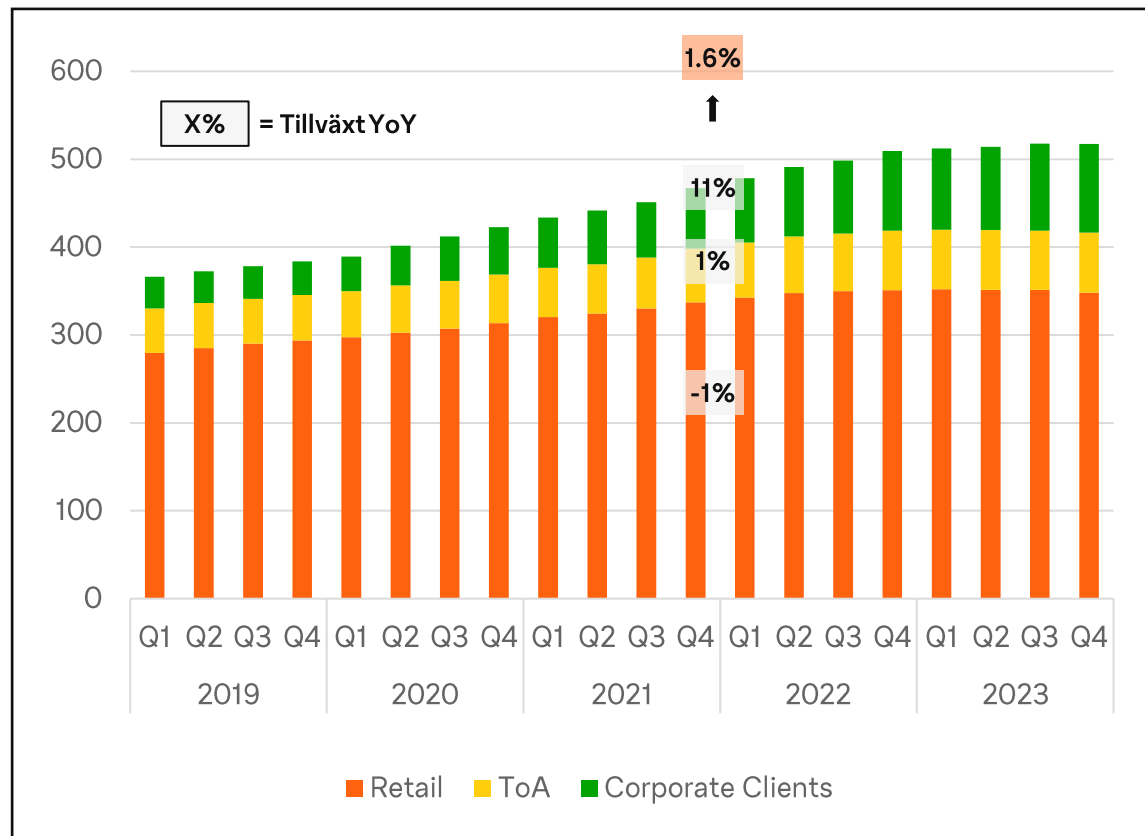


## Omsättning (Andel av respektive bestånd, 12-månaderstal, %)

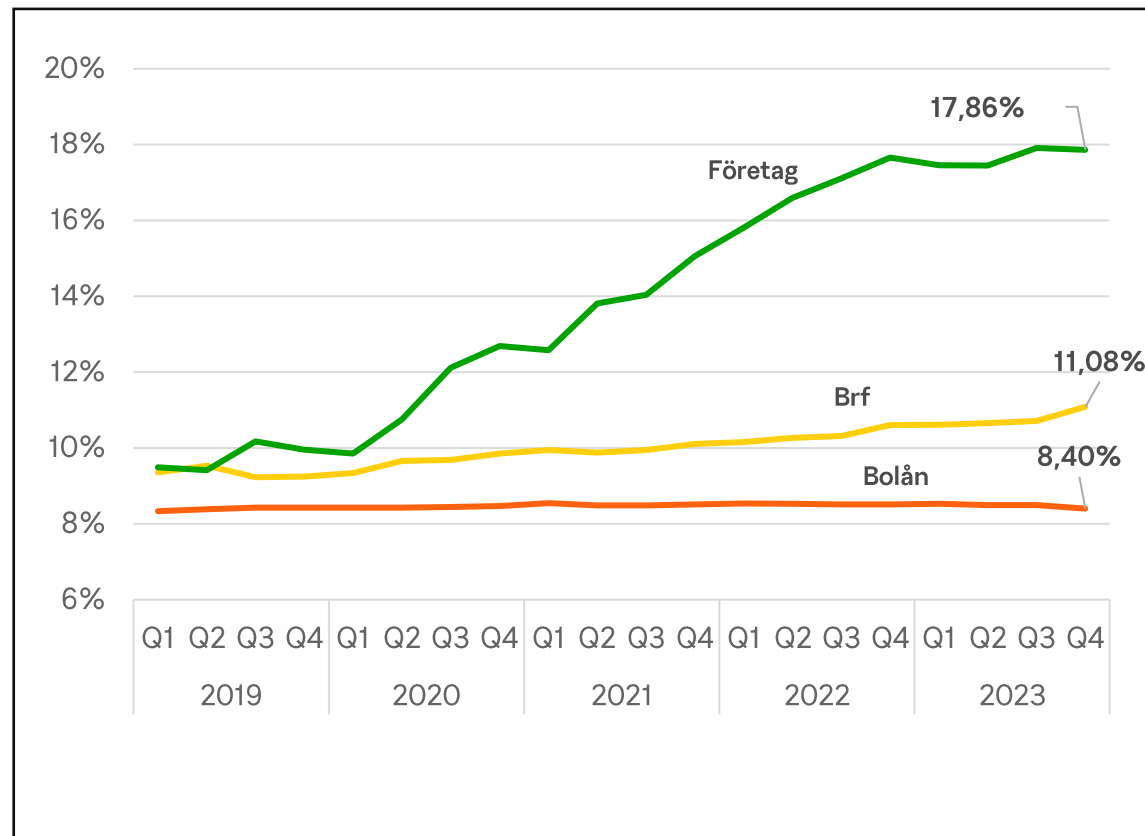


# Översikt utlåningen

Utlåning (mdkr)



Marknadsandelar (%)



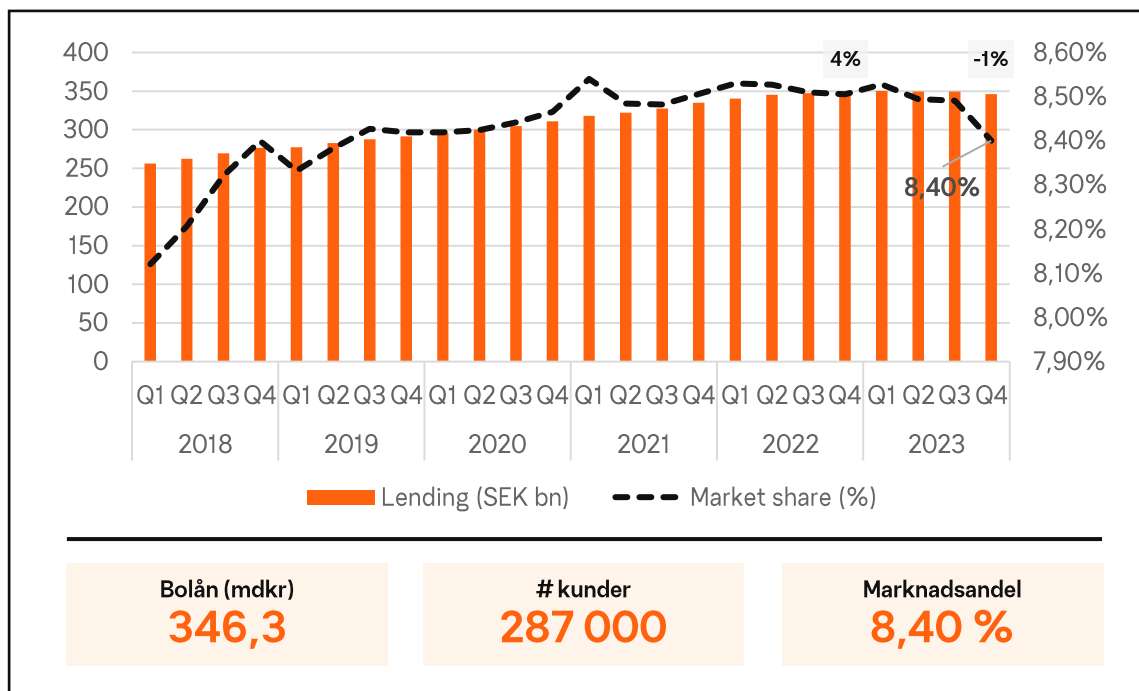
# Övergripande om bolån

– Avvaktande bostadsmarknad, låg kredittillväxt och hög konkurrens

## Affärsområde Privat

### Bolåneportföljen (mdkr)

X% = YoY tillväxt

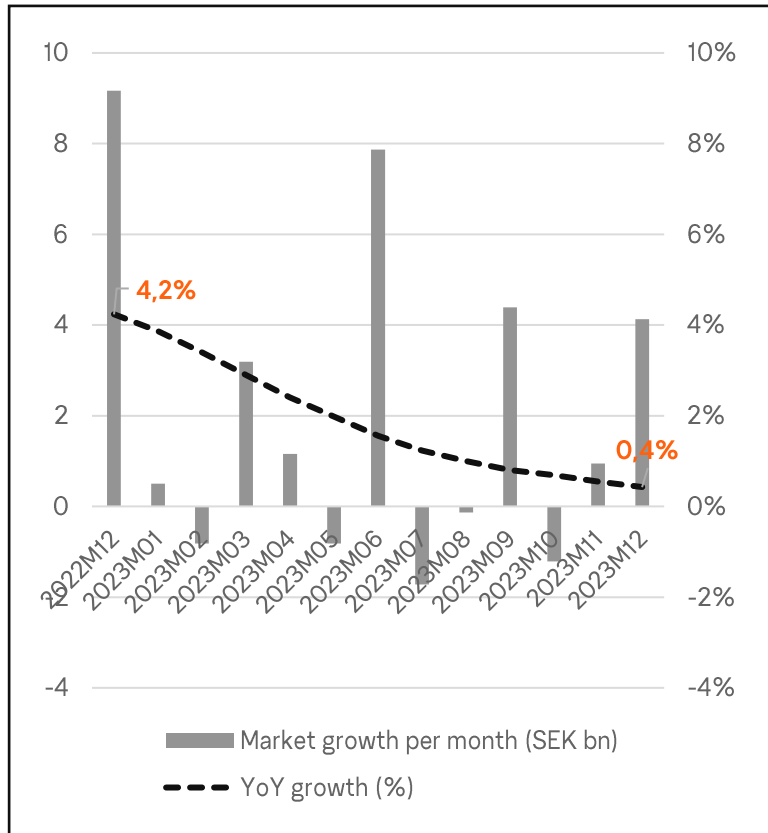


- Kraftig nedgång på bostadsmarknaden har resulterat i sjunkande kredittillväxt på marknaden för bolån (0,7 procent årlig tillväxt per november 2023 jämfört med 6-7 procent de senaste åren). Förväntas återgå till "normal" tillväxt om cirka 5 procent i takt med att aktiviteten återkommer till marknaden i samband med räntesänkningar från Riksbanken
- Fortsatt hög konkurrens, i kombination med den låga marknadstillväxten, har lett till historiskt låga bolånemarginaler (även om marginalerna har bottnat enligt den senaste statistiken från FI)
- Försäljning under Q2 av den återstående bolåneportföljen (5,2 mdkr) relaterad till det tidigare samarbetet med Sparbanken Syd
- Trots en mer utmanande marknad fortsätter SBAB att växa och ta marknadsandelar (exkluderat försäljning till Sparbanken Syd) i linje med långsiktiga tillväxtmål



# Konkurrenssituationen för bolån

## Marknadstillväxt (R12) (dec 2023)



**Storbankerna**  
Marknadsandel >10%

**Mellansegmentet**  
Marknadsandel 2-10%

**Nya aktörer / Nischaktörer**  
Marknadsandel <1%



# Ekosystem och försäljning av Boappa

## Tjänster inom boende och boendeekonomi

<p>SBAB! booli! Ejendomsrådgivare</p> <h3>Köpa</h3> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Bolån och bostadsfinansiering</li><li>✓ Bostadsvärdering</li><li>✓ Bostadsannonser</li></ul> <p>Tjänster via samarbetspartners:</p> <p>Hemförsäkring</p> <p>Livförsäkring</p> <p>Juridisk rådgivning</p> <p>Elavtal</p> 	<p>booli! hittamäklare! Ejendomsrådgivare Hittamäklare</p> <h3>Sälja</h3> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Mäklarrekommendationer</li><li>✓ Bostadsvärdering</li><li>✓ Bostadsannonser</li></ul> <p>Tjänster via samarbetspartners:</p> <p>Deklarationshjälp</p> 	<p>SBAB!</p> <h3>Bo</h3> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Omfinansiering</li><li>✓ Sparande</li><li>✓ Privatlån</li></ul> <p>Tjänster via samarbetspartners:</p> <p>Byggrådgivning</p> 
---	---	---

## Kommentarer

- Under 2021 beslutade SBAB att förvärva Boappa i syfte att komplettera och bredda vårt befintliga utbud av tjänster inom boende och boendeekonomi gentemot bostadsrättsföreningar
- Bolagets tjänster är förvisso uppskattade av användarna, men bolaget har inte växt och utvecklats i den takt som vi önskade. Vi har inte heller lyckats integrera Boappa som en värdeskapande del i vårt kunderbudande och som en naturlig del i SBAB:s affär
- Vår bedömning är att det skulle krävas betydande insatser och resurser från SBAB för att vända utvecklingen. Av denna anledning avyttrades Boappa under det fjärde kvartalet 2023



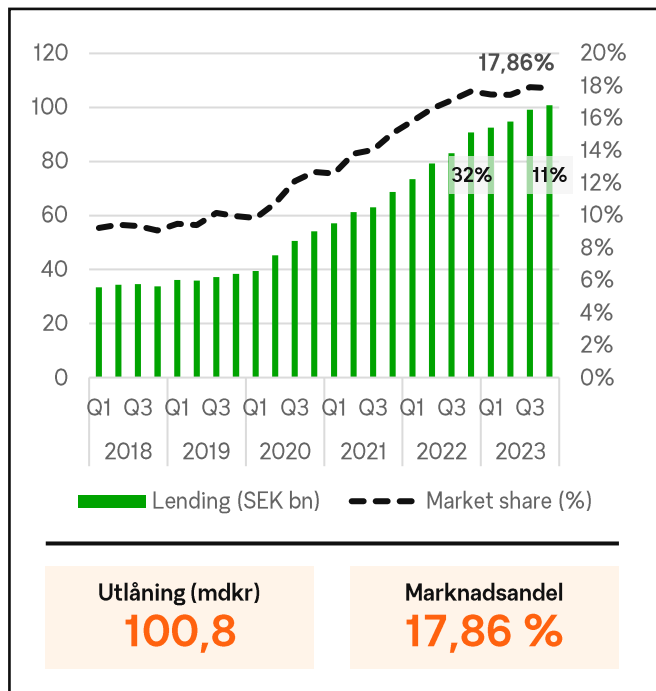


# Övergripande om företagsutlåningen

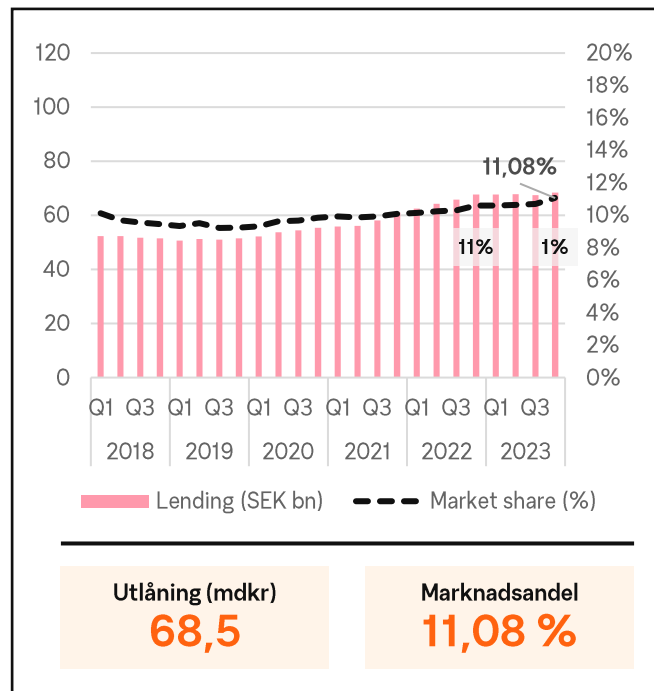
X% = YoY tillväxt

## Affärsområde Företag & Brf

### Utlåning till fastighetsbolag



### Utlåning till bostadsrättsföreningar



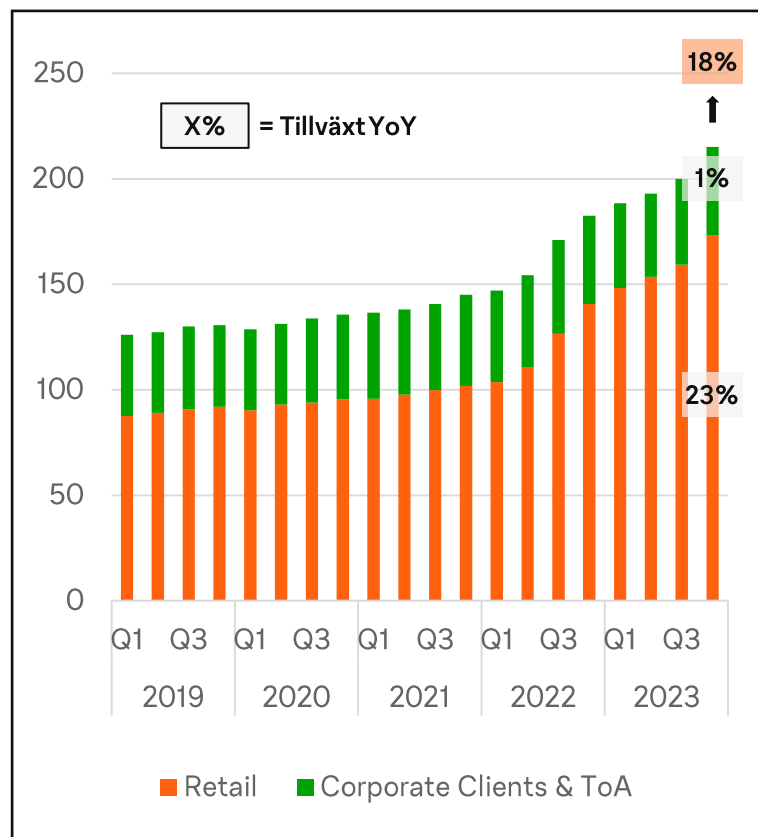
- Låg aktivitet på fastighetsmarknaden (RRE) & viss fortsatt osäkerhet kring värderingar och framtida avkastningskrav. Kraftigt fall i nyproduktion
- Aktiviteter från fastighetsbolagen för att stärka sina balansräkningar och anpassa sina verksamheter efter nya förutsättningar (ex. nyemissioner, minskad/återhållen utdelning och försäljningar av tillgångar)
- Bankfinansiering att ersätta förfallande kapitalmarknadsfinansiering, vilket förväntas håller uppe kredittillväxten på marknaden. Stabila/något ökade utlåningsmarginaler
- Fortsatt hög konkurrens inom brf-segmentet & låga marginaler. SBAB:s konkurrenskraft bedöms ha ökat något



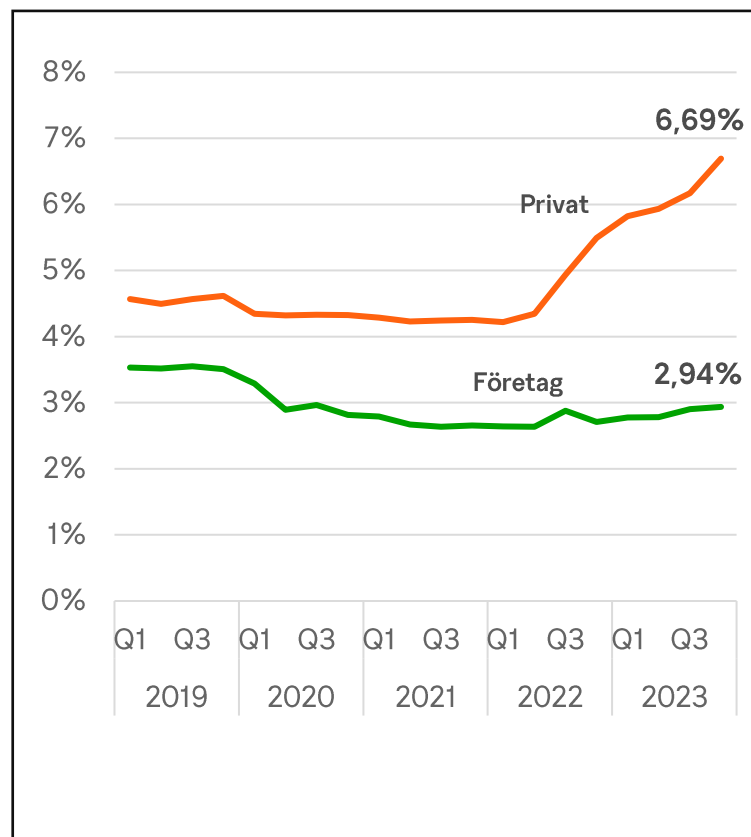
# Övergripande om inlåning

– Exceptionell tillväxt i inlåningen under 2023 (+18 %) drivet av konkurrenskraftig prissättning och effektiv marknadsföring

## Volymutveckling (mdkr)



## Marknadsandelar (%)



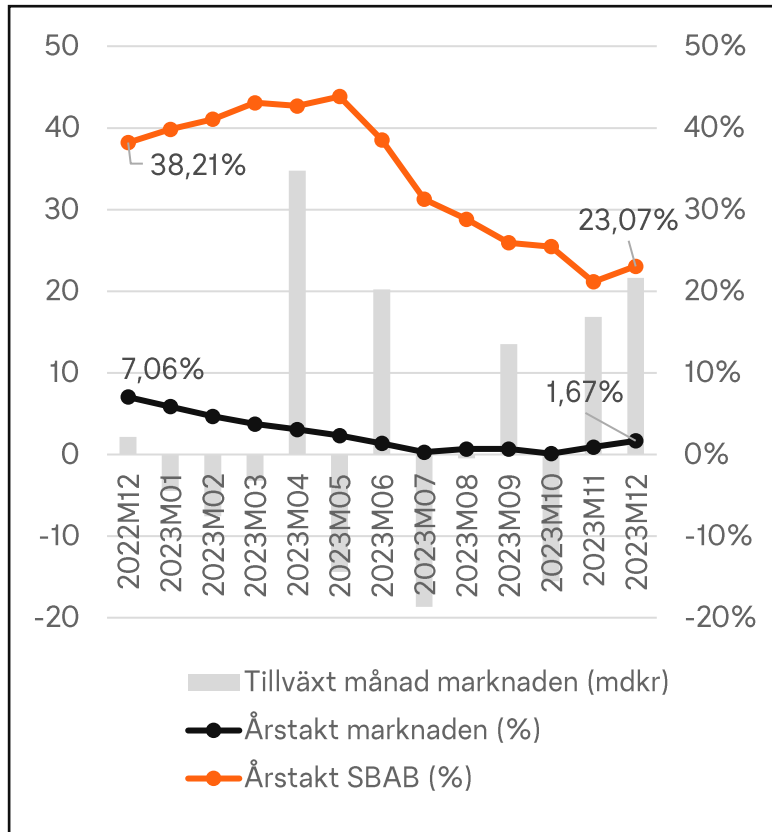
## Kommentarer

- Kraftig tillväxt under 2022 och 2023 efter strategiskt beslut att försöka öka inlåningens andel av SBAB:s totala finansiering
- Inlåningens andel av utlåningen uppgick vid utgången av 2023 till 41,6 procent, jämfört med 35,8 vid utgången av 2022
- Attraktiva och enkla villkor & marknadsföringsinsatser
- Produktutveckling – lansering av fasträntekonto mot privatpersoner under Q4
- Cirka 70 procent av inlåningen lyder under den statliga insättningsgarantin

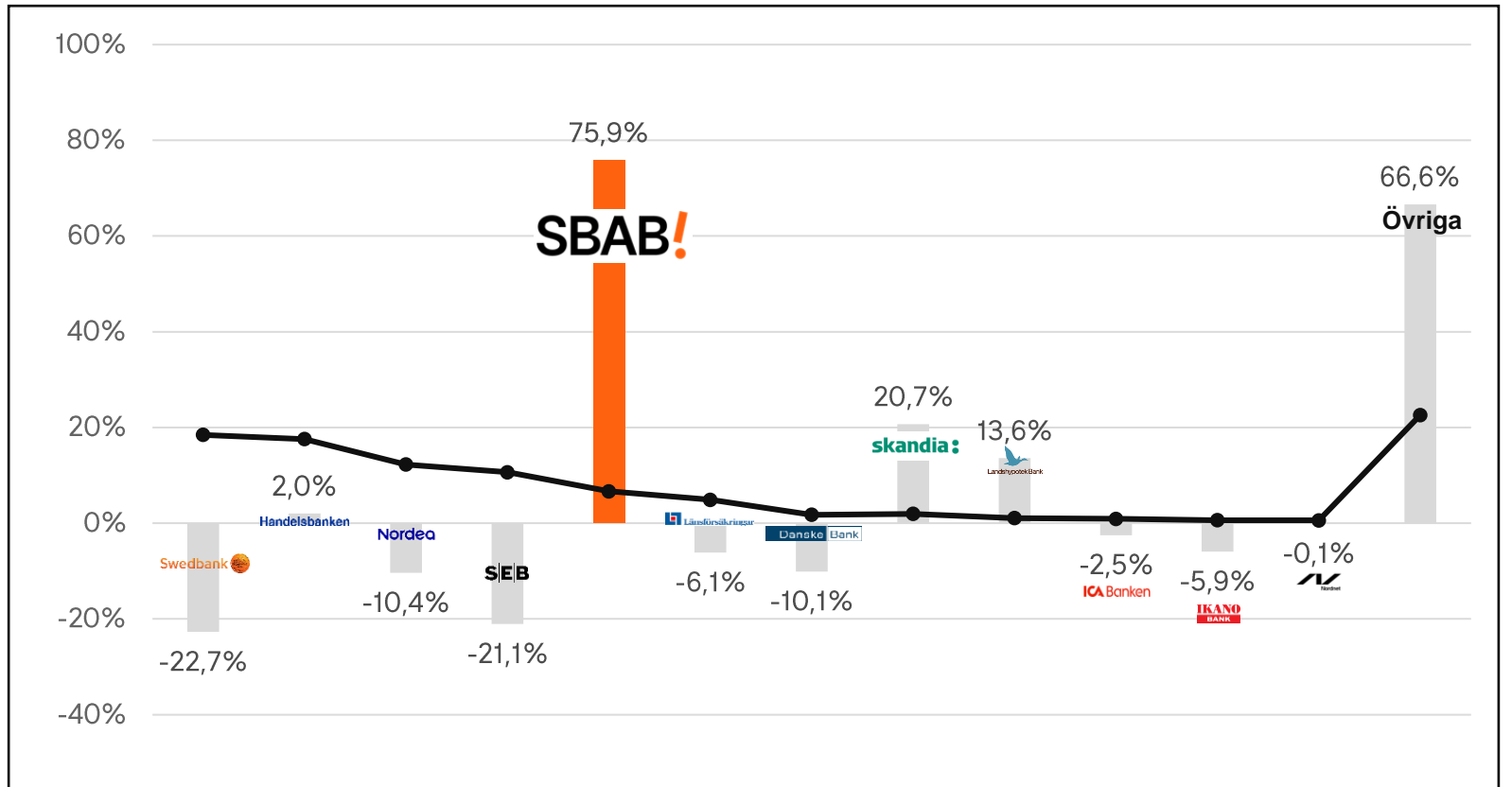


# Kort om marknaden för inlåning

## Marknadstillväxt (R12)

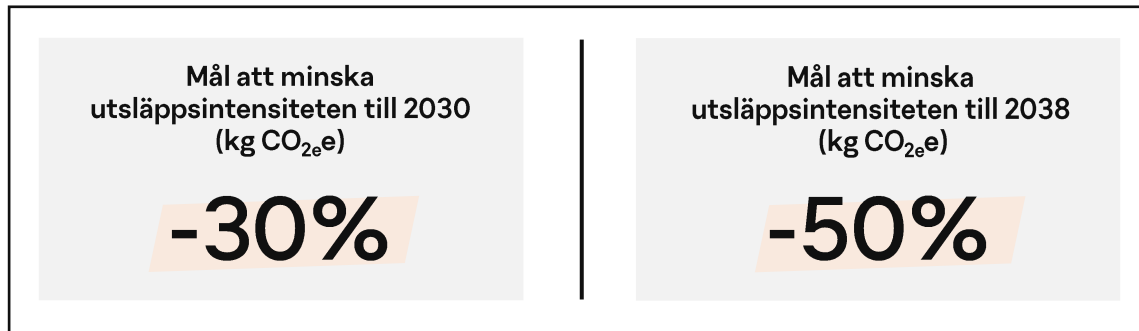


## Nettotillväxt R12 (staplar) och bestånd (linje)

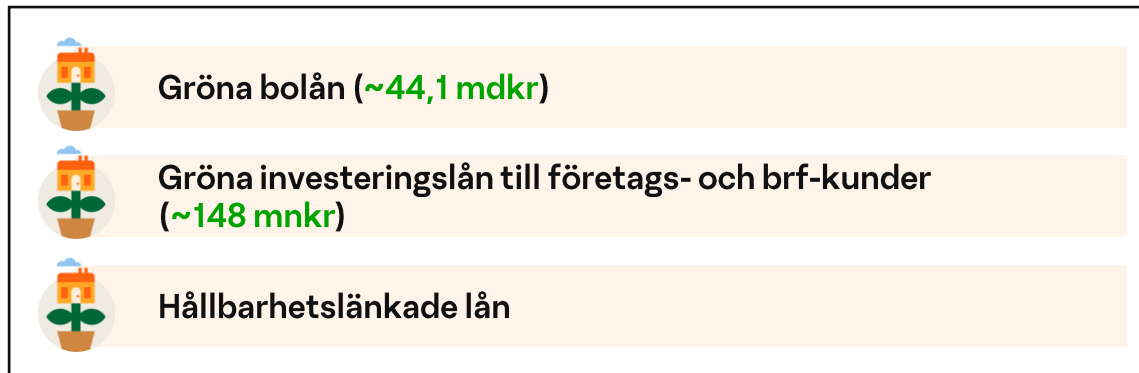


# Översikt av vårt hållbarhetsarbete

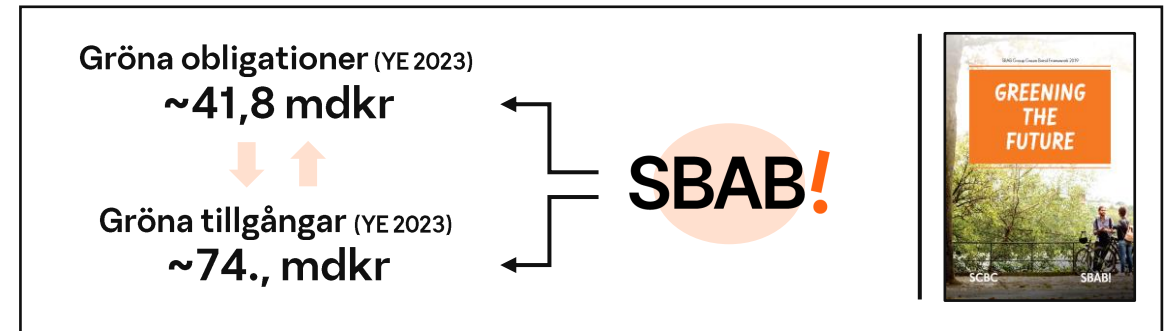
## Ambitiöst långsiktigt klimatmål



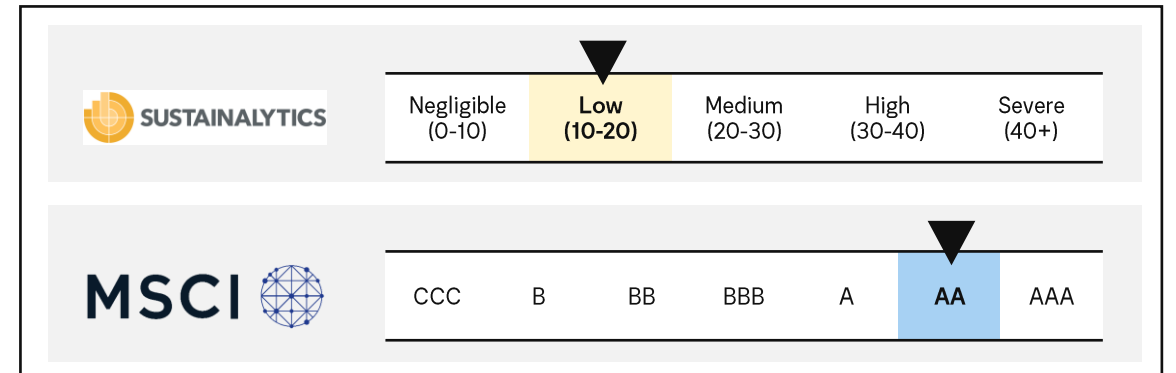
## Gröna utlåningsprodukter

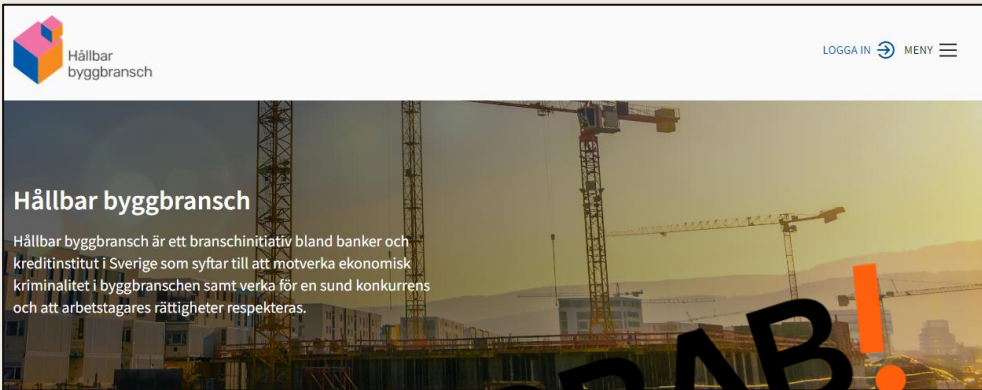


## Återkommande emittent av gröna obligationer



## Hållbarhetsrating





# Bankinitiativet Hållbar byggbransch

- Under det fjärde kvartalet 2023 lanserade SBAB tillsammans med ett antal andra banker ett initiativ som syftar till att motverka och minska risken för ekonomisk kriminalitet i byggbranschen
- Läs mer om initiativet på följande länk:  
<https://www.bankinfrastruktur.se/hallbar-byggbransch>



# Översikt finansiell utveckling

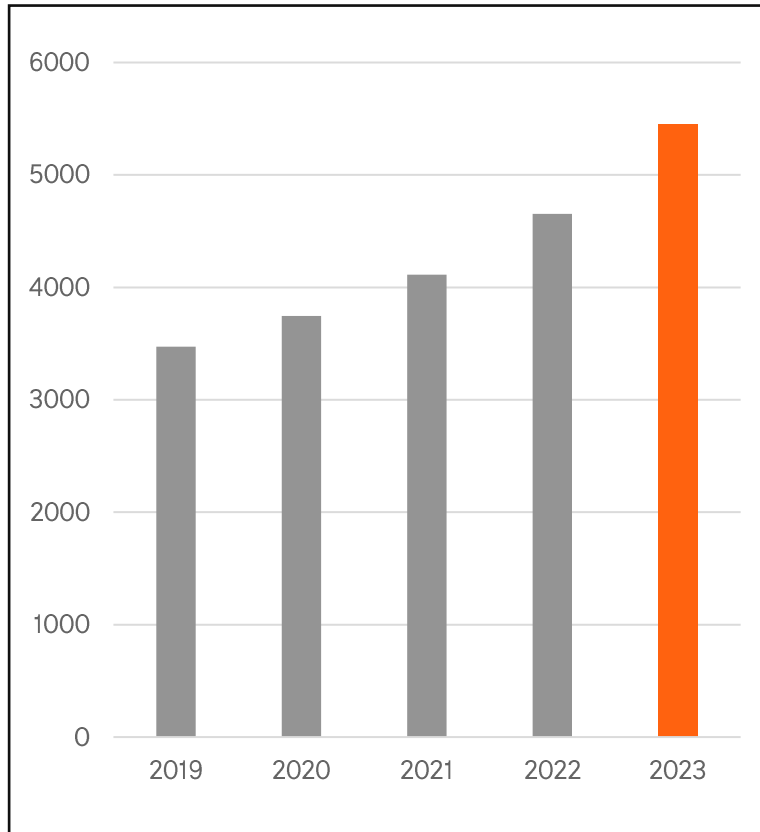
SEK million	Q4 2023	Q3 2023	▲	Jan-Dec 2023	Jan-Dec 2022	▲
Utlåning, mdkr	517,4	517,9	-0,1 %	517,4	509,5	+1,6%
Inlåning, mdkr	215,2	199,9	+7,7 %	215,2	182,4	+18,0%
Räntenetto	1 332	1 315	+1,3 %	5 446	4 655	+17,0%
Provisionsnetto	-10	-9	-1 mn	-34	12	-46 mn
Nettoresultat finansiella transaktioner	-80	-62	-18 mn	-95	-35	-60 mn
Kostnader	-448	-398	+12,6 %	-1 663	-1 529	+8,8%
Kreditförluster	-31	-6	+25 mn	-93	-68	+25 mn
Påfördrav avgifter (res.avgift och riskskatt) ( <a href="#">ny rad per 2022</a> )	-139	-134	+5 mn	-541	-445	+96 mn
Rörelseresultat	635	720	-11,8 %	3 070	2 639	+16,3%
K/I-tal, %	35,8%	31,6%	+4,2 pe	31,0%	32,7%	-1,7 pe
Avkastning på eget kapital, %	8,9%	10,6%	-1,7 pe	11,5%	10,5%	+1,0 pe
Kreditförlustnivå, %	-0,02%	0,00%	-0,02 pe	-0,02%	-0,01%	-0,01 pe
Kärnprimärkapitalrelation, %	12,3%	11,6%	+0,7 pe	12,3%	12,8%	-0,5 pe



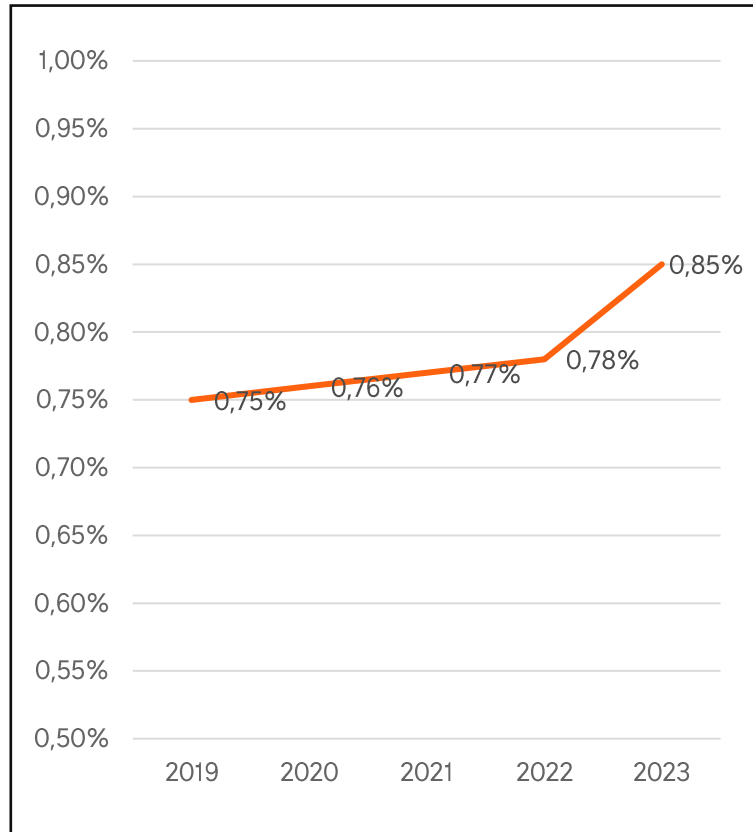
# Räntenettoutveckling

– God räntenettoutveckling (+17 %) i linje med övriga branschen, främst drivet av ökad andel inlåningsfinansiering

## Räntenetto YoY (mnkr)



## Placeringsmarginal YoY (%)



Beräknad som räntenetto i relation till totala tillgångar i balansräkningen

## Kommentarer

- Ökat räntenetto främst hänförligt till ökad andel inlåning i finansieringsmixen (och därtill goda inlåningsmarginaler). Fortsatt låga bolånemarginaler påverkade räntenettet negativt
- Bolånemarginalerna förbättrades marginellt under Q4 men ligger fortsatt på historisk låga nivåer

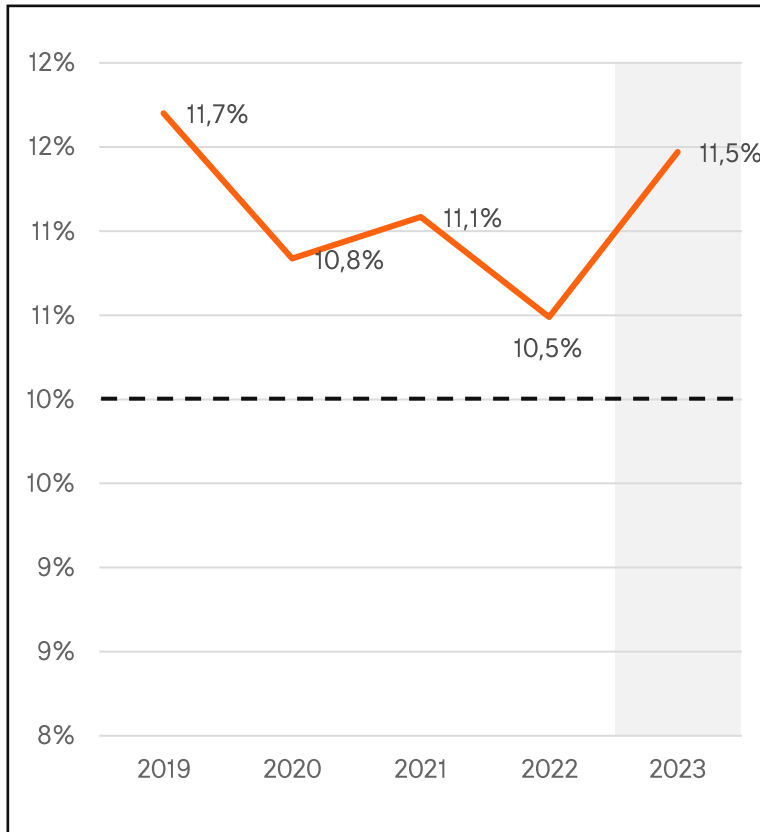
Räntenetto och placeringsmarginal påverkas positivt av att resolutionsavgiften per Q1 2022 flyttades till en ny rad i resultaträkning



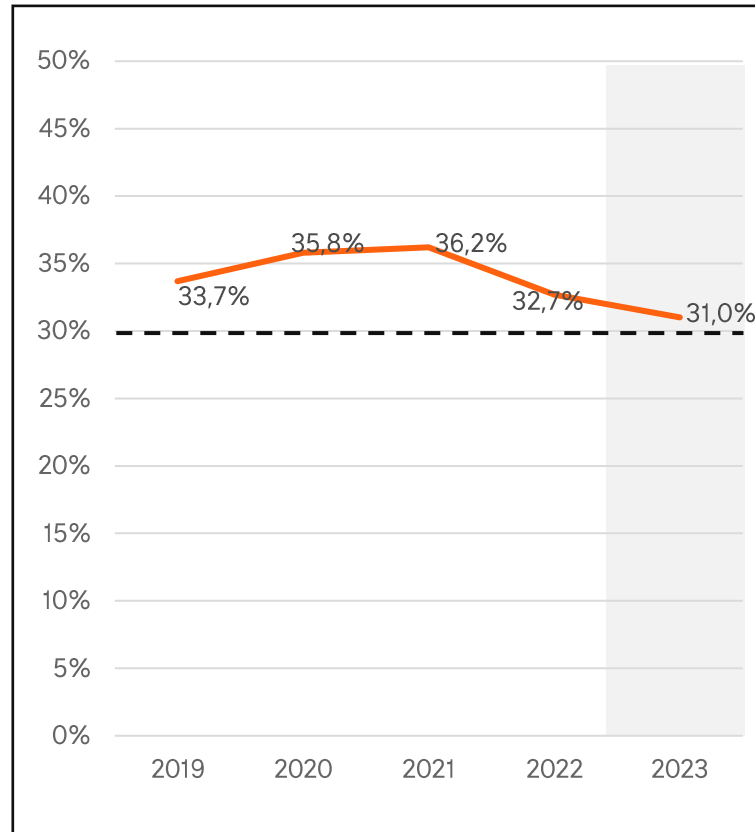
# Finansiella nyckeltal

– I grunden kostnadseffektiv verksamhet & attraktiv avkastning i förhållande till SBAB:s låga risk

## Avkastning på eget kapital, %



## K/I-tal, %



## Kommentarer

- Attraktiv avkastning i förhållande till SBAB:s låga risk. Över avkastningsmål (10%) de senaste fem åren. Fortsatt god underliggande lönsamhet under 2023
- Bland de mest kostnadseffektiva bankerna i Europa

Bankskatten påverkar avkastning på eget kapital negativt med cirka 1 % & flytt av resolutionsavgiften påverkar K/I-talet positivt med cirka 1 %

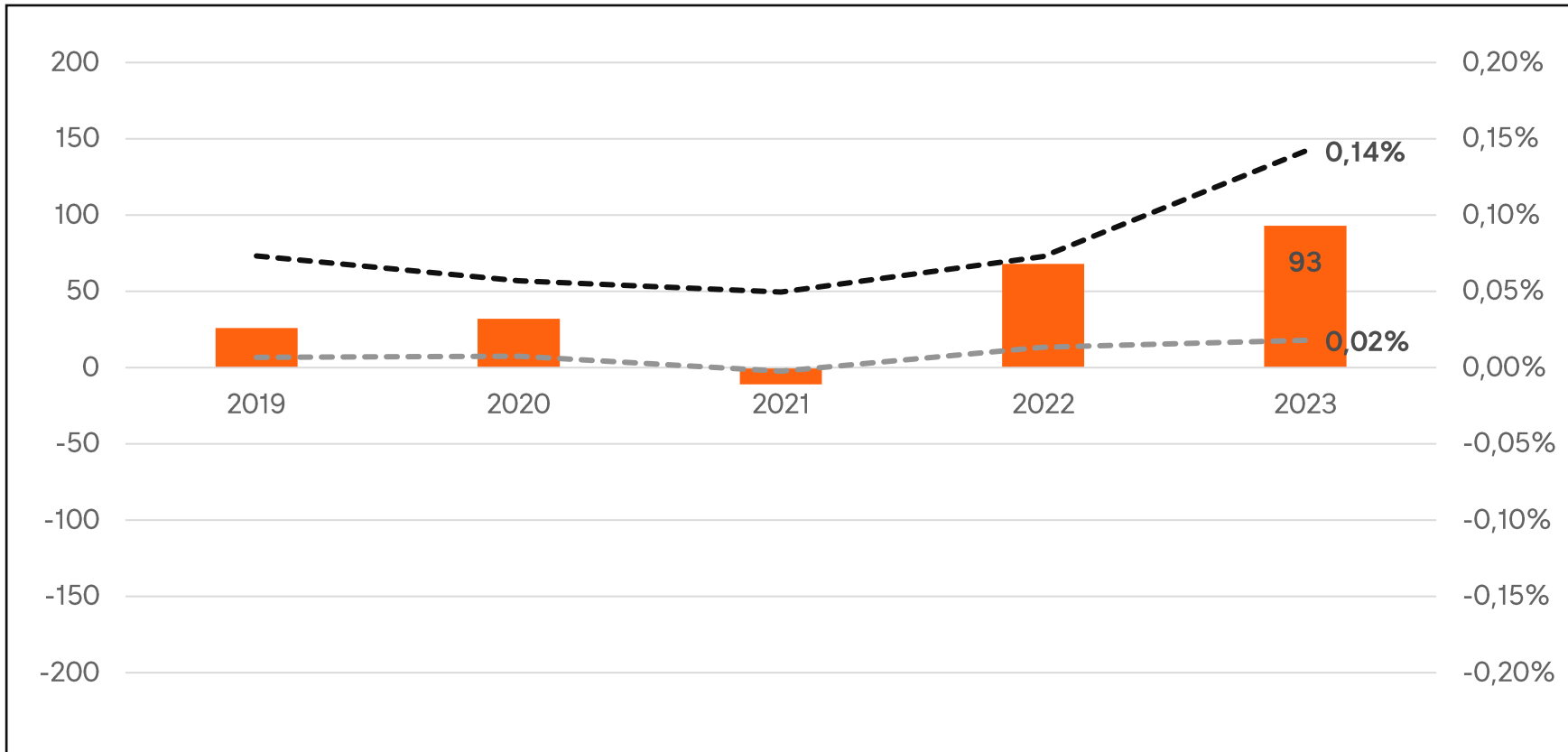




# Kreditkvalitet

– Fortsatt väldigt god kreditkvalitet trots mer utmanande tider för hushåll och företag

## Kreditförluster (mnr) & andel lån inom Steg 3 samt kreditförlustnivå (%)



## Nyckeltal

**-93** mnr

Kreditförluster  
FY 2023

**-9** mnr

Bekräftade kreditförluster  
FY 2023

**0.02**%

Kreditförlustnivå  
FY 2023

**0.14**%

Andel lån kreditsteg 3  
31 dec 2023



**Tack!**

