

Årsstämma SBAB Bank AB (publ)

2022-04-27

SBAB!

Vision



Att erbjuda
Sveriges bästa
bolån

Mission



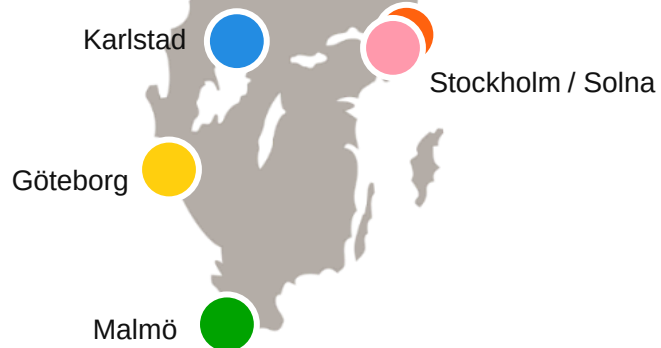
Vi bidrar till bättre
boende och
boendeekonomi



SBAB i korthet



839 FTE



Total utlåning, mdkr

467

Total inlåning, mdkr

145

Affärsområde Privat

Affärsområde Privat erbjuder tjänster inom boende och boendeekonomi, såsom lån- och spar-produkter, försäkringsförmedling, bostads-söktjänster och fastighetsmäklartjänster. Kärnprodukten är bolån.



Affärsområde Företag & Brf

Affärsområde Företag & Brf (bostadsrättsföreningar) erbjuder bostadsfinansieringslösningar till fastighetsbolag, bostadsutvecklare och bostadsrättsföreningar samt sparkonto till företag och organisationer.





Jan Sinclair

Styrelseordförande har ordet



Summering 2021



Urval nyckeltal 2021

Stark verksamhetsutveckling

- God resultatutveckling och tillväxt under 2021

Omvärldsutveckling och makroekonomiska läget

- Covid-19-pandemi & samhällsekonomisk utveckling
- Stor osäkerhet kring geopolitiskt läge och påverkan på konkurrens och kundbeteenden
- Penningpolitiska beslut & Växelkursutveckling – Centralbankernas bantning av balansräkningar och svenska kronans relativa försvagning
- Konjunkturutveckling & Bostadsmarknaden – Stigande räntor till följd av inflationstryck

Viktiga strategiska vägval

- Boende och boendeekonomi – boenderesan och vårt ekosystem – vertikal strategi med kundägande i fokus
- Förvärv av Boappa för att stärka vårt kunderbjudande och ekosystem
- Tillväxt
- Verksamhetstransformation - bassystembyte, digitalisering, regelefterlevnad, resurser och kompetens
- Konkurrenssituationen på bolånemarknaden
- VD-byte

God bolagsstyrning

- Regelverksförändringar, regleringar som snedvrider konkurrensen, riskskatt
- Utmaningar med förändrade och ökande kapitalkrav
- Avkastningskrav och verksamhetsstyrning

Rörelseresultat

2 641_{mnkr}

ROE

11,1%

Intäkter

4 122_{mnkr}

Kostnader

1 492_{mnkr}

K/U-tal

0,34%

K/I-tal

36,2%

Kreditförlustnivå

-0,00%

CET1 relation*

13,5%

Utlåningstillväxt

+10,5%

Inlåningstillväxt

+6,9%

*Regulatoriskt krav på CET1-relation: >9,2%



Styrelsens sammansättning



Jan Sinclair
(ordförande)



Jane Lundgren
Ericsson



Lars Börjesson



Daniel Kristiansson



Inga-Lill Carlberg



Synnöve Trygg



Leif Pagrotsky

- Styrelsen har under 2021 haft åtta ordinarie och fem extrainsatta styrelsemöten
- Styrelsen följer en årsplan som tillgodoser styrelsens behov av information om tex verksamhetens affärsmässiga utveckling, ekonomiska situation, kapitaltäckning, riskhantering och regelefterlevnad

Arbetsstagarrepresentanter



Margareta Naumburg



Karin Neville



Utskott och kommittéer 2021

– En väl fungerande bolagsstyrning med fokus på god regelefterlevnad, riskhantering & intern styrning och kontroll

Styrelse

Revisions- och compliancekommitté



Ordförande
Jane Lundgren Ericsson

Sammanträdanden: 6

Kreditutskott



Ordförande
Jane Lundgren Ericsson

Sammanträdanden: 20

Risk- och kapitalkommitté



Ordförande
Synnöve Trygg

Sammanträdanden: 12

Ersättningskommitté



Ordförande
Inga-Lill Carlberg

Sammanträdanden: 6





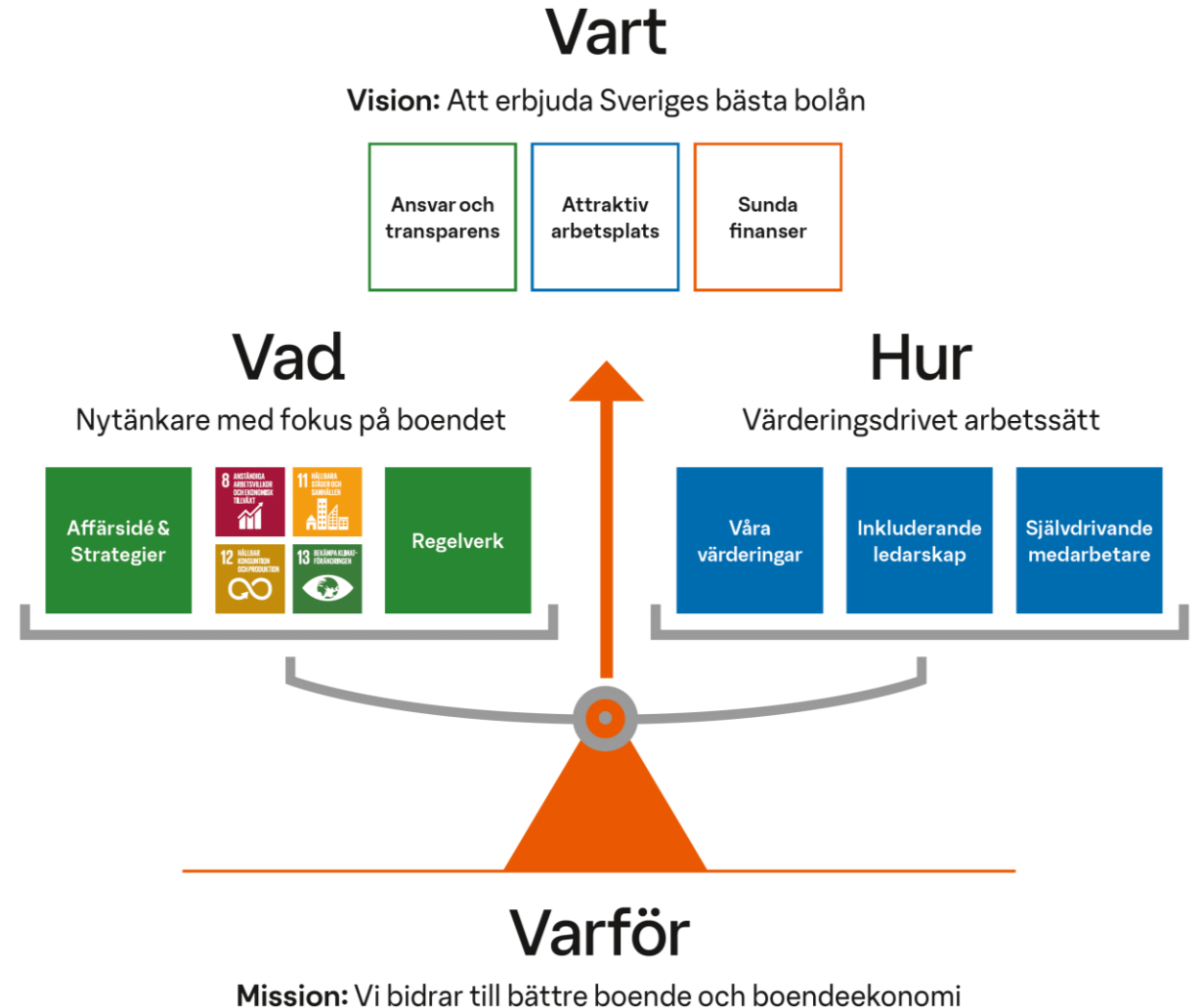
Mikael Inglander

VD har ordet



SBAB:s hållbara styrmodell

Omvärld & trender



Hållbarhet en integrerad del av verksamheten

- Omfattande affärstransformation sedan hösten 2014 då SBAB beslutade att ändra strategi och återigen fokusera på kärnaffären – bolån och bostadsfinansiering. Beslutet innebar att utvecklingen av andra banktjänster såsom kort- och betaltjänster avbröts samt att fonderbjudandet avvecklades. Idag fokuserar SBAB fullt ut på boende och boendeekonomi
- Vi skiljer inte på hållbarhet och affärsmässighet. Tvärtom. Med ett hållbart perspektiv på vår affär och verksamhet blir vi kort- och långsiktigt konkurrenskraftiga. Hållbarhet är fullt ut integrerat i SBAB:s affärsplan och styrning sedan 2017
- Tre övergripande (affärsmässiga & hållbara) målområden. Tillsammans utgör de grunden för hur SBAB ska bidra till en hållbar samhällsutveckling:
 - **Ansvar & transparens**
 - **Attraktiv arbetsplats**
 - **Sunda finanser**



SBAB prioriterar fyra globala hållbarhetsmål

Näringslivet och SBAB har en viktig roll i att uppnå FN:s globala hållbarhetsmål. Vi har identifierat och valt ut fyra för oss prioriterade mål. De utgör en integrerad del av vår verksamhet och vägleder oss till att fatta ännu fler ansvarsfulla och långsiktigt hållbara beslut.

En hållbar strategi



Sveriges nöjdaste kunder (igen)

SBAB har Sveriges nöjdaste bolånekunder enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) som varje år mäter kundnöjdheten inom bank- och finansbranschen. Med ett kundnöjdhetsbetyg motsvarande 76,1 av 100 ligger vi en bra bit över branschgenomsnittet om 72,0. För fjärde året i rad hade vi också Sveriges nöjdaste kunder vad gäller fastighetslån till företag och bostadsrättsföreningar.



Ansvar & transparens

- Ansvarsfullt och transparent erbjudande
- Vår verksamhet bygger på förtroende
- Tillsammans för klimatet
- Inkluderande bostadsmarknad

Attraktiv arbetsplats

- Företagskultur
- Ledarskap
- Respekt & jämlikhet
- Attrahera & rekrytera
- Lärande & utveckling
- Hälsa
- Ersättning

Sunda finanser

- Ansvarsfull tillväxt
- Kostnadseffektivitet
- Kapitalisering
- Utdelning
- Lönsamhet



SBAB:s hållbara affärsmål

		Mål 2021	Resultat 2021
Ansvar & transparens 	Hållbarhet: SBAB:s placering i Sustainable Brand Index	Topp 3	2:a
	Transparens: Andel kunder som anser att SBAB har ett erbjudande som är tydligt och enkelt att förstå	-	79 %
	Kundnöjdhet: Sveriges nöjdaste bolån- och fastighetslånkunder enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI)	Topp 3	1:a
		Topp 3	1:a
Attraktiv arbetsplats 	Jämställdhet & mångfald: Jämställdhet mellan kvinnor/män i ledande positioner (inom spannet)	45-55 %	48/52 %
	Medarbetarupplevelse: Andel medarbetare som anser att SBAB allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats	≥ 90 %	91 %
	Engagerade medarbetare: Total Trust Index i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning	≥ 85 %	86 %
Sunda finanser 	Lönsamhet: Avkastning på eget kapital över tid	≥10 %	11,1 %
	Utdelning: Ordinarie utdelning av årets vinst efter skatt med beaktande av koncernens kapitalstruktur	≥40 %	40 %
	Kapitalisering: Kärnprimärkapitalrelation och total kapitalrelation över det av Finansinspektionen kommunicerade regelkravet	Kärnprimär. relation ≥0.6 %	4,3 %
		Total kapitalrelation ≥0.6 %	4,2 %
	Ansvarsfull tillväxt	444 mdkr	467 mdkr
	Kostnadseffektivitet – Kostnader / Intäkter	35,2 %	36,2 %

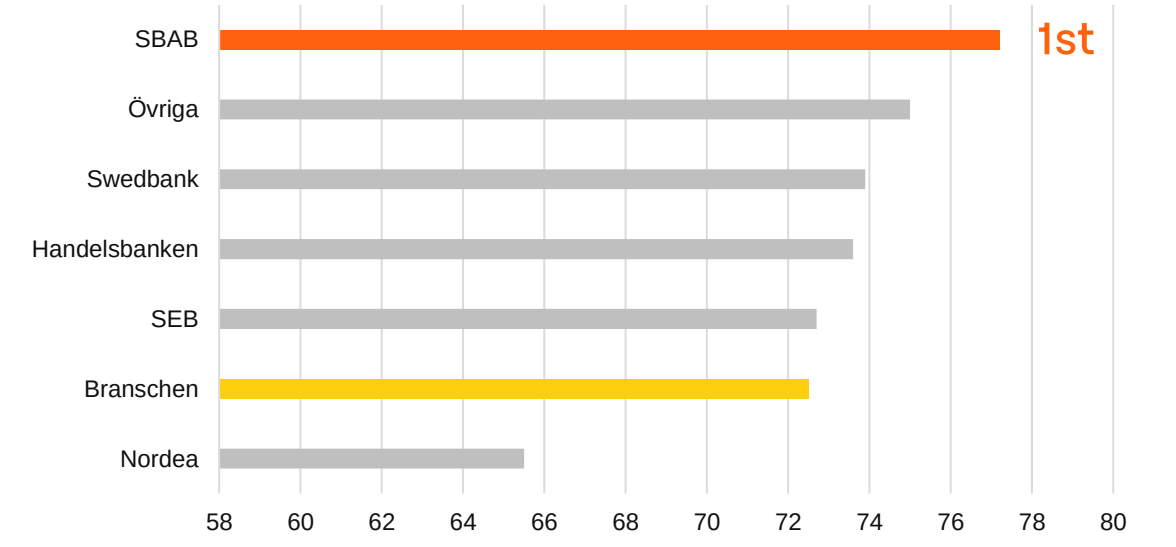
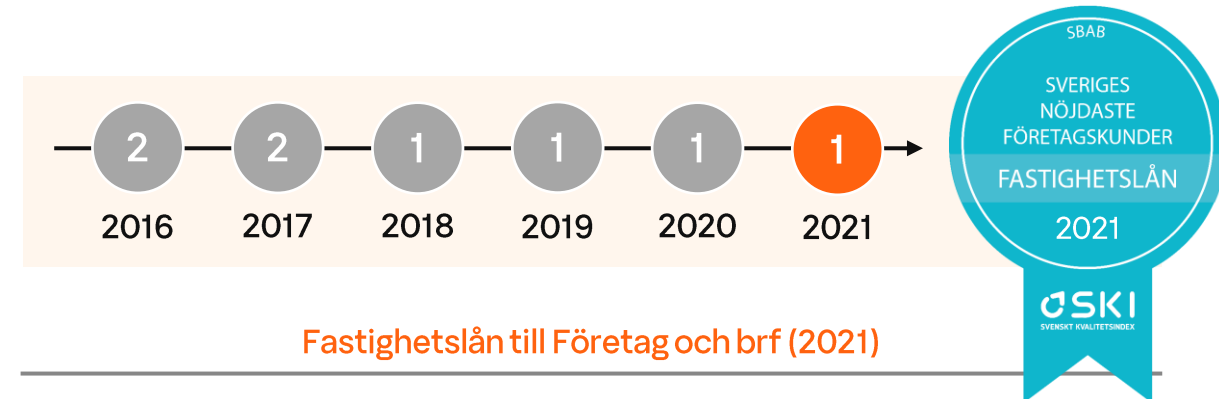
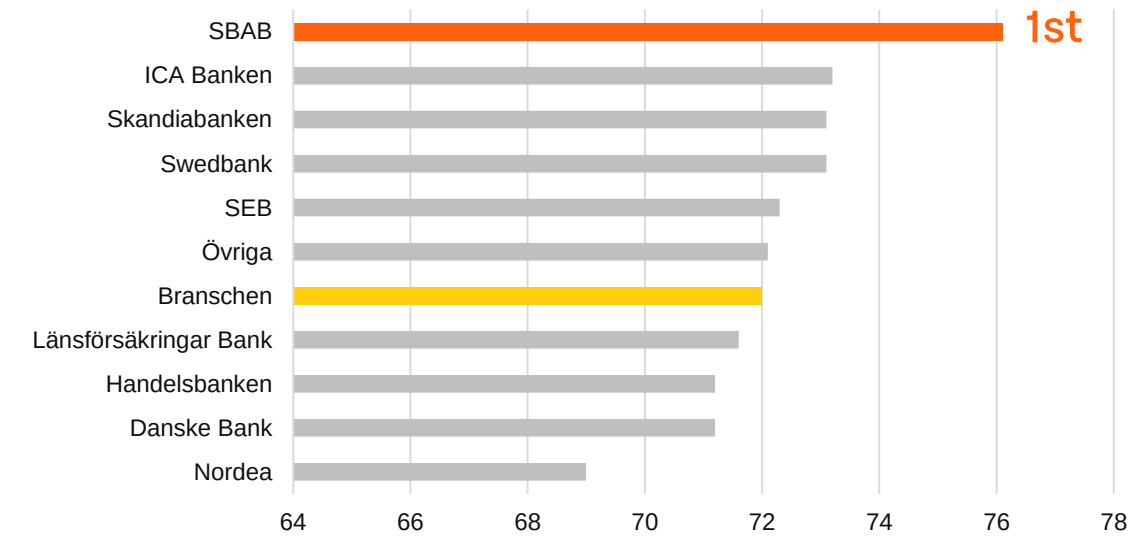
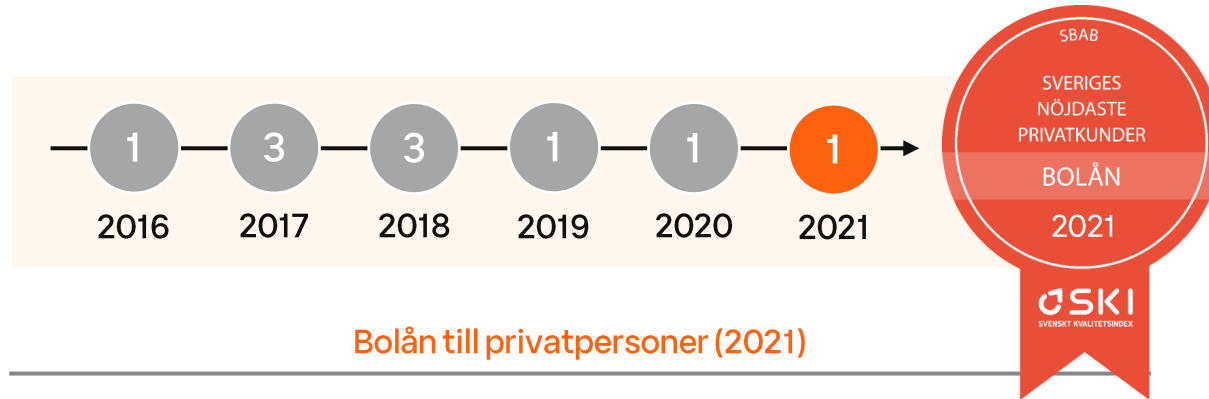


Målsområde: Ansvar och transparens

- Sveriges nöjdaste kunder
- Kundupplevelse & ekosystem
- Starkt varumärke & hög kännedom
- Bankinitiativet hållbar byggbransch



Sveriges nöjdaste kunder



Kundupplevelse & ekosystem

- Bolån och bostadsfinansiering är vår viktigaste tjänst och huvudsakliga intäktskälla. Vi erbjuder också andra tjänster inom boende och boendeekonomi, till exempel bostadssök genom Booli, fastighetsmäklarrekommendationer genom HittaMäklare, boendekommunikation genom Boappa samt försäkringar och juridisk rådgivning genom samarbetspartners
- Vi vill bygga starka och långsiktiga relationer till våra kunder genom att erbjuda värdefulla tjänster som möjliggör och underlättar i livets alla boendefaser – vare sig det handlar om att söka, köpa, äga eller sälja en bostad
- I början av 2021 förstärkte vi vårt ekosystem genom förvärv av Boappa, Sveriges största kommunikationsplattform för bostadsrättsföreningar, samfällighetsföreningar och nyproduktionsprojekt.



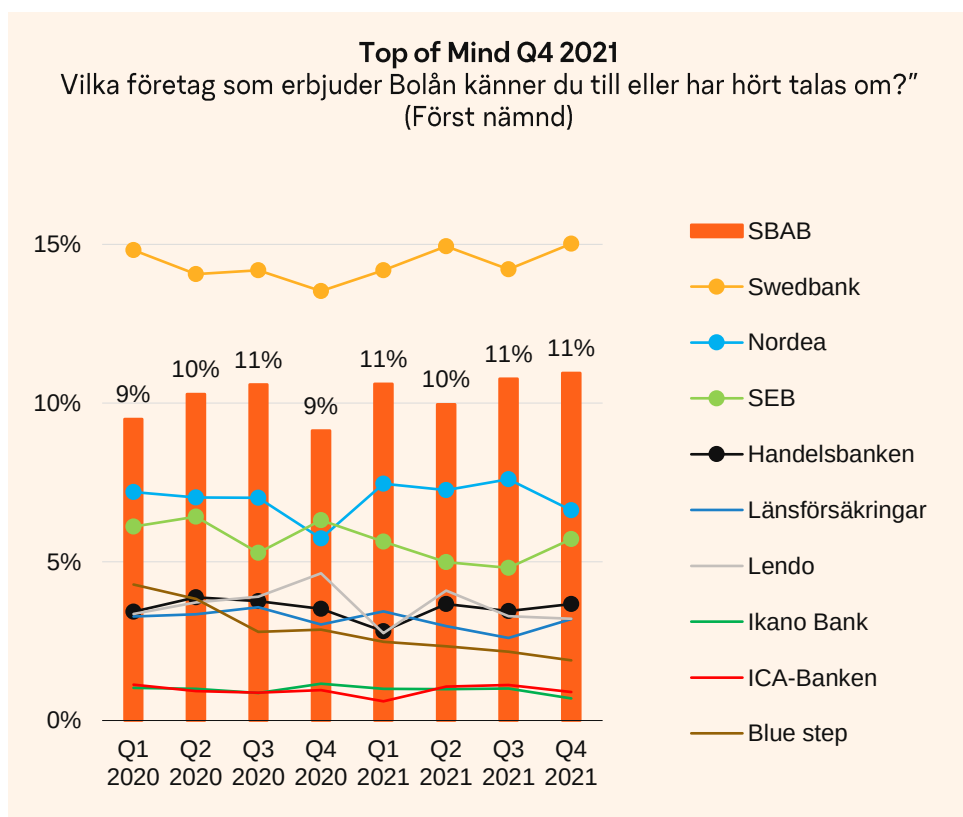
Ett ekosystem av tjänster inom boende och boendeekonomi

Boendefas	Tjänster	Varumärke
Drömma & Söka	- Bostadsannonser - Bostadsmarknadsinformation - Bosparande	booli! En tjänst från SBAB SBAB!
Köpa	- Bolån & bostadsfinansiering - Hemförsäkring (samarbetspartner) - Livförsäkring (samarbetspartner) - Juridisk rådgivning (samarbetspartner)	SBAB!
Äga	- Omfinansiering - Privatlån - Kommunikation- och administration - Styrelseverktyg - Byggrådgivning (samarbetspartner) - Heminredning (samarbetspartner)	SBAB! boappa! En tjänst från SBAB
Sälja	- Mäklarrekommendationer - Bostadsvärdering - Bostadsannonser - Deklarationshjälp (samarbetspartner)	hittamäklare! En tjänst från SBAB booli! En tjänst från SBAB

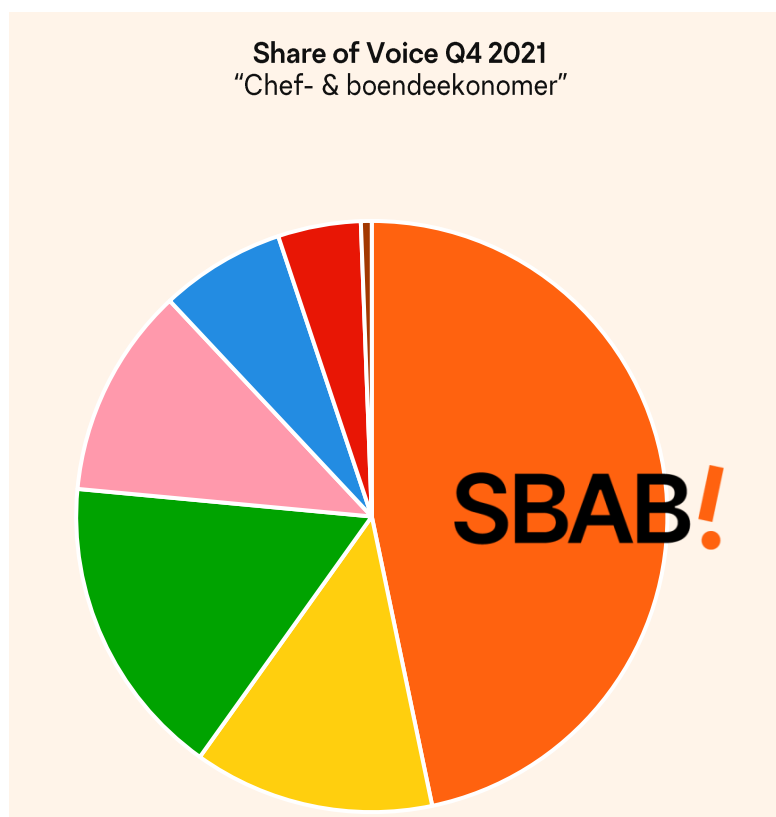
Starkt varumärke & hög kännedom

– Hög varumärkeskännedom (2:a i Sverige) stödjer framtida tillväxtmöjligheter

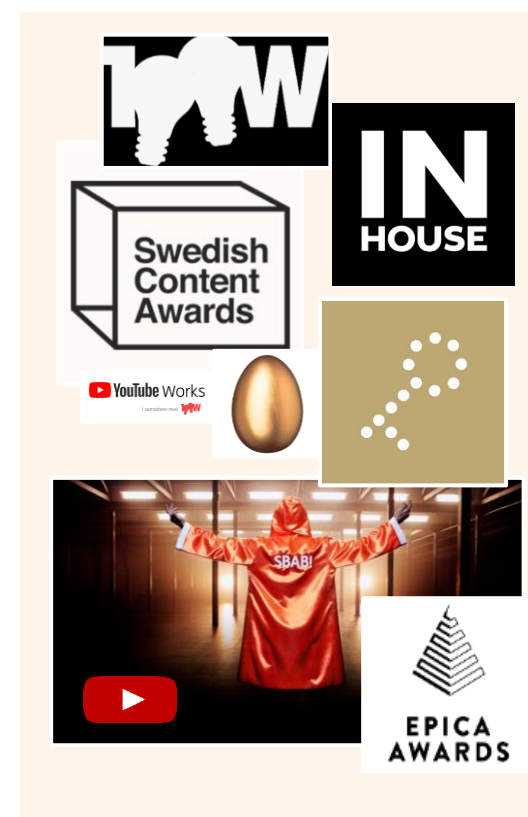
Hög varumärkeskännedom



Stark medianärvaro



Prisbelönt kommunikation



SBAB deltar tillsammans med övriga banker i bankinitiativet för en hållbar byggbransch

- SBAB har initierat ett **bankinitiativ som medför krav på ökad kontroll** av nyproduktion och renovering på företagsmarknaden
- Initiativet syftar till att **motverka ekonomisk kriminalitet i byggbranschen** och **verka för mänskliga rättigheter och en sund konkurrens**
- I ett **första skede sattes gemensamma riktlinjer** för bankerna kring vad som ska gälla vid kreditgivning, vilket sedermera utvecklats till ett arbete med att ta fram **gemensamma särskilda villkor för byggnadskrediter**
- Bankens villkor ska sedan återspeglas i **ökad kontroll från byggherre, till entreprenör i alla led**
- En stor andel av bygg- och fastighetsbranschen står redan nu bakom de krav som föreslagits av bankerna, vilka har baserats på vissa grundkrav som initialt kommer från byggbranschen
- Lansering av bankernas gemensamma villkor planeras till **hösten 2022** och kommer att implementeras stegvis.



- *Ansvar*
- *Ordning och reda*
- *Schyssta villkor*

...i alla led!

Danske Bank

Handelsbanken

Nordeo

SBAB!

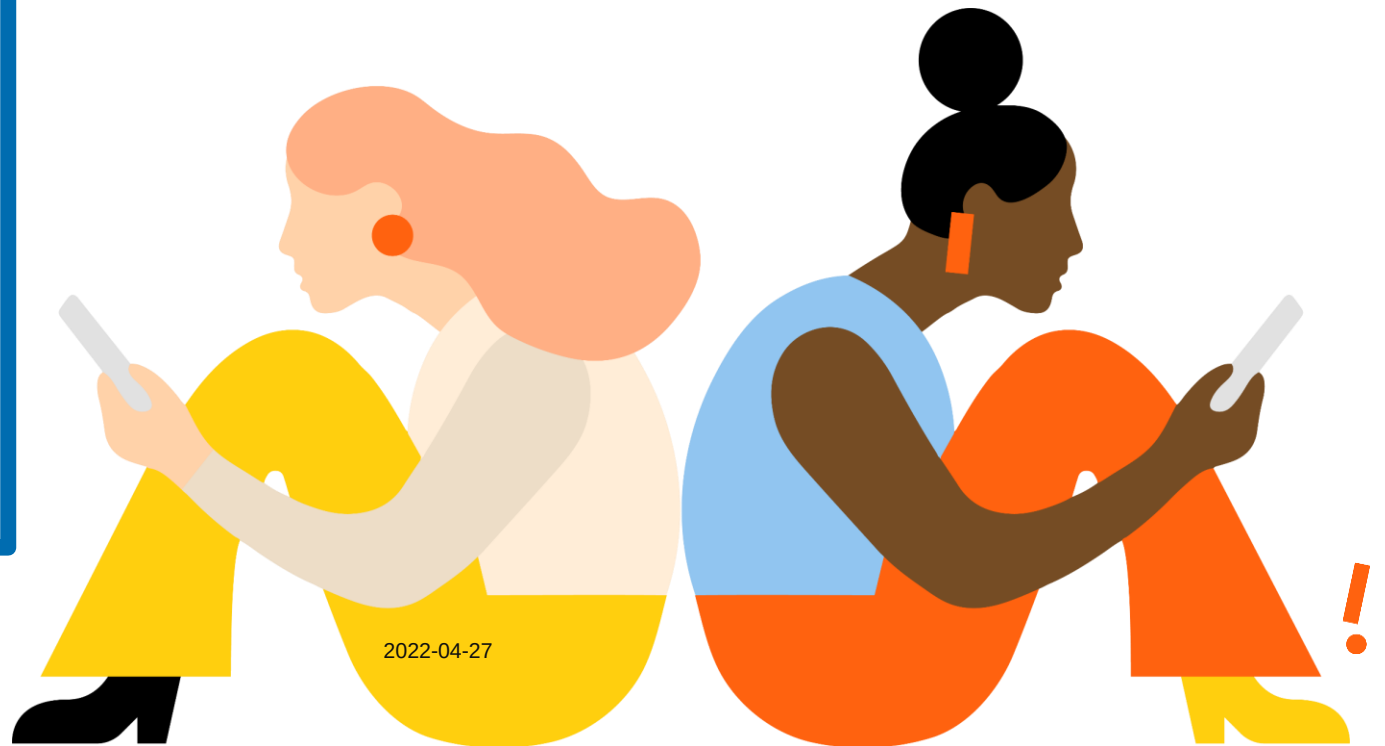
SEB

SpARBANKERNAS
Riksförbund

Swedbank

Målmråde: Attraktiv Arbetsplats

- Great Place to Work: En av Sveriges bästa arbetsplatser (igen)
- Respekt & jämlikhet
- Hälsa
- Attrahera & Rekrytera





INSIKT : Attraktiv arbetsplats

Varje år genomför Great Place to Work® en världsomspännande arbetsplatsstudie som utvärderar kvaliteten på tusentals arbetsplatser från två perspektiv; medarbetar- och arbetsgivarperspektivet. I Sverige deltar flera hundra organisationer och de bästa har möjlighet att vinna en kvalitetsutmärkelse.

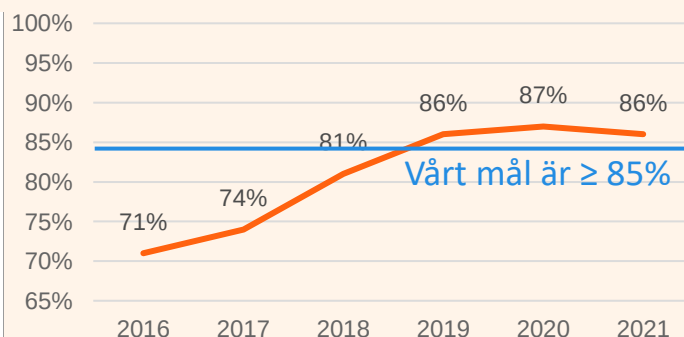
I årets topplista över Sveriges bästa arbetsplatser inom kategorin stora organisationer hamnade **SBAB på en 5:e plats!** På år 2021 års topplista hamnade SBAB för tredje året i rad på 4:e plats och nådde även till topp 50 bland Europas bästa arbetsplatser bland stora organisationer.



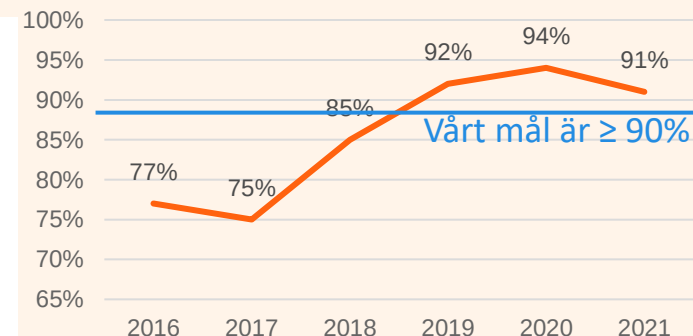
Från nöjd till engagerad. Fortsatt en av Sveriges bästa arbetsplatser.



Engagemang - Total Trust Index
utveckling 2016-2021



"Allt sammantaget är detta
en mycket bra arbetsplats"
utveckling 2016-2021



Respekt & jämlikhet



Respekttrappan – ett internt och externt verktyg

- Breddar perspektiven och ökar förståelsen för olikheter på arbetsplatsen.
- Ger kunskap och självförtroende att utmana normer, leder till samtal som stärker sammanhållningen.
- Gratis att använda för alla organisationer som är intresserade.
- Obligatoriskt för alla anställda på SBAB
- **2814** externa användare och **252** organisationer registrerade – vi förändrar världen!

Respekttrappan



Fokus på Hälsa och att Attrahera & Rekrytera

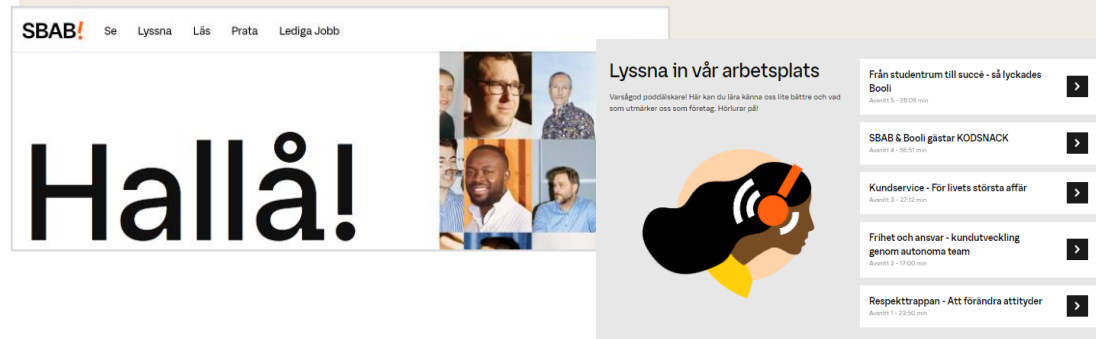
Hälsa genom att Ladda med det en behöver

- På SBAB innebär hälsa att **må bra och hitta sin egen balans i livet genom självledarskap**
- Under 2021 utvecklade vi en **egen hälsomodell** som stöttar oss i att skapa förutsättningar för vår egen hållbarhet.
- Modellen **bygger på insikter och kunskap om betydelsen av reflektion, återhämtning samt vikten av variation och helhetstänk** vad gäller hälsa och välmående.
- De **åtta områdena** är olika aktiviteter som **enligt forskning påverkar hälsan positivt**.
- Reflektion gör vi utifrån frågorna: *Vilka områden har jag check på? Vad behöver jag +Ladda? Hur +Laddar jag bäst idag?*



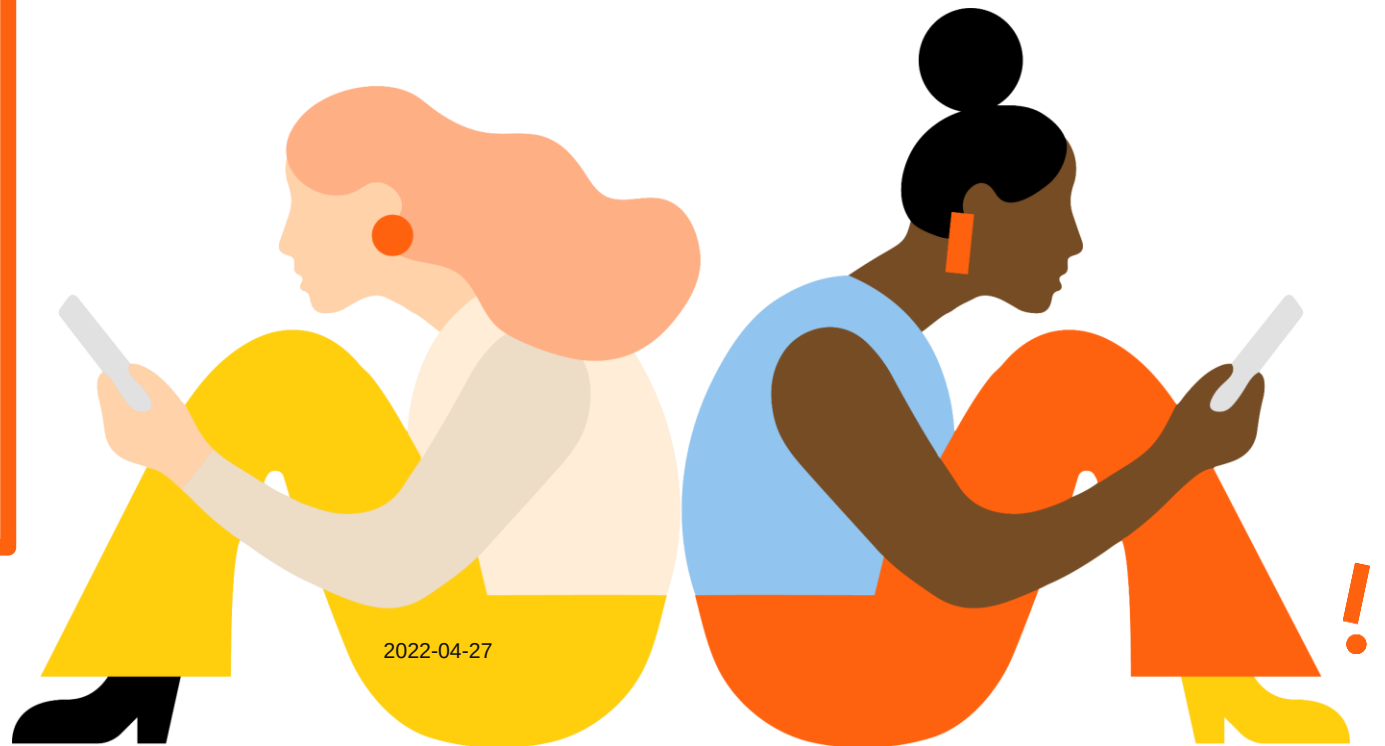
Vår jobbsajt - spegla insidan ut

- Vi vill visa vad som gör **vår arbetsplats unik och hur vi skiljer oss från andra**
- **Jobba hos oss** – här möter vi blivande kollegor på vårt sätt helt enkelt
- Vi är alla olika – **besökaren kan själv välja om hen vill se, lyssna, läsa, prata** – eller helt enkelt kolla efter ett jobb som passar



Målnråde: Sunda Finanser

- Finansiella mål från ägaren
- Översikt finansiell utveckling
- Riskskatt
- Grön utlåning & upplåning
- Vi växte mer än vår marknadsandel i all vår utlåning 2021
- Kapital – marginaler och kommande krav



Finansiella mål från ägaren

	Mål	Resultat 2021	Resultat 2020
Lönsamhet: Avkastning på eget kapital över tid	$\geq 10 \%$	11,1 %	10,8 %
Utdelning: Ordinarie utdelning av årets vinst efter skatt med beaktande av koncernens kapitalstruktur	$\geq 40 \%$	40 %	0 %
Kapitalisering: Kärnprimärkapitalrelation och total kapitalrelation över det av Finansinspektionen kommunicerade regelkravet	Kärnprimärkapitalrelation: $\geq 0,6 \%$	4,3 %	5,4 %
	Total kapitalrelation: $\geq 0,6 \%$	4,2 %	5,4 %



Översikt finansiell utveckling

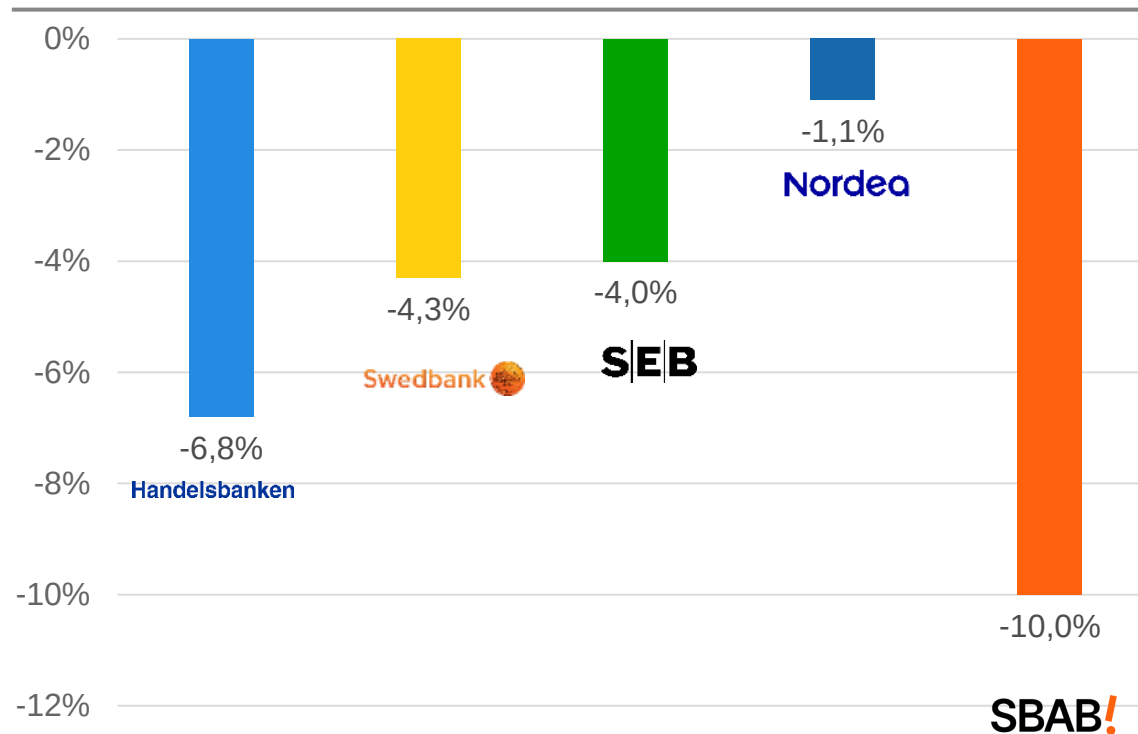
mnkr	FY 2021	FY 2020	▲	Q4 2021	Q3 2021	▲
Räntenetto	4 114	3 747	+9,8 %	1 017	1 025	- 7,8 %
Kostnader	-1 492	-1 335	+11,8 %	- 452	- 351	+ 28,8 %
Kreditförluster	11	-32	-43 mnkr	1	5	+ 4 mnkr
Rörelseresultat	2 641	2 361	+11,9 %	587	662	-11,3 %
Utlåning (mdkr)	467	422	+10,7 %	467,1	451,3	+ 3,5 %
Inlåning (mdkr)	145	135	+7,4 %	144,9	140,6	+ 3,1 %
Inlåning/utlåning	31,0 %	32,0 %	- 1,0 pe	31,0 %	31,2 %	- 0,2 pe
K/I-tal, %	36,2 %	35,8 %	+0,4 pe	36,2 %	34,8 %	+ 1,3 pe
Avkastning på eget kapital, %	11,1 %	10,8 %	+0,3 pe	11,1 %	11,0 %	+ 0,1 pe
Kärnprimärkapitalrelation, %	13,5 %	13,4 %	+0,1 pe	13,5 %	13,3 %	+ 0,2 pe



Riskskatt från och med 2022

- Riskskatten **betalas av kreditinstitut som har skulder överstigande det s.k. gränsvärdet på 150 miljarder kronor** vid beskattningsårets ingång.
- Skatten ska **uppgå till 0,05 procent av kreditinstitutets skulder** efter vissa justeringar under 2022 och till **0,06 procent från och med 2023**.
- Skatten beräknas ta in **ca 5 mdkr årligen from 2022**.
- En **ny rapporteringsrad i resultaträkningen** införs: Påförda avgifter, placerad efter raden förväntade kreditförluster, netto.
- Inom påförda avgifter ingår den nya svenska riskskatten, liksom resolutionsavgiften, vilken tidigare rapporterats inom räntenettot, därav **påverkas jämförbarheten i räntenettot mot tidigare år**.

Förväntade effekter på resultat 2022



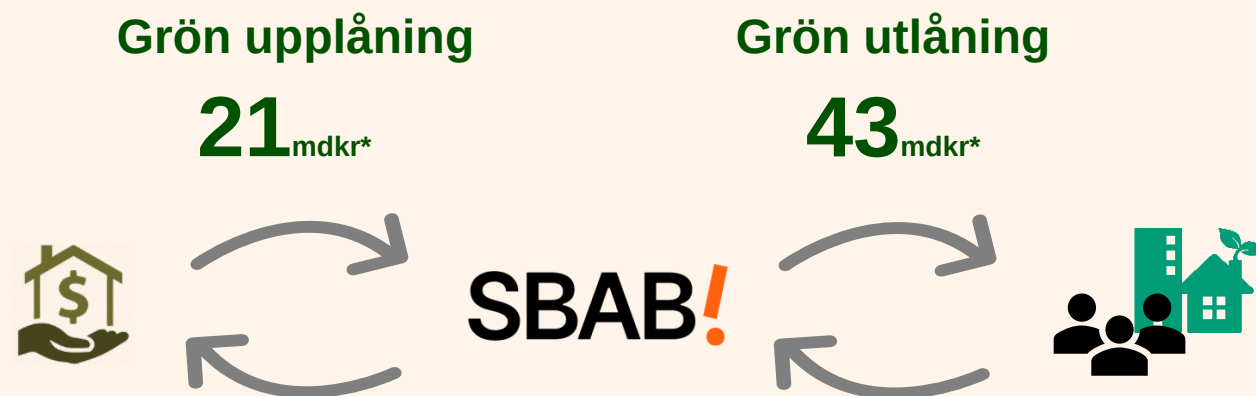
Källa: SEB Equity Research



INSIKT: Grön utlåning & upplåning



Ett grönt kretslopp av pengar



SBAB GROUP GREEN BOND FRAMEWORK 2019



CICERO
Medium Green

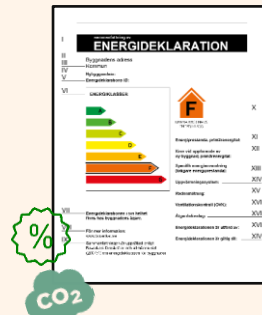
SBAB GREEN BOND FRAMEWORK 2016



CICERO
Medium Green

Grön utlåning

- Gröna bolån
- Gröna investeringslån
- Energieffektiva byggnader



Varför arbetar SBAB med gröna produkter?

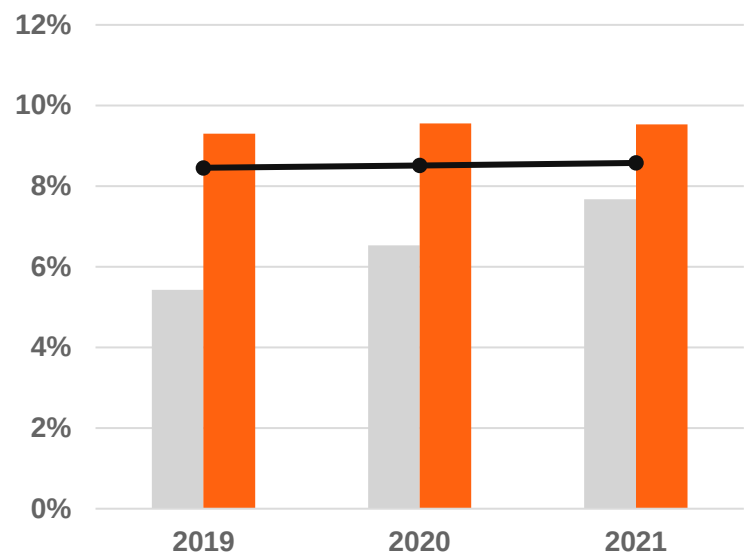
- **Grön utlåning:** Stimulera efterfrågan på energieffektiva bostäder samt skapa möjligheter och incitament (t.ex. genom att erbjuda rabatterade lån) för kunder att investera och genomföra energiförbättrande åtgärder i sina hem och fastigheter
- **Grön upplåning:** Erbjuder investerare möjlighet att aktivt delta i en hållbar omställning av bostads- och fastighetsmarknaden

*Estimat per 31 December 2021

Vi växte mer än vår marknadsandel i all utlåning 2021

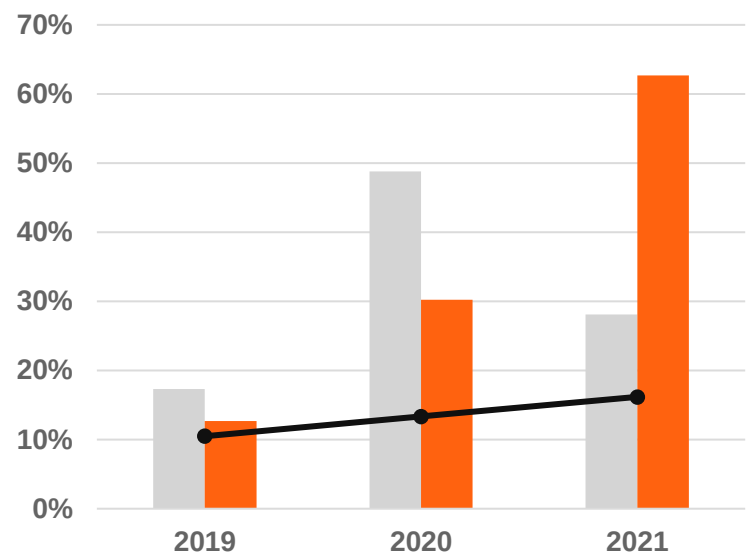
SBAB Tillväxt % av stock (grå stapel), tillväxt %-andel av marknadstillväxt (orange stapel), marknadsandel stock (svart linje)

Privat, Bolån



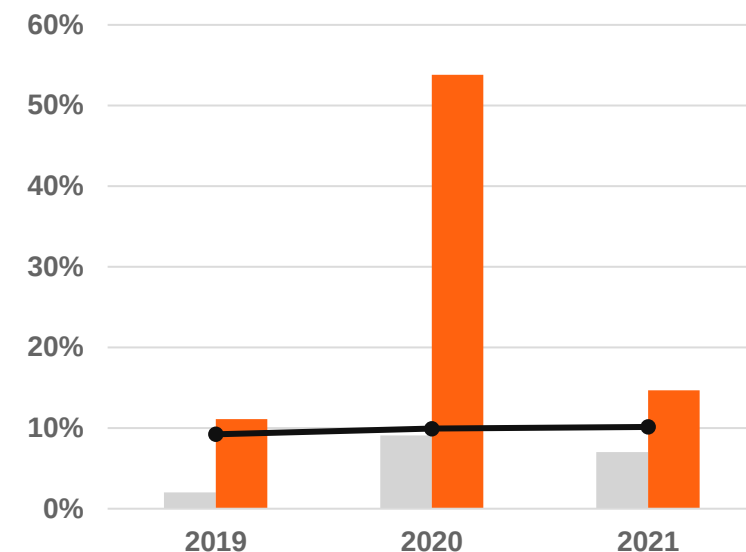
Vår bolånestock växte med 7,7% 2021, och tog 9,2% av marknadstillväxten jämfört med vår marknadsandel 2020 på 8,5%

Företag, Fastighetslån



Vår företagsaffär avseende fastighetslån växte med 28,1% 2021, och tog 62,7% av marknadstillväxten jämfört med vår marknadsandel 2020 på 13,5%

Brf, Fastighetslån



Vår brf-affär avseende fastighetslån växte med 7,0% 2021, och tog 14,7% av marknadstillväxten jämfört med vår marknadsandel 2020 på 9,9%

Kapital – marginaler och kommande krav

Kapitalkrav och kommande påverkan

	Krav-nivå	SBAB nivå	Marginal till krav
CET1-nivå (Idag)	9,2%	13,1%	+3,9%
Kontracyklisk buffert	+1-2,5%	-	
Nya IRK-modeller	?	?	
Borttagande av IRK-påslag	-1,2%	-	
Makroekonomin	?	?	?
Basel III-golv ("Basel IV")	+0*	-0*	
Total effekt (Framtid)	> +1,3% >	?	OK!

När får vi tydlighet?

Höjs till 1% i Q3 2022 enligt tidigare beslut från FI. Maxnivå 2,5%, normalläge 2% - höjning har 1 års ledtid från FI:s beslut till genomslag.
Ändrade krav/marginaler vid införande av nya IRK-modeller. Dock är nya modeller inte än godkända och timingen är osäker. Ökad klarhet förväntas under 2022
Lägre krav när IRK-krav i Pelare 2 försvinner, dock osäkert med timing (länkat till nya modeller).
Marknadsstress drivet av det makroekonomiska läget kan påverka SBABs kapitalbehov.
Implementering 2025-2033, SBAB förväntas påverkas först i slutet av denna period.

Slutsatser

- Idag god kapitalisering – men det föreligger osäkerhet från ett antal (kända) faktorer
- Mot bakgrund av detta bedöms nuvarande marginal vara lämplig

*På grund av FI:s nuvarande riskviktsgolv för bolån förväntas Basel III/IV-golvet få en relativt begränsad påverkan på en stor andel av SBABs utlåning



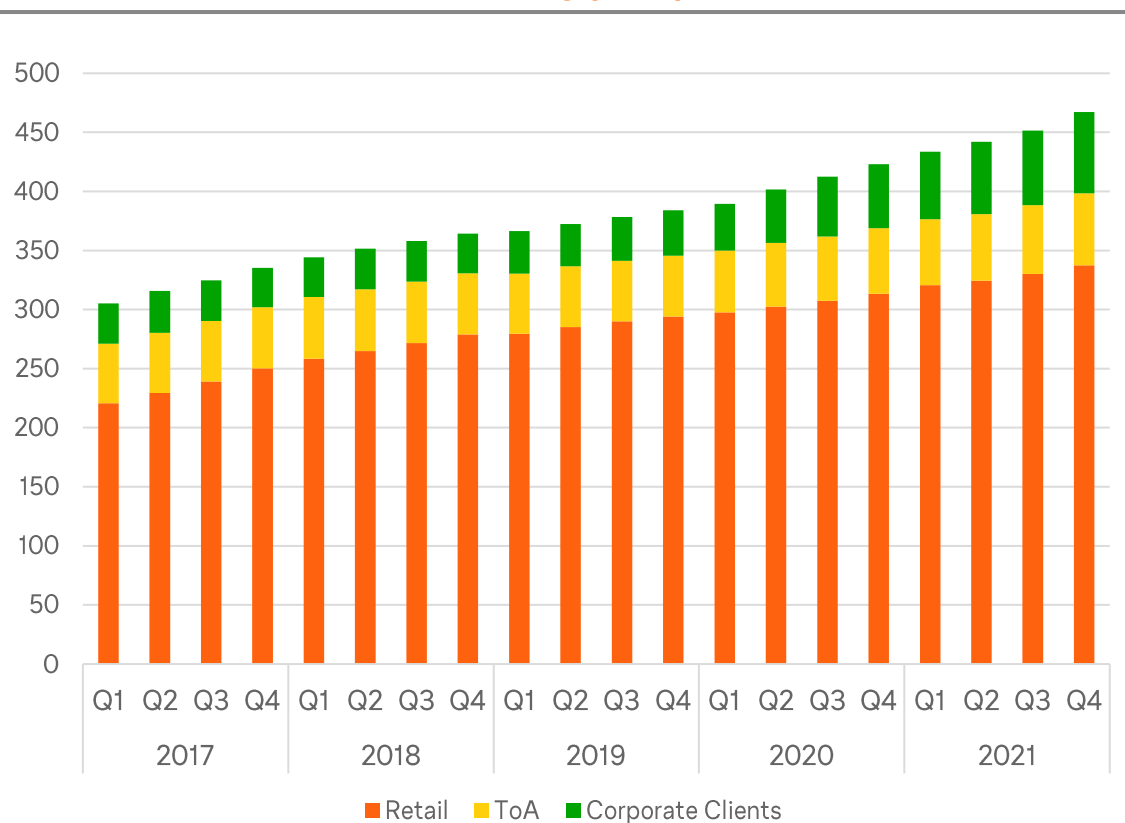
Verksamhetens utveckling

- Affärsvolym utlåning och inlåning
- Marknadsandelsutveckling
- Räntenettutveckling
- Bolånemarknaden i Sverige
- Bolånemarknaden 2021

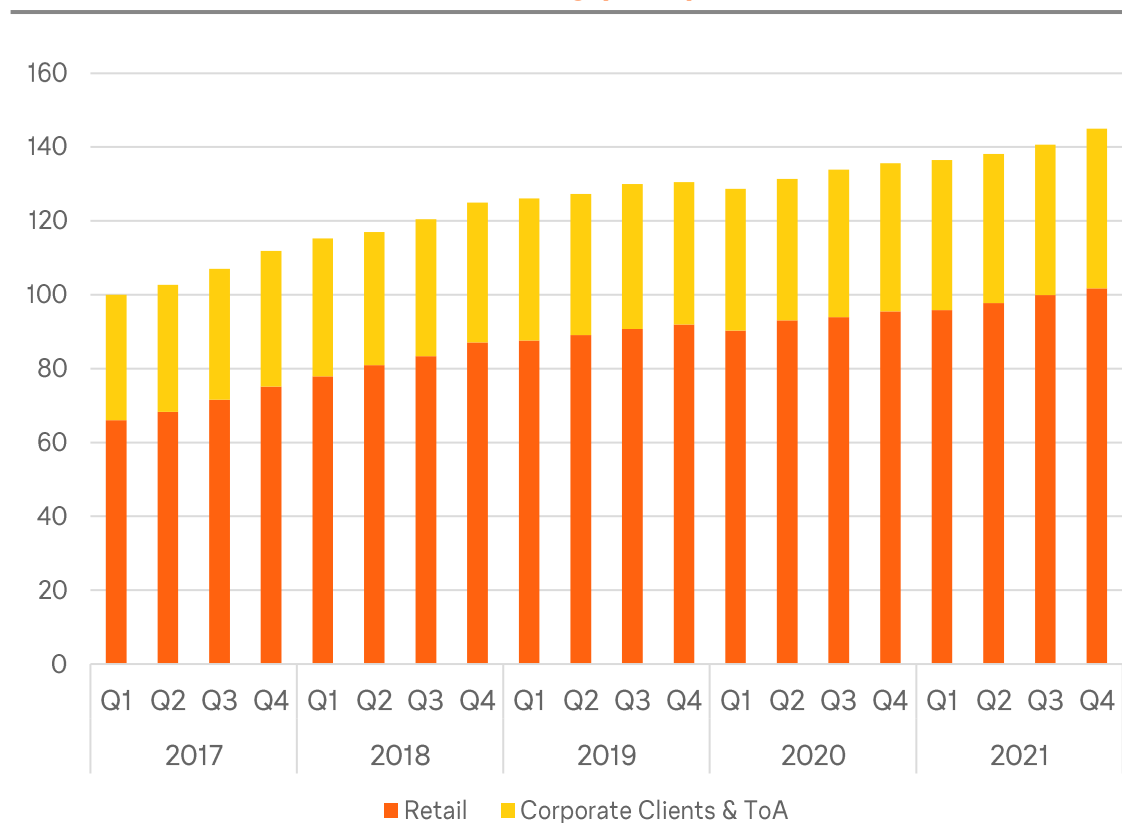


Affärsvolym utlåning och inlåning

Utlåning (mdkr)

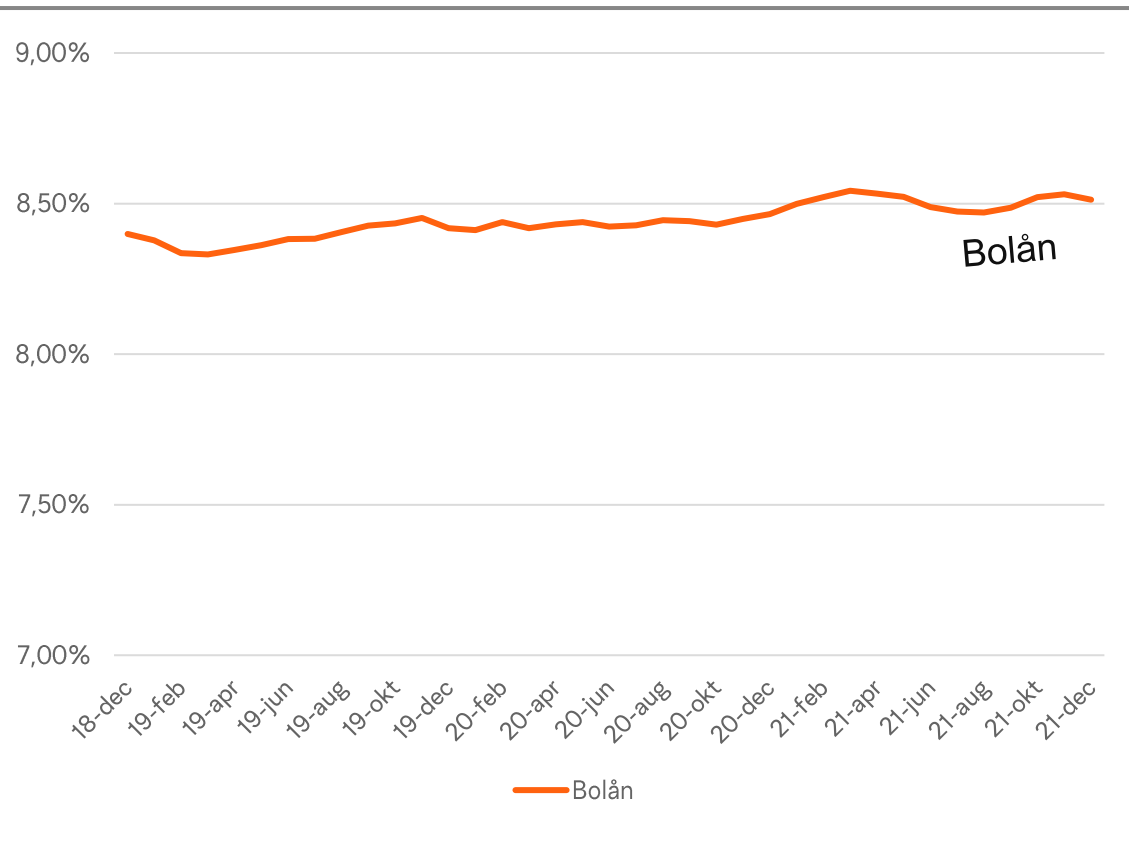


Inlåning (mdkr)

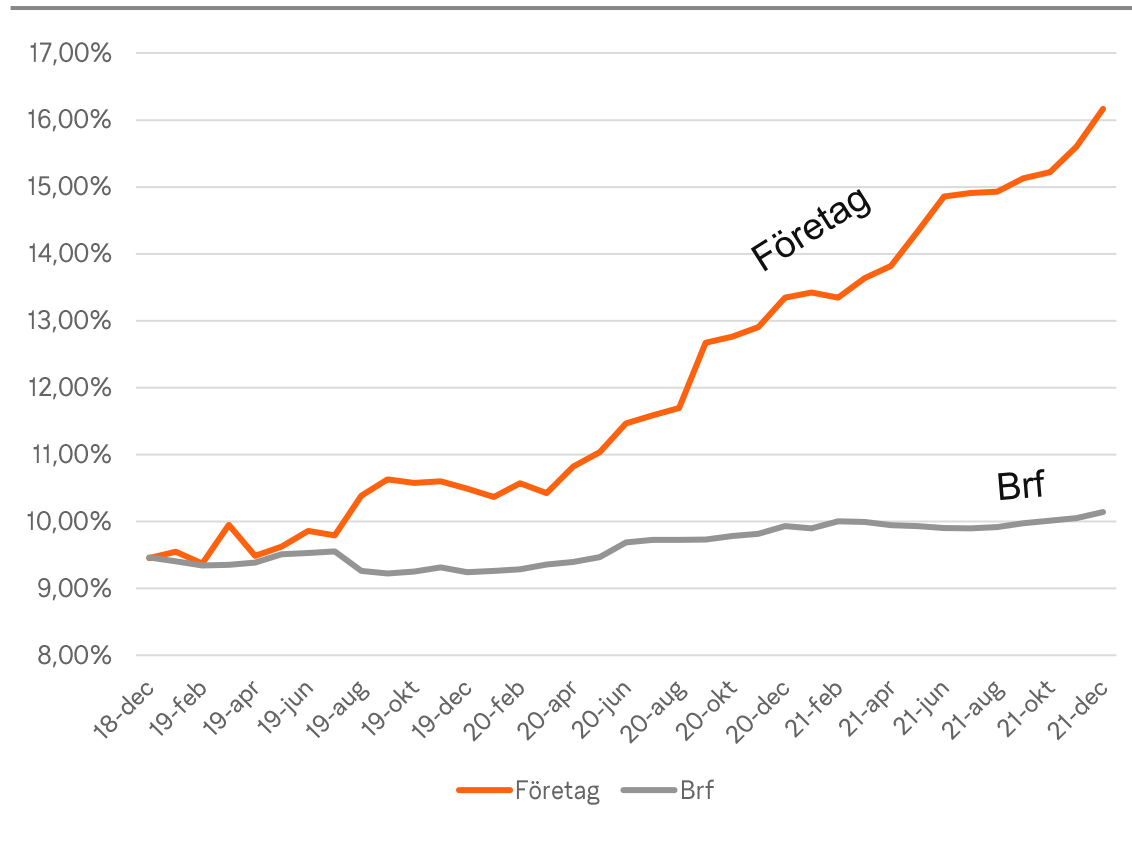


Marknadsandelsutveckling

Marknadsandelar, Bolån (Dec 2021)

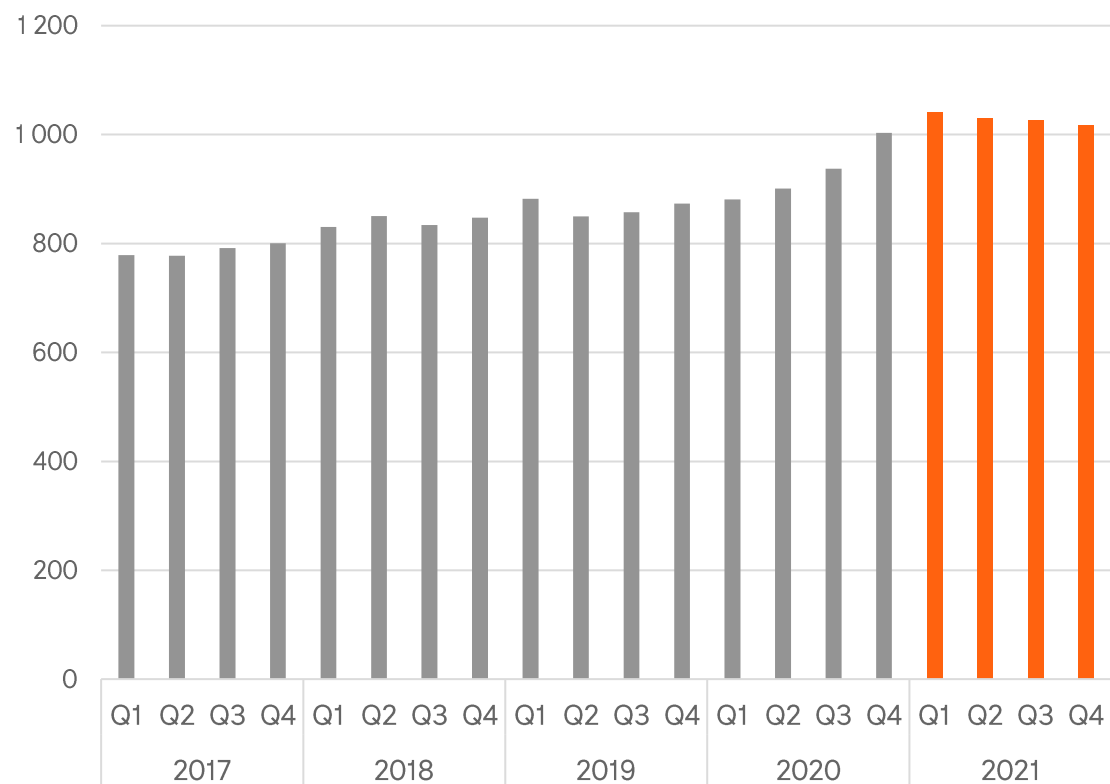


Marknadsandelar, Företag & Brf (Dec 2021)

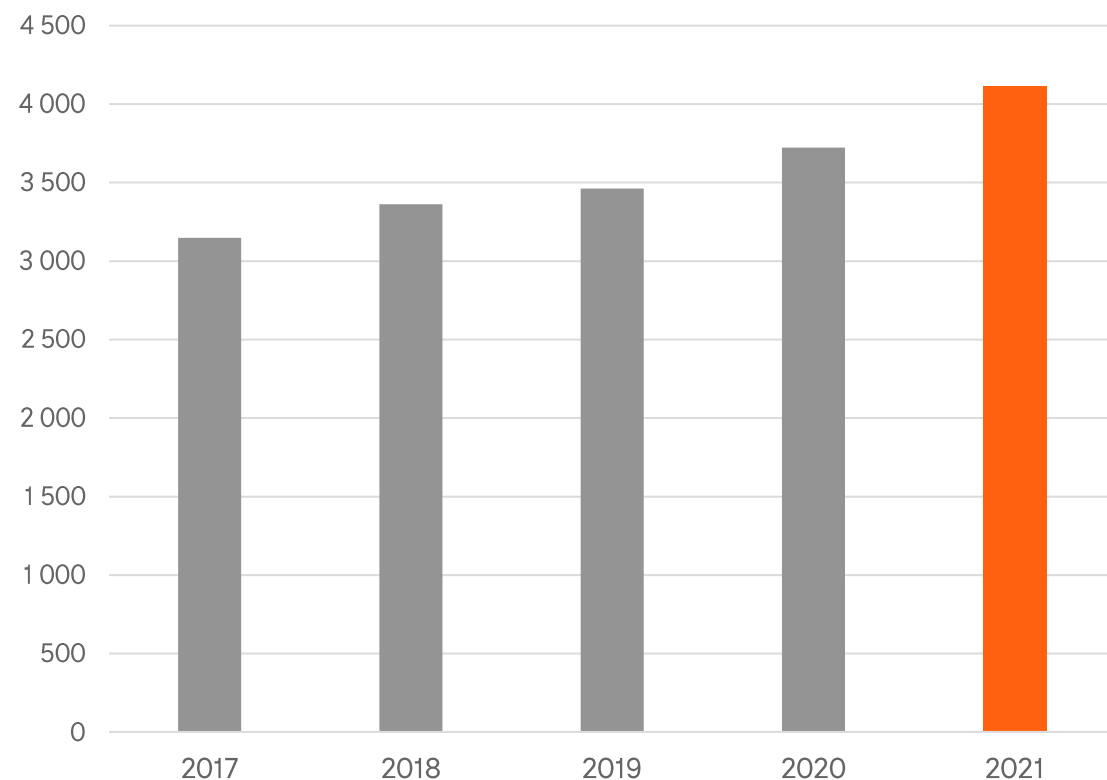


Räntenettoutveckling

Räntenettoutveckling QoQ (mnkr)



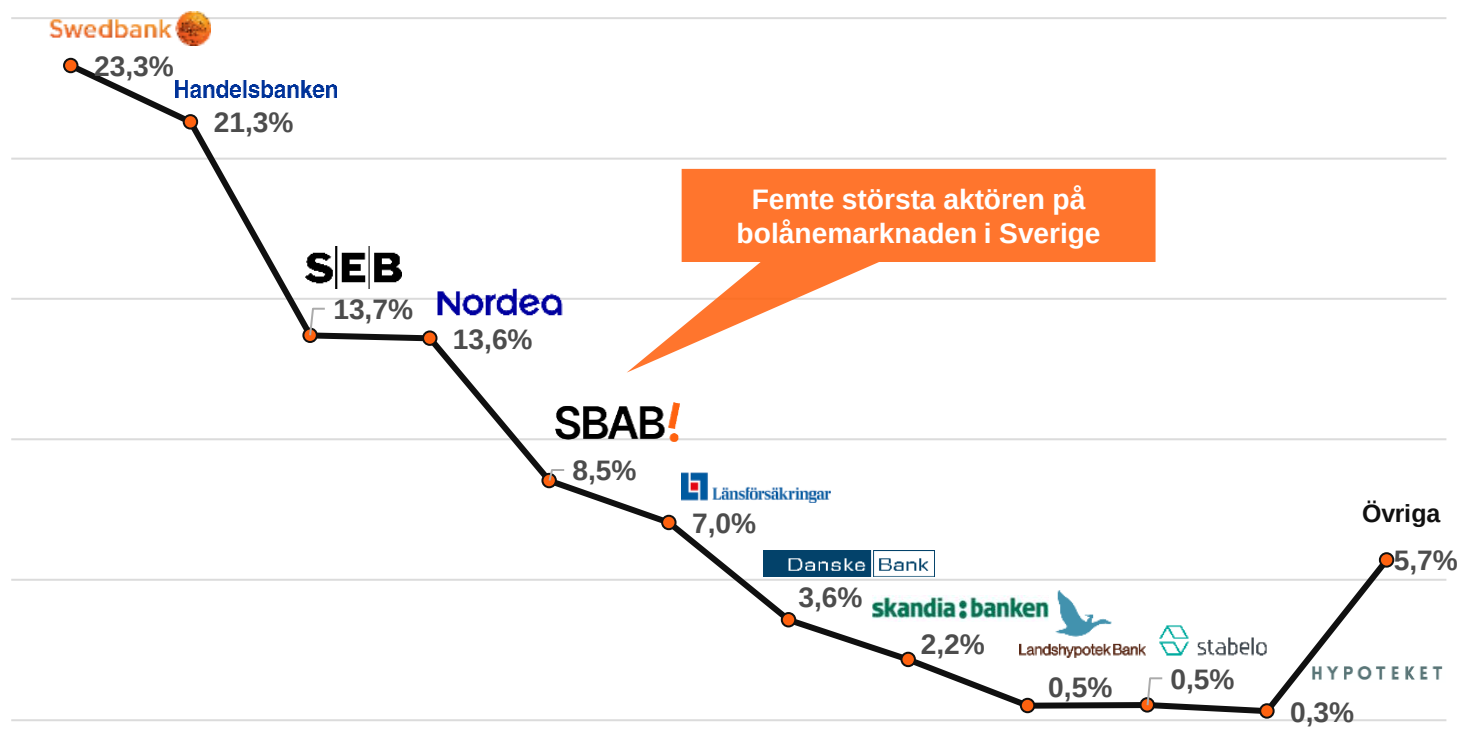
Räntenettoutveckling YoY (mnkr)



Bolånemarknaden i Sverige

Översikt marknadsandelar på bolånemarknaden

(Total marknad: 3 966 mdkr)



Kommentar

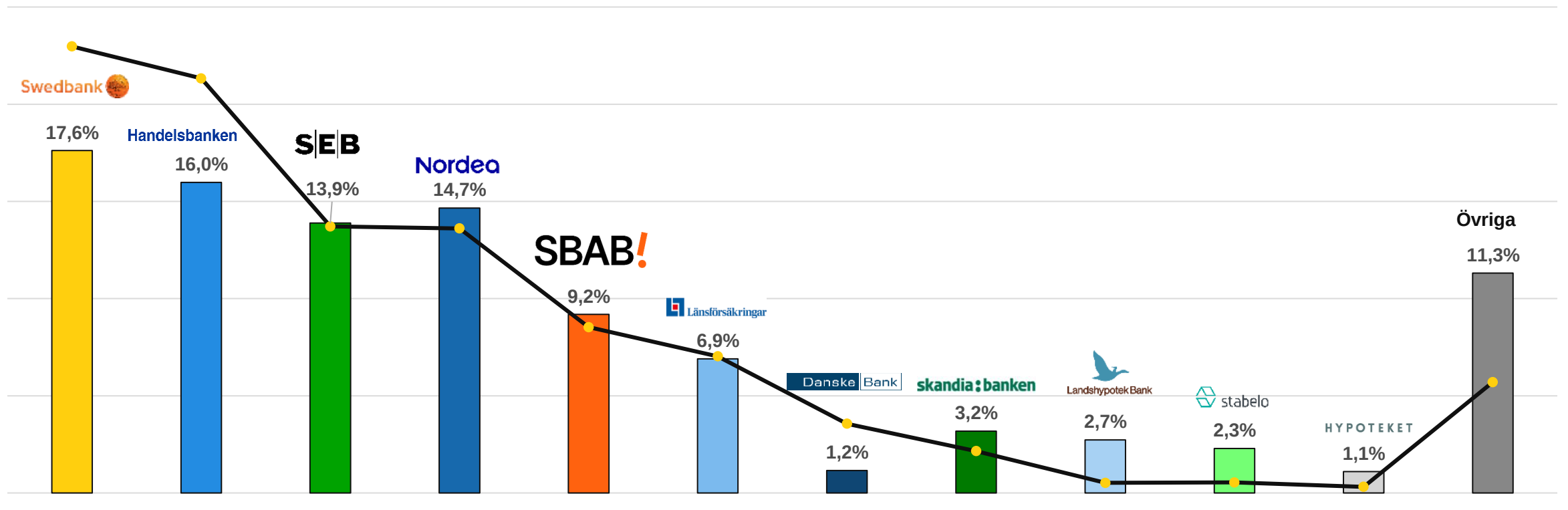
- Marknaden består i huvudsak av traditionella banker och nischaktörer (såsom SBAB). SBAB är femte största aktören
- Storbankerna har nästan 75 procent av den totala bolånemarknaden. Relationen i marknadsandel mellan storbankerna och nischbankerna har de senaste åren minskat även om gapet fortfarande är stort
- Pris viktigt vid val av bolånebank. Transparens, enkelhet, digitalisering och hållbarhet spelar dock en allt större roll. Anseende och förtroende också väldigt viktigt
- Digital tillgänglighet/användarvänlighet/enkelhet, transparens och hållbarhet, samt den totala kundupplevelsen bedöms som viktigt för framtida konkurrenskraft
- Den årliga (YoY) procentuella kreditillväxten på bolånemarknaden har minskat något och uppgick vid utgången av 2021 till 6,9 procent



Bolånemarknaden 2021

Andelar av nettotillväxten på bolånemarknaden (jan-dec 2021)

Svart markering = Marknadsandel feb 2022
Staplar & svarta siffror = Andel av nettotillväxten jan-dec 2021



Tack så
mycket!



SBAB!