SBAB!

Årsredovisning 2018

EN AV DE BÄSTA ARBETSPLATSERNA I SVERIGE s.50

GRÖNA BOLÅN FÖR ENERGIEFFEKTIVA KUNDER s.40

SKATTEFUSK PÅ BYGGEN ÄR OACCEPTABELT s.44

#METOO VAR EN ÖGONÖPPNARE s.56

VI BIDRAR TILL BÄTTRE BOENDE OCH BOENDEEKONOMI s.2

ETT ÅR AV TILLVÄXT OCH LÖNSAMHET s.8

ALLT FLER VÄLJER SBAB FÖR SITT BOLÅN s.63

Vi bidrar till bättre boende och boendeekonomi.

Att lösa problem som har med boende att göra är det som driver oss framåt. Vi vet att vi kan göra så mycket mer än att bara låna ut pengar. Vi har ett ansvar för de människor och de delar av samhället som berörs av vår verksamhet, både idag och i framtiden.

Vi arbetar för att göra bostads- och bolånemarknaden enklare och mer transparent och underlätta för de många i livets olika boendefaser – vare sig det handlar om att hitta, köpa, äga eller sälja en bostad. Genom att samverka med andra som påverkar bostadsmarknaden kan vi bidra till att göra den mer hållbar.

Vi bidrar till bättre boende och boendeekonomi, helt enkelt.

KOMMENTAR FRÅN VD

Det gångna året var väldigt framgångsrikt för SBAB, trots att osäkerheten från slutet av 2017 fortsatte att omgärda bostadsmarknaden. Vi växer stark med god lönsamhet och uppvisar återigen väldigt låga kreditförluster. Det är verkligen jättekul att så många nya kunder väljer SBAB för att förverkliga sina drömmar om ett eget boende. Vår starka utveckling möjliggör för oss att fortsätta investera i verksamheten för att uppnå ett ännu bättre kunderbjudande och en ännu bättre kundupplevelse inom vårt ekosystem – boende och boendeekonomi.

Vi tar vår roll på bostads- och bolånemarknaden på största allvar.

Vi tar vår roll på bostads- och bolånemarknaden på största allvar. Med vår mission – vi bidrar till bättre boende och boendeekonomi – tydliggör vi vårt ansvarstagande. Vi skiljer inte på hållbarhetsmål och affärsmål utan styr vår verksamhet mot hållbara mål för långsiktig konkurrenskraft. Vi jobbar aktivt i verksamheten med FN:s globala hållbarhetsmål inom ramen för Agenda 2030, bland annat genom att göra bolånemarknaden mer öppen, transparent och inkluderande, samverka för att minska skattefusk på byggarbetsplatser och erbjuda gröna lån och gröna obligationer för att främja lägre energiförbrukning i hem och fastigheter. Hållbart företagande, på riktigt, som på ett tydligt och konkret sätt bidrar till såväl viktig samhällsnytta som långsiktig affärsnytta för oss som bolag.

Jag är också stolt över att vi under året tog ytterligare steg i vårt arbete med respekt och jämlikhet. #metoo-uppropen under hösten 2017 visade att respektlösa och ojämlika normer och beteenden finns överallt i vårt samhälle. Fullständigt oacceptabelt. För att konkret arbeta med respekt- och jämlikhetsfrågor har vi under 2018, tillsammans med stiftelsen Make Equal, skapat Respekttrappan. Det är ett verktyg som syftar till att skapa förutsättningar att från olika perspektiv och på olika sätt lära oss mer, reflektera och samtala om respekt och jämlikhet.

För att vi ska lyckas i vårt arbete behöver alla på SBAB vara inkluderade och engagerade. Alla behöver känna att de är med och bidrar. Det är också vad vårt värderingsdrivna arbetssätt på SBAB bygger på och som gjorde att vi enligt Great Place to Work var en av Sveriges bästa arbetsplatser 2018.

En av våra värderingar handlar om att lyckas tillsammans. Stort tack till alla medarbetare på SBAB för att ni lyckades så fantastiskt bra tillsammans under 2018.

Klas Danielsson, VD

INNEHÅLL

Om SBAB

06 SBAB i korthet
08 Året som gått
10 Intervju med VD och styrelseordförande

Strategisk inriktning

14 Omvärld
16 Marknadsutveckling
18 Affärsmodell
20 SBAB:s hållbara styrmodell
24 FN:s globala hållbarhetsmål
26 Intressent- och väsentlighetsanalys

Målområden

28 Mål och resultat
30 Ansvar och transparens
48 Attraktiv arbetsplats
58 Sunda finanser

INBLICK

32 Dålig begreppskoll på bostadsmarknaden
36 Boendeekonomi är jättekul!
38 Många byggnader i Sverige når inte upp till rådande krav för energiförbrukning
44 Skattefusket på byggena kräver en kraftsamling
46 Hur tänker och arbetar fastighetsbolag som äger stora bostadsområden i våra förorter?
50 En av Sveriges bästa arbetsplatser
54 Banker, låt oss prata om integration!

Finansiell rapporter 2018

62 Förvaltningsberättelse
62 Verksamheten
63 Affärsområde Privat
66 Affärsområde Företag & Brf
68 Upplåning och likviditet
70 Risk- och kapitalhantering
76 Bolagsstyrningsrapport
83 Förslag till vinstdisposition
84 Styrelse
86 Företagsledning
88 Koncernens och moderbolagets rapporter, inklusive kommentarer
88 Resultaträkning
88 Rapport över totalresultat
90 Balansräkning
92 Förändringar i eget kapital
94 Kassaflödesanalys
96 Finansiella noter

Hållbarhetsnoter

161 Hållbarhetsnoter
170 GRI-/COP-index
172 Hållbarhetsredovisning i enlighet med ÅRL
173 FN:s globala hållbarhetsmål
174 Styrelsens underskrifter
175 Revisionsberättelse
178 Revisorns rapport över översiktlig granskning
179 Fem år i sammandrag
180 Alternativa nyckeltal
181 Kontaktuppgifter
182 Adresser

Årsredovisningen avlämnas av styrelsen och har en tydlig integrerad ansats, vilket innebär att hållbarhetsrelaterad information är integrerad med finansiell information. Årsredovisningen är utformad i enlighet med GRI Standards, nivå Core. Den utgör även SBAB:s Communication on Progress (COP) till FN:s Global Compact, hållbarhetsredovisning i enlighet med ÅRL samt information om hur SBAB bidrar till Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen. För ytterligare information om årsredovisningen och rapporteringsprinciperna, se sid 161.

De orangea färgmarkeringarna i innehållsförteckningen visar vilka sidor som har varit föremål för revision. Resterande sidor, exklusive bolagsstyrningsrapporten, har varit föremål för översiktlig granskning. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets revisor enligt så kallad lagstadgad granskning.

Skattefusket på byggena kräver en kraftsamling

Flera undersökningar visar på en oroväckande utveckling när det gäller missförhållanden vid byggen. Skattefusk leder till att Sverige förlorar stora intäkter som skulle kunnat gå till ökad välfärd. Fusket bidrar också till en osund konkurrens bland byggbolagen, en negativ spiral som riskerar att slå ut företag som gör rätt för sig, menar Carl Lindståhl, hållbarhetsstrateg på SBAB.

s.44

Dålig begreppskoll på bostadsmarknaden

Många bostadsköpare förstår inte den begreppsterminologi som råder på bostadsmarknaden, något som är helt avgörande för att göra genomtänkta och välavvägda köp, säger Claudia Wörmann, boendeekonom på SBAB.

s.32

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

NÄSTA STEG I SBAB:S ARBETE MOT EN MER HÅLLBAR VÄRLD

GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling

Under 2018 har vi integrerat Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen i vår styrning av verksamheten.

s.24

Boendeekonomi är jättekul!

Enligt en SIFO-undersökning som SBAB gjorde i början av 2017 tyckte hela 70 procent av svenska folket att boendeekonomi är viktigt, men tråkigt. Till och med jättetråkigt. SBAB bestämde sig för att göra någonting åt det, berättar Patrik Söder, marknadschef på SBAB.

s.36

Banker, låt oss prata om integration!

Under året initierade SBAB en undersökning om utlandsfödda svenskars inställning till att jobba i bankbranschen och deras erfarenheter av banktjänster. Resultatet visade att majoriteten är intresserade av att arbeta på bank, men att bara fem procent har sökt jobb inom branschen. Malin Pellborn, chef för Hållbarhet, Marknad och Kommunikation på SBAB, menar att det är tydligt att bankbranschen på många sätt har misslyckats med att ta tillvara på denna kompetens.

s.54

Många byggnader i Sverige når inte upp till rådande krav för energiförbrukning

Statistik från Boverket visar att en stor majoritet av de fastigheter som har en giltig energideklaration inte uppfyller energikraven för nybyggda fastigheter. Att erbjuda möjligheter och incitament för att göra fastigheter mer energieffektiva är, enligt Axel Wallin, hållbarhetsstrateg på SBAB, viktigt för att snabba på omställningen till ett mer klimat- och energismart samhälle.

s.38

Kort om verksamheten

SBAB startades 1985 och ägs till 100 procent av svenska staten. Vår affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige.

Total utlåning

364 mdkr

Total inlåning

125 mdkr

Vi stärker vårt kunderbjudande och tjänster inom boende och boendeekonomi.

602

Vid utgången av 2018 var vi totalt 602 medarbetare. Vi finns på fem kontor i Solna, Stockholm, Karlstad, Malmö och Göteborg.

505 000

Många besöker sbab.se för att hantera sina bolån, sitt sparande eller hitta inspiration kring boende och boendeekonomi. Antalet unika månatliga besökare uppgick under 2018 till 505 000.

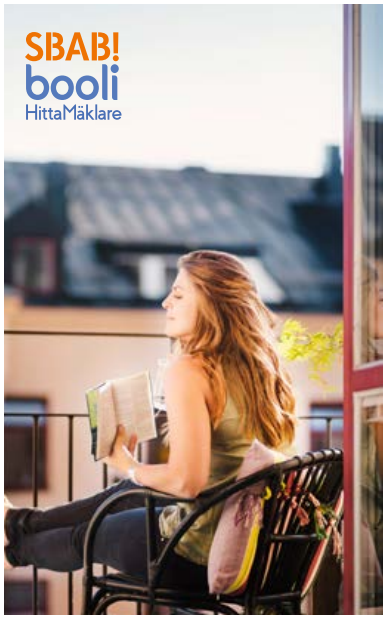
79%

HittaMäklares tjänst för fastighetsmäklare används av cirka 79 procent av antalet aktiva fastighetsmäklare i Sverige.

930 000

På booli.se går det att hitta information kring utbudet, efterfrågan och prisutvecklingen på bostäder. Antalet unika månatliga besökare uppgick under 2018 till 930 000.

Affärsområde Privat



Bolånekunder	Sparkunder
270 000	329 000

Kundnöjdhet enligt Svenskt Kvalitetsindex

2014	2015	2016	2017	2018
1:a	1:a	1:a	3:a	3:a

Affärsområde Privat erbjuder tjänster inom boende och boendeekonomi, såsom lån- och sparprodukter, försäkringar, bostadssöktjänster och fastighetsmäklartjänster. Kärnprodukten är bolån. Verksamheten bedrivs under varumärkena SBAB, Booli och HittaMäklare. Vi har inga bankkontor för fysiska kundmöten. Vi möter våra kunder och användare digitalt och per telefon. Vår marknadsandel avseende bolån uppgick vid årsskiftet till 8,41 procent, vilket gör oss till den femte största bolånebanken i Sverige. Booli. se är Sveriges näst största söktjänst för bostäder.

s.63

Affärsområde Företag & Brf

Bostadsfinansieringskunder	Sparkunder
2 200	13 400

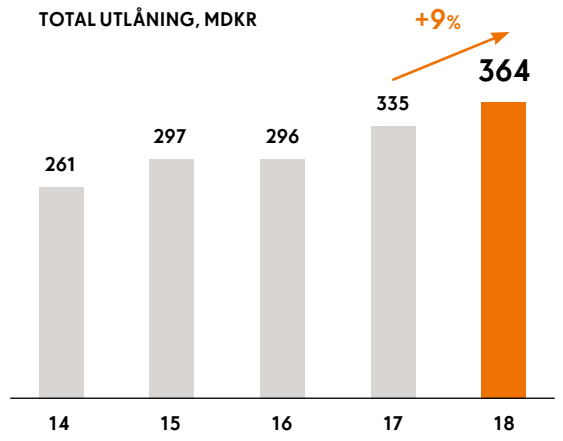
Kundnöjdhet enligt Svenskt Kvalitetsindex

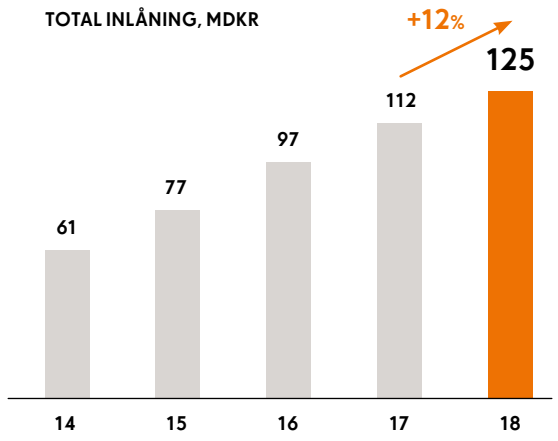
2014	2015	2016	2017	2018
3:a	3:a	2:a	2:a	1:a

Affärsområde Företag & Brf (bostadsrättsföreningar) erbjuder bostadsfinansierings- och sparprodukter till fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar. Vi finansierar flerbostadshus. Fastigheterna kan vara befintliga eller under nybyggnation. Vår utlåning till fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar motsvarar cirka en fjärdedel av SBAB:s totala utlåning. Vi erbjuder personlig service till våra kunder som är koncentrerade till tillväxtregionerna kring våra kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

s.66

Ett år av tillväxt, lönsamhet...





Räntenetto

3 362 mnkr

2017: 3 149 mnkr

Avkastning på eget kapital

12,1 %

2017: 12,5 %

K/I-tal

32,0 %

2017: 30,3 %

UTVALDA NYCKELTAL

	KONCERNEN	
	2018	2017
Total utlåning, mdkr	364,2	335,1
Total inlåning, mdkr	124,9	111,9
Räntenetto, mnkr	3 362	3 149
Provisionsnetto, mnkr	–49	–5
Kostnader, mnkr	–1 049	–959
Kreditförluster, mnkr	11	24
Rörelseresultat, mnkr	2 241	2 228
Avkastning på eget kapital, %	12,1	12,5
K/I-tal, %	32,0	30,3
Kärnprimärkapitalrelation, %	12,5 [1]	32,2

[1] Från och med 31 december 2018 har metoden för tillämpningen av det nuvarande riskviktsgolvet för svenska bolån ändrats. För mer information, se sida 72.

...och hållbar utveckling

Allt vi gör är transparent. Utom vårt Gröna Bolån. Det är grönt.

Vi har genom vår kreditgivning möjlighet att påverka marknaden med krav och stimulanser i syfte att minska energiförbrukningen från fastigheter och bostäder. Som ett led i vårt arbete för att bekämpa klimatförändringarna lanserade vi under året vårt Gröna Bolån – ett bolån med ränterabatt för privatkunder som bor i villa eller lägenhet med energiklass A, B eller C. Våra kunder får lägre ränta samtidigt som de bidrar till att förändra världen.

s.40

Ta en match för bättre ränta!

Transparens och attraktiva villkor utgör centrala delar av vårt kunderbjudande. Vi tycker att många betalar för hög bolåneränta till sin bank. Med vår digitala jämförelsetjänst Räntematchen har privatpersoner möjlighet att jämföra sin nuvarande bolåneränta mot SBAB:s erbjudande. Under 2018 genomfördes över 40 000 räntematcher.

s.35

En av Sveriges bästa arbetsplatser

Under året tog vi ytterligare steg i vårt arbete att vara en attraktiv arbetsplats och arbetsgivare. SBAB hamnade på åttondeplats i Great Place To Works topplista över Sveriges bästa arbetsplatser 2018 inom kategorin stora organisationer.

s.50

Sveriges nöjdaste fastighetslånekunder

SBAB hade 2018 Sveriges nöjdaste kunder vad gäller fastighetslån till företag och bostadsrättföreningar enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI). Med ett kundnöjdhetsbetyg motsvarande 74,0 av 100 ligger vi en bra bit över branschens genomsnitt om 69,1.
Vi erhöll särskilt starka resultat inom områdena image, förväntningar, produktkvalitet, service och prisvärdhet.

s.31

Hållbarhet i hela vår affär och verksamhet

På SBAB skiljer vi inte på affärsmål och hållbarhetsmål – vår verksamhet måste vara långsiktigt konkurrenskraftig och därmed hållbar. Vi har fastställt tre målområden för verksamheten; Ansvar och transparens, Attraktiv arbetsplats och Sunda finanser.

s.26

En kundupplevelse inom boende och boendeekonomi

SBAB stärkte sin position ytterligare under 2018 med växande marknadsandelar och ett starkt finansiellt resultat. Nu fortsätter arbetet mot att erbjuda Sveriges bästa bolån genom att bidra till bättre boende och boendeekonomi, säger styrelseordförande Bo Magnusson och VD Klas Danielsson.

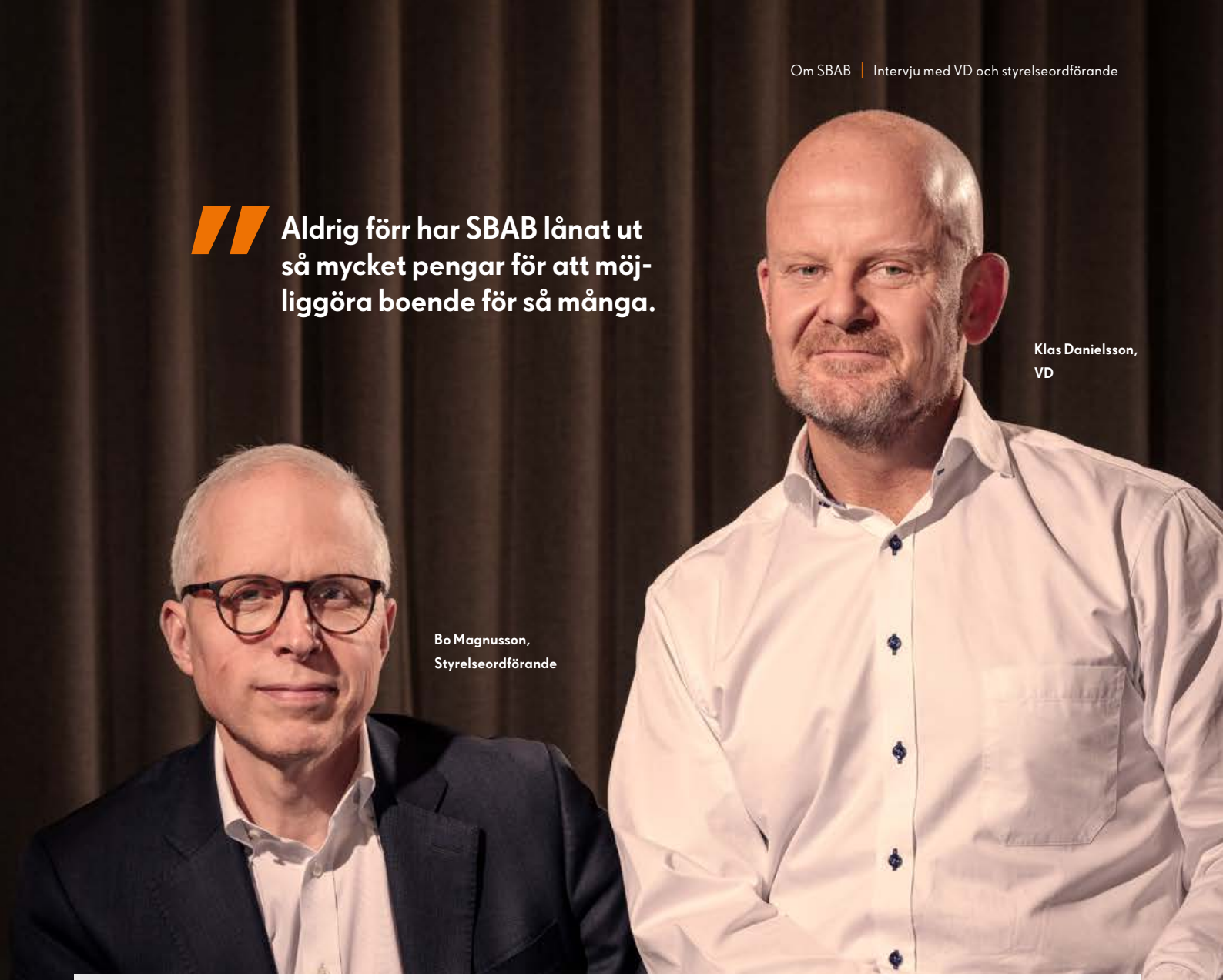
Försök att summera 2018. Hur gick det?
Klas: När det är roligt på jobbet brukar det oftast också gå bra. Under 2018 gick det till och med väldigt bra. Vi fortsatte ta marknadsandelar vad gäller bolån på en marknad där konkurrensen ökade märkbart både från bolånebankerna och från nya aktörer. Vår andel av nettotillväxten på bolånemarknaden uppgick under 2018 till hela 17 procent, i förhållande till vår totala marknadsandel om drygt 8,4 procent vid utgången av året. Och vi växer med god lönsamhet till låg risk med väldigt låga kreditförluster. Verkligen jättekul. Aldrig förr har SBAB lånat ut så mycket pengar för att möjliggöra boende för så många som vi gör nu. Det är inte bara marknadsandelarna som växer. Vi satsar och investerar för framtida konkurrenskraft vilket medför att vi blir fler som jobbar på SBAB. Under 2018 växte vi från 530 till 602 anställda.

Bo: Vi fortsätter att leverera på vår strategi och 2018 blev sammantaget ett rekordår. Vi har nöjda kunder och uppfyller med god marginal våra finansiella mål avseende såväl lönsamhet som kapitalisering. Årets goda tillväxt är ett tydligt kvitto på att våra kunder uppskattar vårt erbjudande. Det är verkligen roligt att så många människor väljer att bli kunder hos oss. Jag är också glad över att styrelsen för tredje året i rad föreslår en utdelning om 40 procent av vinsten till vår ägare svenska staten, motsvarande 690 mnkr.

Under 2014 bestämde ni er för att fullt ut fokusera på bolån och bostadsfinansiering. Hur har det gått och vad kan man förvänta sig framöver?
Bo: För fyra år sedan fattade vi ett viktigt strategiskt beslut – att fokusera. Vi beslutade att vår vision ska vara att erbjuda Sveriges bästa bolån och att vår mission ska vara att bidra till bättre boende och boendeekonomi. Genom beslutet att fullt ut fokusera på bolån och bostadsfinansiering har vi säkerställt vår plats på framtidens bank- och finansmarknad. Där krävs det fokus och spetskompetens för att bli bäst och för att vinna och förtjäna kundernas förtroende. Vi kommer att fortsätta vår strategiska utveckling mot boendet, vilket innefattar ett breddat produkt- och tjänsteutbud inom vårt ekosystem boende och boendeekonomi. Det är viktigt att vi fortsätter att investera i utveckling av vårt erbjudande och i vår förmåga att leverera högkvalitativa kundupplevelser.

Ni pratar om ett ekosystem, vad innebär det?
Klas: Ett ekosystem är en helhet med tjänster som hänger ihop och som hjälper till att lösa kundernas behov. Vårt kunderbjudande är ett ekosystem av tjänster som har med boende och boendeekonomi att göra. Med våra tjänster i Booli, HittaMäklare och SBAB hjälper vi till att lösa många av våra kunders problem och behov i livets boenderesa. Bolån och bostadsfinansiering är vår viktigaste tjänst och huvudsakliga intäktskälla, men vi vill bygga en långsiktig kundrelation med värdefulla tjänster för våra kunder i boenderesans alla faser. Booli är Sveriges näst största sökmotor för bostäder till salu, har Sveriges största värderingstjänst för bostäder och erbjuder Sveriges mest heltäckande tjänst för nyproducerade bostäder. HittaMäklare är Sveriges största tjänst för att söka och rekommendera fastighetsmäklare. Vår ambition är att skapa Sveriges bästa kundupplevelse inom ekosystemet boende och boendeekonomi.

Investeringstakten i verksamheten fortsätter att vara hög, med ökade kostnader som följd. Hur kommer det sig?
Klas: Marknaden, kundbehoven och kundbeteenden har kanske aldrig varit under så snabb förändring som nu. Ny teknik och digitalisering driver på utvecklingen. Starka trender i omvärlden förändrar konkurrensen. Vi behöver därför dels ta hand om och utveckla vår befintliga verksamhet och våra befintliga kunder, dels skapa tillväxt och dels transformera verksamheten genom att förändra och bygga nytt för framtida konkurrenskraft. Detta betyder att vi behöver investera och vi är nu mitt i en investeringscykel där vi bland annat byter ut hela vår tekniska infrastruktur, utvecklar kunderbjudandet inom vårt ekosystem samt stärker organisationen med teknisk och digital kompetens.



> **Aldrig förr har SBAB lånat ut så mycket pengar för att möjliggöra boende för så många.**

Klas Danielsson, VD

Bo Magnusson, Styrelseordförande

Finns det något som ni är mindre nöjda med under 2018?

Bo: Ja, självklart. Det finns alltid saker som man skulle kunna göra bättre och saker som vi inte mäktat eller hunnit med. Det är väldigt viktigt att glädjas åt det som går bra och att fira framgångar. Men jag tror också det är viktigt att vara självkritisk och utvärdera de ambitioner som inte uppnåtts. Vi får inte bli för nöjda eftersom vi då riskerar att dra ned på tempot och förändringstakten. Vi hade till exempel önskat att vi kommit ännu längre med att digitalisera vissa processer och att utveckla vårt kunderbjudande inom ekosystemet, vilket utgör en viktig del i arbetet mot att återigen ha de nöjdaste kunderna i Sverige. Jag tror också att vi kan bli ännu bättre på att kommunicera och förmedla vårt hållbarhetsarbete till kunder och allmänheten för att ytterligare stärka vårt anseende och varumärke.

Hur tänker SBAB kring hållbarhet?

Bo: I arbetet med att säkerställa en hållbar utveckling har näringslivet, däribland SBAB, en avgörande roll att spela. Vi är övertygade om att vi själva, i samarbete med andra aktörer, kan förändra världen till det bättre genom att bedriva vår verksamhet på ett ansvarstagande affärsmässigt sätt. Under 2017 såg vi över vår strategi kopplat till hållbart företagande, vilket resulterade i att vi inte längre skiljer mellan affärsmål och hållbarhetsmål. Verksamheten drivs och styrs inom tre fullt ut integrerade målområden. Tillsammans utgör de grunden för hur vi ska styra vår affär framåt för långsiktig konkurrenskraft och samtidigt bidra till en hållbar utveckling. Vi har därtill identifierat och prioriterat fyra av FN:s 17 globala hållbarhetsmål inom ramen för Agenda 2030, mål 8, 11, 12 och 13, vilka vi ser som särskilt relevanta för SBAB:s verksamhet. Det handlar om områden där vi på ett tydligt och konkret sätt kan vara med och påverka.

Vilka steg har ni tagit under 2018?

Klas: Det har hänt otroligt mycket under det senaste året. Det känns verkligen som om vi har växlat upp takten i vårt arbete och också ökat den interna förståelsen för vad hållbarhet och ansvarstagande är och betyder för långsiktig konkurrenskraft. Under året lanserade vi bland annat vårt Gröna bolån där en bra energiklass på bostaden ger avdrag på bolåneräntan. Ett ränteavdrag som vi per automatik ger våra kunder, vilket är ett bevis på hur transparent vi agerar när det gäller våra räntor och villkor. Under året inledde vi också en rad branschöverskridande samarbeten för att bidra till att lösa olika samhällsproblem kopplat till bostadsmarknaden och bostadsbeståndet i Sverige. Ett sådant samarbete handlar om att motverka svart arbetskraft och skattefusk på nybyggnationsmarknaden. Jag är också stolt över att vi under året flyttade fram våra positioner internt vad gäller respekt och jämlikhet genom vårt arbete med verktyget Res-

pekttrappan. Alla dessa aktiviteter utgör konkreta exempel på hur vi når våra hållbara affärsmål och hur vi bidrar till våra prioriterade globala hållbarhetsmål.

Varför är en attraktiv arbetsplats ett av de viktigaste målen för SBAB?
Klas: Att vi 2018 hamnade på en fantastisk åttondeplats i Great Place to Works topplista över Sveriges bästa arbetsplatser är ett kvitto på att vi skapat en arbetsplats där vi är engagerade och motiverade. I den allt hårdare konkurrensen på en marknad som förändrar sig allt snabbare blir det allt viktigare att vi som jobbar på SBAB är engagerade och motiverade för att SBAB ska lyckas. Vårt värderingsdrivna arbetssätt med inkludering och självdrift i centrum är helt avgörande för detta. Väldigt roligt att vårt varumärke på arbetsmarknaden har stärkts under året. Det märker vi inte minst genom att många starka kandidater söker våra tjänster. Att vara VD för en av Sveriges bästa arbetsplatser är otroligt motiverande och en väldigt häftig känsla.

> **Att vara VD för en av Sveriges bästa arbetsplatser är otroligt motiverande och en väldigt häftig känsla.**

Vilka är SBAB:s stora utmaningar inför framtiden?
Bo: Digitaliseringen och kundernas förändrade behov och beteenden är en utmaning. Förändringstakten är extrem. Ingen har en aning om hur ett efterfrågat kundmöte och kunderbjudande kommer att se ut 2022. Vi kan bara anta och försöka skapa det samtidigt som vi hela tiden måste följa med i förändringstakten, arbeta agilt och ändra på våra antaganden. Förtroendet för bankerna generellt och för SBAB specifikt är avgörande för framtiden. Regleringen och övervakningen av bank- och finanssektorn fortsätter att öka. Den regulatoriska utvecklingen har för SBAB inneburit ett betydande anpassningsarbete. Vi förväntar oss en fortsatt hög regleringstakt som ökar komplexiteten i att bedriva bankverksamhet ytterligare, vilket ökar riskerna för att göra fel. Det utgör naturligtvis också en stor utmaning.

Klas: Konkurrensen på bolånemarknaden tilltar. Den senaste tiden har flera nya aktörer dykt upp på bolånemarknaden och många etablerade aktörer arbetar intensivt för att behålla och försvara sina positioner. Parallellt förväntas tillväxttakten på bolåne- och bostadsfinansieringsmarknaden att avta. En intressant och utmanande kombination. Det kommer därför att krävas en starkt särskiljande kundupplevelse för långsiktig konkurrenskraft, vilken vi ska skapa genom att bidra till bättre boende och boendeekonomi. Det är vårt ekosystem och där ska vi ha tjänster som hjälper till att lösa alla kundens behov.

Hur går det för företags- och brf-affären?
Klas: I Svenskt Kvalitetsindex årliga mätning av kundnöjdheten inom bank- och finansbranschen hamnade vi på en fantastisk förstaplats vad gäller fastighetslån till företag och bostadsrättsföreningar. Väldigt roligt. Ett kvitto på att fokus, gediget kunnande och satsning på kundmötet lönar sig. Vi är experter på bostadsfinansierings- och fastighetslån och det visar sig glädjande nog i kundnöjdhet. Vår utlåning till fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar var i volym i princip oförändrad under 2018. Vår tillväxt inom detta segment begränsas av ett antal faktorer. Vi vill vara med och bidra till att det byggs fler bostäder i Sverige, men har med anledning av det osäkra marknadsläget sedan en tid tillbaka intagit en ökad försiktighet i vår kreditgivning. Vi har valt att fokusera vår kreditgivning till etablerade kundrelationer och större erfarna byggentreprenörer och ställer därutöver högre krav vad gäller exempelvis amortering och försäljningsgrad innan produktionsstart. Efterfrågan på finansiering av nybyggnation har dessutom bromsat in något under året till följd av minskat bostadsbyggande samtidigt som många större fastighetsbolag valt att ersätta bankfinansiering med marknadsfinansiering. Konkurrensen vad gäller kreditgivning till bostadsrättsföreningar fortsätter att präglas av prispress, inte minst från storbankerna. Här prioriterar vi sedan en tid tillbaka lönsamhet före tillväxt.

Vad tror ni om marknadsutvecklingen?
Klas: De marknader som vi verkar på, det vill säga bostadsmarknaden och kreditmarknaden, visar tydliga tecken på avmattning. Inte minst som en konsekvens av nya åtstramande kreditregler från myndigheterna. Det finns också en problematik kring byggandet. Det har byggts väldigt mycket, men kanske inte i linje med efterfrågan på marknaden. Nu minskar byggandet, trots att det fortfarande behövs många nya bostäder runt om i Sverige. Parallellt tror vi att bostadspriserna kan komma att komma ner ytterligare under de kommande åren, i takt med att Riksbanken förväntas höja reporäntan.

Vad innebär det för SBAB?
Bo: Konsekvensen av försvagade kredit- och bostadsmarknader blir att konkurrensen om tillväxten inom bolån och bostadsfinansiering tilltar. Vi förväntar oss därför viss prispress med lägre utlåningsmarginaler och lägre lönsamhet. Vi bibehåller våra tillväxtambitioner och kommer att anstränga oss ännu mer för att ta kunder från våra konkurrenter, men vi är ödmjuka

inför utmaningen att kunna växa så mycket som vi vill i en svagare marknad.

Hur mycket vill och kan SBAB växa framöver?
Klas: De senaste åren har vi haft en kraftig tillväxt. Vi bedömer att vi har goda möjligheter att fortsätta växa och ta marknadsandelar från våra konkurrenter, både inom utlåning och inlåning. Det ska vi åstadkomma genom att fortsätta utveckla vårt kunderbjudande med nytänkande, digitalisering och hållbarhet i fokus. Konkurrenskraftiga villkor för bolån och bostadsfinansiering kommer fortsatt att vara väldigt viktigt. Vi har också fokus på att växa antalet användare av våra tjänster och appar inom vårt ekosystem för att bygga kundrelationer som på sikt ska resultera i fler bolånekunder.

Avslutningsvis – varför har SBAB valt att arbeta med "Boendeekonomi är jättekul" i sin marknadskommunikation?
Klas: För att det är viktigt att vi tycker det är roligt med boendeekonomi – det som är tråkigt vill vi inte lära oss mer av. Det kan i realiteten betyda att många bolånekunder, i brist på intresse, väljer att stanna kvar hos sin befintliga bank och att de därmed får betala för höga räntor på sina bolån. Dessutom framgår det i mätningar hos kunder och allmänheten att SBAB:s varumärke är fyllt med starka värden såsom trygghet, förtroende, enkelhet och transparens. Det är såklart fantastiska varumärkesvärden för en bank. Men vi vet också att upplevelser och ansvarstagande kommer att bli allt viktigare för valbarhet och kundlojalitet i framtiden. Med "Boendeekonomi är jättekul" vill vi skapa en rolig upplevelse och en intresseväckare att lära sig mer om boendeekonomi.

Bo Magnusson
Styrelseordförande

Klas Danielsson
VD

Vad påverkar vår verksamhet?

Alla företag måste kontinuerligt anpassa och förnya sig i dagens föränderliga värld. Tekniska, ekonomiska, sociala och politiska förändringar påverkar förutsättningarna och möjligheterna för vår verksamhet.

Globala trender

Ökad populism och handelskrig. Osäkerhet kring sådant som Brexit, gula västarna och Trump. Situationen i omvärlden är svårnavigerad och svårbedömd. Den digitala utvecklingen befinner sig i sin linda. Klimatförändringarna och dess utmaningar har blivit allt mer påtagliga. Det finns en mängd trender av olika karaktär som kontinuerligt ändrar förutsättningarna för människor, samhällen och företag över hela världen. Det gäller även ett litet land som Sverige och inte minst ett företag som SBAB.

Klimatförändringar

Globalisering

Låga räntor

Demografi & urbanisering

Geopolitik & internationella relationer

Digitalisering & ny teknologi

Vår verksamhet är i allra högsta grad beroende av vad som händer i världen. Men det finns också trender av mer nationell, regional och lokal karaktär som påverkar vår verksamhet och den marknad inom vilken vi verkar.

Bostadsmarknadens utveckling

Den svenska bostads- och bolånemarknaden har expanderat snabbt under en längre tid. Det kraftigt ökade bostadsutbudet, nya regleringar och stramare kreditvillkor från bankerna bidrog sannolikt till de fallande bostadspriserna under 2017. Efter en mindre korrigering uppåt i början av 2018 har bostadspriserna under året, med vissa regionala skillnader, legat förhållandevis stilla.

Ett samhälle i förändring

Vi lever i ett samhälle som är under förändring. Många människor har kommit till Sverige från andra länder. Vi blir allt äldre. Fler väljer att bo i städer istället för på landsbygden. Sådana förändringar kan få stora konsekvenser för många viktiga funktioner i samhället, däribland bostadsmarknaden.

Fortsatt hög regleringstakt

Finanssektorn är sannolikt en av de mest reglerade sektorerna i ekonomin. För en aktör som vill erbjuda låne- och sparprodukter finns det många regler att förhålla sig till. Regleringarna har ökat kraftigt i antal de senaste tio åren och lär fortsätta öka även framöver.

Digitalisering och ny konkurrens

På teknikfronten går utvecklingen fort, inte minst vad gäller digitaliseringen av bank- och finanssektorn. Digitaliseringen möjliggör nya tjänster och förändrar kundernas beteende och förväntningar. Många etablerade aktörer arbetar intensivt för att behålla och försvara sina positioner. På andra sidan står nya aktörer redo att ge sig in i konkurrensen om kunderna, med nya lösningar och affärsmodeller.

Stort behov av bostäder

Idag uppger 243 av 290 kommuner att de har underskott på bostäder. Samtidigt som bostadsutbudet ligger på rekordnivåer visar säljstatistik att många bostadsutvecklare har svårt att sälja sina nyproducerade lägenheter. Vissa menar att behovet av bostäder, som har ökat kraftigt efter flyktingvågen 2015, felaktigt har likställts med efterfrågan och överskattats. Befolkningstillväxten består inte enbart av människor som har ekonomisk möjlighet att efterfråga ett ägt boende på rådande prisnivåer.

Hållbarhet en allt viktigare fråga

Hållbarhet har troligen aldrig varit högre upp på agendan än idag. Utvecklingen drivs på av lagkrav och internationella åtaganden. Trycket från kunder, politiker och andra intressenter ökar stadigt. Nya affärsmodeller och innovativa lösningar växer upp i takt med att samhället och klimatet förändras. Företag förväntas inte bara ta ställning till, utan integrera sociala, ekonomiska och miljömässiga frågor i sina verksamheter.

Stillastående bostadspriser och minskat byggande

Sedan nedgången i slutet av 2017 har bostadspriserna i stort sett legat stilla under 2018. Under året fortsatte antalet färdigställda bostäder att öka svagt, samtidigt som antalet påbörjade bostadsbyggen vände nedåt.

SBAB:s utlåning och lönsamhet påverkas av utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden. Utvecklingen på bostadsmarknaden påverkas i sin tur av hur det går för svensk ekonomi som helhet. Sverige är en liten starkt exportberoende ekonomi som i hög utsträckning påverkas av den internationella ekonomiska utvecklingen. SBAB följer därför, förutom bostads- och bolånemarknaden, den globala och inhemska makroekonomiska utvecklingen.

Svensk ekonomi med draghjälp från omvärlden

Den internationella konjunkturen var fortsatt stark under 2018. USA:s konjunktur var fortsatt stark och den ekonomiska utvecklingen i Europa kom på allt fastare mark, även om den hölls tillbaka något av finansiella problem i Italien och osäkerhet kring Brexit-avtalet för Storbritannien. Ett gott konjunkturläge och låga räntor i många länder bidrog till att både den privata konsumtionen och investeringarna ökade snabbare än normalt.

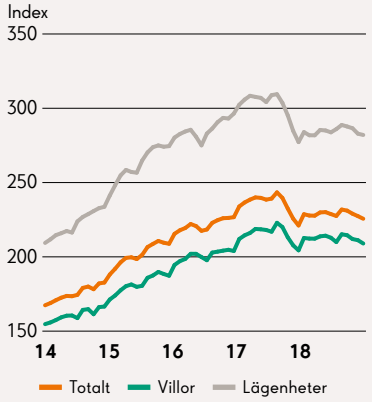
BNP-tillväxten i Sverige har minskat under några år och låg 2018 på ungefär samma nivå som 2017, och i linje med såväl EU- som OECD-genomsnittet. Den goda internationella utvecklingen och en svag kronkurs bidrog till en hög svensk nettoexport under 2018. Inhemsk efterfråga hölls framför allt uppe av investeringar i näringslivet. Ett högt sparande av hushållen höll dock tillbaka privat konsumtion trots en stark utveckling av löner och disponibel inkomst.

Reporäntan låg kvar på minus 0,50 procent under hela 2018. Med hänvisning till att såväl inflationen som inflationsförväntningarna har etablerats kring två procent beslutade Riksbanken den 20 december 2018 att höja reporäntan till minus 0,25 procent den 9 januari 2019. Riksbankens prognos är att reporäntan kommer att höjas ytterligare under andra halvåret 2019. Som en del i den expansiva penningpolitiken har Riksbanken dessutom investerat i statsobligationer. Nettoköpen avslutades i december 2017, men till följd av tidiga återinvesteringar av stora förfall under 2019 ökade innehavet under 2018 från 310 mdkr till 350 mdkr.

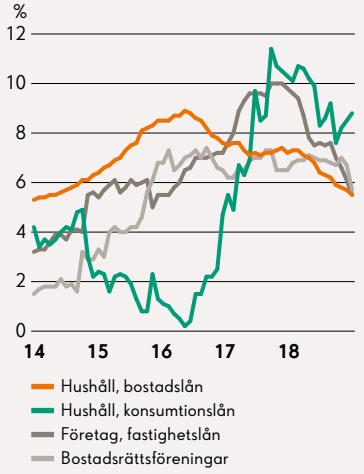
Stort utbud av bostäder och stillastående bostadspriser

Efter nedgången i bostadspriserna i slutet av 2017 har de under 2018, efter en mindre korrigering uppåt i början av året, legat förhållandevis stilla. Bostadspri-

PRISUTVECKLING PÅ BOSTÄDER
(HOX index 2005=100)



UTLÅNINGSTILLVÄXT
(Procentuell 12-månadersförändring)



INLÅNINGSTILLVÄXT
(Procentuell 12-månadersförändring)

Källa: Valueguard, Statistiska Centralbyrån (SCB)

serna för riket som helhet gick upp med 2,0 procent under 2018. Villapriserna för riket som helhet ökade med 2,2 procent, medan de gick ned i Stockholm och Göteborg och upp i Malmö och medelstora städer. Priserna för bostadsrätter gick upp med 1,7 procent i riket som helhet, och ökade med mellan 0,1 och 2,8 procent i medelstora och större städer.

Med hänvisning till att den tidigare långa trendmässiga uppgången i bostadspriser i hög utsträckning går att förklara med ändrade fundamentala faktorer var det förståeligt att priserna inte föll kraftigare i slutet av 2017. Ett stort utbud av nyproducerade lägenheter i kombination med sparsamma och avvaktande hushåll kan dock vara en förklaring till den prisjustering som inträffade. Riksbankens aviserade reporäntehöjning samt det förstärkta amorteringskrav som infördes den 1 mars 2018 kan också antas vara bidragande faktorer till den avbrutna prisuppgången för bostäder.

Under 2018 fortsatte antalet färdigställda bostäder att öka svagt, samtidigt som antalet påbörjade bostadsbyggen vände nedåt. Som ett resultat av längre försäljningstider och ett mer osäkert marknadsläge har en del byggföretag valt att ställa om från bostadsrätter till hyresrätter. Samtidigt bör en förhållandevis god konjunktur med fler personer i arbete och fortsatt låga räntor bidra till att hålla uppe efterfrågan på bostäder och därmed motverka stora prisfall, även om det råder en viss osäkerhet kring marknadsutvecklingen.

Enligt SBAB:s prognoser kan bostadspriserna komma att gå ned ytterligare under de kommande åren i takt med Riksbankens förväntade reporäntehöjningar. Antalet påbörjade bostäder bedöms enligt SBAB:s prognoser sjunka med 30 procent 2019 i förhållande till 2017, till följd av det kraftigt ökade utbudet av nya bostäder, sjunkande bostadspriser och nedgången i efterfrågan som ett resultat av åtstramad kreditgivning i kölvattnet av nya kreditregleringar. Det innebär att den totala byggtakten av nya bostäder förväntas ligga under det faktiska behovet.

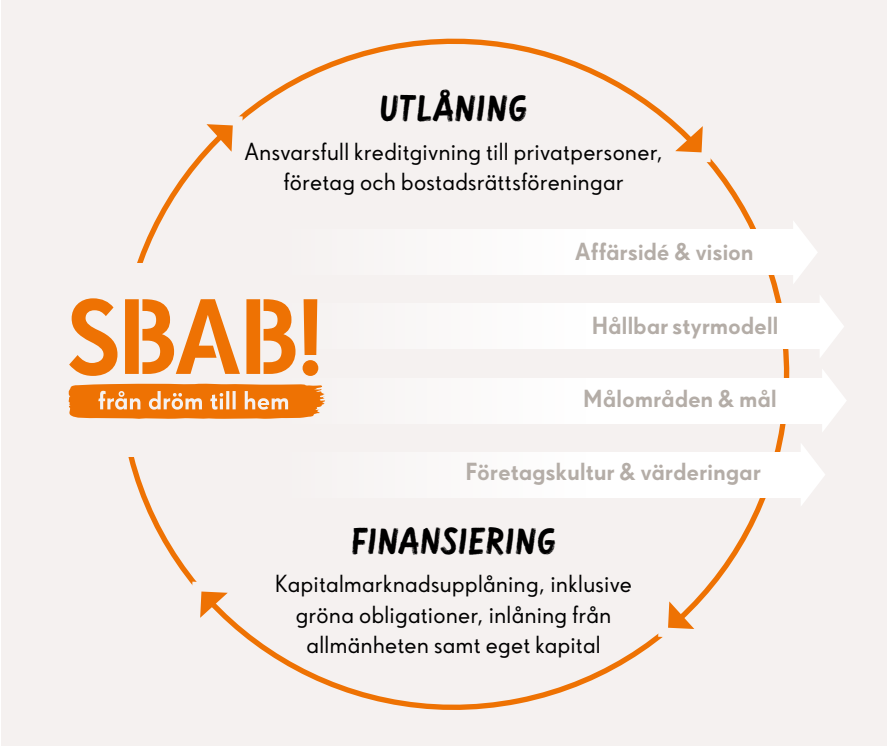
Hushållens bostadslån fortsätter att växa, om än i lägre takt än tidigare

Under året växte hushållens bostadslån med 5,5 procent (7,2) till totalt 3 289 mdkr (3 117) och lån till bostadsrättsföreningar med 5,5 procent (9,8) till totalt 482 mdkr (457). Fortsatt låga räntor, god inkomstutveckling för hushållen, och ett stort utbud av nyproducerade bostäder har bidragit till utvecklingen. Hushållens konsumtionslån växte under året med 8,8 procent (10,3) till totalt 225 mdkr (207).

Vid utgången av 2018 uppgick hushållens inlåning till 1 907 mdkr (1 776), motsvarande en tillväxttakt om 7,4 procent (7,4). Stigande inkomster och en stark arbetsmarknad har gett hushållen stora möjligheter att spara, och en osäker konjunktur och bostadsmarknad har bidragit till viljan att spara. Hushållens inlåning ökade alltså i snabbare takt än deras bostadslån trots det låga ränteläget. Marknaden för inlåning från icke-finansiella företag, inklusive bostadsrättsföreningar, växte med 5,6 procent (7,8) under 2018 till totalt 1 055 mdkr (999).

Hur vi skapar värde

Genom vår verksamhet...



SBAB:s ekosystem

För fyra år sedan fattade vi ett viktigt strategiskt beslut – att fokusera. Vi beslutade att vår vision ska vara att erbjuda Sveriges bästa bolån och att vår mission ska vara att bidra till bättre boende och boendeekonomi. 2016 förvärvade vi bostadssöktjänsten Booli för att skapa en plattform för tjänsteutveckling inom boende och boendeekonomi.

Tjänster inom boende och boendeekonomi är SBAB:s ekosystem. Ett ekosystem inom vilket konsumenter rör sig för att lösa sina problem, för att förenkla sin vardag och för att hitta möjligheter som kan förverkliga sina drömmar för ett bättre boende och en bättre boendeekonomi. Vi skapar tjänster inom vårt ekosystem för livets olika boendefaser.

...skapar vi värde för våra intressenter...

KUNDER

Vi skapar möjligheter för människor att bo, verka och leva. Genom vår verksamhet vill vi bidra till att öka kunskapen och transparensen på bostads- och bolånemarknaden.

Läs mer på sid 30

MEDARBETARE

Våra medarbetare är SBAB:s viktigaste tillgång. Vi vill vara en utvecklande, rättvis och jämlik arbetsplats med engagerade medarbetare som lyckas tillsammans.

Läs mer på sid 48

INVESTERARE & ÄGARE

Genom att bedriva en långsiktigt stabil, effektiv och lönsam verksamhet vill vi växa ansvarsfullt och leverera god avkastning och utdelning till investerare och ägare.

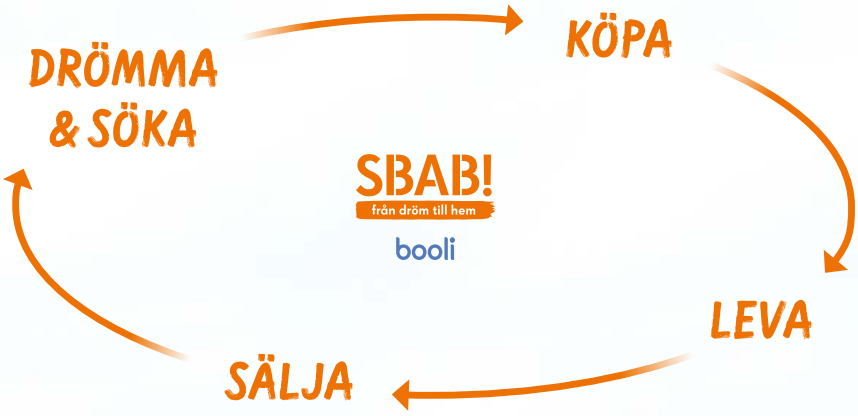
Läs mer på sid 58

...och samhället i stort

VI BIDRAR TILL BÄTTRE BOENDE OCH BOENDEEKONOMI

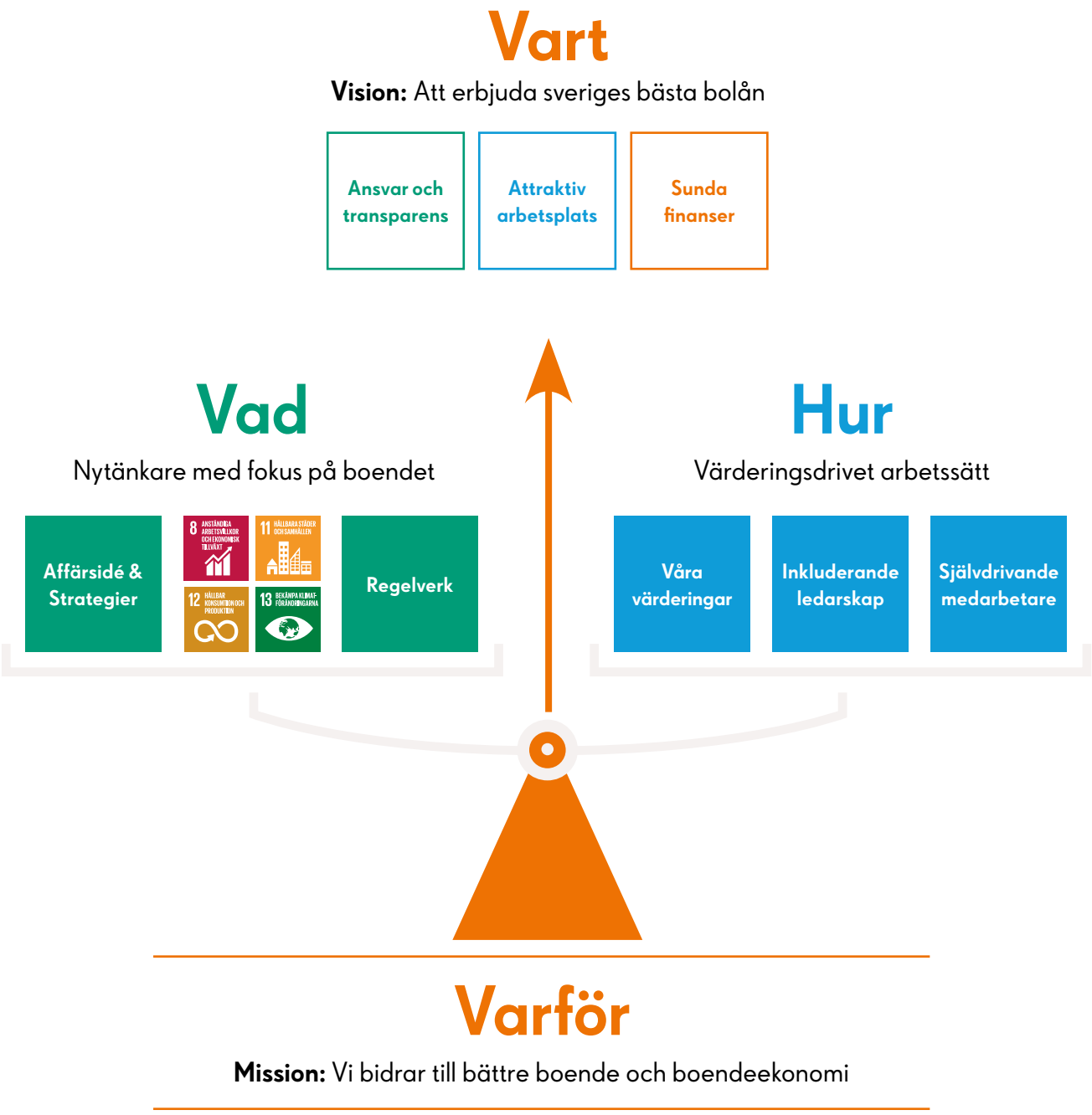
I Sverige finns en rad utmaningar med ekonomisk, social och miljömässig koppling till bostäder och fastigheter. Genom aktiviteter och initiativ som levererar värde för både kunder, allmänheten och SBAB vill vi vara en del av lösningen till många av de utmaningar som samhället står inför.

Läs mer på sid 24



Hur vi styr verksamheten

SBAB:s hållbara styrmodell beskriver på ett enkelt och tydligt sätt varför vi finns och vad vår verksamhet bidrar med, vart vi ska, vad vi ska göra för att komma dit och hur vi ska göra det. Att uppnå balans mellan vad vi ska göra och hur vi ska göra det är en förutsättning för att vi ska nå vår vision – att erbjuda Sveriges bästa bolån.



Varför

Mission

Vi bidrar till bättre boende och boendeekonomi.

Vår mission berättar varför vi finns och vad vår verksamhet bidrar med. Vår mission ger oss energi och gör oss engagerade. Det är den som gör oss stolta och utgör anledningen till varför vi varje dag går till jobbet med energi att göra bra saker för våra kunder, för SBAB och för samhället i stort. Vår mission tydliggör att vår affär är ansvarsfull och hållbar och att vår roll i samhällsekonomin är viktig. Allt vi gör ska rymmas inom vår mission – den styr vårt agerande och innehåller de gärningar som kommer att ta oss till vår vision.

Vart

Vision

Att erbjuda Sveriges bästa bolån.

Vår vision är vårt slutmål och det vi vill erbjuda våra kunder. Visionen sporrar oss till att hela tiden bli bättre. SBAB:s fokus och huvudsakliga produkt är bolån. Med bolån menar vi bolån till privatpersoner samt bostadsfinansiering till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag. Att erbjuda Sveriges bästa bolån ställer stora krav på nytänkande och omtanke. När vi har nått våra mål inom ramen för våra tre målområden; Ansvar och transparens, Attraktiv arbetsplats och Sunda finanser – då har vi nått vår vision, då erbjuder vi Sveriges bästa bolån.

Ansvar och transparens

Läs mer på sid 30

Attraktiv arbetsplats

Läs mer på sid 48

Sunda finanser

Läs mer på sid 58

Vad – Nytänkare med fokus på boendet

Varför Vart **Vad** Hur

Affärsidé

Vår affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige.

Nytänkande betyder att vi kontinuerligt utvecklar och förbättrar vårt kunderbjudande. Omtanke betyder att vi alltid sätter kunden först, oavsett situation. Lån är bolån, bostadsfinansiering och privatlån. Sparande är inlåningstjänster.

Vår största kundgrupp är privatpersoner som har tagit bolån eller har ett inlåningssparande hos oss. Andra stora kund- och användargrupper är de som använder våra boendetjänster på booli.se, sbab.se och genom våra appar.

Vår utlåning till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag är koncentrerad till Stockholm, Göteborg och Malmö samt andra universitets- och tillväxtorter, där efterfrågan är som starkast.

Strategier

Den digitala tjänsteutvecklingen går allt snabbare inom bank- och finanssektorn. Nya aktörer driver på utvecklingen och ny reglering ritar om spelplanen. Att endast erbjuda en jämförbar banktjänst är inte längre en vinnande strategi för framtiden.

Tjänster inom boende och boendeekonomi är SBAB:s ekosystem. Ett ekosystem inom vilket konsumenter rör sig för att lösa sina problem, för att förenkla sin vardag och för att hitta möjligheter som kan förverkliga sina drömmar om ett bättre boende och en bättre boendeekonomi. Att vara väldigt bra i sin nisch, i sitt ekosystem, att driva utvecklingen just där med tjänster som kunden älskar, använder och värdesätter, det är en vinnande strategi för framtiden och det är vad SBAB:s strategi inom boende och boendeekonomi handlar om.

Vi har ett antal verksamhetsstrategier som syftar till att åskådliggöra vägen mot att erbjuda Sveriges bästa bolån och tydliggöra vår position inom vårt ekosystem. Det handlar bland annat om strategier för kunderbjudande och distribution inom respektive affärsområde samt strategier för IT, risk, finansiering, HR och varumärke.

Regelverk

God riskhantering, regelefterlevnad och intern styrning och kontroll är en grundförutsättning för att bedriva bankverksamhet. Vår verksamhet bygger på att våra intressenter har förtroende för SBAB och för de värden som vi representerar. Förtroende och anseende är bland annat ett resultat av att vi följer de lagar och regler – både externa och interna – som styr och påverkar vårt arbete, men också av hur vi som bolag agerar.

Regleringen av bank- och finanssektorn har ökat kraftigt under de senaste åren. Ofta drivs regulatoriska frågor på EU-nivå. Den regulatoriska utvecklingen har för SBAB bland annat inneburit ökade kapital- och likviditetskrav, men också anpassningsarbete kring befintliga och kommande regelverk, såsom bolånedirektivet, betaltjänstdirektivet (PSD2), dataskyddsförordningen (GDPR) samt nya amorteringskrav. Som en del i vårt arbete för god regelefterlevnad har vi ett stort antal styrande dokument. Vi värnar om en företagskultur där varje medarbetare har ett personligt ansvar att agera etiskt och följa gällande regelverk.

FN:s 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. | *Läs mer på sid 24.*

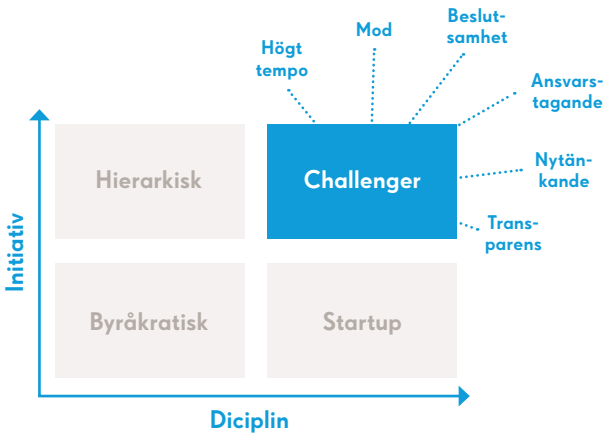
Hur – Värderingsdrivet arbetssätt

Värderingsdrivet arbetssätt

För att lyckas i en konkurrensutsatt marknad, inom vilken omvärld, kundbehov och kundbeteenden förändras allt snabbare, krävs ett värderingsdrivet arbetssätt. Vårt värderingsdrivna arbetssätt handlar om ett inkluderande ledarskap och självdrivande medarbetare där alla fattar kloka beslut i vardagen. Arbetssättet bygger på tydlighet, transparens och tillit, vilket möjliggör och skapar beslutsamhet, mod, tempo, nytänkande, vardagsinnovation och kontinuerligt lärande. Resultatet blir tillväxt och långsiktig konkurrenskraft. Ett värderingsdrivet tillväxtföretag kallar vi för ett Challengerföretag. Motsatsen till ett Challengerföretag är ett byråkratiskt och därmed långsamt företag med hierarkiska beslutsvägar.

Vi arbetar aktivt med att utveckla vårt värderingsdrivna arbetssätt, med den självdrivna medarbetaren och det inkluderande ledarskapet i centrum. Vårt värderingsdrivna arbetssätt handlar om att alltid arbeta utifrån våra värderingar – att träna, prata, diskutera och ge feedback. Det handlar om att hela tiden möjliggöra för alla att ta egna initiativ och fatta kloka beslut.

Det värderingsdrivna arbetssättet ställer stora krav på modiga ledare med ett helhetsperspektiv. Genom att agera förebilder byggs den tillit och det engagemang som krävs för att våra medarbetare ska agera självdrivande. Det inkluderande ledarskapet handlar om delaktighet, tillit, ansvar, tydlighet, jämlikhet och mångfald. Ledaren agerar förebild, sätter mål och ramar, är tydlig med förväntningar och visar tillit genom att avstå från att detaljstyra eller delegera lösningar. | *Läs mer på sid 48.*



Värderingar

Våra fyra värderingar, tillsammans med sina innebärandepunkter, är vår attityd och grunden i vår företagskultur.

Vi jobbar smart med fart

- Jag vågar utmana och tänka nytt
- Jag agerar direkt och tar frågan
- Vi prövar och lär oss
- Krångla inte till det

Vi tar ansvar – hela vägen

- Jag tänker steget före
- Vi tar beslut där frågan kan lösas
- Vi är rädda om pengar
- Vi agerar hållbart

Vi är stolta proffs

- Jag är affärsmässig
- Vi har alla ansvar för kunden
- Vi jobbar på långa relationer
- Jag utvecklar ständigt min kompetens
- Vi älskar att göra affärer

Vi lyckas tillsammans

- Vi gör mål och firar framgångar
- Jag är rak och tydlig
- Min kunskap är allas
- Jag gör skillnad och ser till helheten
- Jag är prestigelös och bryr mig

Vi vill vara med och förändra världen

Att lösa problem som har med boende att göra är en självklar del av vår verksamhet och mission. Det är något som driver oss framåt, varje dag.

Vi vet att SBAB, som aktör på den svenska bostadsmarknaden och en del av det svenska samhället, kan göra så mycket mer än att bara låna ut pengar. Genom att lyfta blicken och samverka med andra aktörer på bostadsmarknaden kan vi bidra till att göra den mer hållbar – både från ett socialt och miljömässigt perspektiv.

Det är där vi befinner oss idag.

För att säkerställa att hela kraften i SBAB:s verksamhet används för att bidra till en mer hållbar bostadsmarknad har vi identifierat och prioriterat fyra av FN:s 17 globala hållbarhetsmål inom ramen för Agenda 2030, vilka vi bedömer som särskilt viktiga och relevanta för vår verksamhet. Målen utgör en integrerad del av vår hållbara styrmodell. Vi tror nämligen att det är en förutsättning för att Agenda 2030 ska fungera. För att nå målen måste vi hela tiden tänka på, diskutera och utgå från dem i vårt dagliga arbete och beslutsfattande.

Malin Pellborn,
Chef för Hållbarhet, Marknad och Kommunikation på SBAB

Den 25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer de globala hållbarhetsmålen. De 17 globala hållbarhetsmålen har i sin tur 169 delmål och 230 indikatorer.

De globala hållbarhetsmålen och Agenda 2030 är den mest ambitiösa överenskommelsen för hållbar utveckling som världens ledare någonsin har antagit. Med de globala hållbarhetsmålen har världens ledare förbundit sig till att uppnå tre saker fram till år 2030; att avskaffa extrem fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor i världen och att lösa klimatkrisen.

Näringslivet, däribland SBAB, har en viktig roll i att uppnå målen inom ramen för Agenda 2030. Vi har identifierat och valt att prioritera fyra av de 17 globala hållbarhetsmålen, vilka anses särskilt viktiga och relevanta för vår verksamhet. De prioriterade målen har beslutats utifrån ett omfattande analysarbete, i form av interna workshops och rangordningsövningar i verksamhet, företagsledning och styrelse, och utgör idag en integrerad del av vår hållbara styrmodell. De vägleder oss till att fatta ännu fler ansvarsfulla och långsiktigt hållbara beslut och utgör en viktig grund för prioriteringar i affärsverksamheten. Vi har naturligtvis också ett ansvar att bidra till att de övriga 13 målen uppfylls.

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Verka för en inkluderande och långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.

Tillsammans med delmålen:

- **8.1** Upprätthålla ekonomisk tillväxt per capita i enlighet med nationella förhållanden och i synnerhet en BNP-tillväxt på minst 7 procent per år i de minst utvecklade länderna.
- **8.5** Senast 2030 uppnå full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla kvinnor och män, inklusive ungdomar och personer med funktionsnedsättning, samt lika lön för likvärdigt arbete.
- **8.10** Stärka de inhemska finansinstitutens kapacitet att främja och utöka tillgången till bank- och försäkringstjänster samt finansiella tjänster för alla.

Vad innebär målet för SBAB?

Genom vår verksamhet vill vi bidra till tillväxt och arbetstillfällen i Sverige. Vi vill säkerställa att internationella riktlinjer och principer efterlevs samt främja inkluderande och jämlika arbetsplatser som präglas av mångfald. Vi vill arbeta tillsammans med våra kunder och leverantörer för att säkerställa godtagbara och rättvisa arbetsvillkor, med aktiva ställningstaganden mot svarta löner, mutor och korruption. Det handlar också om att öka vår tillgänglighet – vi vill att SBAB:s tjänster ska vara inkluderande och tillgängliga för alla människor i Sverige.

Hållbara städer och samhällen

Städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

Tillsammans med delmålen:

- **11.1** Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.
- **11.3** Verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.

Vad innebär målet för SBAB?

Genom att addera ytterligare hållbarhetskriterier i våra kreditprocesser vill vi fortsätta att på olika sätt bidra till att skapa mer hållbara och inkluderande städer och samhällen. Vi för återkommande dialoger om hållbarhetsrelaterade frågor med våra kunder och erbjuder för detta ändamål anpassade produkter och tjänster. Andra viktiga delar handlar om att verka för sund konkurrens på marknaden, att motverka svart arbetskraft på byggarbetsplatser samt att främja byggandet av säkra bostäder. Vi vill därtill, genom samverkan och samarbete, verka för att alla människor i Sverige ska ha en egen bostad.

Hållbar konsumtion och produktion

Främja hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

Tillsammans med delmålet:

- **12.8** Säkerställa att människor överallt har den information och medvetenhet som behövs för en hållbar utveckling och livsstilar i harmoni med naturen.

Vad innebär målet för SBAB?

Vi vill göra bostads- och bolånemarknaden mer transparent och inkluderande. För att våra kunder ska kunna fatta objektiva och bra beslut krävs kunskap kring olika typer av frågeställningar inom boende och boendeekonomi. Därför vill vi verka för att sprida och öka kunskapen inom området. Det vill vi göra på ett så lättillgängligt och enkelt sätt som möjlig.

Bekämpa klimatförändringen

Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.

Tillsammans med delmålet:

- Inga prioriterade delmål.

Vad innebär målet för SBAB?

Genom vår verksamhet har vi stora möjligheter att påverka våra kunder och marknaden med krav, stimulanser och dialog i syfte att bekämpa klimatförändringarna. Vi vill främja hållbara samhällen med energivänliga och klimatsmarta bostäder och fastigheter, till exempel genom gröna lån. Genom att koppla ihop vår finansiering med vår utlåning vill vi erbjuda investerare möjlighet att vara med och påverka. Vi vill såklart också minska vårt eget klimatavtryck från den löpande verksamheten.

Lär mer på sid 173.

Hållbarhet genomsyrar hela verksamheten

Vi skiljer inte på affärsmål och hållbarhetsmål – grunden för all verksamhet måste vara hållbar. Med det i åtanke har vi fastställt tre affärsmässiga och hållbara målområden för verksamheten. Tillsammans utgör de grunden för hur vi ska driva verksamheten framåt och i förlängningen bidra till en hållbar samhällsutveckling.

I dialog med våra intressenter
Vi försöker alltid att lyssna till vad som sker i vår omvärld och ta in den återkoppling som våra intressenter ger oss. Dialogen med våra intressenter ger oss vägledningen i vårt strategi- och affärsplaneringsarbete och hjälper oss att prioritera och fokusera på rätt saker. | *Läs mer på sid 160.*

KUNDER

Kundernas förtroende för SBAB avgör i många avseenden vår möjlighet att utvecklas. Kundernas förtroende är också viktigt för vår möjlighet att ta en större roll i samhällsutvecklingen. Den kunskap, kompetens, professionalism och omtanke som våra medarbetare dagligen visar våra kunder synliggörs bland annat i mätningar från Svenskt Kvalitetsindex och Sustainable Brand Index.

INVESTERARE

Investerarnas förtroende för SBAB etableras i mötet med medarbetarna och bygger även på tilltron till vår affärsmodell och vår förmåga att upprätthålla en positiv och hållbar ekonomisk utveckling.

MEDARBETARE

Medarbetarna är SBAB:s viktigaste tillgång. Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för vår framgång och en av de viktigaste resurserna för att nå vår vision. Medarbetarnas motivation för att skapa värde genom relationsföring med våra intressenter är avhängigt en rad faktorer, bland annat ledarskap, kompetensutveckling, utvecklingsmöjligheter och företagskultur.

SBAB!
från dröm till hem

ÄGARE

SBAB ägs till 100 procent av den svenska staten. Regeringens ambition om att statens ägda bolag ska vara föredömen och goda förebilder inom hållbart företagande har inspirerat oss att tydliggöra vår roll för en hållbar samhällsutveckling.

ALLMÄNHETEN

Förtroende från allmänheten och andra intressenter, såsom ideella organisationer, samarbetspartners, media, leverantörer och intresseorganisationer, påverkar vår möjlighet att utveckla verksamheten i önskad riktning. Förtroende från allmänheten är en förutsättning för att få fler kunder, upprätthålla långa relationer och växa.

Väsentlighetsanalys

Vi redovisar resultatet av vårt hållbarhetsarbete enligt GRI, vilket bland annat innefattar att identifiera och prioritera väsentliga hållbarhetsfrågor. I slutet av 2016 och början av 2017 genomfördes en intressent- och väsentlighetsanalys. I arbetet intervjuades styrelseledamöter, företagsledning, medarbetare, ägare, företagskunder, samarbetspartners, intresseorganisationer och ideella organisationer. Därutöver genomfördes en större webbaserad enkätundersökning bland våra privatkunder.

Med inspel från intervjuerna och webbenkäten, samt andra källor såsom medarbetar- och varumärkesundersökningar, genomfördes en intern övning med medarbetare och företagsledning i syfte att enas om en bruttolista över SBAB:s väsentliga hållbarhetsfrågor. I detta arbete identifierades totalt 18 hållbarhetsfrågor. Under en andra övning i början av 2017 prioriterade och validerade företagsledningen de identifierade hållbarhetsfrågorna. | *Läs mer på sid 162.*

Med utgångspunkt i intressent- och väsentlighetsanalysen har vi fastställt tre affärsmässiga och hållbara målområden för verksamheten.

SBAB:s tre målområden

Ansvar och transparens

Vi strävar efter att erbjuda finansiella produkter och tjänster som är hållbara, såväl för den enskilde individen, fastighetsbolaget eller bostadsrättsföreningen, som för samhället i stort. Vi vill vara med och bidra till att öka medvetenheten och transparensen på bostadsmarknaden. Genom att vara transparenta och enkla arbetar vi för att öka förtroendet för bank- och finansbranschen i allmänheten, och SBAB i synnerhet.

FN:s globala hållbarhetsmål

Attraktiv arbetsplats

Vi som arbetar på SBAB är företagets viktigaste tillgång. Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för SBAB:s framgång, konkurrenskraft och långsiktiga värdeskapande. På SBAB understryker vi värdet av olika bakgrund, jämlikhet och mångfald. Hos oss är det självklart att alla medarbetare ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom allt som rör arbetet.

FN:s globala hållbarhetsmål

Sunda finanser

Vi har ett särskilt ansvar som bank. Det handlar både om att bidra till kundernas ekonomiska trygghet och att som en del av det finansiella systemet bidra till en långsiktigt hållbar samhällsekonomi. Sunda finanser är en förutsättning för våra kunders och allmänhetens förtroende för SBAB och för våra möjligheter att växa och investera för långsiktig konkurrenskraft. Att växa med god lönsamhet förutsätter långsiktig och hög kostnadseffektivitet med låga marginalkostnader.

FN:s globala hållbarhetsmål

Hållbarhetsgenomlysning för att identifiera risker och möjligheter

Under 2018 genomförde vi en omfattande strukturell genomlysning, en så kallad gapanalys, i syfte att identifiera hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter inom våra tre målområden.

I genomlysningen identifierades 50 prioriterade områden, vilka nu adresseras tvärsigenom verksamheten. | *Läs mer på sid 163.*

Måluppfyllelse

Vår vision – att erbjuda Sveriges bästa bolån – definieras av våra tre målområden. Respektive målområde innehåller ett antal övergripande kort- och långsiktiga mål.

Målområden	Mål för 2018		
Ansvar och transparens	**Ansvarstagande:** SBAB:s placering i Sustainable Brand Index | *Läs mer på sid 31*		Topp 5
	Transparens: Andel kunder som anser att SBAB har ett erbjudande som är tydligt och enkelt att förstå | *Läs mer på sid 31*		84 %
	Kundnöjdhet: Sveriges nöjdaste kunder avseende bolån och fastighetslån enligt Svenskt Kvalitetsindex | *Läs mer på sid 31*	Bolån	1:a
		Fastighetslån	1:a
Attraktiv arbetsplats	**Jämställdhet & mångfald:** Jämställdhet mellan kvinnor/män i ledande positioner (inom spannet) | *Läs mer på sid 53*		45–55 %
	Medarbetarnöjdhet: Andel medarbetare som anser att SBAB är en mycket bra arbetsplats | *Läs mer på sid 49*		82 %
	Medarbetarengagemang: Total Trust Index i Great Place to Works årliga medarbetar-undersökning | *Läs mer på sid 49*		77 %
Sunda finanser	**Lönsamhet:** Avkastning på eget kapital över tid | *Läs mer på sid 60*		≥10,0 %
	Utdelning: Ordinarie utdelning av årets vinst efter skatt med beaktande av koncernens kapitalstruktur | *Läs mer på sid 60*		≥40 %
	Kapitalisering: Kärnprimärkapitalrelation och total kapitalrelation över det av Finansinspektionen kommunicerade regelkravet | *Läs mer på sid 60*	Kärnprimärkapitalrelation	≥0,6 %[1]
		Total kapitalrelation	≥0,6 %[1]

[1] *Justerat för Finansinspektionens nya metod för tillämpning av riskviktsgolvet för svenska bolån. Tidigare 1,5 procentenheter.*

Målbeskrivning		Resultat 2018	2017	2016
Vi skiljer inte på hållbarhet och affärsmässighet. Tvärtom tror vi att det är med ett hållbart perspektiv på vår affär och verksamhet som vi blir långsiktigt konkurrenskraftiga. Vi vill att våra kunder ska känna och tycka likadant. Vi följer upp vårt ansvarstagande genom SBAB:s placering i Sustainable Brand Index, en konsumentinriktad varumärkesundersökning med fokus på hållbarhet.		**5 av 13**	6 av 12	6 av 12
Vi strävar efter att vara så transparenta som möjligt i vår kommunikation. Alla kunder ska enkelt förstå våra villkor och kommunikation om våra produkter och tjänster. På så sätt möjliggör vi medvetna beslut för våra kunder.		**85 %**	83 %	82 %
Nöjda kunder är en förutsättning för goda resultat och ett viktigt kvitto på våra framsteg i resan mot vår vision. Transparens, ansvarstagande, enkelhet, tillgänglighet och god service tillsammans med digitalisering och ett hållbart kunderbjudande är avgörande för att lyckas. Vårt mål är att ha Sveriges nöjdaste kunder.	Bolån	**3:a**	3:a	1:a
	Fastighetslån	**1:a**	2:a	2:a
Mångfald och jämlikhet är en av vår tids viktigaste frågor. Vi vet dessutom att demografiskt diversifierade organisationer presterar bättre. För oss är jämställdhet mellan könen en viktig dimension inom mångfald och jämlikhet. Vi har som mål att minst 45 procent av ledande positioner ska innehas av det underrepresenterade könet.		**44/56 %**	45/55 %	44/56 %
Nöjda medarbetare är en förutsättning för att nå vår vision och en viktig indikation på framgång. Vi vill att en stor majoritet av våra medarbetare ska ha en övervägande positiv upplevelse av SBAB som arbetsplats.		**85 %**	79 %	79 %
En medarbetare kan vara nöjd med sin arbetsplats utan att egentligen känna något engagemang. Och utan att det går att hitta en direkt koppling till aktivitet och lönsamhet. Därför mäter vi även engagemang – en sammanvägning av en medarbetares relation till ledarskapet, arbetsplatsen och kollegorna.		**81 %**	74 %	71 %
God lönsamhet är ytterst ett kvitto på en väl fungerande verksamhet. Nöjda kunder som driver tillväxt tillsammans med en underliggande kostnadseffektivitet utgör förutsättningarna för långsiktig lönsamhet. Vi har som mål att uppnå en avkastning på eget kapital som överstiger 10 procent över tid.		**12,1 %**	12,5 %	12,3 %
En del av vår finansiering kommer från vår ägare svenska staten i form av eget kapital. För sin insats får ägaren avkastning i form av den vinst som genereras i verksamheten. Av vinsten ska enligt ägarens utdelningsmål minst 40 procent av resultatet efter skatt delas ut, med hänsyn tagen till SBAB:s kapitalstruktur.		**40 %**	40 %	40 %
Att SBAB är väl kapitaliserat är viktigt eftersom det bidrar till förtroende från våra intressenter, ekonomisk stabilitet och möjlighet att växa. Enligt våra kapitalmål ska kärnprimärkapitalrelationen och den total kapitalrelationen under normala förhållanden uppgå till minst 0,6 procentenheter över det av Finansinspektionen kommunicerade regelkravet.	Kärnprimärkapitalrelation	**2,5 %**	6,4 %	8,3 %
	Total kapitalrelation	**4,0 %**	11,4 %	17,6 %

Ansvar och transparens

Vi är en tjänsteleverantör inom boende och boendeekonomi. Vi är också en bank och fyller därmed en viktig funktion i samhällsekonomin. Vi är en del av en finansiell infrastruktur som gör det möjligt för privatpersoner att köpa ett eget boende och för företag att finansiera fastigheter för bostadsändamål. Med det följer ett stort ansvar.

Visste du att?

1. Hos oss **behöver du inte förhandla om bolåneräntan.** Den baseras på belåningsgrad, bostadens energiklass samt lånets storlek
2. Under 2018 lanserade vi vårt **Gröna bolån** till privatpersoner
3. Den sista episoden i vår filmserie om boendeekonomi har över **sex miljoner visningar** på YouTube och Facebook

FN:s globala hållbarhetsmål

Ansvar och transparens i sex delar

s.31 En omtänksam utmanare
s.34 Ansvarsfull kreditgivning
s.35 Transparens på marknaden
s.40 Tillsammans mot klimatförändringarna
s.41 Kundintegritet, säkerhet och affärsetik
s.42 En inkluderande bostadsmarknad

Vi strävar efter att erbjuda finansiella produkter och tjänster som är hållbara, såväl för den enskilde individen, fastighetsbolaget eller bostadsrättsföreningen, som för samhället i stort.

En förutsättning för hållbara finansiella produkter är sund och ansvarsfull kreditgivning. För oss innebär det att vi är tydliga och öppna kring våra villkor och produkter samt att vi bedriver försäljning, marknadsföring och kreditprövning på ett ansvarsfullt sätt. Det är viktigt att våra kunder fullt ut förstår villkoren när de köper en produkt eller tjänst från oss – att de känner sig trygga när de fattar viktiga ekonomiska beslut. Genom att vara öppna, enkla och transparenta vill vi vara med och bidra till att förbättra synen på bank- och finansbranschen. Med tillgång till stora mängder data, bland annat genom Booli, vill vi därutöver proaktivt föra en dialog med våra kunder för att öka medvetenheten och transparensen på bostads- och bolånemarknaden.

Som bank hanterar vi löpande stora mängder känslig data, däribland personlig information om våra kunder. Att vi agerar etiskt och verkar för en hög säkerhetsnivå i verksamheten är avgörande för våra kunders och allmänhetens förtroende.

I Sverige finns många samhällsutmaningar med ekonomisk, social och miljömässig koppling till bostaden och fastighetsbeståndet. SBAB har lång erfarenhet och kunskap inom bostadsfinansiering och frågor som rör bostaden och boendet är sedan länge djupt förankrade i SBAB:s rötter. I vårt dagliga arbete har vi ett ansvar och därtill stora möjligheter att bidra till en positiv utveckling inom alla de områden som berörs av vår verksamhet. Genom samverkan och dialog förstärker vi vår förmåga att påverka ytterligare. Det handlar bland annat om att vara med och finansiera hållbara boenden som leder till lägre miljöbelastning – att tillsammans bidra till att globala och nationella miljömål uppnås genom att utveckla produkter och tjänster som hjälper våra kunder att tänka och agera mer hållbart i allt som rör hemmet. Det handlar också om att finansiera hållbara boenden som leder till bättre, sundare och mer inkluderande boendemiljöer. Att tillse att vårt samhälle och våra bostäder byggs utifrån de förutsättningar som finns idag, och kanske ännu viktigare, i framtiden.

Kompletterande information om målområdet återfinns i hållbarhetsnoterna på sid 166.

En omtänksam utmanare

Vi tycker inte att bolånekunder får den omtanke som de förtjänar. Det kan handla om otydliga villkor, för höga räntor eller brist på transparens på marknaden. Vi arbetar vi för att göra bostads- och bolånemarknaden mer öppen och transparent i syfte att underlätta för våra kunder att fatta informerade beslut – vare sig det handlar om att hitta, köpa, äga eller sälja en bostad.

SBAB:s ekosystem
Tjänster inom boende och boendeekonomi är SBAB:s ekosystem. Ett ekosystem inom vilket konsumenter rör sig för att lösa sina problem, för att förenkla sin vardag och för att hitta möjligheter som kan förverkliga sina drömmar för ett bättre boende och en bättre boendeekonomi. Vi skapar tjänster inom vårt ekosystem för livets olika boendefaser. I vårt ekosystem återfinns bland annat bolån, sparande, fastighetsfinansiering, bostäder till salu, värdering av bostäder, förslag och rekommendationer på fastighetsmäklare och mycket mer.

Hos oss behöver du inte förhandla om räntan
Vi strävar efter att vara enkla, tydliga och transparenta i vårt erbjudande. Kunden ska alltid känna sig trygg med SBAB som långivare. 85 procent (83) av våra bolånekunder anser att SBAB har ett erbjudande som är tydligt och enkelt att förstå[1]. En transparent och enkel prissättning av bolån uppskattas av våra kunder och är för oss en självklar del i en öppen och förtroendefull kundrelation. Hos oss behöver du som kund inte förhandla om bolåneräntan eller köpa till fler tjänster för att få schyssta villkor. Vi tycker inte att vem du som kund pratar med på banken, hur du är klädd eller hur talför du är ska påverka vilken ränta du ska få på ditt bolån. Vår prissättning av bolån tar sin grund i aktuella listräntor för respektive löptid, vilka publiceras på sbab.se. Kundens specifika ränta presenteras som en avvikelse mot listräntan. Avvikelsen baseras på belåningsgrad, alltså andelen lån i relation till marknadsvärdet på bostaden, bostadens energiklass samt lånets storlek. Våra kunder kan själva räkna på vilken ränta de får på vår hemsida, sbab.se.

Sveriges nöjdaste fastighetslånekunder
I Svenskt Kvalitetsindex (SKI) årliga mätning av kundnöjdheten inom bank- och finansbranschen hamnade SBAB på en förstaplats vad gäller fastighetslån till företag och bostadsrättsföreningar och en tredjeplats vad gäller bolån till privatpersoner.

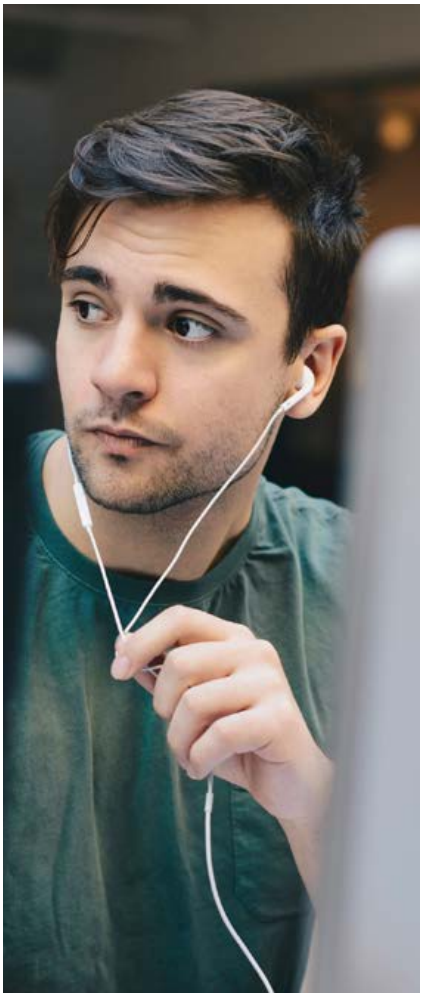
Fastighetslån
SBAB:s kundnöjdhetsbetyg vad gäller fastighetslån till företag och bostadsrättföreningar ökade under 2018 till 74,0 (72,3) av 100, i förhållande till branschens genomsnitt om 69,1 (68,6). Det innebär att vi har de nöjdaste kunderna i Sverige. Våra resultat var särskilt starka inom områdena image, förväntningar, produktkvalitet, service och prisvärdhet.

Bolån
Sedan 2016, då kundnöjdheten för samtliga aktörer rörde sig neråt, har det skett en försiktig återhämtning i branschen. Kundnöjdheten för branschen som helhet ökade under 2018 till 67,9 (66,7) av 100. SBAB:s kundnöjdhet ökade till 73,4 (72,3). I undersökningen fick vi särskilt bra resultat inom områden som prisvärdhet, service och produktkvalitet. Under 2019 ska vi arbeta ännu hårdare för att återigen ha de nöjdaste kunderna i Sverige.

Sustainable Brand Index

Sustainable Brand Index är nordens största varumärkesundersökning med fokus på hållbarhet. Undersökningen syftar till att kartlägga och analysera varumärken i relation till hållbarhet utifrån ett konsumentperspektiv. Grunden för undersökningen är över 40 000 konsumentintervjuer. I 2018 års undersökning hamnade SBAB på en femteplats av totalt 13 aktörer inom kategorin Bank. I undersökningen som helhet hamnade SBAB på plats 154 av de 326 företag som ingår i undersökningen.

SUSTAINABLE BRAND INDEX



[1] *Data från Nordic Brand Academy. Utfall för det fjärde kvartalet 2018.*

INBLICK

DÅLIG BEGREPPS-KOLL PÅ BOSTADS-MARKNA-DEN

Många bostadsköpare förstår inte den begreppsterminologi som råder på bostadsmarknaden, något som är helt avgörande för att göra genomtänkta och välavvägda köp, menar Claudia Wörmann, boendeekonom på SBAB.

VI BIDRAR TILL MÅL

Människor måste kunna granska och vara kritiska, men branschen underlättar inte precis med knepig terminologi och snåriga årsredovisningar.

Många bostadsköpare förstår inte den begreppsterminologi som råder på bostadsmarknaden, något som är helt avgörande för att göra genomtänkta och välavvägda köp, menar Claudia Wörmann, boendeekonom på SBAB.

– Människor måste kunna granska och vara kritiska, men branschen underlättar inte precis med knepig terminologi och snåriga årsredovisningar, säger Claudia.

– Flera av våra undersökningar visar att relativt få människor förstår innebörden av alla de olika begrepp som förekommer på bostadsmarknaden. Jag sitter inte inne med hela lösningen men vill att vi pratar på ett mer begripligt sätt så att människor kan ta till sig informationen och därmed stå bättre förberedda inför sitt livs kanske största affär.

I en av SBAB:s undersökningar framkom att hela 31 procent av de som faktiskt läst föreningens årsredovisning innan ett köp inte förstod vad de läste.

– Vi kan prata oss hesa om hur viktigt det är att granska föreningens ekonomi inför ett köp av en bostadsrätt. Vår undersökning visar det jag misstänkt, att många har förstått att de ska läsa årsredovisningen, men att de inte vet vad de ska titta på.

Många hushåll är beredda på stigande boendekostnader, men långt ifrån alla

Både rörliga och bundna boräntor förväntas ligga kvar på historiskt låga nivåer de närmsta åren, även om de kommer att stiga när Riksbanken höjer reporäntan och börjar fasa ut innehavet av statsobligationer. Till den 1 januari 2022 väntas, enligt SBAB:s prognoser, tremånadersräntan gå upp med drygt 1 procentenhet och femårsräntan med 1,5 procentenheter.

– Rapporteringen om stigande räntor är generell, men hur det påverkar enskilda hushåll är högst individuellt. Jag skulle gärna se att alla som har bolån förstår att de också har ett ansvar. Ett ansvar som innefattar att ha järnkoll på sin ränta och bindningstid och inte minst vid vilken nivå en höjd ränta skulle bli kännbar för hushållets boendeekonomi. Ingen kan idag ha undgått informationen om att räntan är på väg upp. Att ha koll på sin situation är det bästa sättet att stävja eventuell oro.

– Jag säger som jag alltid har sagt, oavsett marknad. Ställ dig två frågor vid ett bostadsköp; kommer jag att trivas här och har jag råd, avslutar Claudia.

Ansvarsfull kreditgivning

Ansvarsfull kreditgivning
Vi vill att vår kreditgivning och tillväxt ska vara långsiktigt hållbar. För oss själva, för våra kunder och för samhället i stort. Vi vill inte att våra kunder ska få problem att betala räntor och amorteringar. Det innebär att vi har ett ansvar att finansiera bostäder till kunder som är kreditvärdiga. Det kräver i sin tur djup kunskap och förståelse om våra kunder och deras förutsättningar, vare sig det gäller utlåning till privatpersoner, fastighetsbolag eller bostadsrättsföreningar.

Hur vi beviljar ett bolån
Vi strävar efter att ha en strömlinjeformad, digital och snabb kreditprövningsprocess. Under senare tid har vi dock gjort vissa justeringar i syfte att uppnå en kreditprocess som bättre återspeglar dagens samhälle, bland annat vad gäller gäller låntagarkonstellationer, extra låntagare, anställningsformer och språk. | *Läs mer på sid 166.*

Amortering och skuldkvot
På SBAB anser vi att amortering bidrar till en sund hushållsekonomi. Vi införde i mitten av 2016 nya amorteringsregler i linje med Finansinspektionens föreskrifter. Dessa regler omfattar bland annat en amorteringstakt om 2 procent per år avseende nya bolån med över 70 procents belåningsgrad (LTV) och därefter 1 procent per år ned till 50 procents belåningsgrad. Under 2018 införde vi det utökade amorteringskravet för hushåll med höga skuldkvoter, vilket medför att alla nya kunder som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoinkomst, det vill säga inkomst före skatt, måste amortera ytterligare 1 procent av bolånet per år. Kravet gäller utöver redan befintliga amorteringsregler. Vi ger därtill alla våra kunder en individuell amorteringsrekommendation.

Under de senaste åren har vi sett en minskning i hur mycket våra kunder lånar i förhållande till sin bruttoinkomst, den så kallade skuldkvoten, bland annat till följd av att vi har infört nya striktare kreditregler. Skuldkvoten ger en bra indikation på hur känslig kundernas återbetalningsförmåga är för förändringar i ränteläge eller inkomstnivå, samt vilket utrymme kunderna har att amortera. I vår utlåning använder vi en tvingande skuldkvot om 5,5 gånger bruttoinkomsten. | *Läs mer på sid 65.*

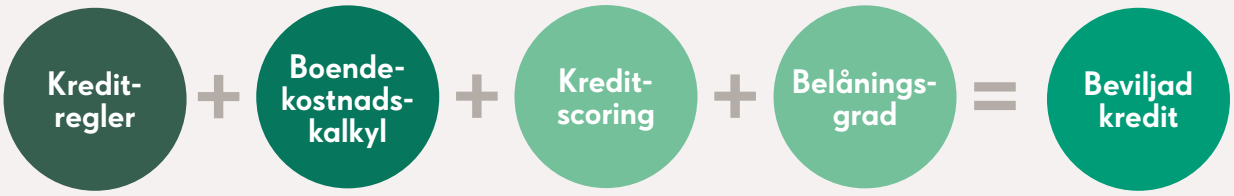
Kunder med betalningssvårigheter
Vi har en skyldighet att hjälpa kunder som hamnar i tillfälliga betalningsproblem. Vår obeståndsgrupp har lång erfarenhet och arbetar aktivt för att hjälpa kunder som hamnat i problem. Vi arbetar med förebyggande obeståndshantering. Det betyder att vi har som ambition att i ett så tidigt läge som möjligt initiera en dialog i de fall vi upptäcker att en kund har problem att betala ränta och amortera på sitt bolån. | *Läs mer på sid 166.*

Hur vi beviljar lån till företag och bostadsrättsföreningar
Vår kreditprövning av företag och bostadsrättsföreningar grundar sig i huvudsak på återbetalningsförmåga. Förutom återbetalningsförmåga, som vi bland annat prövar genom räkenskaps- och kassaflödesanalys, bedömer vi också säkerheten för kundens lån. När vi lånar ut pengar till nyproduktion av fastigheter gör vi en analys av såväl projektet som en prognos för den färdiga produktionen. Kundens fastigheter värderas av SBAB:s värderingsavdelning. I denna värdering bedömer vi även kommande underhållsbehov samt kundens förmåga att finansiera sådana behov. Kunderna hanteras individuellt av en grupp bestående av kundansvarig, analytiker och kredithandläggare. Till skillnad från utlåningen till privatpersoner träffar vi fysiskt våra företags- och brf-kunder, oftast genom individuella möten men också genom återkommande seminarier, för att dela med oss av vår kompetens, samla in nödvändig information och för att skapa en nära kundrelation. | *Läs mer på sid 166.*

Hur vi beviljar ett bolån

Vi strävar efter att ha en strömlinjeformad, digital och snabb kreditprövningsprocess. Vi behöver hela tiden bli bättre och skickligare på att bedöma kreditvärdigheten för att säkerställa att SBAB:s risktagande alltid är rimligt och att kunden efter sina förutsättningar lånar rätt belopp till rätt pris. Vår kreditgivning till privatpersoner grundar sig på en kreditprövningsprocess som klargör huruvida en kund har de ekonomiska förutsättningar som krävs för att klara av sitt åtagande. För SBAB:s bolån ställs säkerhet i form av pantbrev i fastighet eller andel i bostadsrättsförening. Lånet får som högst motsvara 85 procent av bostadens värde. | *Läs mer på sid 166.*

Förenklad kreditprövningsprocess för privatpersoner



Transparens på marknaden

Hjälp till bra beslutsfattande
Boendeekonomi kan kännas krångligt för många. Kanske till och med lite tråkigt. Det är där vi kommer in. Det är rent av en av de viktigaste delarna av vårt erbjudande. Att förklara, stötta och dela med oss av vår kunskap. Att finnas där när våra kunder behöver oss. Vi vill riva barriärer av svårt och snårigt och göra frågor om boende och boendeekonomi roliga och tillgängliga. När något är roligt blir det ofta enklare att ta till sig.

Den som vet mer kan fatta bättre beslut. På SBAB vill vi sprida kunskap och öka transparensen kring boendeekonomi, bostadsmarknaden och svensk ekonomi. Genom vår chefs- och boendeekonom bidrar vi bland annat med analyser och prognoser kopplade till svensk ekonomi i stort, bostadsmarknaden, bostadspriser och boräntor. Genom Booli tillhandhåller vi statistik över utbudet, efterfrågan och prisutvecklingen på bostäder.

SBAB:s talespersoner
SBAB:s chefsekonom, Robert Boije, och boendeekonom, Claudia Wörmann, är ekonomiska experter som bedriver analysverksamhet inom makroekonomi, sparande, boendeekonomi och andra privatekonomiska frågor. De verkar som SBAB:s talespersoner och arbetar för att sprida information och dela med sig av sin kunskap och kompetens till såväl kunder som till investerare, allmänhet och media. Arbetet sker på många sätt och i olika kommunikationskanaler. | *Läs mer på sid 33.*

Marknadskommunikation
Mycket av SBAB:s marknadskommunikation syftar till att öka kunskapen kring ekonomiska frågeställningar. Under 2018 har vi fortsatt det kommunikations- och varumärkesarbete som vi inledde under 2017 under temat "Boendeekonomi är jättekul" i syfte att öka allmänhetens intresse för ämnet. | *Läs mer på sid 36.*

Digitala verktyg och tjänster
På våra sajter, sbab.se och booli.se, tillhandahåller vi en rad hjälpmedel, tjänster och informationssidor som hjälper och informerar i frågor rörande boende och boendeekonomi. Några exempel är Räntematchen, Bytabostadsguiden och Värdeguiden. Vår ambition är att fortsätta öka mängden relevant data samt utveckla smarta, nytänkande tjänster som på olika sätt hjälper våra kunder att fatta ännu bättre beslut.

booli

Booli verkar för en bättre och mer transparent bostadsmarknad. Booli.se är en av Sveriges största bostadssajter och tillsammans med systersajten Hittamäklare.se, Sveriges största digitala fastighetsmäklartjänst, tar plattformen i genomsnitt emot över en miljoner unika besökare i månaden. Booli.se visar, förutom bostäder till salu och slutpriser, även värderingar på hus och lägenheter. | *Läs mer på sid 63.*

Dialog och samverkan
SBAB:s affärsområde Företag & Brf deltar regelbundet på mässor och bjuder in till seminarier, främst riktade mot förvaltare och styrelserepresentanter i bostadsrättsföreningar. Under 2018 deltog vi på tolv mässor för att dela med oss av kunskap och erfarenheter men också för att knyta kontakter och själva lära oss om trender och vad branschen i övrigt tror om framtiden. Under året arrangerade vi därutöver tio egna seminarier, där experter från SBAB eller våra nätverk bjuds in för att bland annat berätta om styrelseansvar, energieffektiviseringar, ny lagstiftning som påverkar bostadsrättsföreningar och mycket mer. Under Almedalsveckan deltog vi tillsammans med olika fastighetsbolag på seminarier och paneldebatter för att diskutera hur olika intressenter, såsom fastighetsbolag, allmännytta och politiker, genom att samverka kan skapa en bättre social boendemiljö där människor trivs och kan känna sig trygga.

SBAB:s talespersoner

Ta en match för bättre ränta

Transparens och attraktiva villkor utgör centrala delar av vårt erbjudande. Det finns fortfarande många kunder som betalar alltför hög bolåneränta hos andra banker. Med vår digitala jämförelsetjänst, Räntematchen, kan privatpersoner genom identifiering via mobilt BankID och en uppskattning av bostadens värde jämföra sina nuvarande bolåneräntor hos andra banker mot SBAB:s erbjudande. Under 2018 genomfördes över 40 000 räntematcher. För kunder med 3-månaders räntebindningstid erbjöd SBAB bättre ränta i 87 procent av fallen.

VI BIDRAR TILL MÅL

INBLICK

BOENDE-EKONOMI ÄR JÄTTE-KUL!

Summering av vårt arbete 2018

Uppdrag: Att förmedla enkel, bra och viktig information om boende och boendeekonomi till så många som det bara går. Varenda kotte där ute – alla tio miljoner människor i Sverige.

Tillvägagångssätt: En filmserie om boendeekonomi tillsammans med bland andra Erik Haag och Björn Gustafsson.

Mål: Tio miljoner (motsvarande hela Sveriges befolkning) visningar av sista episoden.

En filmserie i fem delar

Episod 1: 10 miljoner?

Episod 2: Throwback?

Episod 3: When in Karlstad!

Episod 4: Ombytta roller

Episod 5: Komma hem (låda låda låda) – Björn Gustafsson feat. Julia Frej

> Den sista episoden i vår filmserie om boendeekonomi har just nu över sex miljoner visningar på YouTube och Facebook, vilket är helt fantastiskt.

Enligt en SIFO-undersökning som SBAB gjorde i början av 2017 tyckte hela 70 procent av svenska folket att boendeekonomi är viktigt, men tråkigt. Till och med jättetråkigt. SBAB bestämde sig för att göra någonting åt det.

Under 2017 genomförde SBAB ett större kommunikations- och varumärkesarbete i form av filmserien och humorshowen "Boendeekonomi är jättekul".

– I en kampanj som tog sin utgångspunkt i två serier på YouTube, en mer underhållande och en informativ, handlade crescendot om huruvida komikern och folkbildaren Erik Haag skulle lyckas med det uppdrag som vi hade gett honom – att fylla Globen eller inte. Idén till kampanjen tog sin utgångspunkt i faktumet att majoriteten av svenskarna tycker att boendeekonomi är viktigt, men tråkigt, säger Patrik Söder, marknadschef på SBAB.

– Vi arbetar för att utveckla och komplettera vår varumärkesupplevelse med mer attityd och känslor. Vi är ett nytänkande företag med lust och attityd att förändra och förbättra, vilket vi vill tydliggöra ännu mer i vårt varumärke. För att nå dit vill vi göra det roligare med boendeekonomi och roligare att göra bank- och bolåneaffärer, säger Patrik.

Att nå ut till hela Sverige

Under 2018 fortsatte arbetet, även om Patrik berättar att SBAB den här gången tänkte lite annorlunda.

– Den här gången tänkte vi lite större. Vi ville nå ut med vårt viktiga budskap till fler, inte bara ett fullsatt Globen. Så vi bestämde oss för att ge Erik Haag och Björn Gustafsson det smått omöjliga uppdraget att nå ut till hela Sverige.

– Om vi lyckades? Det tycker jag verkligen. Den sista episoden i vår filmserie om boendeekonomi har just nu över sex miljoner visningar på YouTube och Facebook, vilket är helt fantastiskt.

Alla ska få komma hem

– Vi avslutade säsongen med ett för oss väldigt viktig budskap – vi vill att alla ska få komma hem. Att lösa problem som har med boende att göra är det som driver oss framåt. Ju fler som känner sig trygga med sitt boende, ju fler som får möjligheten att komma hem, desto bättre kommer hela vårt samhälle att må. Och det är då boendeekonomi blir jättekul, på allvar.

INBLICK

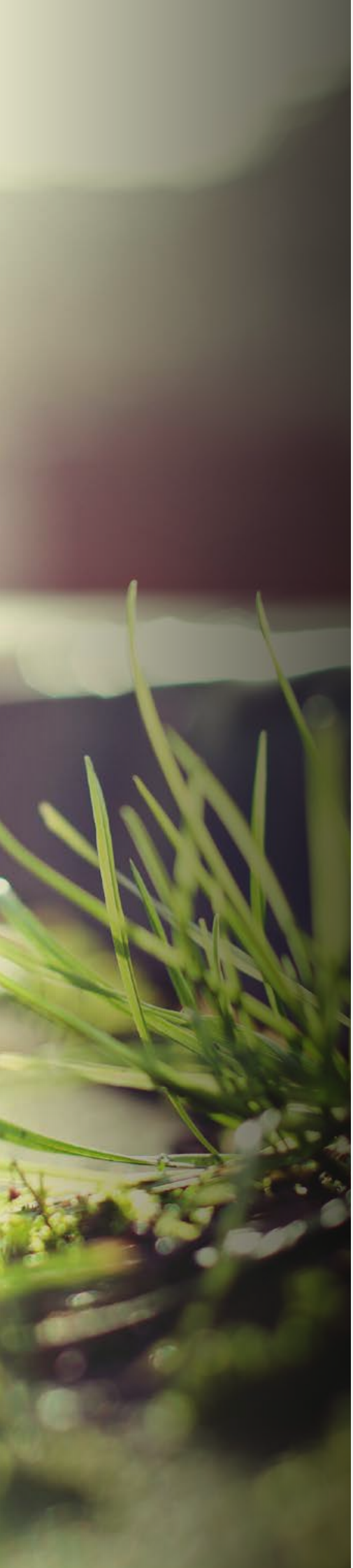
MÅNGA BYGGNADER I SVERIGE NÅR INTE UPP TILL RÅDANDE KRAV PÅ ENERGIFÖRBRUKNING

VI BIDRAR TILL MÅL

Bostadssektorn står för en betydande andel av Sveriges energiförbrukning och måste effektiviseras.

Få av Sveriges bostäder når upp till de rådande kraven för energiförbrukning.

Omställningen till energieffektiva bostadshus måste påskyndas om vi ska nå nationella och internationella klimatmål.



Hela 81 procent av alla energiklassade bostadshus i Sverige når inte upp till energikraven för nya byggnader. Det visar statistik från Boverket som SBAB har tagit del av.

– I Sverige står bostadssektorn för cirka 40 procent av landets totala energiförbrukning och en stor del av förbrukningen går till att värma och kyla fastigheter, säger Axel Wallin, hållbarhetsstrateg på SBAB.

Boverkets statistik visar att det är få fastigheter som har en giltig energideklaration och att endast 19 procent av de som har en energideklaration uppfyller energikraven för nybyggda fastigheter.

– Bland landets cirka två miljoner villor är det enbart cirka 132 000 som har en energideklaration med energiklass, vilket motsvarar knappt 7 procent av det totala antalet villor i Sverige. Bland dem är det enbart en procent som tillhör den bästa klassen, energiklass A. Runt elva procent tillhör den sämsta klassen, energiklass G, vilken innebär 235 procent högre energianvändning än kraven för nybyggnation.

Energideklarationen är ett bra verktyg för att bedöma fastigheters energieffektivitet och ger därtill fastighetsägaren kännedom om vilka åtgärder som kan vidtas för att göra ytterligare effektiviseringar. Det kan till exempel handla om att byta fönster, tilläggsisolera eller installera teknisk utrustning som anpassar energianvändningen.

– Alla nya fastigheter som byggs idag måste vara energieffektiva enligt rådande byggregler. Men det totala fastighetsbeståndet i Sverige består till stor del av äldre fastigheter, där energikrav helt eller delvis saknats då de uppfördes. Därför är det viktigt att omställningen till energieffektivare bostäder görs även där. Med små medel kan man spara mycket energi och pengar, säger Axel.

Möjligheter och incitament för att göra fastigheter mer energieffektiva

– Att erbjuda möjligheter och incitament för att göra fastigheter mer energieffektiva är en viktig del för att snabba på omställningen. Gröna bolån är ett steg i rätt riktning och något som banker, däribland SBAB, har börjat erbjuda i allt större utsträckning.

– Det finns fortfarande mycket som många fastighetsägare kan göra för att minska sin energiförbrukning. Skulle exempelvis alla villaägare förbättra sig en energiklass skulle vi bespara motsvarande en årsproduktion från en kärnkraftsreaktor. Bostadssektorn spelar en betydande roll och det är viktigt att agera nu om vi ska uppnå nationella och internationella klimat- och energimål, avslutar Axel.

Tillsammans mot klimatförändringarna

Fastigheter, lokaler och bostäder står för en stor del av den totala energiförbrukningen i Sverige. Som bank har vi genom vår finansiering och kreditgivning stora möjlighet att påverka marknaden med krav, stimulanser och dialog i syfte att minska energiförbrukningen.

Grön utlåning för att driva förändring
Under 2018 lanserade vi vårt Gröna Bolån till kunder som bor i villa eller lägenhet i flerbostadshus som har giltig energideklaration med energiklass A, B eller C, det vill säga i linje med eller över de energiförbrukningskrav som ställs för nya byggnader i Sverige. Ju bättre energiklass, desto större avdrag på bolåneräntan. Vid utgången av 2018 hade 9 088 kunder ett Grönt Bolån hos SBAB, motsvarande en volym om 12,3 mdkr, eller cirka fyra procent av SBAB:s totala bolåneportfölj.

Vi erbjuder sedan tidigare två andra gröna utlåningsprodukter. Vårt Gröna lån, riktat till företag och bostadsrättsföreningar, är ett lån till extra förmånlig ränta tillgängligt för kunder som avser att genomföra hållbara investeringar i sina fastigheter. För att få ett Grönt lån krävs att lånet kan godkännas vid sedvanlig kreditprövning, att kunden har befintliga lån hos SBAB och att lånet uppfyller SBAB:s kriterier för miljöförbättring eller energieffektivisering. Det kan till exempel handla om att byta ut fönster eller att investera i en ny, fossilfri värmekälla. Vid årets utgång hade 45 företags- och brf-kunder ett Grönt lån hos SBAB, motsvarande en volym om 141 mnkr (88). Vi erbjuder också ett privatlån med liknande upplägg, Energilånet. Vid utgången av 2018 hade vi givit ut 164 Energilån, motsvarande en volym om 11,7 mnkr (8,1).

Hur kan vi hjälpa våra företags- och brf-kunder att bli bättre?
Bland våra företagskunder är social och miljömässig hållbarhet områden där fokus har ökat de senaste åren. Fastighetsbolagen börjar också uppleva hållbarhetskrav från sina leverantörer, till exempel från kommuner som upplåter mark. Bostadsrättsföreningar har ännu inte kommit lika långt inom hållbar förvaltning, men är lyhörda för de driftskostnader som ett oaktsamt nyttjande av till exempel energi medför.

Vi arbetar aktivt för att bidra till att våra kunders fastigheter blir mer energieffektiva. Det vill vi åstadkomma genom en rad olika initiativ, bland annat genom att tillhandahålla information som hjälper våra kunder att komma till insikt om deras, relativt andra fastighetsägares, energiförbrukning. Insikten kan till exempel leda till omprioriteringar i underhållsplanen och investeringar i energibefrämjande åtgärder. Informationen kompletteras med kostnadsfri konsultation av tekniska samarbetspartners till SBAB. Vi kan även påverka energiförbrukningen genom olika vägval i vår nyutlåning, där finansiering av nyproduktion är ett viktigt område. För befintliga kunder genomför vi regelbundet seminarier med olika teman kring hållbarhet. I dessa forum samarbetar vi med ett flertal energikonsulter som bidrar till kompetenshöjning och vägledning.

Vi har sedan 2016 ett internt mål avseende snittenergiåtgången i de fastigheter som vi finansierar i företags- och brf-affären. Målet är att fram till 2022 minska snittenergiåtgången från 135 kWh/kvm till 122 kWh/kvm per fastighet. Utfallet för 2018 var 130 kWh/kvm per fastighet.

Klimatpåverkan från den egna verksamheten
Vi är en digital bank. Vi har inga bankkontor utan nås via våra digitala kanaler och via telefon. På så sätt undviker vi transporter och drift av kontor runt om i landet, vilket bidrar till att vår direkta miljöpåverkan är förhållandevis liten. Den påverkan vi har vill vi såklart ändå minska, varför vi sedan 2009 mäter våra koldioxidutsläpp. En summering av SBAB:s klimatbokslut finns tillgängligt längre fram i denna redovisning. | *Läs mer på sid 167.*

Ett grönt kretslopp av pengar

Det finns ett stort intresse att bygga hållbara samhällen med energivänliga och klimatsmarta bostäder. Likaledes finns en stor efterfrågan från investerare att via gröna obligationer finansiera dessa. I mitten av 2016 blev vi den första banken i Sverige att emittera en grön obligation. SBAB:s gröna obligationer fungerar som vanliga obligationer med undantaget att obligationslikviden är öronmärkt för finansiering eller refinansiering av bostadsfastigheter som uppfyller ett antal kriterier för energieffektivitet eller innehar vissa miljöcertifieringar. Hittills har vi emitterat två gröna obligationer i icke säkerställt format med en total utestående volym om 3,75 mdkr (3,75). Det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet CICERO har granskat vårt hållbarhetsarbete och godkänt de investeringskategorier som vi lyfter fram som gröna investeringar. Godkända investeringsobjekt inom ramen för SBAB:s befintliga gröna obligationer beräknas generera en årlig besparing av växthusgasutsläpp motsvarande 1 132 ton CO2e. | *Läs mer på sid 167.*

Kundintegritet, säkerhet och affärsetik

Vi hanterar löpande stora mängder känsliga data, däribland personlig information om våra kunder, som kräver systemstöd, rutiner och uppföljningsprocesser. Samtidigt har vi en skyldighet att skydda det finansiella systemet från personer och företag som vill utnyttja det för fel ändamål. Att vi agerar etiskt och upprätthåller en hög säkerhetsnivå är avgörande för våra kunders och allmänhetens förtroende för SBAB.

Digitaliseringens baksida?
Det finns många fördelar med den ökade digitaliseringen. Den underlättar vardagen för många människor och förbättrar effektiviteten hos företag. Men det finns också vissa baksidor. Strukturella förändringar, vilket digitaliseringen i grunden innebär, möjliggör nya typer av hot och brottsupplägg. Den sätter gamla strukturer och beteenden ur spel. Identitetsstölder, spionprogramvara, trojaner och andra typer av cyberbaserade hot är stora aktuella samhällsproblem. Företag, banker, myndigheter och lagstiftare arbetar intensivt för att möta de förändringar och utmaningar som digitalisering och det uppkopplade samhället innebär.

Vår syn på cybersäkerhet
Dataintrång kan få stora konsekvenser för de som blir utsatta, såsom driftsstörningar, ökade kostnader, legala följdeffekter, men kanske ännu viktigare – ett minskat kundförtroende. SBAB har en dedikerad säkerhetsgrupp, vars syfte är att säkerställa och upprätthålla en hög cybersäkerhetsnivå i verksamheten. Gruppen arbetar proaktivt med att öka risk- och säkerhetsmedvetenheten hos våra kunder och våra medarbetare samt förbättra säkerheten i våra system. Varje år måste alla SBAB:s medarbetare genomgå en obligatorisk utbildning inom området och vi arbetar löpande med att sprida kunskap och informera våra kunder om vad de ska vara uppmärksamma på och vilka åtgärder som de bör vidta för att skydda sig själv och sin dator. SBAB:s säkerhetsgrupp är också ansvariga för vår SIRT-funktion, "Security Incident Response Team", vars uppgift är att upptäcka, analysera och åtgärda IT-säkerhetsincidenter.

Vårt arbete för att motverka finansiell brottslighet och korruption
Kriminell aktivitet inom banksektorn har uppdagats alltmer de senaste åren. Området har fått särskilt stor medial uppmärksamhet under 2018, inte minst vad gäller penningtvätt. Banker utgör centrala och viktiga samhällsfunktioner. Att branschen som helhet hanterar och aktivt arbetar för att motverka finansiell brottslighet är av stor betydelse. Vårt arbete inom området styrs och bedrivs inom en särskild enhet, Anti-Financial Crime (AFC).

Penningtvätt och finansiering av terrorism
Vi genomför årligen en allmän riskbedömning i syfte att identifiera och bedöma risken att SBAB utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism och har en av styrelsen beslutad policy inom området. Viktiga delar i vårt arbete handlar om att uppnå god kundkännedom, ha riskbaserade rutiner och anpassad transaktionsövervakning, löpande utföra kontroller, noga följa regelverksutvecklingen samt utbilda medarbetare, delvis via klassrumsövningar och delvis via en årlig e-learning som är obligatorisk för samtliga medarbetare.

Korruption
Som företag är det av yttersta vikt att ta tydlig ställning mot korruption. Anledningarna är många. Korruption underminerar demokrati, försvårar ekonomisk tillväxt, snedvrider konkurrens och medför allvarliga legala risker samt ryktesrisker. SBAB har en intern instruktion som reglerar hur verksamheten ska arbeta för att motverka mutor och annan korruption. Instruktionen är upprättad för att reflektera den kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet som Institutet mot mutor förvaltar. Vi genomför löpande utbildningar och riskutvärderingar inom området.

Uppförandekod
Vår uppförandekod är beslutad av styrelsen och ger oss vägledning i hur vi ska uppträda och agera i olika situationer samt vilket ansvar som följer av att vara anställd på SBAB. Medarbetare, chefer, konsulter, företagsledning och styrelsemedlemmar har alla ett ansvar att sätta sig in i och följa koden. | *Läs mer på sid 164.*

Visselblåsartjänst
Vi har en så kallad visselblåsartjänst, där medarbetare har möjlighet att rapportera allvarliga överträdelser som begåtts av ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom SBAB-koncernen. Instruktioner om tjänsten finns tillgängliga för alla medarbetare på vårt intranät.

Ansvarsfull inköpsprocess
SBAB:s leverantörskedja består av leverantörer av diverse tjänster och material. Exempel är IT-system, kontorsmaterial och konsult- och rådgivningstjänster. SBAB:s leverantörskod biläggs alla nya väsentliga avtal. Den behandlar SBAB:s syn och förväntningar på våra leverantörers hållbarhetsarbete och efterlevnad av internationella riktlinjer. | *Läs mer på sid 168.*

Tre frågor till Klas Ljungkvist, CIO på SBAB

Du vann nyligen pris som Året CIO på CIO Awards. Hur känns det?
– Det känns såklart fantastiskt roligt. Vi försöker att skapa en snabbrörlig och värdeskapande organisation med tydligt fokus på innovation och kundnytta. Genom att kombinera framkantsteknik, nya arbetssätt och ett transparent ledarskap vill vi förbättra såväl kapacitet som kvalitet i våra leveranser.

Hur tänker och arbetar SBAB kring cybersäkerhet?
– Cyberrelaterade hot har kommit att bli ett stort samhällsproblem i takt med den digitala utvecklingen i samhället. Vi har ett dedikerat team som uteslutande arbetar med dessa frågor i syfte att upprätthålla rätt nivå av säkerhet för våra kunder, system och personal i verksamheten.

Finns det några andra frågor som du tycker är viktiga?
– Den stora energiförbrukningen från serverhallar är något som man kanske ibland glömmer bort. Vi söker samarbeten med leverantörer som vill minimera avtrycket på miljön. Det kan till exempel handla om att de använder grön energi för driften av sina serverhallar eller att de återanvänder spillvärme för att värma upp bostäder.

En inkluderande bostadsmarknad

Bostadsprisernas utveckling
Det kraftigt ökade bostadsutbudet, nya regleringar och stramare kreditvillkor från bankerna bidrog sannolikt till de fallande bostadspriserna under 2017. Efter en mindre korrigering uppåt i början av 2018 har bostadspriserna under året, med vissa regionala skillnader, legat förhållandevis stilla. Enligt SBAB:s prognoser kan dock bostadspriserna komma att gå ned ytterligare under de kommande åren i takt med Riksbankens förväntade reporäntehöjningar. | *Läs mer på sid 16.*

Behovet av bostäder fortsatt stort
Trots stort behov och efterfrågan av nya bostäder finns det på vissa lokala marknader signaler om att utbudet av bostäder, såväl befintliga som nyproducerade, har varit större än den reella efterfrågan. Vissa menar att behovet av bostäder felaktigt har likställts med efterfrågan och överskattats. Befolkningstillväxten består inte enbart av människor som har ekonomisk möjlighet att efterfråga ett ägt boende på rådande prisnivåer. Det behövs fler nya billiga bostäder som människor efterfrågar och har råd med.

Idag uppger 243 av 290 kommuner att de har underskott på bostäder. Grupper som redan är utsatta på olika sätt drabbas särskilt hårt. Det är viktigt att det finns bostäder som passar alla de behov som återfinns på bostadsmarknaden, oavsett om det handlar om nyanlända, studerande, nyligen separerade eller personer som behöver flytta till äldreboende eller hemifrån. Det kräver politiska åtgärder men också samverkan mellan aktörerna på bostadsmarknaden. Förutom att sprida kunskap om problematiken så diskuterar SBAB med aktuella partners potentiella samarbeten för nya boendeformer.

Vi är med och finansierar nya bostäder
Antalet påbörjade bostäder bedöms enligt SBAB:s prognoser sjunka med 30 procent 2019 i förhållande till 2017 till följd av det kraftigt ökade utbudet av nya bostäder, sjunkande bostadspriser och nedgången i efterfrågan som ett resultat av åtstramad kreditgivning i kölvattnet av nya kreditregleringar. Det innebär att den totala byggtakten av nya bostäder förväntas ligga långt under det faktiska behovet.

Vårt mål är fortsatt att öka vår finansiering av nybyggnation eftersom vi vill bidra till att minska det strukturella underskottet på bostäder i Sverige. Under 2018 var SBAB med och finansierade 1 791 nybyggda bostäder (2 608).

Trots att bostadspriserna i Sverige har stabiliserats under 2018 kvarstår en viss osäkerhet kring nyproducerade bostadsrättslägenheter, inte minst i storstäderna. Med anledning av det osäkra marknadsläget har vi sedan en tid tillbaka intagit en viss försiktighet i vår kreditgivning till fastighetsbolag. Vi fokuserar vår utlåning till etablerade kundrelationer och större erfarna byggentreprenörer. | *Läs mer på sid 66.*

Etik och mänskliga rättigheter vid byggandet av nya bostäder
Den höga byggnadstakten i Sverige har lett till en oroväckande utveckling kring hur bostäder och infrastruktur byggs. Flera undersökningar visar att sättet det byggs på i många fall inbegriper svartarbete och lönedumpning samt att mänskliga rättigheter inte respekteras i underleverantörsleden. SBAB och företrädare för några av Sveriges största bostadsutvecklare har under 2018 påbörjat ett gemensamt arbete där en rad förändringar kommer att att föreslås i syfte att bemöta problematiken. Arbetet fortlöper under 2019. | *Läs mer på sid 44.*

Alla har rätt till bostad och social trygghet
Minst 33 000 personer lever i hemlöshet i Sverige idag. Det är ett humanitärt och samhälleligt misslyckande. Vi vill sprida kunskap om problemet men också hjälpa till aktivt.

Vi stödjer Stockholms Stadsmission i målet att minska hemlösheten i Stockholms län genom ett projekt som kallas Särskildnyttan. Projektet syftar bland annat till att möjliggöra för fastighetsägare att bidra med boenden eller finansiera boendestöd för de människor som står längst från bostadsmarknaden. Vi har initierat ett flertal möten mellan våra kunder inom fastighetsbranschen och Stockholms Stadsmission. Tillsammans med andra samarbetspartners har vårt arbete resulterat i att ett 30-tal lägenheter har erbjudits Stockholms Stadsmission, ytterst till glädje och nytta för människor som under längre tid inte har haft ett eget hem. SBAB har också bidragit till att bygga upp Stockholms Stadsmissions administrativa verksamhet kring projektet, Bobyrån, som hanterar uthyrningsverksamheten gentemot boende och fastighetsägare.

I syfte att bidra till bättre boendesituation för hemlösa och socialt utsatta människor stödjer vi också Situation Sthlm och Faktum, samhälls- och kulturmagasin vars idé är att attrahera läsare för att på så sätt skapa arbete och en egen inkomst för tidningarnas försäljare. Ambitionen är att stödja säljarnas väg tillbaka till ett mer ordnat liv – att sälja tidningarna är ett jobb, inte välgörenhet. | *Läs mer på sid 168.*

Lunchuniversitet
Under 2018 har vi satsat på ett kompetenslyft vad gäller hållbarhetsfrågor i SBAB. Varje månad har vi genomfört antingen ett "Lunchuniversitet", där medarbetaren bjuder på sin lunchtimme och får en intressant presentation i utbyte, eller fördjupade utbildningar i form av längre presentationer eller studiebesök. Varje tillfälle har berört olika teman inom miljö och etik på nyproduktionsmarknaden, hållbar stadsplanering samt social hållbarhet. Syftet har varit att genom ökad kompetens öka intresset och ytterst engagemanget kring hållbarhetsfrågor i verksamheten.

INBLICK

SKATTEFUSKET PÅ BYGGENA KRÄVER EN KRAFTSAMLING

Den höga byggnadstakten i Sverige har lett till en oroväckande utveckling kring hur bostäder och infrastruktur byggs. Flera undersökningar visar att sättet det byggs på i många fall inbegriper svartarbete och lönedumpning samt att mänskliga rättigheter inte respekteras i underleverantörsleden.

VI BIDRAR TILL MÅL

Flera undersökningar visar på en oroväckande utveckling när det gäller missförhållanden vid byggen.

– Vi ser allt fler tecken på att skattefusket i byggbranschen tilltar. Skattefusk leder till att Sverige förlorar stora intäkter som skulle kunnat gå till ökad välfärd. Fusket bidrar också till en osund konkurrens bland byggbolagen, en negativ spiral som riskerar att slå ut företag som gör rätt för sig, säger Carl Lindståhl, hållbarhetsstrateg på SBAB.

Skattefusket drabbar många, inte minst de som arbetar på byggena

– Skattefusket medför att många arbetare som kommer till Sverige från andra länder far illa. Vi har sett flera exempel från granskande journalistik att arbetare bor undermåligt och får löner som ligger långt under svenska minimilöner med ett därtill obefintligt försäkringsskydd. Fusket förekommer normalt inte hos de stora byggbolagen utan längre ned i underleverantörsleden.

Som bank och finansiär av nyproduktion vill SBAB inte medverka till att de pengar som lånas ut hamnar hos kriminella nätverk, menar

Carl. Han nämner samtidigt att banker, i syfte att motverka bland annat penningtvätt, ställer vissa kontrollfrågor till privatpersoner som vill öppna sparkonto.

– Genom samverkan skulle den samlade bankbranschen kunna ställa krav på byggbolagen att ha kontroll på underleverantörsleden. Utan kontroll, inga lån, ingen produktion. Under 2018 tog vi ett initiativ till dialog med byggbranschen kring den här frågan och har fått ett positivt gensvar. Ett projekt pågår som involverar såväl byggbolag som arbetstagar- och branschorganisationer, vilket syftar till att identifiera krav som får effekter på skattefusket, men som också går att kontrollera och följa upp för bankerna, avslutar Carl.

Lennart Weiss, kommersiell chef, Veidekke

Hur allvarligt är skattefusket i byggbranschen?
– Mycket allvarligt. Det handlar inte bara om den kommersiella sektorn, det är i allra högsta grad också ett problem i hushållssektorn. Vårt intryck är att det har ökat under senare år. Den starka byggnadskonjunkturen har sannolikt bidragit till utvecklingen. Den har blottlagt bristen på arbetskraft, vilket har fått till följd att många aktörer valt att anlita underentreprenörer från andra länder. Kontrollen av dessa är ofta undermålig, vilket i sin tur har fått en del negativa följdeffekter, bland annat vad gäller ökat skattefusk.

– Det finns en överhängande risk av den här typen av problem kvarstår även när marknaden svalnar. Genom att anlita utländska underentreprenörer går det att minska kostnaderna, vilket kan vara ett lockande alternativ för många lönsamhetssökande aktörer. Yrkesverksamma i Sverige, som jobbar under svenska regler och kollektivavtal, riskerar naturligtvis att drabbas negativt av en sådan utveckling. Det är inte konkurrens på lika villkor.

Vad krävs för att skapa en sund nyproduktionsaffär?
– Det börjar i en värderingsmässig diskussion. Branschen som helhet behöver skambelägga den här typen av strukturer och beteenden. I nästa steg handlar det om utökade kontroller och ökad samverkan. Byggbolagen kan inte hantera allt själva. Det behövs kontroller och regler i varje del av kedjan för att verkligen få bukt på problemen. Det ska kännas obehagligt för oseriösa aktörer att verka på den svenska marknaden.

INBLICK

HUR TÄNKER OCH ARBETAR FASTIGHETSBOLAG SOM ÄGER STORA BOSTADSOMRÅDEN I VÅRA FÖRORTER?

I den allmänna debatten om våra förorter diskuteras utanförskap och integration. Inte sällan återspeglas en negativ bild via medier. Polisen, arbetsförmedlingen, skolan och socialkontoren kommenteras ofta i dessa sammanhang. Polisen har dessutom gjort en geografisk fördelning av 61 områden som benämns som Särskilt utsatta, Utsatta och Riskområden. Vad kan en fastighetsägare göra för att bidra till ett ansvarsfullt ägande? Och hur tänker en bank som finansierar fastigheter i dessa områden?

Stena Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger många fastigheter i de så kallade miljonprogram som byggdes under 60- och 70-talen. Stena är också kund hos SBAB, en relation som har växt sig allt starkare. Vi har träffat Cecilia Fasth, VD på Stena Fastigheter och Tim Pettersson, Affärschef Företag & Brf på SBAB, för att bättre förstå hur de tänker kring sina egna roller och den allmänna bilden av bostaden, stadsdelen och människorna i våra förorter.

VI BIDRAR TILL MÅL

Bild: Stena Fastigheter

Cecilia Fasth,
VD på Stena Fastigheter

På vilket sätt vill ni skapa värde för stadsdelen med er förvaltning?
– Vi vill vara med och utveckla de områden där vi äger bostäder. Eftersom vi är en långsiktig ägare hamnar social stabilitet och trygghet alltid högt på dagordningen. En annan viktig del i vårt arbete handlar om miljö – när vi bygger och förvaltar våra bostäder och lokaler är vårt mål att göra det med så liten påverkan på miljön som möjligt.

Hur arbetar ni?
– Vi brukar säga att arbetar med relationsförvaltning. Det är vår egen metod för att arbeta med social hållbarhet. Vi tror nämligen att goda relationer utgör själva grunden för ett hållbart samhälle. En viktig del i vårt arbete handlar därför om att samverka med de som bor hos oss men också med andra aktörer i närområdet. Med hjälp av deras kunskap och genom att ha en god dialog skapar vi bra förutsättningar för trivsamma och trygga bostadsområden. För att säkerställa långsiktighet och framdrift har vi heltidsanställda på varje dotterbolag som arbetar med relationsförvaltning. Därutöver är det såklart viktigt att alla andra som arbetar hos oss delar vår värdegrund, så att man oavsett yrkesroll bidrar till aktiviteterna i relationsförvaltningen.

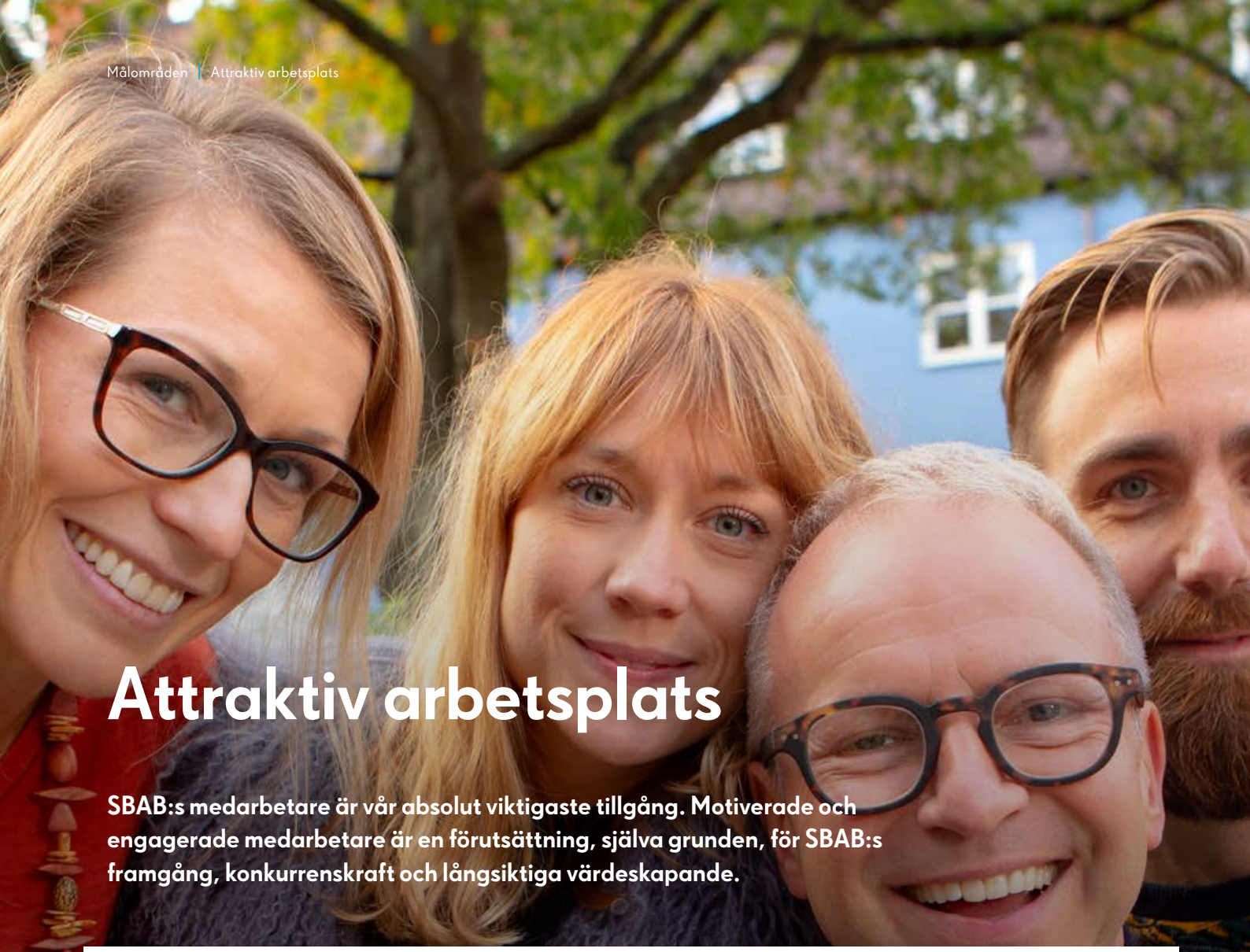
Kan du nämna något exempel på ert arbete?
– I våra kvarter samarbetar vi ofta med kommun och skola för att ge våra barn förutsättningar till en bra start i livet. Fullständiga betyg från grundskolan, ett första sommarjobb och meningsfull fritid utgör viktiga byggstenar. Varje år anställer vi till exempel lika många sommarjobbare som vi är anställda. I och med 2018 års sommarrekrytering har vi bidragit till 1 500 sommarjobb på fem år.

Ger media en rättvis bild av förorten?
– Vi recenserar inte media. Samtidigt vill vi såklart nyansera den stereotypa bilden av förorten som ibland återspeglas. Den gagnar inte något. Vi är jättestolta över de områden där vi äger fastigheter och tror att våra hyresgäster känner likadant.

Tim Pettersson,
Affärschef Företag & Brf på SBAB

SBAB finansierar många fastigheter i förorterna till våra större städer. Hur kommer det sig?
– SBAB:s mission är bred och innefattar alla människor i samhället, inte bara de som bor i ägda boenden eller i socialt starka områden. Förorter består ibland av så kallade miljonprogram. Dessa fastigheter börjar nu få stora renoveringsbehov. Stora fastighetsbestånd med behov av renovering ställer stora krav på finansiering över lång tid. SBAB kan hantera stora affärer och har dessutom ett särskilt intresse av att förbättra levnadsförhållandena för människor i mindre socialt starka områden.

Hur viktig är fastighetsägarens roll och förvaltningen när ni beslutar att låna ut pengar?
– Ägaren är mycket viktig. En seriös ägare ser fördelen i att föra en dialog med de boende och investera i en trygg, trivsam och hållbar boendemiljö. Som finansiär med vårt uppdrag och mission är det viktigt att fastighetsägarens förvaltning bedrivs ansvarsfull. Vi samverkar gärna kring till exempel sociala projekt, där vi kan bidra med vår kompetens och erfarenhet.



Attraktiv arbetsplats

SBAB:s medarbetare är vår absolut viktigaste tillgång. Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning, själva grunden, för SBAB:s framgång, konkurrenskraft och långsiktiga värdeskapande.

Visste du att?

1. SBAB hamnade på **åttondeplats i Great Place To Works topplista** över Sveriges bästa arbetsplatser 2018 inom kategorin stora organisationer
2. **85 procent** av våra medarbetare anser att SBAB är en mycket bra arbetsplats
3. Under 2018 har vi tillsammans med stiftelsen Make Equal tagit fram ett vertyg, **Respekttrappan,** för att lära oss mer, reflektera och samtala om respekt och jämlikhet

FN:s globala hållbarhetsmål

Vi lägger lika mycket energi och fokus på medarbetarupplevelsen som på kundupplevelsen. Vi är beroende av människor som är motiverade, som ser behov och möjligheter och agerar på dessa. För oss är det viktigt att alla på SBAB trivs på arbetsplatsen, att de mår bra, att de kan vara sig själva, och att de varje dag känner att de tillsammans med SBAB bidrar och utvecklas.

Vi arbetar aktivt med att utveckla vårt värderingsdrivna arbetssätt, med den självdrivna medarbetaren och det inkluderande ledarskapet i centrum. Ett värderingsdrivet arbetssätt handlar om att alltid arbeta utifrån våra värderingar och att hela tiden träna, prata, diskutera och ge feedback utifrån dem. Det handlar om att ge våra medarbetare de verktyg och det mod som behövs för att ta egna initiativ, fatta egna kloka beslut i vardagen och genomföra och pröva nya saker. Det värderingsdrivna arbetssättet ställer krav på helhetsperspektiv. Genom att agera förebilder ska våra ledare bygga den tydlighet, tillit och det engagemang som krävs för att våra medarbetare ska kunna agera självdrivande. En självdrivande organisation där alla fattar kloka beslut i vardagen får ett tempo som utklassar en traditionell hierarkisk och byråkratisk organisation.

På SBAB understryker vi värdet av medarbetare med olika bakgrund. Hos oss är det självklart att alla medarbetare ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom allt som rör arbetsplatsen. Vi vill att SBAB ska vara en jämlik arbetsplats med hög integritet som uppmuntrar olikheter och mångfald. Vi är övertygade om att en blandning av åsikter, talanger och bakgrunder berikar och stärker vårt företag och vår konkurrenskraft.

Kompletterande information om målområdet återfinns i hållbarhetsnoterna på sid 168.

Nöjda medarbetare
Vi mäter hur långt vi kommit i vår upplevelse av en attraktiv arbetsplats genom vår årliga medarbetarundersökning i samarbete med företaget Great Place to Work (GPTW) och genom andra kvartalsundersökningar. Medarbetarundersökningar genomförs i syfte att fördjupa förståelsen för våra medarbetares trivsel och hur de upplever arbetsplatsen utifrån ett antal fundamentala behov inom områdena tillit, stolthet och kamratskap. På så sätt vill vi skapa underlag för analys och djupare dialog på avdelnings- och teamnivå, samt skapa en tydligare förståelse för vilka aktiviteter som vi bör fokusera på för att förbättra eller bevara våra medarbetares upplevelser av SBAB. I den senaste medarbetarundersökningen ansåg 85 procent (79) av våra medarbetare att SBAB är en mycket bra arbetsplats[1]. Nivån på medarbetarengagemang, Total Trust Index, i GPTW:s årliga undersökning ökade till 81 procent (74)[2].

Ett värderingsdrivet arbetssätt
Vi är ett värderingsdrivet företag som strävar efter att möjliggöra för alla våra medarbetare att vara självdrivande och ta egna kloka beslut i vardagen. Vår företagskultur är våra fyra värderingar med sina 18 innebärandepunkter. | *Läs mer på sid 23.*

På SBAB är det inte företagsledningen som med instruktioner och delegering ska bestämma i detalj hur vi ska nå våra mål. Hos oss är det medarbetarna som står i fokus. Vi verkar i en föränderlig omvärld som kräver att vi snabbt och flexibelt kan anpassa oss efter nya förutsättningar. Med hjälp av de agila principerna arbetar vi för att utveckla ett arbetssätt som genomsyras av samarbete, kontinuerligt lärande och full transparens. För att optimera värdeskapande aktiviteter levererar vi ofta och arbetar dynamiskt genom att prova och lära oss. Vi strävar efter att skapa autonoma team som med hjälp av mål och ramar själva avgör hur de ska ta sig mot målet. Vi vill möjliggöra för alla att vara självdrivande. Att kunna påverka sin arbetssituation är något självklart för oss.

Vi behöver ha hög kompetens när det gäller att leda och leva med förändring. Vårt mål är att säkerställa att ett effektivt förändringsarbete är en del av vårt DNA och vår kultur. Med full transparens kring vår hållbara styrmodell vill vi tydliggöra hur allas insatser bidrar till vår vision och våra mål. På så vis vill vi att alla medarbetare ska förstå hur just deras arbetsuppgifter bidrar till helheten och varför just de är viktiga för SBAB:s framgång.

[1] Data från Nordic Brand Academy. Utfall för det fjärde kvartalet 2018. Resultatet avser antalet medarbetare som svarat 4-5 i lojalitetsmåttet NPS (Net Promoter Score).

[2] Data från Great Place to Work (GPTW). Nyckeltalet beskriver andelen medarbetare som har en övervägande stark positiv upplevelse av SBAB som arbetsgivare och arbetsplats inom de engagemangsdrivande områdena tillit, stolthet och kamratskap.

Vår HR-strategi

Vi arbetar långsiktigt och fokuserat med vår HR-strategi, inom vilken vi har definierat sju särskilt viktiga fokusområden; Företagskultur, Ledarskap, Respekt & Jämlikhet, Attrahera & Rekrytera, Lärande & Utveckling, Hälsa och Ersättning. Genom att kontinuerligt och målmedvetet arbeta inom dessa områden vill vi uppnå vårt långsiktiga mål om att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

INBLICK

EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

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. SBAB hamnade på åttondeplats i årets topplista över Sveriges bästa arbetsplatser inom kategorin stora organisationer.

VI BIDRAR TILL MÅL 8

> Årets resultat i Great Place to Work är ett tydligt kvitto på att vårt engagemang för arbetsplatsfrågor gör skillnad.

Carina Eriksson, HR-chef på SBAB

Varför arbetar SBAB med Great Place to Work?
– Med hjälp av Great Place to Works verktyg får vi tillgång till en omfattande och djupgående analys över hur vår arbetsplats uppfattas och vad drivkrafterna bakom upplevelsen är. Resultatet ger oss också möjlighet att jämföra oss med de mest ambitiösa företagen i Sverige, vilket är väldigt värdefullt. Vi får med andra ord en bra bild över nuläget och en god förståelse över vilka insatser som behövs för att vi ska bli en ännu bättre arbetsplats.

Vad ligger bakom årets starka resultat?
– Årets resultat är ett tydligt kvitto på att vårt värderingsdrivna arbetssätt är nyckeln för att vara en attraktiv arbetsplats, vilket vi ser som helt centralt för vår långsiktiga framgång och konkurrenskraft. Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser kräver ett långsiktigt och stort engagemang från alla medarbetare. Det innebär ett gemensamt ansvarstagande i det dagliga arbetet där tillit, prestigelöshet, kunskapsdelning och samarbete är avgörande för att vi ska få energi och trivas tillsammans.

Vad ska SBAB göra för att bibehålla och förbättra det starka resultatet?
–Det går såklart alltid att bli bättre. Tack vare den höga svarsfrekvensen har vi ett gediget underlag att arbeta vidare med. Vi hoppas att de team vars resultat var något lägre kan inspireras av det starka totalresultatet. Det visar att det finns goda förutsättningar för alla att ha en riktigt bra upplevelse av vår arbetsplats, vilket naturligtvis är vårt långsiktiga mål.

Great Place To Work.
Sveriges Bästa Arbetsplatser
SWEDEN 2018

Symboler för att hjälpa och göra det lättare för oss att arbeta värderingsdrivet

För att ge liv åt våra värderingar har vi tagit fram ett antal symboler. De utgör praktiska verktyg i vardagen och symboliserar hur vi ska agera i vårt dagliga arbete.

Vattenglaset står för tillit. Glaset fylls på långsamt av våra goda handlingar. Men med en felaktig handling kan vattnet spillas ut och tilliten förloras.

Helikoptern står för vår förmåga att se helheten. Att liksom en helikopter kunna lyfta för en överblick för att se hur allt hänger ihop.

Fyren står för de signaler som vi sänder ut – att vi alla är förebilder och ambassadörer. Vi påverkar alla varandra.

Dörren står för mod – att våga öppna okända dörrar, ta nya vägar och att tänka nytt. När tilliten finns får du modet.

Stegen symboliserar vår förmåga att ta egna initiativ. Att vara högt uppe på stegen är att göra, ta initiativ och agera. Längre ner på stegen finner vi de som klagar och väntar.

Äggen står för vårt förhållningssätt till ansvar för helheten. Vårt ansvar är oändligt och något som vi tar – även utanför vår funktion. Vårt ansvar går in i varandras och skapar en starkare helhet.

Inkluderande ledarskap

Det värderingsdrivna ledarskapet på SBAB ställer krav på modiga ledare med helhetsperspektiv. Vi har som mål att alla ska vara ledare. Vi behöver utveckla allas förmåga att agera ledare och att ta ledaransvar för att driva oss framåt och föregå med gott exempel. Chefer med personalansvar har såklart ett extra stort ansvar för vårt inkluderande ledarskap, vilket innebär att leda medarbetare genom delaktighet, tillit, ansvar, tydlighet och mångfald. Ledaren agerar förebild, sätter mål och ramar, är tydlig med förväntningar men visar tillit genom att avstå från att detaljstyra medarbetarna. Det gör att vi ökar tempot, beslutskraften och vardagsinnovationen.

Under 2018 har vi tränat nya chefer och medarbetare i det inkluderande ledarskapet, bland annat genom vårt ledarskapsprogram för nya chefer. Vi har även arbetat med befintliga ledare genom workshops i ledningsgrupper och på vårt Ledarforum, som genomfördes fyra gånger under året.

SBAB:s talangarbete

I en omvärld där förutsättningarna hela tiden förändras behöver vi agera med nytänkande och omtanke för att säkerställa att vi attraherar och rekryterar de talanger som kan ta oss mot vår vision. Nytänkande genom att utmana samhället, branschen och oss själva. Omtänksamma genom att inkludera och arbeta för respekt och jämlikhet. Alla som jobbar på SBAB ska göra det tack vare sina unika kompetenser och förmågor, men också tack vare en samsyn kring värderingar.

I rekryteringen fokuserar vi på att hitta kandidater som delar våra värderingar. Vi behöver attrahera utvecklingsbara personer som vill hitta nya vägar framåt tillsammans med sina kollegor. Vi vill rekrytera talanger som kan bidra med individuella olikheter, kompetens och erfarenheter – för att göra SBAB som företag bättre och starkare. Genom att utmana och utveckla hur vi attraherar talanger har vi som mål att öka mångfalden i våra rekryteringsprocesser.

I dag är det i lika stor utsträckning medarbetare som väljer företag, som tvärtom. Därför är det centralt att alla på SBAB känner ansvar för att delta i talangarbetet genom att intervjua kandidater och träffa nyanställda. Eftersom många är inblandade i rekryteringsarbetet är det viktigt att ha en tydlig process för hur rekrytering ska gå till. På så sätt säkerställer vi att alla kandidater behandlas likvärdigt och att alla har samma syn på vilka talanger vi letar efter. Under 2018 har vi implementerat ett nytt rekryteringssystem för att stärka kandidatupplevelsen och samarbetet för alla inblandade i rekryteringar.

Första tiden på en ny arbetsplats är avgörande för att en medarbetare ska känna sig välkommen och trygg i sitt val. Det är viktigt att få en förståelse för helheten, oavsett vilken roll en medarbetare kommer att ha på SBAB. Vår heldag, Kundresan, och vårt två dagarsinternat, Boost Camp, syftar till att på ett energigivande, motiverande och inkluderande sätt introducera nya medarbetare till vår företagskultur, vårt värderingsdrivna arbetssätt och till SBAB som helhet. Under 2018 genomförde vi åtta Kundresedagar för totalt 145 medarbetare och sex Boost Camps för totalt 127 medarbetare.

Att utvecklas och vara en lärande individ

Lärande och kompetensutveckling blir allt viktigare i dagens snabbt föränderliga värld. Vi lägger stort fokus på att utveckla en lärande organisation. Det är viktigt att säkerställa att det arbete som vi bedriver är relevant och bidrar till rätt affärsvärde och långsiktig kompetensutveckling.

I dagens föränderliga värld är kompetens en färskvara, varför möjligheten till lärande och kontinuerlig utveckling är en strategiskt viktig prioritering. Våra utvecklingsinsatser är baserade på "70–20–10-modellen". Modellen innebär förenklat att 70 procent av lärandet ska ske i vardagen eller i praktiken, 20 procent genom och tillsammans med andra och enbart tio procent genom traditionell utbildning eller teori.

Den viktigaste och största delen av lärandet är den utveckling som sker i vardagen genom att praktisera kunskap och lära tillsammans med andra. Reflek-

tion och feedback är en förutsättning för lärande och utveckling, varför regelbundna avstämningsmöten mellan chef och medarbetare utgör självklara delar i vårt löpande arbete. Att styra mot mål är viktigt för att definiera och tydliggöra riktning och ramar för vad som ska uppnås. Detta arbete konkretiseras genom en individuell årsplan, vilken följs upp och justeras löpande.

Under 2018 har vi fortsatt initiativet att bolånelicensiera majoriteten av alla på SBAB. Enligt bolånedirektivet måste personal hos aktörer som erbjuder kreditgivning, kreditförmedling eller rådgivning i fråga om bostadskrediter till konsumenter ha särskild kunskap och kompetens. SwedSec Licensiering AB tagit fram ett kunskapstest för personal som arbetar med bolån, vilket i sin tur leder till licens att få arbeta med bolån. Vid årets slut hade 442 medarbetare på SBAB bolånelicensierats.

Vi har därutöver skapat förutsättningar för ett mer effektiv lärande genom att digitalisera övriga lagkrav och andra kunskapskrav från klassrumsutbildningar till e-learnings. Våra klassrumsutbildningar syftar nu främst till fördjupade diskussioner och förståelse kring mer komplexa frågeställningar.

Hållbara medarbetare

Vi vill möjliggöra för alla som jobbar hos oss att genom en hållbar arbetsbelastning kunna ha en sund balans i livet. Livet innehåller många olika faser och utmaningar både på och utanför arbetet. Vårt hälsoarbete syftar att skapa en hälsosam arbetsmiljö och att proaktivt stötta alla medarbetare. Vi tror på att förebygga ohälsa genom att erbjuda en mängd proaktiva friskvårdsinsatser och därigenom bidra till välmående och hållbara medarbetare. Vårt fokus på vår psykosociala arbetsmiljö ska kännas relevant och omtänksamt. Genom vårt professionella samtalsstöd, Vardagsstödet, erbjuds alla medarbetare kunnig och anonym hjälp för att så tidigt som möjligt finna lösningar och vägar framåt på både enkla och svåra frågeställningar. Våra chefer är utbildade i hälsofrämjande ledarskap och försöker så långt det är möjligt att anpassa arbetssituationen utifrån varje individs behov och önskemål.

Genom vår digitala hälso- och friskvårdsportal kan medarbetare välja mellan olika typer av friskvårdserbjudanden på alla orter där vi finns representerade. Därutöver har vi en mängd aktiviteter arrangerade av våra Friskvårdare, en subventionerad sjukvårdsförsäkring samt utökad föräldrapenning. Vi arbetar även för att aktivt förbygga långtidssjukskrivningar genom samarbete med företagshälsovården. Under 2018 har vi uppdaterat vår rehabiliteringsprocess, genomfört en översyn av vår diskrimineringsprocess samt initierat ett samarbete med Falck Healthcare avseende hantering av trakasserier och kränkande särbehandling.

Ersättning

Vår ersättningspolicy omfattar alla anställda på SBAB, oavsett position. SBAB:s ersättningar ska enligt gällande policy vara konkurrenskraftiga, takbestämda och ändamålsenliga, måttfulla, rimliga, väl avvägda och inte löneledande. De ska också bidra till en god etik och företagskultur. Detsamma gäller för de förmåner som vi tillämpar – alla medarbetare erbjuds samma förmåner, oavsett position. Sedan 2012 finns inga incitamentsprogram och det utgår inga rörliga ersättningar till medarbetare som kan ha en väsentlig inverkan på SBAB-koncernens riskprofil. Den totala ersättningsnivån bestäms utifrån ansvar, komplexitet och resultat inom respektive medarbetares område men också utifrån hur väl medarbetaren lever våra värderingar och vårt värderingsdrivna arbetssätt. Vi tillämpar individuell lönesättning i enlighet med vårt kollektivavtal, vilket innebär att ersättningen och löneutvecklingen är individuell och differentierad. Alla anställda i moderbolaget omfattas av kollektivavtal. Lönerevision sker årligen genom individuella lönesamtal, där prestation i befattning samt vid var tid gällande lönekriterier vägs in.

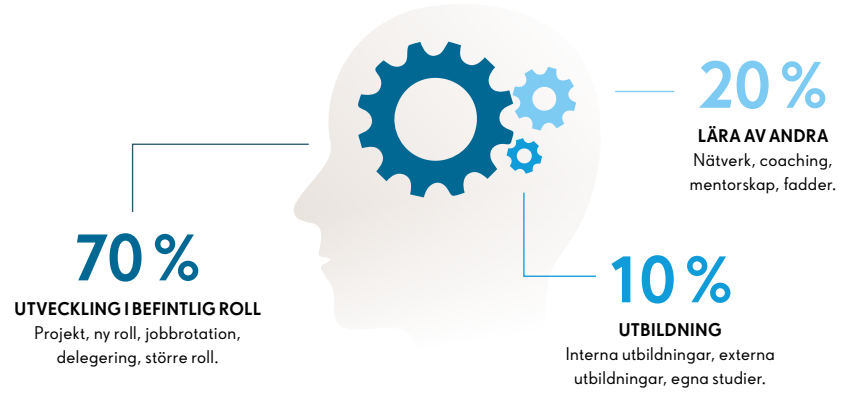
Under 2018 har vi skapat en utbildning i hur lönesättningen på SBAB går till för att öka transparensen och kunskapen om dessa frågor. Vi genomför därutöver årliga lönekartläggningar för att säkerställa att vårt framgångsrika arbete med att motverka osakliga löneskillnader eller lönediskriminering fortsätter. Skulle kränkande särbehandling förekomma finns rutiner för utredning och åtgärd. Rapportering ska ske till närmaste chef eller HR. Om medarbetaren tillhör en facklig organisation kopplas en representant från organisationen in i utredningen.

Respekt och jämlikhet

SBAB har en policy som understryker värdet av medarbetare med olika bakgrund. Hos oss är det en självklarhet att alla medarbetare ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom allt som rör arbetsplatsen. Ett av våra mål handlar om jämställdhet mellan kvinnor och män i ledande positioner. Vid årets slut var 44 procent (45) kvinnor och 56 procent (55) män.

Under 2018 har vi tillsammans med stiftelsen Make Equal tagit fram ett vertyg, Respekttrappan, för att lära oss mer, reflektera och samtala om respekt och jämlikhet. | *Läs mer på sid 56.*

Lärande enligt 70-20-10-modellen



INBLICK

BANKER, LÅT OSS PRATA OM INTEGRATION!

Den svenska banksektorn har ett stort behov av kompetens och flera banker vittnar om svårigheter med att rekrytera. Samtidigt finns det idag cirka 69 000 utlandsfödda akademiker som är arbetslösa i Sverige.

VI BIDRAR TILL MÅL 8

Fotograf: Abraham Engelmark

Under året initierade SBAB en undersökning om utlandsfödda svenskars inställning till att jobba i bankbranschen och deras erfarenheter av banktjänster. Resultatet visade att majoriteten är intresserade av att arbeta på bank, men att bara fem procent har sökt jobb inom branschen.

– Vi har ett samhällsansvar att göra banksystemet mer tillgängligt. Det gäller såväl de banktjänster som vi erbjuder som sättet vi rekryterar. Det är tydligt att bankbranschen på många sätt har misslyckats med att ta tillvara på väldigt mycket kompetens, säger Malin Pellborn, chef för Hållbarhet, Marknad och Kommunikation på SBAB.

Undersökningen visade bland annat att nästan 40 procent av de tillfrågade utlandsfödda svenskarna är intresserade av att arbeta i bankbranschen men antingen inte vet vad det innebär eller hur man får jobb i branschen. Även de som har tidigare erfarenhet av att jobba i branschen vet inte hur de ska gå tillväga. Undersökningen visade också att det finns ett generellt underutnyttjande av banktjänster i gruppen utlandsfödda, bland annat vad gäller sparande.

– Även när det gäller utlandsfödda som kundgrupp är det alltså tydligt att vi, och de andra bankerna, inte har nått ut tillräckligt bra med information om till exempel sparande. Oavsett om detta beror på bristande kundinsikt eller att man inte väljer att prioritera resurser riktade till målgruppen så leder det till att utlandsfödda hamnar utanför även som kundgrupp, säger Malin.

Hur branschen tillsammans kan skapa en mer inkluderande banksektor

Under hösten 2018 bjöd SBAB tillsammans med samarbetspartnern Welcome! in representanter från andra banker till Norrskens lokaler i Stockholm för att diskutera hur man tillsammans kan skapa en mer inkluderande banksektor. Ett antal utlandsfödda svenskar deltog också i diskussionen.

– Som ett sätt att börja komma till rätta med problematiken inledde vi en diskussion med de andra bankerna. Med utgångspunkt i SBAB:s undersökning diskuterade vi branschöverskridande samarbeten. Bristande språkkunskaper beskrevs som ett hinder att rekrytera utlandsfödda svenskar och arbetsförmedlingen kom med ett konkret förslag på en bankgemensam utbildning.

– I utbildningen hoppas vi kunna utmana och utveckla synen på praktikplatser och möjligheter att ersätta dessa med fler provanställningar. Vi vill även se över ersättningsnivåer för att säkerställa att individerna känner sig inkluderade på arbetsplatsen samt tydliggöra hur vi som bransch kan öka vår synlighet och våra möjligheter i denna målgrupp.

Som ett nästa steg kommer SBAB under 2019 att bjuda in till uppföljande möten för att diskutera utbildningen och andra konkreta lösningar och aktiviteter.

– Alla deltagare var överens om att vi som bransch måste göra mer. Det här initiativet är ett exempel som visar att det finns stora fördelar med att ta oss an delar av integrationsfrågan gemensamt som bransch, snarare än att respektive aktör arbetar på varsitt håll.

Respekt och jämlikhet

1 TÄNK!

Deltagarna närmar sig ämnet på ett utbildande och dialogorienterat sätt. Det kan till exempel handla om att titta på ett filmklipp eller läsa en artikel, som därefter diskuteras i gruppen.

2 LÄR!

Genom e-learnings kan deltagarna på egen hand eller tillsammans öka sin faktakunskap.

3 QUIZZA!

Quiz är ett lustfyllt sätt för deltagarna att lära sig mer, inte nödvändigtvis att svara "rätt".

4 UPPLEV!

Deltagarna får i olika fysiska övningar prova på och utforska ovana perspektiv och prata om hur det känns.

Gör!

7

6

Under 2018 påbörjade 661 personer, såväl medarbetare som konsulter, sin resa uppför trappan.

SBAB är ett värderingsdrivet företag. Det betyder att vi som jobbar på SBAB behöver ha samma grundläggande attityd. Vår attityd tydliggör vi med våra värderingar, vilka är grunden i vår företagskultur.

Inkludering genomsyrar våra värderingar. Med inkludering menar vi transparens, kunskapsdelning, prestigelöshet, tillit, mångfald, respekt och jämlikhet. Vårt värderingsdrivna arbetssätt skapar mod, tempo och förändringsvilja, och har tagit oss till att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work.

Under hösten 2017 hände något stort och mycket betydelsefullt. En rad kvinnor trädde fram och berättade om sexuella trakasserier och kränkningar som de blivit utsatta för på sina arbetsplatser. Detta tydliggjorde avsaknaden av respekt och jämlikhet i vårt samhälle. #metoo-uppropen visade att respektlösa och ojämlika normer och beteenden finns överallt.

Respekt och jämlikhet betyder för SBAB att trakasserier och kränkningar är helt oacceptabelt. För oss innebär respekt och jämlikhet också att beteenden som vi kanske inte tänker på, som vi kanske inte ser i vardagen därför att de är helt normaliserade och har blivit ett vanemönster, inte heller är acceptabla.

Vi vill inte bete oss mot varandra på ett sätt som kan uppfattas som härskarteknik, vi vill inte att någons klädstil på jobbet ska påverka personens inflytande på mötet, vi vill inte att den yngre nyanställda kvinnans röst ska höras mindre än den högljudde pratglade unge mannens och vi vill inte kalla kvinnor för tjejer om vi kallar killar för män. Det är inte affärsmässigt att inte vara inkluderande. Vi vill göra något åt allt det som vi kanske inte tänker på eller ser, och vi vill göra det nu, konkret. Därför har SBAB:s arbetsgrupp för jämställdhet och mångfald, med representanter från olika delar av verksamheten, tillsammans med stiftelsen Make Equal under året tagit fram Respektrappan.

Respekttrappan är ett verktyg som syftar till att på ett lustfyllt sätt skapa förutsättningar att från olika perspektiv och på olika sätt lära oss mer, reflektera och samtala om respekt och jämlikhet.

Respekttrappan är uppbyggd utifrån ett förändringsperspektiv. Varje steg innehåller olika övningar av olika karaktär och behandlar olika ämnen. Vissa övningar är individuella men de flesta är gruppövningar. Övningarna är ögonöppnare, skapar tillit i gruppen och kan leda till känslosamma starka reaktioner och diskussioner.

Vi vill göra vad vi kan för att förändra världen. Under 2019 avser vi att tillsammans med Make Equal ta nästa steg med Respekttrappan genom att göra den tillgänglig för andra företag och organisationer.

MAKE EQUAL SBAB!

5 REFLEKTERA!

Liknar det första steget, "Tänk!", men diskussionerna rör sig närmare deltagarnas och gruppens egna normer och beteenden.

6 KARTLÄGG!

Genom att observera och kartlägga omgivningen försöker deltagarna upptäcka mönster som tidigare varit osynliga eller otydliga.

7 GÖR!

Deltagarna tar fram checklistor, strategier och enkla handlingsplaner för att hantera de situationer, problem och fallgropar som upptäckts på vägen uppför trappan.

VI BIDRAR TILL MÅL 8

Sunda finanser

Med långsiktig lönsamhet kan vi vara med och bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Visste du att?

1. Under året **ökade SBAB:s utlåning med nio procent** till totalt 364 mdkr
2. SBAB har det **lägsta K/I-talet** bland alla banker i Sverige
3. Styrelsen föreslår att **utdelningen för 2018 ska uppgå till 40 procent av resultatet efter skatt**, motsvarande 690 mnkr

FN:s globala hållbarhetsmål

Vi är med och skapar förutsättningar för privatpersoner att bygga ekonomisk trygghet genom att spara och låna i livets olika skeenden och vi möjliggör för företag att kunna verka, växa och skapa värden för många olika typer av intressenter. Som en del av det finansiella systemet har vi dessutom ett ansvar att säkerställa en långsiktigt hållbar samhällsekonomi. Väl fungerande banker bidrar till utveckling och sysselsättning i samhället och utgör en viktig del av den finansiella stabiliteten.

För att uppnå långsiktig konkurrenskraft behöver vi investera i verksamheten. Det förutsätter i sin tur tillväxt i form av större affärsvolymer för att bära de ökade kostnaderna som investeringarna medför. Vi vill växa ansvarsfullt, med god lönsamhet och alltid till rätt risk. God lönsamhet förutsätter långsiktig och hög kostnadseffektivitet med låga marginalkostnader.

Sunda finanser utgör en förutsättning för att vi ska kunna bedriva en hållbar affärsverksamhet och i förlängningen skapa värden för oss själva, våra intressenter och samhället i stort.

Kostnadseffektivitet
Att bedriva bankverksamhet har under senare år blivit allt mer komplext och krävande till följd av den regulatoriska utvecklingen, inte minst kring frågor som rör kundmötet, redovisning, kapital och likviditet. Den ökade komplexiteten medför ett ökat investeringsbehov som i sin tur ökar de fasta kostnaderna för att bedriva bankverksamhet.

Digitalisering och nya kundbeteenden förändrar i grunden värdet av kunderbjudandet, hur det erbjuds och vad kunden betalar för varje produkt och tjänst. Digitaliseringen gör det väsentligt lättare för konsumenter att jämföra produkter och priser, vilket gör att varor och tjänster utsätts för ökad konkurrens. Kostnaderna för att distribuera tjänster digitalt, däribland finansiella tjänster, är närmast obefintliga. Marginalkostnaden, det vill säga kostnaden för att erbjuda ytterligare en enhet, går mot noll. När nödvändiga investeringar är genomförda är bankernas marginalkostnad väldigt låg, vilket betyder att det pris som en kund får betala för en digital banktjänst på en konkurrensutsatt marknad också är väldigt låg. Ett undantag är priset på lånade pengar – det är en ändlig tillgång. Att låna ut pengar medför en risk, varför lånade pengar alltid har ett pris.

Vi är en digital bank. Det innebär att vi inte har några traditionella bankkontor och att vårt kundmöte till stor del sker i digitala kanaler och via telefon. För vår långsiktiga konkurrenskraft är därför kostnadseffektivitet väldigt viktigt.

För att uppnå långsiktig konkurrenskraft behöver vi investera i verksamheten. Dels för att förbättra vårt kunderbjudande men också för att göra oss mer effektiva för att möjliggöra tillväxt till så låga marginalkostnader som möjligt. Vi vill att marginalkostnaderna för att växa med fler kunder och större volymer blir så låga att vi alltid ska kunna erbjuda konkurrensmässiga villkor på våra krediter och tjänster. Ansvarsfullt, tycker vi.

Våra kostnader ökade under året med 9 procent till 1 049 mnkr (959). Ett sätt att mäta den totala kostnadseffektiviteten är K/I-talet. Det är ett mått som beskriver relationen mellan våra kostnader och intäkter – hur mycket varje intjänad krona egentligen kostar SBAB. Vårt K/I-tal uppgick för 2018 till 32,0 procent (30,3), vilket är lägst i branschen.

Ansvarsfull tillväxt
Att växa är centralt för företag på konkurrensutsatta marknader. Om ett företag inte växer så krymper det, eftersom det alltid finns andra aktörer som är intresserade av kunderna. Om ett företag växer är det ett bevis på att dess erbjudande är efterfrågat.

Ansvarsfull tillväxt handlar för oss om att bedriva ansvarsfull kreditgivning. Vår kreditgivning ska alltid vara långsiktigt hållbar. Vi vill inte att våra kunder ska få problem att betala ränta och amorteringar. Vi har ett ansvar att finansiera bostäder till kunder som är kreditvärdiga. Vi behöver hela tiden bli bättre och skickligare på att bedöma kreditvärdigheten

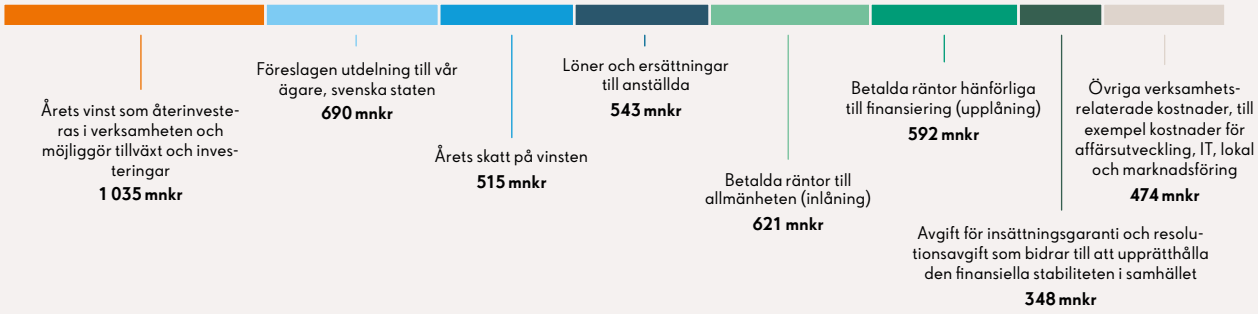
för att säkerställa att SBAB:s risktagande alltid är rimligt och att våra kunder efter sina förutsättningar lånar rätt belopp till rätt pris.

SBAB:s totala utlåning uppgick vid utgången av året till 364,2 mdkr (335,1), vilket motsvarar en nettotillväxt om 9 procent (13) under 2018. Antalet bolånekunder ökade med 6 procent (9) till 270 000 (255 000). SBAB:s totala inlåning uppgick vid utgången av året till 124,9 mdkr (111,9), vilket motsvarar en nettotillväxt om 12 procent (16) under 2018. Antalet sparkonton ökade med 10 procent (12) till 373 000 (338 000). | *Läs mer på sid 62.*

	KONCERNEN		
	2018	**2017**	**Förändring**
Total utlåning, mdkr	364,2	335,1	8,7 %
Total inlåning, mdkr	124,9	111,9	11,6 %
Räntenetto, mnkr	3 362	3 149	6,8 %
Provisionsnetto, mnkr	–49	–5	–44 mnkr
Kostnader, mnkr	–1 049	–959	9,4 %
Kreditförluster, mnkr	11	24	13 mnkr
Rörelseresultat, mnkr	2 241	2 228	0,6 %
Avkastning på eget kapital, %	12,1	12,5	–0,4 pe
K/I-tal, %	32,0	30,3	1,7 pe
Kärnprimärkapitalrelation, %	12,5 [1)]	32,2	–19,7 pe

[1)] *Från och med 31 december 2018 har metoden för tillämpningen av det nuvarande riskviktsgolvet för svenska bolån ändrats. För mer information, se sida 72.*

Ekonomiskt värdeskapande
Ett sätt att mäta hur vi skapar ekonomiskt värde för våra intressenter är att redovisa hur det skapade ekonomiska värdet fördelas.



Lönsamhet
Lönsamhet skapar förutsättningar för tillväxt och investeringar i verksamheten. Lönsamhet skapar också förutsättningar för SBAB att bygga en stabil kapitalbas, vilket är en förutsättning för att skapa förtroende hos våra intressenter, såsom sparkunder, obligationsinvesterare, ratinginstitut och myndigheter.

Vi uppnår lönsamhet genom att utveckla och arbeta med både intäkts- och kostnadssidan. De största påverkande faktorerna på intäktssidan är tillväxt i form av fler kunder, tillväxt i utlåningen samt räntemarginalen på utlåningen. På kostnadssidan är låga marginalkostnader den viktigaste faktorn för att uppnå långsiktig kostnadseffektivitet, både för att driva verksamheten och för att växa. SBAB har ett lönsamhetsmål om minst 10 procent avkastning på eget kapital över en konjunkturcykel. Avkastningen på eget kapital uppgick för året till 12,1 procent (12,5).

Utdelning
En del av vår finansiering kommer från vår ägare, svenska staten, i form av eget kapital. För sin insats får ägaren avkastning genom den vinst som genereras i verksamheten. Av vinsten ska enligt ägarens utdelningsmål minst 40 procent av resultatet efter skatt delas ut, med hänsyn tagen till SBAB:s kapitalstruktur. Styrelsen föreslår att utdelningen för 2018 ska uppgå till 40 procent (40), vilket motsvarar 690 mnkr (684). Den andra delen av vinsten återinvesteras i verksamheten. | *Läs mer på sid 83.*

Kapitalisering
Att SBAB är väl kapitaliserat är viktigt eftersom det bidrar till ökat förtroende från våra intressenter, ekonomisk stabilitet samt möjlighet att växa. Under året har styrelsen beslutat om att justera buffertnivåerna i SBAB:s kapitalmål till följd av ändrad metod för tillämpning av riskviktsgolvet för svenska bolån. Enligt de justerade målen ska SBAB:s kärnprimärkapitalrelation och totala kapitalrelation under normala förhållanden uppgå till minst 0,6 procentenheter över det av Finansinspektionen kommunicerade kärnprimärkapitalkravet. Detta krav uppskattas vid årsskiftet motsvara, enligt SBAB:s interna bedömning, en kärnprimärkapitalrelation om lägst 10,0 procent och en total kapitalrelation om 14,1 procent. Kärnprimärkapitalrelationen uppgick vid utgången av året till 12,5 procent (32,2) och den total kapitalrelationen till 18,1 procent (47,6), vilket ger en god marginal till både interna mål och externa krav. | *Läs mer på sid 72.*

FINANSIELLA RAPPORTER 2018

Verksamheten

Förenklad resultaträkning

+ SBAB:s intäkter

mnkr	2018 (2017)
Räntenetto SBAB:s största och viktigaste intäktspost är räntenettot som består av skillnaden mellan SBAB:s ränteintäkter och räntekostnader. Ränteintäkterna kommer framförallt från SBAB:s bolån och fastighetslån, medan räntekostnaderna i huvudsak består av SBAB:s upp- och inlåningskostnader.	3 362 (3 149)
Provisionsnetto Provisionsnettot består i huvudsak av intäkter från försäkringsförmedling och andra kreditrelaterade avgifter samt kostnader relaterade till upplåning och värdering.	–49 (–5)
Nettoresultat av finansiella transaktioner Nettoresultat av finansiella transaktioner uppstår genom SBAB:s tillämpning av finansiella instrument och som en följd av redovisningsmässiga värderingseffekter.	–65 (–12)
Övriga rörelseintäkter Övriga rörelseintäkter består i huvudsak av intäkter från dotterbolaget Booli Search Technologies AB.	32 (31)
Totala intäkter	**3 280** **(3 163)**

– SBAB:s kostnader

mnkr	2018 (2017)
Kostnader SBAB:s kostnader består till största delen av personal-, lokal- och marknadsföringskostnader samt kostnader för IT- och affärsutveckling.	–1 049 (–959)
Kreditförluster Kreditförluster uppstår när SBAB:s kunder inte kan betala sina räntor och amorteringar. Vi arbetar alltid för att, utifrån vår beslutade risktoleransnivå, minimera kreditförlusterna. Till följd av regelverkskrav tar vi också höjd för förväntade framtida kreditförluster genom reserveringar.	11 (24)
Skatt Skatt utgörs av inkomstskatt på 22 procent av årets resultat med tillägg för skattemässiga justeringar samt eventuell justering av skatt för tidigare år.	–515 (–519)
Totala kostnader	**–1 553** **(–1 454)**

= Årets resultat

1 726
(1 709)

Årets resultat består av de totala intäkterna minus de totala kostnaderna. Enligt SBAB:s utdelningsmål ska minst 40 procent av resultatet delas ut till ägaren, vilket för 2018 motsvarar 690 mnkr (684). Därefter återförs resultatet i eget kapital.

Förenklad balansräkning

SBAB:s tillgångar

mdkr	2018 (2017)
Värdepapper (likviditetsportfölj) För att hålla god likviditetsberedskap har SBAB olika former av värdepapper, främst i form av en likviditetsportfölj. Likviditetsportföljen finns till för att säkerställa tillgång till finansiering i tider då SBAB:s normala finansieringskällor inte fungerar tillfredsställande.	72 (73)
Utlåning till allmänheten SBAB:s största tillgångspost i balansräkningen är utlåning till allmänheten. Posten består av bolån och privatlån till privatpersoner samt fastighetslån till företag och bostadsrättsföreningar.	364 (335)
Utlåning till kreditinstitut I den korta likviditetshanteringen använder sig SBAB bland annat av repomarknaden för att placera eller låna pengar av andra banker.	3 (2)
Derivat SBAB använder olika former av derivat på såväl tillgångs- som skuldsidan för att skydda företaget mot oönskade ränte- eller valutakursförändringar.	8 (6)
Totala tillgångar	**448** **(417)**

SBAB:s skulder och eget kapital

mdkr	2018 (2017)
Inlåning SBAB:s utlåning finansieras bland annat genom inlåning från allmänheten. Inlåning är när privatpersoner, företag eller bostadsrättsföreningar sparar på SBAB:s sparkonton, i utbyte mot sparränta.	125 (112)
Skulder till kreditinstitut Se kommentar under posten "Utlåning till kreditinstitut" ovan.	7 (6)
Emitterade värdepapper (upplåning) Den största delen av SBAB:s utlåning finansieras genom upplåning på kapitalmarknaden, vilket i balansräkningen omnämns som emitterade värdepapper.	291 (275)
Derivat Se kommentar under posten "Derivat" ovan.	1 (2)
Efterställda skulder SBAB använder efterställd skuld för att stärka kapitalpositionen. Att skulderna är efterställda innebär att de vid en konkurs får infrias först efter att andra skulder har blivit betalda.	5 (5)
Eget kapital	17 (16)
Totala skulder och eget kapital	**448** **(417)**

Styrelsen och verkställande direktören för SBAB Bank AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Den legala årsredovisningen, inklusive denna förvaltningsberättelse, är reviderad och omfattar sidorna 61–75, 83 och 88–160. Resterande delar av årsredovisningen, exklusive bolagsstyrningsrapporten, utgör hållbarhetsredovisning. Deloitte lämnar revisionsberättelse avseende årsredovisningen och bolagsstyrningsrapporten samt separat rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen.

Organisation och verksamhet
SBAB har två affärsområden; Privat samt Företag & Brf (Bostadsrättsföreningar). Per 31 december 2018 hade SBAB 602 (530) medarbetare på fem kontor; 267 (234) i Solna, 28 (25) i Stockholm, 292 (256) i Karlstad, 7 (7) i Göteborg och 8 (8) i Malmö. I Solna sitter primärt IT och centrala funktioner. I Stockholm sitter Booli. Kundcenter och Operations återfinns i Karlstad. I Göteborg och Malmö finns lokalt kundansvariga inom Företag & Brf. | *Läs mer på sid 77.*

Finansiella mål | *Läs mer på sid 28.*
Vår ägare, den svenska staten, har fastställt följande övergripande finansiella mål för SBAB:

- **Lönsamhet:** Avkastning på eget kapital över en konjunkturcykel om minst 10 procent.
- **Kapitalisering:** Kärnprimärkapitalrelation och total kapitalrelation om minst 0,6 procentenheter över FI:s kommunicerade krav. | *Läs mer på sid 72.*
- **Utdelning:** Ordinarie utdelning om minst 40 procent av årets vinst efter skatt med beaktande av koncernens kapitalstruktur.

Resultat och finansiell ställning
Verksamheten fortsatte att utvecklas väl under 2018. SBAB:s rörelseresultat uppgick för 2018 till 2 241 mnkr (2 228). Avkastning på eget kapital uppgick för 2018 till 12,1 procent (12,5) och K/I-talet till 32,0 procent (30,3). Ytterligare kommentarer kring årets resultat och SBAB:s finansiella ställning återfinns senare i denna redovisning. | *Läs mer på sid 89.*

Utdelning och vinstdisposition
Styrelsens föreslår att utdelningen för 2018 ska uppgå till 40 procent (40), motsvarande 690 mnkr (684). | *Läs mer på sid 83.*

Händelser efter balansdagens utgång
SCBC, ett helägt dotterbolag till SBAB, emitterade i januari 2019 en säkerställd grön obligation med bolån och fastighetslån som säkerhet.

Vid en extra bolagsstämma i SCBC den 4 februari 2019 beslutades om efterutdelning till moderbolaget.

Under januari 2019 uppdaterades SBAB:s program för icke säkerställd upplåning (EMTN) varvid bland annat tillämplig börs ändrades från London Stock Exchange plc till Irish Stock Exchange plc.

För mer information, se not A 5.

Ersättningar
Det föreligger inga skillnader i förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare som ska beslutas på nästa årsstämma jämfört med de riktlinjer som gällt under året. Senaste beslutade riktlinjer återfinns i not IK 5.

Hållbarhetsredovisning
Från och med det räkenskapsår som inleddes efter 31 december 2016 ska större företag hållbarhetsrapportera enligt nya regler i ÅRL om hållbarhetsrapportering. SBAB:s hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI:s redovisningsramverk för hållbarhetsredovisning, GRI Standards: Core option. | *Läs mer på sid 161.*

Affärsområde Privat

Affärsområde Privat erbjuder tjänster inom boende och boendeekonomi, såsom lån- och sparprodukter, försäkringar, bostadssöktjänster och fastighetsmäklartjänster. Kärnprodukten är bolån. Verksamheten bedrivs under varumärkena SBAB, Booli och HittaMäklare. SBAB:s strategi innefattar att erbjuda ett värdeskapande och särskiljande kunderbjudande inom ekosystemet boende och boendeekonomi med bolånet i centrum.

Bolån
Den totala volymen bolån till privatpersoner ökade under året med 12 procent till totalt 276,7 mdkr (248,1), drivet av ett fortsatt starkt kunderbjudande, konkurrenskraftiga räntor och hög kännedom. Nyutlåningen uppgick för 2018 till 63,2 mdkr (68,0). Vid utgången av året hade vi 270 000 bolånekunder (255 000) fördelat på 172 000 finansierade bolåneobjekt (161 000). Marknadsandelen avseende bolån uppgick vid årsskiftet till 8,41 procent (7,96), vilket placerar SBAB på femte plats efter de fyra storbankerna. SBAB:s andel av nettotillväxten på bolånemarknaden uppgick under året till 17 procent enligt statistik från SCB.

SBAB:s utlåning är koncentrerad till Stockholms-, Öresunds- och Göteborgs-regionerna, vilka tillsammans representerar cirka 86 procent av bolånestocken. En stor majoritet av SBAB:s bolånekunder väljer de kortaste löptiderna. Andelen av den totala utlåningen med 3-månaders räntebindning uppgick vid utgången av året till 70,1 procent (68,7).

SBAB införde i mitten av 2016 nya amorteringsregler i linje med Finansinspektionens föreskrifter. Reglerna omfattar bland annat en amorteringstakt om 2 procent per år avseende nya bolån med över 70 procents belåningsgrad och därefter 1 procent per år ned till 50 procents belåningsgrad. Den 1 mars 2018 trädde det utökade amorteringskravet för hushåll

med höga skuldkvoter i kraft. Det utökade kravet medför att alla nya bolånetagare som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoinkomst, det vill säga inkomst före skatt, ska amortera ytterligare 1 procent av bolånet per år. Kravet gäller utöver redan befintliga amorteringsregler.

Den genomsnittliga belåningsgraden i SBAB:s bolåneportfölj uppgick vid utgången av 2018 till 61 procent (58). Det genomsnittliga bolånet till privatkunder uppgick vid samma tidpunkt till 1,6 mnkr (1,6).

FÖRENKLAD RESULTATRÄKNING, PRIVAT

mnkr	2018	2017	2016
Rörelseintäkter	2 568	2 457	2 260
Kostnader	–848	–766	–705
Kreditförluster, netto	–10	7	–13
Rörelseresultat	**1 710**	**1 698**	**1 542**
Avkastning på eget kapital, %	**12,6**	**14,4**	**14,7**

LÅNEPORTFÖLJENS SÄKERHETSSAMMANSÄTTNING, PRIVAT

mdkr	2018	2017	2016
Pantbrev	140,0	126,5	107,0
Bostadsrätt	136,6	121,5	102,7
Kommunal borgen och direktlån kommuner	0,1	0,1	0,3
Statlig kreditgaranti	0	0	0
Bankgaranti	0	0	0
Övrigt säkerhet	0,0	0	0
Privatlån [1]	2,2	2,0	2,0
Summa	**278,9**	**250,1**	**212,0**

[1] Lån utan säkerhet till hushåll.

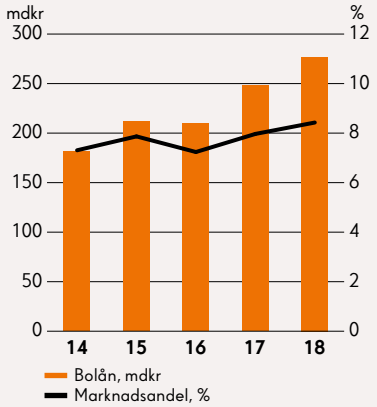
Samarbeten

En del av SBAB:s utlåning till privatpersoner sker via samarbeten med andra aktörer. Den totala volymen av förmedlade bolån uppgick vid utgången av året till cirka 46 mdkr (46), vilket motsvarar cirka 16,5 procent (18,5) av SBAB:s totala utlåning till privatpersoner. Cirka 18 mdkr (17) av de distribuerade bolånen är förmedlade i SBAB:s eget varumärke. Resterande del, cirka 28 mdkr (29), är förmedlade bolån under andras varumärken, med SBAB som underliggande kreditgivare. I slutet av 2017 valde vi att säga upp våra tre återstående sådana samarbeten med Ikano Bank, Sparbanken Syd och ICA Banken som ett led i vår långsiktiga strategi att uteslutande fokusera på förmedling av bolån i eget varumärke. Samarbetet med Ikano Bank avslutades under det tredje kvartalet 2018 efter avtalad uppsägningsperiod. I samband med detta övergick samtliga kundrelationer till SBAB. Under fjärde kvartalet 2019 kommer de två återstående samarbetena banksamarbetena att avvecklas. Den av ICA Banken förmedlade lånestocken kommer att kvarstå i SBAB:s balansräkning och kundrelationerna att övergå till SBAB efter samarbetets upphörande. Sparbanken Syd har aviserat att bolaget avser att utnyttja rätten enligt avtal att förvärva förmedlad lånestock om cirka 9 mdkr. SBAB kommer även fortsättningsvis att förmedla bolån i eget varumärke via utvalda samarbeten där vi ser ett tydligt mervärde. Vi inriktar oss framöver primärt på samarbeten som

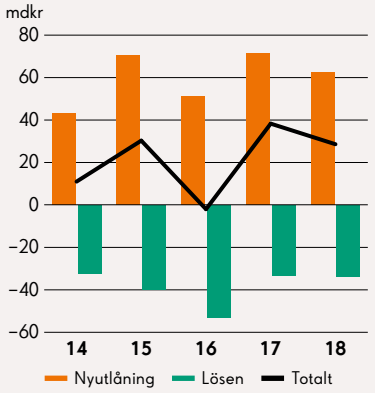
Ökade marknadsandelar

Den totala volymen bolån till privatpersoner ökade under året med 12 procent till totalt 276,7 mdkr (248,1), drivet av ett fortsatt starkt kunderbjudande, konkurrenskraftiga räntor och framgångsrik kommunikation. Marknadsandelen avseende bolån ökade till 8,41 procent (7,96).

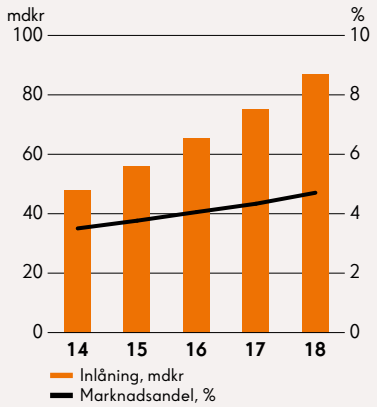
VOLYM OCH MARKNADSANDEL, BOLÅN



NYUTLÅNING OCH LÖSEN, BOLÅN



VOLYM OCH MARKNADSANDEL, INLÅNING, PRIVAT



erbjuder digitala affärsmodeller för ökad tillgänglighet och kundnytta.

Privatlån
Ett privatlån är ett lån utan krav på säkerhet. Privatlånet binds inte till ett specifikt lånesyfte, som bostadslånet, men används inte sällan som komplement till bolånet i samband med bostadsfinansiering. Vid årets utgång uppgick den totala volymen privatlån till 2,2 mdkr (2,0). Marknadsandelen uppgick vid samma tidpunkt till 0,87 procent (0,86). Per den 31 december 2018 hade cirka 32 000 kunder (28 000) privatlån hos SBAB.

Sparkonto
Våra sparkonton erbjuder konkurrenskraftig ränta, är avgiftsfria, har fria uttag och omfattas av den statliga insättningsgarantin. Inlåningen från privatpersoner uppgick vid utgången av året till totalt 87,1 mdkr (75,1). Marknadsandelen uppgick vid samma tidpunkt till 4,65 procent (4,33). Ökningen är hänförlig till hög sparränta, ökade marknadsföringsinsatser för att positionera sparprodukten på marknaden samt ett fortsatt högt kontosparande hos hushållen. Vid årsskiftet hade cirka 329 000 privatkunder (298 000) sparkonto hos SBAB.

Försäkringsförmedling
Vi förmedlar två försäkringsprodukter som på olika sätt anknyter till bolånet och boendet; låneskydd och hemförsäkring. Låneskyddet försäkrar vid arbetslöshet och sjukskrivning då kunden ersätts med månadskostnaden för lånet. Ett låneskydd innebär också att låntagarens bolån helt eller delvis kan avskrivas vid dödsfall. Hemförsäkring ersätter bostadsinnehavaren vid skador på hem eller villa. Produkterna utgör ett skydd för våra kunder men innebär också ett mervärde för SBAB då ett gott försäkringsskydd minskar risken för kreditförluster.

Användarutveckling
Allt fler besöker varje månad sbab.se för att hantera bolån, sparande eller hitta inspiration kring boende och boendeekonomi. Antalet unika besökare per månad på sbab.se ökade under året till cirka 505 000 (470 000). Under året passerade vi därtill 65 000 aktiva månatliga användare av SBAB-appen.

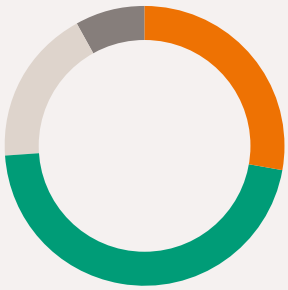
Allt fler besöker också varje månad booli.se för att hitta information kring utbud, efterfrågan och prisutveckling på bostäder. Antalet unika besökare per månad på booli.se uppgick under året till cirka 930 000 (924 000). Boolis kostnadsfria bostadsvärderingstjänst ger träffsäkra värderingsindikationer, vilket medförde att prenumerationstjänsten på det månatliga bostadsvärderingsmailet vid årets utgång översteg 300 000 prenumeranter.

HittaMäklares tjänst för fastighetsmäklare används av cirka 79 procent av antalet aktiva fastighetsmäklare i Sverige.

Antalet användare av SBAB-appen och Booli-appen förväntas öka som ett resultat av tjänsteutveckling inom boende och boendeekonomi.

God kreditkvalitet i utlåningsportföljen
Vi arbetar målmedvetet och kontinuerligt för att säkerställa god kreditkvalitet i vår utlåningsportfölj. Det har bland annat innefattat att anpassa verksamheten efter nya amorteringsregler, utveckla befintliga kreditregler samt implementera en mer riskbaserad räntesättning. Därutöver arbetar vi med målgruppsanpassad distribution och kundkommunikation.

BELÅNINGSGRAD (LTV) I BOLÅNEPORTFÖLJEN

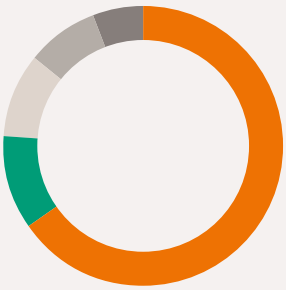


- LTV 0–50 % **28 %** (34)
- LTV 50–75 % **46 %** (49)
- LTV 75–85 % **18 %** (14)
- LTV >85 % **8 %** (3)

GENOMSNITTLIG SKULDKVOT I NYUTLÅNINGEN UNDER 2018

- Skuldkvot ≤ 3,5 **38 %** (38)
- Skuldkvot <3,5 – ≤ 4,5 **38 %** (32)
- Skuldkvot >4,5 **24 %** (30)

BOLÅNEPORTFÖLJENS GEOGRAFISKA SAMMANSÄTTNING



- Stockholmsregionen **65,3 %** (65,4)
- Öresundsregionen **10,9 %** (11,2)
- Göteborgsregionen **9,7 %** (9,5)
- Universitets- och tillväxtorter **8,4 %** (8,0)
- Övriga orter **5,7 %** (5,9)

Affärsområde Företag & Brf

Affärsområde Företag & Brf (bostadsrättsföreningar) erbjuder bostadsfinansierings- och sparprodukter till fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar. Vi finansierar flerbostadshus, såväl befintliga som nyproducerade. Vår utlåning till fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar motsvarar 23 procent av SBAB:s totala utlåning. Vår kreditgivning är koncentrerad till tillväxtregionerna kring våra tre kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö, där vi kan skapa den nära relation som krävs för att vara konkurrenskraftiga och för att erbjuda bästa möjliga service till våra kunder.

FÖRENKLAD RESULTATRÄKNING, FÖRETAG & BRF

mnkr	2018	2017	2016
Rörelseintäkter	800	734	614
Kostnader	–199	–193	–192
Kreditförluster	21	17	–5
Rörelseresultat	**622**	**558**	**417**
Avkastning på eget kapital, %	**11,7**	**8,8**	**8,1**

LÅNEPORTFÖLJENS SÄKERHETSSAMMANSÄTTNING, FÖRETAG & BRF

mdkr	2018	2017	2016
Pantbrev	83,7	83,5	82,2
Bostadsrätt	0,0	0,0	0,0
Kommunal borgen och direktlån kommuner	0,8	0,9	1,1
Statlig kreditgaranti	0,1	0,1	0,2
Bankgaranti	0,0	0,0	0,0
Övrigt säkerhet	0,8	0,5	0,7
Summa	**85,3**	**85,0**	**84,2**

Fastighetsfinansiering

Vi finansierar flerbostadshus, såväl privatägda som bostadsrättsföreningar. Fastigheterna kan vara befintliga eller nyproducerade, där vi belånar detaljplanerad mark, byggnation och slutlig finansiering. I vår kreditprocess följer vi löpande fastighetsmarknadens utveckling och minst en gång om året genomförs en granskning och riskbedömning av samtliga kundengagemang.

SBAB:s totala utlåning till företag och bostadsrättsföreningar uppgick per den 31 december 2018 till 85,3 mdkr (85,0), vilket motsvarar 23 procent (25) av SBAB:s totala utlåning.

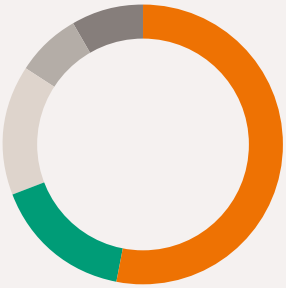
Fastighetsbolag

En aktiv nyproduktionsmarknad, ökade finansieringar av förvaltningsfastigheter och därtill stabil efterfrågan från fastighets- och byggbolag bidrog i början av 2018 till en positiv nyutlåningsutveckling, vilken dock avtog något under de senare

Stillastående utlåningsvolymer i företagsaffären

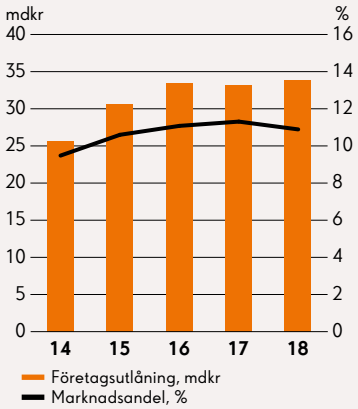
SBAB:s utlåning till fastighetsbolag uppgick vid utgången av året till totalt 33,8 mdkr (33,2). Marknadsandelen uppgick vid samma tidpunkt till 10,88 procent (11,30).

LÅNEPORTFÖLJENS GEOGRAFISKA SAMMANSÄTTNING, FÖRETAG & BRF

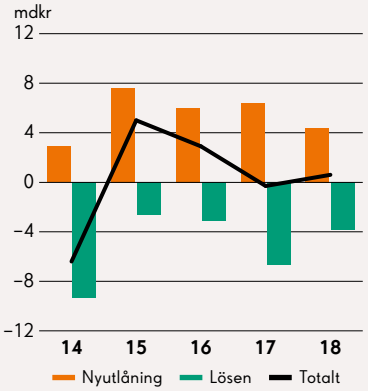


- Stockholmsregionen **53,1 %** (52,7)
- Öresundsregionen **16,0 %** (15,5)
- Universitets- och tillväxtorter **15,1%** (15,2)
- Övriga orter **7,4 %** (8,9)
- Göteborgsregionen **8,3 %** (7,6)

VOLYM OCH MARKNADSANDEL, FÖRETAG



NYUTLÅNING OCH LÖSEN, FÖRETAG



delarna av året. Nyutlåningen till fastighetsbolag uppgick för 2018 till 4,4 mdkr (6,4). Den totala utlåningen uppgick vid utgången av året till 33,8 mdkr (33,2). Antalet större fastighetsbolagskunder minskade till 70 (72). Den främsta anledningen till minskningen var uppköp och sammanslagningar av bolag. Marknadsandelen avseende lån till fastighetsbolag uppgick vid årsskiftet till 10,88 procent (11,30).

Som ett resultat av förändrade marknadsförutsättningar inom nyproduktionsmarknaden, med minskad efterfrågan på nyproducerade lägenheter, har vi vidtagit viss återhållsamhet i vår utlåning inom detta segment. I framförallt Stockholm, men också andra tillväxtorter, har nybyggnationstakten varit särskilt hög. Det har föranlett att vi bland annat ställer högre krav på försäljning mot bindande förhandsavtal innan produktionsstart samt en större egen insatts i vår kreditgivning till nyproduktionsprojekt.

KREDITIV

	2018
Godkända kreditiv, mdkr	14,1
Varav utbetalt, %	*69*

Vår utlåning till kommersiella fastigheter uppgick per den 31 december 2018 till 3,2 mdkr (3,5). Vårt primära fokus är finansiering av flerbostadshus. Vi har inte för avsikt att växa vår utlåning till kommersiella fastigheter, men kan i enskilda fall erbjuda finansiering om affären eller kundrelationen totalt sett så kräver.

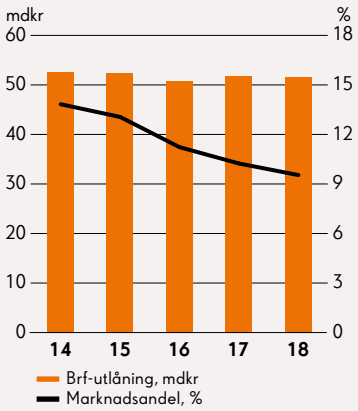
Bostadsrättsföreningar
Vår totala utlåning till bostadsrättsföreningar uppgick vid utgången av 2018 till 51,5 mdkr (51,8). Nyutlåningen var lägre än förväntad och uppgick till 6,6 mdkr (7,1). Marknadsandelen avseende lån till bostadsrättsföreningar uppgick vid årsskiftet till 9,53 procent (10,23). Den minskade marknadsandelen beror på fortsatt hård priskonkurrens till låga marginaler bland svenska banker avseende utlåning till bostadsrättsföreningar. Det har i sin tur bidragit till att vi inte har kunnat växa i samma takt som marknaden.

Antalet bostadsrättsföreningskunder minskade och uppgick vid utgången av 2018 till 1 801 (1 979), i linje med SBAB:s strategi med fokus på större kunder och kunder i regioner där SBAB har fysisk närvaro och därtill möjlighet att etablera goda kundrelationer, men också till följd av den hårda priskonkurrensen.

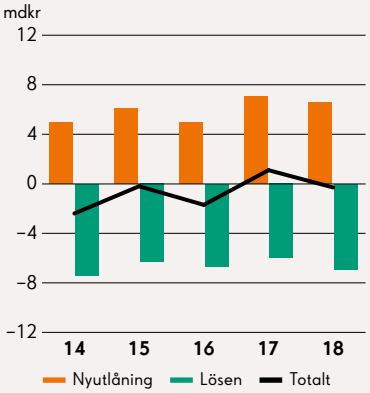
Sparkonto
Inlåningen från företag och bostadsrättsföreningar ökade under året till totalt 37,9 mdkr (36,8) och marknadsandelen uppgick vid utgången av 2018 till 3,66 procent (3,75). Vid årsskiftet hade 9 100 företagskunder (9 300) och 4 300 bostadsrättsföreningar (4 300) sparkonto hos SBAB.

Fortsatt hård konkurrens avseende utlåning till bostadsrättsföreningar
Fortsatt hård konkurrens till låga marginaler föranledde att SBAB:s marknadsandel avseende utlåning till bostadsrättsföreningar minskade under 2018. Marknadsandelen uppgick vid årsskiftet till 9,53 procent (10,23).

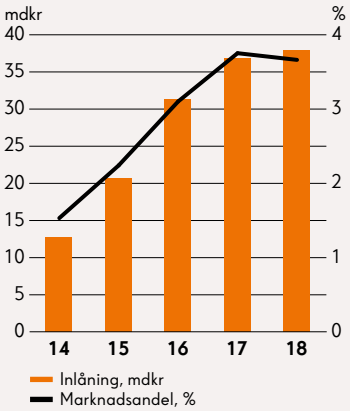
VOLYM OCH MARKNADSANDEL, BRF



NYUTLÅNING OCH LÖSEN, BRF



VOLYM OCH MARKNADSANDEL, INLÅNING, FÖRETAG & BRF



Upplåning och likviditet

Upplåningsverksamheten
SBAB:s verksamhet finansieras främst genom upplåning via kapitalmarknaden, men sedan 2007 också i växande grad genom inlåning från allmänheten. SBAB-koncernen är aktiv både i den icke säkerställda obligationsmarknaden genom moderbolaget SBAB och i den säkerställda obligationsmarknaden genom det helägda dotterbolaget SCBC.

LÅNGFRISTIGA UPPLÅNINGSKÄLLOR

	Rambelopp
Euro Medium Term Note Programme (EMTN), SBAB	13 md EUR
Euro Medium Term Covered Note Programme (EMTCN), SCBC	16 md EUR
Svenskt säkerställt obligationsprogram, SCBC	[Inget fast rambelopp]
Australian Covered Bond Issuance Programme, SCBC	4 md AUD

KORTFRISTIGA UPPLÅNINGSKÄLLOR

	Rambelopp
Svenskt certifikatprogram (SvCP)	25 mdkr
European Commercial Paper Programme (ECP)	3 md EUR

Totalt emitterade SBAB-koncernen långfristiga obligationer om 73,7 mdkr (73,7) under året. Koncernens totala volym av utestående emitterad skuld uppgick vid årsskiftet till 290,8 mdkr (274,5), varav 234,8 mdkr (204,2) utgjordes av säkerställd skuld och 56,0 mdkr (70,3) av icke säkerställd skuld.

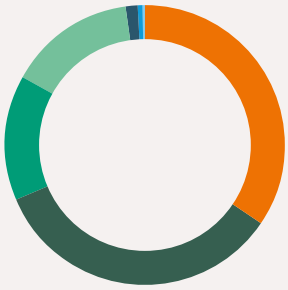
Finansieringsstrategi
Genom tillgång till stabil och konkurrenskraftig finansiering kan vi säkerställa att SBAB kan låna ut pengar till attraktiva villkor.

Vi arbetar aktivt med att diversifiera våra finansieringskällor genom ökad privat- och företagsinlåning. Växande inlåningsvolymer har under senare år lett till att vårt kapitalmarknadsberoende har minskat och samtidigt bidragit till en förbättrad och mer balanserad finansieringsmix.

Att verka för en diversifierad upplåning och att vara en regelbunden emittent i såväl den svenska som den europeiska marknaden utgör hörnstenarna i vår upplåningsstrategi. Aktiv skuldhantering, bland annat genom återköp av obligationer med kort återstående löptid, samt en jämn förfalloprofil utgör andra viktiga delar. Vi fäster också stor vikt vid att regelbundet träffa och uppdatera investerare i de marknader där vi är aktiva, framförallt i Sverige och Europa.

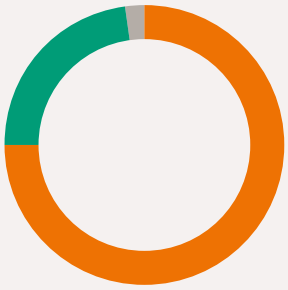
En mer blanaserad finansieringsmix
Växande inlåningsvolymer har under senare år lett till att vårt kapitalmarknadsberoende har minskat och samtidigt bidragit till en förbättrad och mer balanserad finansieringsmix.

FINANSIERINGSKÄLLOR, KONCERNEN



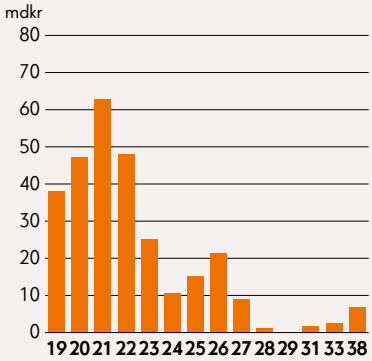
- Svenska säkerställda benchmarkobligationer SCBC **34,5 %** (30,4)
- Inlåning **34,2 %** (28,5)
- EMTN-program SBAB **14,6 %** (16,6)
- EMTCN-program SCBC **14,6 %** (21,8)
- Förlagslån **1,4 %** (1,3)
- ECP **0,6 %** (1,2)
- SVCP **0,1 %** (0,2)

VALUTAFÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR, KONCERNEN



- SEK **73 %** (75)
- EUR **26 %** (23)
- Övriga valutor **1 %** (2)

UTESTÅENDE FÖRFALLOPROFIL, KONCERNEN



Icke säkerställd upplåning

Långfristig upplåning

SBAB:s affär handlar om att finansiera boende, vilket i sin tur kräver en stabil långfristig finansiering. Ett fortsatt starkt inflöde av inlåning och en god likviditetssituation bidrog till att behovet av långfristig icke säkerställd upplåning minskade något även under 2018. Långfristig icke säkerställd skuld uppgick vid årsskiftet till 53,2 mdkr (64,9).

MREL

Riksgälden fattade i december 2017 beslut om planer för hur banker och andra institut ska hanteras i en finansiell kris. I samband med detta bedömdes SBAB som systemviktig, vilket innebär att SBAB i en kris ska hanteras genom resolution. Riksgälden har fastställt en koncernresolutionsplan samt minimikrav på nedskrivningsbara skulder (MREL) för SBAB Bank AB (publ) och AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ).

Den 18 juni 2018 meddelade Riksgälden att principen om efterställda skulder också ska gälla för SBAB, vilket innebär att alla skulder som SBAB använder för att uppfylla minimikravet på nedskrivningsbara skulder (MREL) ska vara efterställda och därmed ska kunna skrivas ned före andra skulder och omvandlas till kapital vid en finansiell kris.

Den 21 november 2018 sade Riksdagen ja till regeringens förslag om införandet av en ny fordringsklass i den svenska förmånsrättsordningen. Fordringsklassen, som räknas till de skuldinstrument som ska kunna användas för att uppfylla MREL, möjliggör för svenska banker och institut att ge ut efterställda skulder i enlighet med kravet. Lagändringen trädde i kraft 29 december 2018.

SBAB avser att successivt bygga upp den volym av efterställda skulder som krävs för att uppfylla MREL fram till 1 januari 2022.

Kortfristig upplåning

Kortfristig upplåning utgör fortsatt en begränsad del av vår totala upplåning. Kortfristig icke säkerställd skuld uppgick vid årsskiftet till 2,8 mdkr (5,5). SBAB använder i huvudsak kortfristig upplåning för att hantera och jämna ut likviditet mellan olika perioder.

Säkerställd upplåning

Upplåning genom utgivning av säkerställda obligationer sker i det helägda dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), (SCBC). Total säkerställd utestående skuld uppgick vid årets utgång till 234,8 mdkr (204,2).

Kort om SCBC

SCBC:s huvudsakliga verksamhet är att emittera säkerställda obligationer på den svenska och internationella kapitalmarknaden. Bolagets upplåningsprogram har högsta möjliga långfristiga kreditbetyg "Aaa" från ratinginstitutet Moody's. SCBC bedriver ingen utlåning i egen regi utan förvärvar krediter från SBAB, med syftet att dessa helt eller delvis ska ingå i den säkerhetsmassa som utgör säkerhet för SCBC:s säkerställda obligationer. Information om SCBC:s säkerställda obligationer och dess säkerhetsmassa publiceras månadsvis på sbab.se.

Likviditetsportfölj

SBAB:s likviditetsportfölj har som primärt syfte att verka som reserv i situationer då möjligheten att anskaffa likviditet på annat håll är begränsad eller kraftigt försvårad. Likviditetsportföljens storlek motsvarar drygt ett års skuldförfall. Både externa regelverk och interna limiter dikterar likviditetsportföljens storlek och sammansättning.

Vid utgången av 2018 uppgick likviditetsportföljen till 71,8 mdkr (72,7). Värdepappersinnehaven limiteras per tillgångsklass respektive land och ska ha AA-rating vid förvärv. Den genomsnittliga löptiden på portföljen är 2,1 år (2,2), med max tio år som löptid i nya investeringar. Investeringar görs i huvudsak i SEK, EUR och USD och vi använder derivat för att hantera ränte- och valutarisk i portföljen.

NYCKELTAL – LIKVIDITET

	2018	2017
Likviditetstäckningskvot (LCR), % [1]	283	249
Net Stable Funding Ratio (NSFR), % [2]	122	117

[1] Enligt EU kommissionens delegerade förordning om likviditetstäckningskrav. I alla valutor konsoliderat.
[2] Enligt SBAB:s tolkning av Baselregelverket.

Gröna obligationer i likviditetsportföljen

Vid utgången av 2018 uppgick våra innehav i gröna obligationer till cirka 2,4 mdkr (2,3). Det är vår ambition att inom ramen för gällande investeringspolicy utöka dessa innehav.

Kreditbetyg

Det långfristiga och kortfristiga kreditbetyget på SBAB från Moody's, A1 respektive P–1, var oförändrat under året. Motsvarande kreditbetyg från S&P (Standard & Poor's), A respektive A–1, var också oförändrat under året. Mer information finns att tillgå på sbab.se.

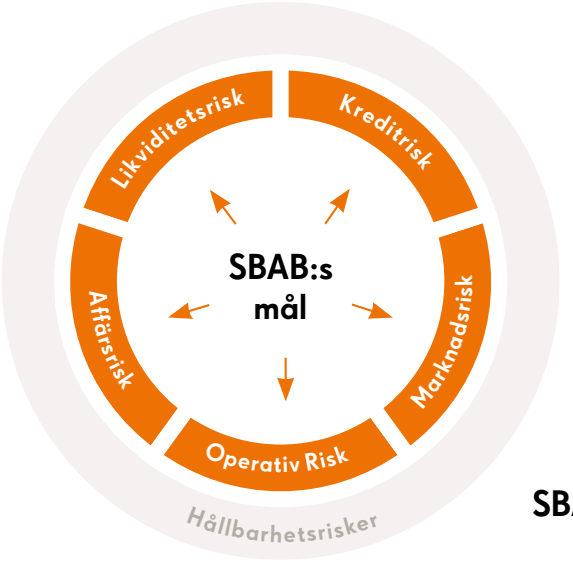
RATING

	Moody's	Standard & Poor's
Långfristig upplåning, SBAB	A1	A
Långfristig upplåning, SCBC	Aaa	–
Kortfristig upplåning, SBAB	P–1	A–1

Risk- och kapitalhantering

Riskhantering handlar om att säkerställa att SBAB har motståndskraft i alla slags situationer och att bolaget har ett kapital som säkerställer att även oväntade risker kan hanteras.

SBAB:s riskhantering identifierar, analyserar och förebygger olika typer av risker i verksamheten. Den huvudsakliga risken utgörs av den kreditrisk som uppstår i samband med utlåning och lånelöften till framförallt hushållskunder. Därutöver är SBAB exponerat mot kreditrisk i finansverksamheten, särskilt motpartsrisk för de derivat- och repokontrakt som vi ingår för att hantera finansiella risker. Andra risker i SBAB:s verksamhet avser marknadsrisk, likviditetsrisk, affärsrisk samt operativ risk. För att även vid stressade situationer täcka dessa risker håller SBAB i huvudsak tillräckligt med kapital. SBAB är idag väl kapitaliserat och har en kapitalbas som med god marginal överstiger både det internt skattade, och det av Finansinspektionen skattade, kapitalbehovet. Likviditetsrisk hanteras utanför kapitaldimensionen genom att upprätthålla en likviditetsreserv samt genom att ha en diversifierad finansiering.



SBAB:s riskaptit

Läs mer på sid 73
74

SBAB:s risker och hur vi hanterar dem
Risk definieras som en potentiellt negativ påverkan som kan uppstå på grund av pågående eller framtida händelser. I riskbegreppet ingår dels sannolikheten för att en händelse inträffar, dels vilken påverkan händelsen kan få på SBAB:s resultat, verksamhet och kapital. Riskerna har enligt riskpolicyn klassificerats utifrån ett ramverk, "SBAB:s riskaptit". Här definieras bland annat den risk som vi är villiga att ta för att uppnå verksamhetsmålen inom ramen för vår långsiktiga strategi. | *Läs mer på sid 74.*

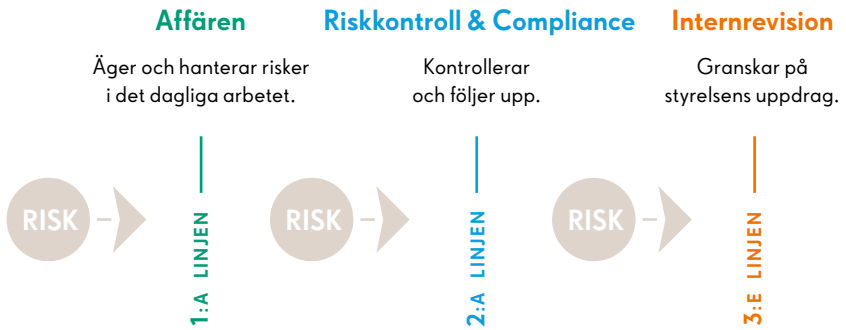
SBAB:s riskhantering följer roll- och ansvarsfördelningen enligt de tre försvarslinjerna; Affären, som äger och hanterar risker i det dagliga arbetet, Riskkontroll & Compliance som kontrollerar och följer upp samt Internrevision som utvärderar på styrelsens uppdrag.

Riskstyrning
Samtliga mätbara risker följs upp och rapporteras till styrelsen. Styrelsen har det yttersta ansvaret för SBAB:s totala riskexponering. Det är styrelsens ansvar att säkerställa att verksamheten bedrivs med god intern kontroll.

VD ansvarar för den löpande förvaltningen och följer upp att rapportering till styrelsen från respektive enhet, däribland riskkontrollerande enheter, sker enligt berörda instruktioner.

Oberoende riskkontrollerande enheter inom Risk ansvarar för identifiering, kvantifiering, analys och rapportering av samtliga risker. Ansvarig för oberoende riskkontrollerande enheter inom Risk är Chief Risk Officer (CRO) som är underställd VD och rapporterar till SBAB:s VD och styrelse.

De tre försvarslinjerna



Riskstrategi
SBAB ska identifiera, mäta, styra, internt rapportera och kontrollera de risker som SBAB är eller kan bli exponerade för. Styrelsen beslutar om den strategiska inriktningen och den övergripande risknivån som SBAB är villig att acceptera, baserat på vår affärsverksamhet och hur värde skapas för våra kunder. Det betyder att SBAB medvetet endast ska exponeras mot risker som kan kopplas direkt till, eller bedöms vara nödvändiga för, verksamheten.

SBAB:s lönsamhet är beroende av förmågan att bedöma, hantera och prissätta risker. Det handlar också om att upprätthålla tillräcklig likviditet och kapitalstyrka för att kunna möta oförutsedda händelser. Kunskap och kännedom om vilka risker som SBAB kan utsättas för, tillsammans med rätt kompetens för att uppskatta storleken på befintliga och potentiella risker, är alltså en absolut nödvändighet för vår verksamhet. Det finns en oberoende funktion för riskkontroll hos SBAB vars huvudsakliga uppgift är att kontrollera att det finns en adekvat riskmedvetenhet och acceptans för att hantera risker på daglig basis.

SBAB har en dokumenterad process för godkännande av nya eller väsentligt förändrade produkter, tjänster, marknader, processer eller IT-system. Samma process omfattar även större förändringar i bolagets organisation och verksamhet. Samtliga risker ska begränsas av styrelsen och vara förenliga med beslutad riskaptit.

Risktagande
SBAB:s risktagande hålls på en nivå som är förenlig med kort- och långsiktiga planer för strategi, kapital och finansiell stabilitet.

En viktig del i SBAB:s affärsmodell handlar om att de risker som vi är exponerade mot ska vara låga och förutsägbara. Det innebär i realiteten inte att varje enskild kreditexponering ska vara av låg risk, utan att vår totala utlåningsportfölj till stor del ska bestå av lån med låg risk och att varje låns inbördes riskpåverkan är sådan att den totala risken blir begränsad.

Utgångspunkten för SBAB:s aptit för olika risktyper är att respektive risk ska rymmas i väldefinierade segment i vår riskbärande förmåga. Riskbärande förmåga betyder i första hand utrymme att täcka förväntade och oväntade förluster med löpande intjäningsförmåga respektive kapitalbas.

Omfattningen av de risker som accepteras är tydligt kopplade till hur viktiga de är för vår affärsmodell, alltså de positiva effekter som förväntas uppnås i form av förväntade intäkter, kostnadsbesparingar eller minskning av annan risk. SBAB minimerar oönskade risker genom ändamålsenliga funktioner, strategier, processer, rutiner, interna regler, limiter och kontroller.

Utveckling av kreditrisk 2018

Den totala kreditrisken minskade under året, trots ökade utlåningsvolymer. Den övergripande kreditkvaliteten i SBAB:s kreditportfölj bedöms som god. Under året noterades en positiv utveckling avseende flertalet nyckeltal, till exempel sannolikheten för fallissemang bland såväl hushåll som företag och bostadsrättsföreningar.

I slutet av 2017 observerades en nedgång på bostadsmarknaden, vilken sedan dess uppvisat en svagare utveckling än tidigare, samtidigt som nybyggnationstakten av bostäder har avtagit. Under året har stor medial uppmärksamhet riktats mot bostadsrättsföreningarnas belåning, framförallt gällande nybildade föreningar. SBAB genomför fortsatt en särskild prövning av säkerheter i högt belånade föreningar, vilket bedöms påverka portföljens kvalitet positivt.

Belåningsgraden i lånestocken steg något under 2018, både till följd av högre belåningsgrader i nyutlåningen men även på grund av omvärderingar av säkerheter som gjordes under året. Den 1 mars började det nya amorteringskravet att gälla, vilket medför en procents extra amortering per år för låntagare som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst. Det har fått till följd att den genomsnittliga skuldkvoten i nyutlåningen har minskat.

I slutet av december informerade Riksbanken att reporäntan höjs i januari 2019 och att vidare höjningar planeras under året. Motståndskraften för räntehöjningar hos SBAB:s kunder bedöms som god.

Vi har under året behållit vår exponering mot bostadsutvecklingsprojekt. Vi har dock valt att fokusera på större etablerade företag med viss volym på sin produktion och finansierar framförallt större bostadsutvecklare med stark balansräkning, likviditet samt diversifierade inkomstslag. Vi ställer krav på kapitalinsatser och försäljningsgrader innan bygg- och finansieringsstart och bevakar därefter bostadsutvecklingsprojekten löpande.

Hållbarhetsrisker
Under 2018 har SBAB påbörjat ett internt arbete för att definiera, mäta och följa upp hållbarhetsrisker på ett mer strukturerat sätt. Grunden i arbetet är att hållbarhetsrisker inte går att separera från övriga risker. Det finns inslag av hållbarhetsrisker tvärsigenom SBAB:s verksamhet. Arbetet fortlöper under 2019. I denna redovisning definieras hållbarhetsrisk som risken att SBAB:s verksamhet direkt eller indirekt påverkar eller påverkas av sin omgivning negativt inom områdena klimat och miljö, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor (inklusive sociala förhållanden och personal) samt motverkande av korruption och annan finansiell brottslighet. SBAB:s ambition är att hållbarhetsrisker ska hanteras utifrån ett riskbaserat förhållningssätt samt vara integrerade i den dagliga verksamheten. Målsättningen är att vid hög hållbarhetsrisk genomföra en fördjupad hållbarhetsgranskning och vid behov ställa krav på åtgärder för att motverka negativ påverkan. Vägledande för arbetet är nationella och internationella regelverk och riktlinjer. Vi för löpande en dialog kring hållbarhetsrisker tvärsigenom verksamheten. | *Läs mer på sid 73.*

Kapitalsituation
Ändrad metod för tillämpningen av riskviktsgolvet för svenska bolån
Finansinspektionen (FI) beslutade den 23 augusti 2018 att ändra metoden för tillämpningen av riskviktsgolvet för svenska bolån som tidigare tillämpades i pelare 2 genom att ersätta det med motsvarande krav inom ramen för artikel 458 i tillsynsförordningen. Det innebär att kravet ställs som ett krav i pelare 1. Ändringen trädde i kraft från och med 31 december 2018 och gäller i två år.

Hur ändringen påverkar SBAB
SBAB:s samlade kapitalbehov i nominella termer påverkas inte nämnvärt av ändringen. Minimikravet stiger liksom buffertkravet. Samtidigt minskar kapitalkravet i pelare 2 i samma utsträckning, då det befintliga pelare 2-kravet på 25 procent för bolån tas bort. Det medför dock en ökning av riskexponeringsbeloppet. Konsekvensen blir att kapitalrelationerna liksom kapitalbehovet uttryckt som procent av riskexponeringsbeloppet minskar medan skillnaden i absoluta tal blir försumbar. SBAB:s förmåga att uppfylla det totala kapitalkravet påverkas därmed inte.

Justering av buffertnivåer i kapitalmål
SBAB:s styrelse har med anledning av ovan beslutat att översätta buffertnivåer uttryckt i procentenheter i de befintliga kapitalmålen. Efter justeringarna, vilka trädde i kraft samtidigt som ändringen den 31 december 2018, ska SBAB:s kärnprimärkapitalrelation och totala kapitalrelation under normala förhållanden uppgå till minst 0,6 procentenheter över FI:s kommunicerade krav, vilka publiceras i FI:s kvartalsvisa rapport över de svenska bankernas kapitalkrav. Det motsvarar i nominella termer en buffertnivå om 1,5 procentenheter innan flytt av riskviktsgolvet, i linje med de tidigare kapitalmålen.

Kapitalposition 2018
Kapitalmålen uppskattas, enligt SBAB:s interna bedömning, motsvara en kärnprimärkapitalrelation om lägst 10,0 procent och en total kapitalrelation om lägst 14,1 procent vid utgången av 2018. Kärnprimärkapitalrelationen uppgick vid årsskiftet till 12,5 procent (32,2) och den totala kapitalrelationen till 18,1 procent (47,6), vilket ger en god marginal till såväl interna mål som externa regelverks- och myndighetskrav. Årets resultat ingår vid beräkning av kapitalbas och primärt kapital. Beräknad utdelning enligt SBAB:s utdelningspolicy har dragits av.

Kapitalmålens beståndsdelar

	KONSOLIDERAD SITUATION							
	Innan flytt av riskviktsgolv				Efter flytt av riskviktsgolv			
mnkr	Totalt kapital	%	Kärnprimärkapital	%	Totalt kapital	%	Kärnprimärkapital	%
Pelare 1 minimikrav	*3 474*	*8*	*1 954*	*4,5*	*3 474*	*3,0*	*1 954*	*1,7*
Pelare 1 riskviktsgolv, svenska bolån	*–*	*–*	*–*	*–*	*5 658*	*5,0*	*3 183*	*2,8*
Pelare 2 baskrav	*1 800*	*4,1*	*1 200*	*2,7*	*1 800*	*1,6*	*1 200*	*1,0*
Pelare 2 riskviktsgolv, svenska bolån	*8 840*	*20,4*	*6 365*	*14,7*	*–*	*–*	*–*	*–*
Kapitalkonserveringsbuffert	*1 086*	*2,5*	*1 086*	*2,5*	*2 854*	*2,5*	*2 854*	*2,5*
Kontracyklisk buffert	*861*	*2,0*	*861*	*2,0*	*2 266*	*2,0*	*2 266*	*2,0*
Internt bedömt kapitalbehov	**16 061**	**37,0**	**11 466**	**26,4**	**16 052**	**14,1**	**11 457**	**10,0**
SBAB:s kapitalmål	**16 712**	**38,5**	**12 117**	**27,9**	**16 737**	**14,7**	**12 142**	**10,6**
SBAB:s faktiska kapital	**20 713**	**47,7**	**14 263**	**32,8**	**20 713**	**18,1**	**14 263**	**12,5**

Hållbarhetsrisker

Klimat och miljö

Inom organisationen

SBAB:s direkta miljöpåverkan från den löpande verksamheten är förhållandevis liten. Den påverkan vi har vill vi ändå minska.

Riskhantering: I SBAB:s styrande dokument för resande och upphandlingar ingår krav och ambitionsnivåer gällande klimatpåverkan. Under året har en arbetsgrupp tillsatts för att ta fram interna mål och en handlingsplan i syfte att minska miljöpåverkan från den egna verksamheten. Vår långsiktiga ambition är att bli klimatneutrala. *Läs mer på sid 167.*

Utanför organisationen

Vi är exponerade mot klimat- och miljörisker i samband med vår kreditgivning. Klimat- och miljörisk kan till exempel uppstå vid finansiering av nyproduktion och omställningsprojekt men också i befintligt bestånd i kustnära lägen om vattennivån stiger. Förändringar i årsmedeltemperaturen får återverkningar på klimatet i form av bland annat stigande havsnivåer, mer regn, tidigare vårar, lägre grundvattennivå och brist på färskvatten. För byggnader och säkerheter blir det således viktigt att förstå riskerna för bland annat översvämningar, ras, skred och erosion. Ökade extrema dagvattenmängder kan till exempel öka vatteninträngningen i källare och orsaka fuktproblem. För befintliga byggnader kommer förebyggande och anpassande åtgärder att vara viktiga. Vid nyproduktion av bostäder är läget och placeringen viktigt samt val av konstruktion och material.

Riskhantering: Vi hanterar klimat- och miljörisker främst genom analys av klimat- och miljörisker i beslutsunderlag inför kreditbeslut samt utbildning.

Under året har vi påbörjat ett arbete för att kunna genomföra stresstester på vår utlåningsportfölj utifrån klimatrelaterade risker enligt TCFD:s (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) rekommendationer. Med arbetet avser vi att ta fram en första version av mätetal, mål och strategier under 2019.

Policyer och styrande dokument

- Policy för hållbart företagande
- Kreditpolicy
- Kreditinstruktion

Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor

Inom organisationen

Medarbetarna är SBAB:s viktigaste tillgång. Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för vår framgång och en av de viktigaste resurserna för att nå våra mål. SBAB värdesätter en demografisk diversifierad arbetsstyrka.

Riskhantering: SBAB har fastställt en långsiktig, fokuserad och uthållig HR-strategi. Vi har tydliga företagsövergripande mål för att främja jämställdhet och mångfald samt säkerställa medarbetarnöjdhet och medarbetarengagemang.

SBAB har en jämställdhets- och mångfaldspolicy samt jämställdhetsplan som understryker värdet av medarbetare med olika bakgrund.

Vår uppförandekod ger oss vägledning i hur vi ska uppträda och agera i olika situationer, med våra värderingar som grund, och vilket ansvar som följer av att vara anställd på SBAB. *Läs mer på sid 41 och 48.*

Utanför organisationen

Vi är bland annat exponerade mot risker kopplade till mänskliga rättigheter, personal och sociala förhållanden i samband med utlåning till nyproduktionsprojekt med flera underleverantörsled. Den kontroll som huvudentreprenören gör när det gäller till exempel arbetsvillkor försvåras när produktion upphandlas utanför det egna företaget. Även import av prefabricerat material från andra länder medför viss risk, då SBAB inte vet under vilka omständigheter produktionen har skett.

Riskhantering: SBAB:s ambition är att hantera risker kopplade till mänskliga rättigheter, personal och sociala förhållanden i utlåningsledet genom fördjupad kunddialog och branschsamverkan. SBAB har vidare en leverantörskod som behandlar SBAB:s syn och förväntningar på leverantörers hållbarhetsarbete och efterlevnad av internationella riktlinjer och principer.

Policyer och styrande dokument

- Policy för hållbart företagande
- Jämställdhets- och mångfaldspolicy
- Etikpolicy
- Policy för att främja mångfald i styrelsen
- Ersättningspolicy
- Arbetsmiljöinstruktion
- Instruktion för visselblåsarprocess
- Uppförandekod
- Leverantörskod

Motverkande av korruption och annan finansiell brottslighet

Inom organisationen

Som företag är det av yttersta vikt att ta tydlig ställning mot korruption. Att vi aktivt hanterar och arbetar för att motverka finansiell brottslighet är av stor betydelse för allmänhetens förtroende för SBAB.

Riskhantering: SBAB har en intern instruktion som reglerar hur verksamheten ska arbeta för att motverka mutor och annan korruption. Instruktionen är upprättad för att reflektera den kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet som Institutet mot mutor förvaltar. Vi genomför därtill löpande utbildningar och riskutvärderingar inom området.

Vårt arbete för att motverka finansiell brottslighet styrs och bedrivs inom en särskild enhet, Anti-Financial Crime (AFC). *Läs mer på sid 41.*

Utanför organisationen

Eftersom SBAB hanterar pengar i både utlåning och finansiering exponeras vi för korruptionsrisk. Risken är som störst i början av en relation men finns även löpande vid alla engagemang. SBAB:s främsta korruptionsrisk sker i samband med vår kreditgivning.

Riskhantering: Vi hanterar korruptionsrisk genom utbildning, kreditbeslut i dualitet eller av kommitté samt genomgång och kontinuerlig översyn av relevanta processer.

Policyer och styrande dokument

- Policy och instruktion om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, samt efterlevnad av finansiella sanktioner
- Etikpolicy
- Policy för hållbart företagande
- Instruktion mot mutor och annan korruption
- Instruktion för visselblåsarprocess
- Uppförandekod
- Leverantörskod

Risker i SBAB:s riskaptit

Risktyp		Riskaptit	
		Klassificering	Nivå
	Kreditrisk i utlåningsverksamhet Risken för att motparten inte fullgör sina betalningsförpliktelser mot SBAB. Kreditrisk uppstår, förutom vid lån och lånelöften, även genom värdeförändringar av ställda säkerheter som innebär att dessa inte längre täcker koncernens fordringar. Här ingår även koncentrationsrisk, vilket avser den ökning av kreditrisk som uppstår vid stora exponeringar mot enskilda motparter, regioner eller branscher. Läs mer i not RK 1	Önskvärd risk	Medel
	Kreditrisk i finansverksamhet Definieras som summan av placeringsrisk och motpartsrisk. Motpartsrisken definieras som kreditrisk i finansiella derivatinstrument som uppstår då värdet på instrumentet förändras till följd av variationer i till exempel räntenivåer eller valutakurser vilket medför att SBAB erhåller en fordran på motparten. Dessutom innebär motpartsrisk risken för att SBAB:s finansiella motparter inte kan fullgöra sina åtagande i ingångna repokontrakt. Placeringsrisk definieras som kreditrisken i finansiella placeringar och innebär risken för att en kredittagare inte fullgör sina betalningsförpliktelser, det vill säga genomför sina betalningar för sent eller inte alls. Placeringsrisken uppkommer till följd av investeringar i likviditetsportföljen och placering av överskottslikviditet. Läs mer i not RK 2	Nödvändig risk	Låg
	Marknadsrisk Risken för förlust eller lägre framtida intäkter på grund av marknadsrörelser. Marknadsrisk inkluderar ränterisk, valutakursrisk, basisrisk och spreadrisk. Med valutarisk avses risken för att förändringar av den svenska kronans kurs mot andra valutor leder till förlust eller lägre framtida intäkter. Ränterisk definieras som risken att variationer i räntenivåer leder till förlust eller lägre framtida intäkter till följd av att tillgångar och skulder har olika räntebindningstid och räntevillkor. Med spreadrisk avses exponering mot ett ändrat förhållande mellan olika emittenters räntekostnad. Basisrisk avser den risk som är förknippad med in- och utlåning som är låst till olika räntebaser. Läs mer i not RK 4	Nödvändig risk	Låg
	Operativ risk Risken för förluster till följd av ej ändamålsenliga eller fallerade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller yttre händelser, inbegripet legala risker. De former av operativ risk som är aktuella för SBAB visas i för SBAB kategoriseras i händelsetyper. Några händelsetyper vilka bedöms kunna vara aktuella är interna och externa bedrägerier, anställningsförhållanden och arbetsmiljö, skador på materiella tillgångar, avbrott eller störning i verksamhet och system, transaktionshantering samt processtyrning. Med legal risk avses bland annat risken för att avtal eller andra rättshandlingar inte kan genomföras enligt angivna förutsättningar eller att rättsliga processer inleds som på ett negativt sätt kan påverka SBAB:s verksamhet. I kategorin operativ risk ingår compliancerisk. Regelefterlevnad är centralt för att bibehålla förtroendet för SBAB:s verksamhet. Även regler som inte är juridiskt bindande utan ger uttryck för en marknadspraxis eller etiska riktlinjer påverkar SBAB:s förhållningssätt till anställda och kunder. Läs mer i not RK 5	Nödvändig risk	Låg
	Affärsrisk Risken för vikande intjäning med anledning av svårare konkurrensförhållanden, fel strategi eller felaktiga beslut. SBAB delar in affärsrisk i strategisk risk och risk för försvagad intjäning. Med strategisk risk avses risken för förlust på grund av ogynnsamma affärsbeslut, felaktigt genomförande av strategiska beslut eller brist på lyhördhet för förändringar i branschen, den politiska miljön eller rättsliga förhållanden. Med risk för försvagad intjäning avses risken för exempelvis minskade marginaler som i sin tur bland annat kan uppstå som ett resultat av fördyrad finansiering eller hårdare konkurrens. Läs mer i not RK 6	Nödvändig risk	Låg
	Likviditetsrisk Risken att inte kunna infria sina betalningsförpliktelser vid tidpunkt för förfall, utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Kortfristig likviditetsrisk mäter risken för att på kort sikt drabbas av brist på likviditet medan strukturell likviditetsrisk är ett mått på missmatchen mellan tillgångar och skulder avseende kapitalbindningstid, vilket på längre sikt riskerar att leda till likviditetsbrist. Läs mer i not RK 3	Nödvändig risk	Låg

Riskprofil	Riskhantering
SBAB:s kundbas är framför allt privatpersoner, bostadsrättsföreningar och hyresvärdar som finansierar boende säkerställt genom SBAB, merparten koncentrerad till storstadsregionerna.	Kreditrisken är central i SBAB:s affärsmodell och bedöms vara den dominerande risken i verksamheten. SBAB:s kreditgivning präglas av ansvarstagande med hänsyn tagen till kundernas långsiktiga återbetalningsförmåga och motståndskraft samt säkerheten. Kreditregler samt kredithantering analyseras, bearbetas och förbättras kontinuerligt. Företagskunder bearbetas på ett individuellt sätt medan privatkunder analyseras i en strukturerad process i samband med kreditprövning. Koncentrationsrisk och stora exponeringar bevakas noga.
SBAB:s motpartsrisker och placeringsrisker är låga och bedöms ej vara dominerande risker.	Motpartsriskexponeringen är till övervägande del säkrad genom säkerhetsavtal, där motparten ställer säkerheter i syfte att reducera exponeringen. Placeringsrisken begränsas genom att SBAB enbart investerar i räntebärande obligationer med hög rating.
SBAB:s marknadsrisk är låg och bedöms ej vara en dominerande risk.	Ränterisker begränsas genom direkt upplåning eller genom användande av derivat. Valutarisker begränsas genom att upplåning i utländsk valuta kurssäkras i form av valutaswappavtal eller placeras i matchande valutor.
Operativ risk är en naturlig del i all verksamhet. SBAB:s målsättning är att optimera förhållandet mellan kostnader för operativ risk och den löpande verksamheten. SBAB anser att operativ risk är en förutsättning för att kunna genomföra affärsidén på ett effektivt och konkurrenskraftigt sätt, med hänsyn tagen till verksamhet, strategi, riskaptit och omvärldsbevakning.	Riskhantering inom SBAB utgörs av en enhetlig värdering och rapportering av operativa risker. Analys av risknivån i all verksamhet genomförs löpande och rapporteras till styrelse, VD och företagsledning. Självutvärdering av de processer som identifierats som väsentliga genomförs åtminstone årligen. Inom ramen för förändringar med potentiell påverkan på bankens risknivå identifieras och hanteras risker på ett tidigt stadium i förändringsprocessen. Inför beslut om genomförande kvalitetssäkras förändringsarbetet av representanter från andra försvarslinjen. Oväntade händelser som kan påverka banken negativt ska rapporteras som incidenter och hanteras enligt beslutad instruktion.
SBAB:s affärsrisk är låg och bedöms ej vara en dominerande risk.	Risker relaterade till strategi och intjäning utvärderas båda fortlöpande under året inom första linjens strategiarbete. Strategiskt viktiga beslut hanteras även inom ramen för hantering av väsentliga förändringar. Därtill sker en årlig utvärdering av väsentliga risker till styrelsen som tydligt berör både affärsmässigt strategiska risker samt bankens övergripande intjäning. Vidare ingår affärsrisk i beräkningen av kapitalbehovet i Pelare 2 som en del av SBAB:s stresstester, där effekterna av ett scenario motsvarande en normal lågkonjunktur utvärderas.
SBAB har en låg likviditetsrisk och en diversifierad upplåning. De värdepapper som ingår i likviditetsreserven har hög kreditvärdighet och är pantsättningsbara i antingen Riksbanken eller Europeiska Centralbanken, för att säkerställa likviditeten.	SBAB:s likviditetsstrategi innefattar en proaktiv och kontinuerlig likviditetsplanering, aktiv skuldförvaltning och en adekvat likviditetsreserv. I upplåningstrategin beaktas tillgångssidans förväntade löptid. Med utgångspunkt i den begränsar SBAB sin strukturella likviditetsrisk genom att eftersträva en diversifierad finansiering med tillräckligt lång löptid. SBAB har ett flertal limiterade likviditetsmått varav de flesta övervakas och rapporteras internt dagligen.

Bolagsstyrningsrapport

SBAB är ett svenskt publikt bankaktiebolag som ägs till 100 procent av svenska staten. SBAB har sitt säte i Solna. Ägarens styrning av SBAB sker genom bolagsstämman, styrelsen och VD i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen och av SBAB fastställda policyer och instruktioner. Bolagsstyrningsrapporten har upprättats i enlighet med bestämmelserna om bolagsstyrningsrapport i Svensk kod för bolagsstyrning, "Koden", och årsredovisningslagen.

Denna bolagsstyrningsrapport har granskats av bolagets revisor enligt så kallad lagstadgad granskning.

Grunderna i SBAB:s bolagsstyrning
En väl fungerande bolagsstyrning, riskhantering och intern styrning är grundläggande för att SBAB ska nå uppsatta mål och åtnjuta förtroende bland SBAB:s intressenter. Förutom bolagsstyrning i dess traditionella bemärkelse, det vill säga det system genom vilket företaget styrs och kontrolleras, är SBAB:s vision, mission, affärsidé och värderingar viktiga delar i SBAB:s styrmodell. Likväl som transparens i information, företagskultur, ledarskap och att verksamheten bedrivs på ett långsiktigt hållbart sätt. Detta tillsammans med bolagsstyrning gör att vi kan upprätthålla högt förtroende för SBAB:s verksamhet. Förtroende är grunden i all bankverksamhet.

Tillämpning
SBAB tillämpar inte vissa av Kodens regler som specifikt riktar sig till bolag som har fler än en ägare. Det har att göra med att SBAB är ett helägt statligt bolag och på dessa punkter följer statens ägarpolicy.

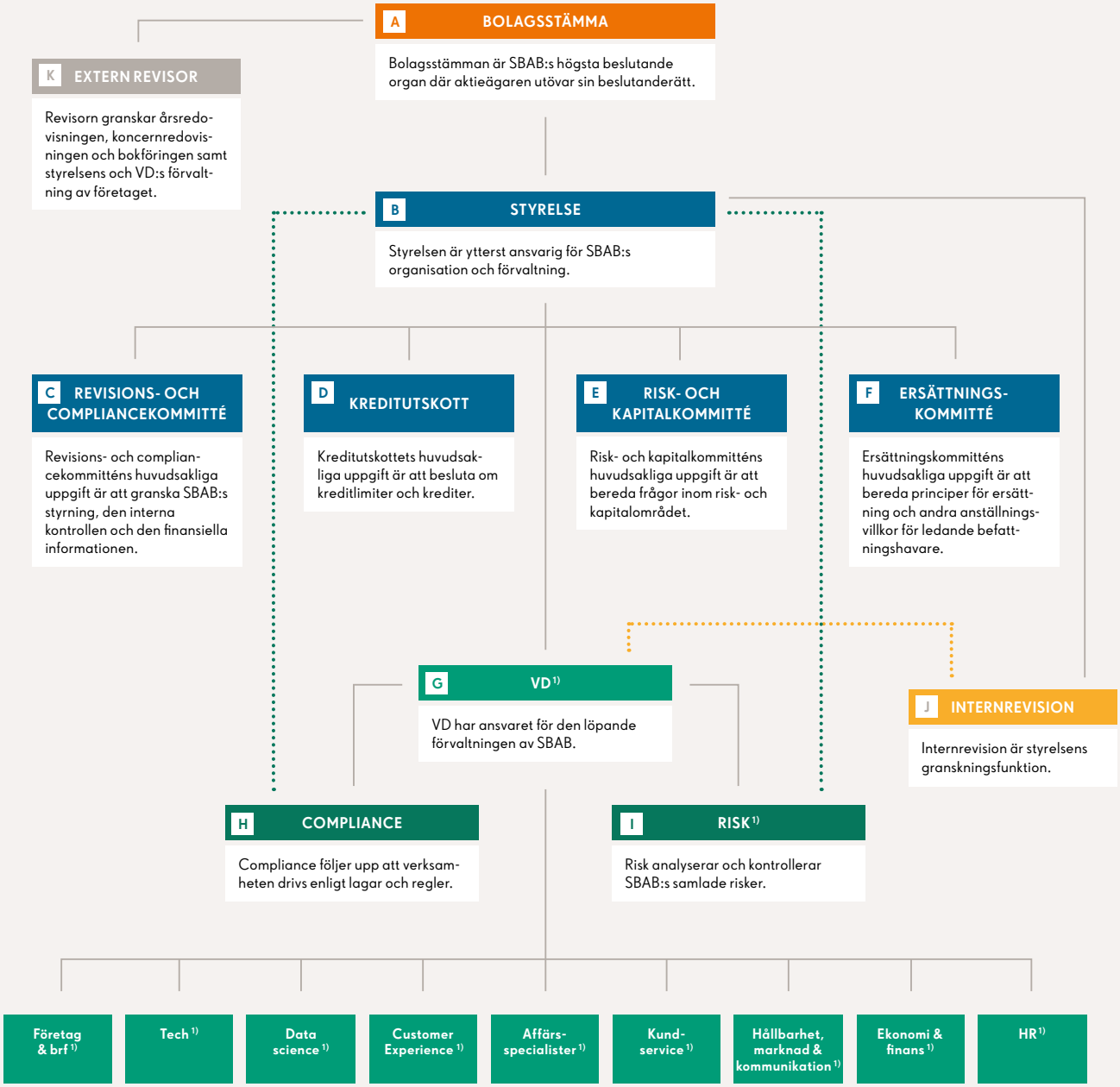
Utifrån ägarbilden har avvikelser skett från följande kodregler:

- Kodregel 1.1 – publicering av information om aktieägares initiativrätt. Syftet med regeln är att ge aktieägarna möjlighet att i god tid förbereda sig inför årsstämman och få ärende upptaget i kallelsen till årsstämman. I statligt helägda bolag bör enligt ägarens riktlinjer allmänheten bjudas in att närvara på bolagsstämman. Genom att kallelse skickas till riksdagens centralkansli har också riksdagens ledamöter möjlighet att närvara
- Kodregel 1.4 och 2 – inrättandet av en valberedning bland annat för val och arvodering av styrelse och revisor. Skälet till avvikelsen är att beredning av nomineringsfrågor i statligt ägda bolag görs av ägaren på sätt som närmare beskrivs i statens ägarpolicy
- Kodregel 2.6, 4.4, 4.5, 4.6 samt 10.2 – styrelseledamöters oberoende i förhållande till större ägare ska redovisas. Skälet till att sådan redovisning inte sker är att syftet med de aktuella kodreglerna i huvudsak är att skydda minoritetsägare i bolag med spritt ägande. I statligt helägda bolag saknas därför skäl att redovisa sådant oberoende.

Bolagsordning
SBAB:s bolagsordning reglerar bland annat bolagets verksamhetsföremål. I bolagsordningen finns inga bestämmelser som reglerar tillsättandet eller entledigandet av styrelseledamöter, med undantag för en bestämmelse om att styrelseordföranden ska utses av bolagsstämman samt lägsta och högsta antalet styrelseledamöter. Dessutom anges att om styrelseordföranden lämnar sitt uppdrag under mandatperioden ska styrelsen inom sig välja en ny ordförande intill utgången av den bolagsstämma då en ny ordförande väljs av stämman. För ändringar av bolagsordningen gäller att kallelse till extra stämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor innan stämman.

A Bolagsstämma
Årsstämma i SBAB hölls den 24 april 2018. Årsstämman var öppen och riksdagens ledamöter samt allmänheten inbjöds att närvara. Ägaren representerades av Ellinor Schrewelius, Näringsdepartementet. Vid årsstämman var också flertalet styrelseledamöter, VD och SBAB:s revisor närvarande. Vid årsstämman var Bo Magnusson, SBAB:s styrelseordförande, stämmans ordförande. Stämman beslutade att välja följande styrelseledamöter; Bo Magnusson (styrelseordförande), Carl-Henrik Borg, Lars Börjesson, Daniel Kristiansson, Jane Lundgren-Ericsson, Eva Gidlöf, Karin Moberg och Jan Sinclair. De lokala fackliga organisationerna har utsett Kristina Ljung respektive Margareta Naumburg till arbetstagarrepresentanter i styrelsen med Eva-Lotta Lindberg respektive David Larsson som suppleanter.

På årsstämman beslutades om ansvarsfrihet för styrelsen och VD, vinstdisposition och fastställelse av bokslutet för 2017. Vid årsstämman valdes Deloitte AB, med Patrick Honeth som huvudansvarig revisor, till SBAB:s revisor intill slutet av årsstämman 2019. Årsstämman följde upp de av årsstämman 2016 beslutade riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare, se not IK 5 för detaljer om riktlinjerna, samt beslutade om nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman beslutade också om arvoden till ledamöterna. Arvode utgår inte till ledamöter som är anställda i Regeringskansliet eller som är arbetstagarrepresentanter. VD och styrelseordförande redogjorde för årets verksamhet i SBAB respektive styrelsens arbete under 2017.



1) Ingår i företagsledningen

Organisationsförändringar under 2018
SBAB beslutade under 2018 om vissa organisationsförändringar i syfte att bättre och snabbare kunna möta nya kundbehov, samt för att anpassa verksamheten till den allt snabbare förändringstakten på marknaden. Förändringarna medförde bland annat att två enheter i företagsledningen upphörde (Privatmarknad och Samarbeten & Affärsutveckling), samt att tre enheter tillkom till företagsledningen i form av Data Science, Customer Experience och Kundservice. Operations ändrade namn till Affärsspecialister efter vissa ansvarsförändringar. Kredit & Risk ändrade namn till Risk efter vissa ansvarsförändringar. Hållbarhet & Strategisk Kommunikation ändrade namn till Hållbarhet, Marknad & Kommunikation efter att det fulla ansvaret för kommunikation och varumärke flyttats i enheten. Förändringarna trädde i kraft per den 1 maj 2018.

B Styrelsen

Sammansättning och nomineringsprocess
För statligt helägda bolag tillämpas enhetliga och gemensamma principer för en strukturerad nomineringsprocess för att utse styrelseledamöter i statliga bolag. Syftet är att säkerställa en effektiv kompetensförsörjning till bolagens styrelser. Styrelsenomineringsprocessen koordineras av Näringsdepartementet. För varje bolag analyseras kompetensbehovet utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar, styrelsens sammansättning och genomförda styrelseutvärderingar. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och arbetet inleds. Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas i syfte att ta tillvara kompetensen hos såväl kvinnor och män som hos personer med olika bakgrund och erfarenheter.

Mångfalds- och lämplighetspolicy
Styrelsen har antagit en policy avseende mångfald i styrelsen och en instruktion för lämplighetsbedömning av styrelseledamöter, VD och ledande befattningshavare. I mångfaldspolicyn anges bland annat att sammansättningen av styrelsen ska vara sådan att balans uppnås avseende bakgrund, kompetensområde, erfarenhet och kön. I lämplighetsinstruktionen anges att lämplighetsbedömningen av styrelse, VD och ledande befattningshavare ska göras med beaktande av personens kompetens, erfarenhet, anseende och omdöme.

Styrelsens ordförande
Styrelsens ordförande väljs av bolagsstämman. Om styrelseordföranden lämnar sitt uppdrag under mandatperioden ska styrelsen inom sig välja en ny ordförande intill utgången av den bolagsstämma då en ny ordförande väljs av stämman. Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och bevakar att styrelsen utför sina uppgifter och företräder styrelsen gentemot ägaren samt upprätthåller kontakten med ägaren. Ordföranden ansvarar också för att ta initiativ till den årliga utvärderingen av styrelsens och VD:s arbete. Ordföranden ser till att styrelsen erhåller tillfredställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och får den utbildning som krävs för styrelsearbetet.

Styrelsens arbete och dess former
SBAB:s styrelse består av åtta ledamöter valda av stämman samt två ledamöter utsedda av arbetstagarorganisationerna SACO och Finansförbundet. VD ingår inte i styrelsen. Ingen av styrelseledamöterna eller VD innehar aktier eller finansiella instrument utgivna av SBAB. För information om utlåning till nyckelpersoner, se not A 2.

Styrelsen fastställer verksamhetsmål och strategier för verksamheten. Styrelsen tillser att det finns ett effektivt system för uppföljning och kontroll av SBAB:s verksamhet. Styrelsen har dessutom till uppgift att tillsätta, utvärdera och, vid behov, entlediga VD. Styrelsearbetet följer den arbetsordning som årligen fastställs vid styrelsens konstituerande styrelsesammanträde som följer efter årsstämman.

Arbetsordningen reglerar beslutsordning inom SBAB, styrelsens mötesordning samt arbetsfördelning mellan styrelsen, styrelsens ordförande, styrelsens utskott och kommittéer. Styrelsens arbete följer en årsplan som bland annat ska tillgodose styrelsens behov av information. SBAB:s sty-

Styrelsens arbete under 2018

Styrelsen har under 2018 haft nio ordinarie styrelsemöten.

JANUARI	FEBRUARI	MARS	APRIL	MAJ	JUNI
Resultat för 2017 och beslut om bokslutskommuniké, kvartalsvis redogörelse och rapportering från kontrollfunktioner, utvärdering av VD:s arbete, beslut om antaganden för intern kapital- och likviditetsutvärdering samt utbildning inom kapital och risk.		Årsredovisning och hållbarhetsredovisning samt Pelare 3-rapport för 2017, frågor inför SBAB:s årsstämma samt beslut om SBAB:s interna kapital- och likviditetsutvärdering.	Konstituerande styrelsemöte, beslut om styrande dokument och konstituerande frågor, resultat för första kvartalet 2017 och beslut om delårsrapport, kvartalsvis rapportering från kontrollfunktioner, uppföljning affärsplan 2018 per det första kvartalet och framdrift IT-strategi samt genomgång av hållbarhetsgenomlysning.		Diskussion om övergripande risker samt input till affärsplaneringsprocess och struktur för affärsplan 2019. Diskussion om risker och succession Booli. Validering och diskussion om långsiktig vision i affärsplan 2018. Genomgång av resultat och aktiviteter från hållbarhetsgenomlysning. Uppdatering av HR-strategi. Diskussion om alternativ bolånefinansiering.

relse fattar beslut i frågor som rör SBAB:s strategiska inriktning exempelvis genom affärsplan och beslutar i frågor om större investeringar, finansiering, kapitalisering (inklusive kapital- och likviditetsutvärdering), betydande organisationsfrågor, policyer och vissa instruktioner.

Styrelsen behandlar och beslutar om bolagets delårsrapporter. Styrelsen följer också upp SBAB:s risker, regelefterlevnad och rapporter om effektiviteten i den interna kontrollen inom SBAB genom rapportering från oberoende Riskkontroll, Compliance och Internrevision. Styrelsen får dessutom rapporter från SBAB:s revisor avseende rapporteringen av genomförda granskningar och bedömningar rörande den finansiella rapporteringen och den interna kontrollen. VD deltar vid styrelsens möten och andra tjänstemän i SBAB kan vid behov delta som föredraganden.

NÄRVARO STYRELSEN 2018

Tabellen redogör för ledamöternas närvaro vid styrelsens och dess utskotts- och kommittéers möten under 2018. Margareta Naumberg, arbetstagarrepresentant, har tillträtt styrelsen under året och Johan Eriksson, arbetstagarrepresentant, har frånträtt styrelsen under året, varför närvaro avser del av året.

Ledamöter	Styrelse	Kreditutskott	Risk- och kapital-kommitté	Revisions- och compliance-kommitté	Ersättnings-kommitté
Bo Magnusson (styrelseordförande)	9/9			5/5	4/4
Carl- Henrik Borg (styrelseledamot)	9/9				
Eva Gidlöf (styrelseledamot)	9/9		6/6		
Lars Börjesson (styrelseledamot)	8/9	18/18			
Daniel Kristiansson (styrelseledamot)	8/9			4/5	4/4
Jane Lundgren-Ericsson (styrelseledamot)	9/9	15/18	6/6		
Karin Moberg (styrelseledamot)	9/9			4/5	
Jan Sinclair (styrelseledamot)	9/9	17/18	6/6		
Kristina Ljung (arbetstagarrepresentant)	9/9				
Johan Eriksson (arbetstagarrepresentant)	2/9				
Margareta Naumburg (arbetstagarrepresentant)	7/9				

JULI | AUGUSTI | SEPTEMBER | OKTOBER | NOVEMBER | DECEMBER

Resultat för andra kvartalet och beslut om delårsrapport, kvartalsvis rapportering från kontrollfunktioner samt revisorns granskning av bokslut för det andra kvartalet.

Uppföljning affärsplan 2018 per det tredje kvartalet samt framdrift IT-strategi. Resultat för tredje kvartalet och beslut om delårsrapport. Kvartalsvis rapportering från kontrollfunktioner. Genomgång samt diskussion om kommunikation och varumärkesutveckling. Fortsättning diskussion kring affärsplaneringsprocess och struktur affärsplan 2019. Kontinuitetsplanering och krishantering.

Uppföljning affärsplan 2018 per det andra kvartalet samt framdrift IT-strategi. Diskussion om kund med fokus affärsområde Företag & Brf. Genomgång IT- och cyberrisker. Diskussion om integrering av resultat från hållbarhetsgenomlysning. Fortsättning diskussion kring affärsplaneringsprocess och struktur affärsplan 2019. Presentationer från SBAB:s kundcenter och andra verksamheter i Karlstad där också mötet hölls.

Beslut om affärsplan och budget för 2019 samt årsplaner för kontrollfunktionerna. Uppföljning framdrift IT-strategi. Resultatgenomgång medarbetarundersökning samt kundnöjdhetsundersökning. Uppföljning av årets arbetet med respekt och jämlikhet. Diskussion om kund med fokus affärsområde Privat. Inriktningsbeslut vinstdisposition 2018. Utvärdering av styrelsens arbete 2018. Rekommendation revisorsval inför årsstämma 2019.

Styrelsens utskott och kommittéer

Styrelsen har inrättat nedanstående utskott och kommittéer som bereder ärenden inför styrelsens beslut.

C Revisions- och compliancekommittén

Karin Moberg *(ordförande)*
Daniel Kristiansson (ledamot)
Bo Magnusson (ledamot)

Revisions- och compliancekommittén är SBAB:s revisionsutskott och dess huvudsakliga uppgift är att utifrån ägarens uppdrag och gällande regelverk granska SBAB-koncernens styrning, den interna kontrollen och den finansiella informationen samt bereda frågor inom dessa områden inför styrelsebeslut. Revisions- och compliancekommittén har också till uppgift att övervaka den finansiella rapporteringen samt effektiviteten i riskhanteringen och det av Compliance och Internrevision utförda arbetet. Vidare ska revisions- och compliancekommittén utvärdera externa revisionsinsatser, informera ägaren om resultatet samt biträda vid framtagande av förslag till revisor. Revisions- och compliancekommittén ska också granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Årsplaner och rapporter från Internrevision och Compliance behandlas också i revisions- och compliancekommittén inför beslut eller föredragning för styrelse. Revisions- och compliancekommittén består av tre styrelseledamöter.

Revisions- och compliancekommittén har under året haft fem sammanträden.

D Kreditutskottet

Jan Sinclair *(ordförande)*
Jane Lundgren Ericsson (ledamot)
Lars Börjesson (ledamot)

Kreditutskottets huvudsakliga uppgift är att besluta om krediter och limiter i SBAB:s utlånings- och upplåningsverksamhet. Vidare ska utskottet bland annat inför styrelsens beslut bereda ärenden som rör förändringar i kreditpolicy och kreditinstruktion, utvärdering av portföljstrategier, genomlysning av kreditportföljen, utvärdering av befintlig eller föreslagen portföljstrategi, utvärdering av befintliga eller nya delegeringsrätter och styrelsens årliga genomgång av regelverk, beviljningsmodell och utfall avseende konsumentkreditgivningen. Kreditutskottet bereder samtliga frågor som rör kreditrisk och godkänner nya IRK-modeller och väsentliga förändringar i befintliga modeller.

Kreditutskottet har under året haft 18 sammanträden.

E Risk- och kapitalkommittén

Jan Sinclair *(ordförande)* [1)]
Eva Gidlöf (ledamot)
Jane Lundgren Ericsson (ledamot)

Risk- och kapitalkommittén bereder frågor gällande SBAB:s finansverksamhet, risk- och kapitalfrågor samt användandet av nya finansiella instrument. Kommittén bereder också inför beslut i styrelsen frågor som rör mål, strategier och styrande dokument inom risk- och kapitalområdet. I risk- och kapitalkommittén ingår minst tre av styrelsen utsedda styrelseledamöter. Risk- och kapitalkommittén är SBAB:s lagstadgade riskkommitté/riskutskott.

Risk- och kapitalkommittén har under året haft sex sammanträden.

[1)] Bo Magnusson var ordförande till 14 februari 2018.

F Ersättningskommittén

Bo Magnusson *(ordförande)*
Daniel Kristiansson (ledamot)

Ersättningskommitténs huvudsakliga uppgift är att bereda frågor om ersättning och övriga anställningsvillkor för ledande befattningshavare inför styrelsens beslut. Ersättningskommittén bereder också frågor rörande SBAB:s ersättningssystem inför beslut i styrelsen. Ersättningskommittén följer upp ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer inom SBAB.

Ersättningskommittén har under året haft fyra sammanträden.

G VD och företagsledning

Styrelsen har fastställt en instruktion för VD:s arbete. VD har ansvaret för den löpande förvaltningen av verksamheten enligt styrelsens riktlinjer, fastställda policyer och instruktioner. VD rapporterar till styrelsen. Företagsledningen är VD:s stöd för utövandet av den operativa ledningen i SBAB. Företagsledningen består från och med 1 maj 2018 av följande funktioner; Ekonomi & Finans, Risk, Affärsspecialister, Tech, Data Science, HR, Kundservice, Customer Experience, Hållbarhet, marknad & kommunikation samt Företag & Brf.

VD:s råd och kommittéer

VD har tillsatt ett antal råd och kommittéer inom SBAB som stöd för sitt arbete att leda den operativa verksamheten. Dessa har som uppgift att bereda frågor till VD, antingen för beslut eller för rekommendation av VD och för beslut av styrelsen. De råd och kommittéer som har etablerats är Prisråd, ALCO (Asset and Liability Committee) och Kreditkommitté. Prisrådet hanterar frågor om prissättning av SBAB:s produkter, ALCO bereder frågor avseende koncernens finansiella verksamhet och risker i balansräkningen samt kapitalfrågor, Kreditkommittén bereder och beslutar, inom vissa ramar, frågor kopplade till SBAB:s kreditverksamhet och limiter avseende den finansiella verksamheten.

Styrning hållbart företagande

Inom SBAB är det styrelsen som är ytterst ansvarig för att ett aktivt och långsiktigt arbete för hållbar utveckling bedrivs inom företaget. Styrelsen beslutar om strategi och mål samt policy för hållbart företagande och följer upp och utvärderar SBAB:s hållbarhetsarbete. | *Läs mer på sid 164.*

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Information om ersättningen till styrelsen, VD och företagsledningen framgår av not IK 5.

Intern kontroll och styrning

Intern kontroll är viktigt för att tillse att SBAB:s verksamhet bedrivs enligt gällande regler, att SBAB identifierar, mäter och kontrollerar relevanta risker och har en effektiv organisation och förvaltning av verksamheten och en tillförlitlig finansiell rapportering. Att intern styrning och kontroll är god är ytterst styrelsens och VD:s ansvar. Styrelsen och VD i SBAB har flera funktioner till sin hjälp i detta arbete. Viktiga kontrollfunktioner i detta sammanhang är funktionerna för Compliance, Risk och Internrevision, som beskrivs vidare nedan. Även andra funktioner som Redovisning, Kredit samt Juridik är stöd för styrelsen och VD i fråga om god intern styrning och kontroll. Alla chefer inom respektive ansvarsområde har ett ansvar för att den verksamhet som man ansvarar för bedrivs med god intern styrning och kontroll.

H *Compliance*

SBAB har en centralt placerad compliancefunktion. Compliance ansvarsområde omfattar regler om intern styrning och kontroll, kundskydd och marknadsuppförande. Compliance är oberoende från affärsverksamheten och är direkt underställd VD. Compliance ger råd och stöd till verksamheten i compliancefrågor, analyserar compliancerisker samt följer upp regelefterlevnaden inom den tillståndspliktiga verksamheten. Rapportering sker löpande till VD samt kvartalsvis genom skriftlig rapport till styrelsen och VD. Omfattning och inriktning på Compliance arbete fastställs i en årsplan som beslutas av styrelsen.

I *Risk*

SBAB-koncernen har en central riskavdelning med det övergripande ansvaret för att utveckla och säkerställa att koncernens strategier för risktagande utförs i enlighet med styrelsens avsikt och att policyer, instruktioner och processer stöder en relevant uppföljning. Risk ansvarar för identifiering, kvantifiering, analys och rapportering av samtliga risker. Ansvarig för risk är CRO som är direkt underställd VD och rapporterar till SBAB:s styrelse och VD. Risk ska kontrollera att det finns en adekvat riskmedvetenhet och acceptans för att hantera risker på daglig basis. Risk ska även vara stödjande och arbeta för att verksamheten har de rutiner, system och verktyg som krävs för att upprätthålla den löpande hanteringen av risker och att verksamheten därigenom uppfyller gällande lagar och regler inom riskavdelningens ansvarsområde.

J *Internrevision*

Internrevision inom SBAB utgör en intern oberoende granskningsfunktion. Internrevisions huvuduppgift är därmed att granska och utvärdera styrningen och den interna kontrollen, att granska och utvärdera att företagets organisation, styrningsprocesser, IT-system, modeller och rutiner är ändamålsenliga och effektiva samt att granska och regelbundet utvärdera tillförlitligheten och kvaliteten på det arbete som utförs inom övriga kontrollfunktioner i SBAB. Rapporteringen till styrelsen och dess revisions- och compliancekommitté sker i enlighet med en rapporterings- och mötesplan.

K *Extern revisor*
Bolagsstämman utser revisor. SBAB:s revisions- och compliancekommitté utvärderar revisionsinsatserna och biträder ägaren vid framtagande av förslag till revisor. Regeringskansliets förvaltare och handläggare följer upphandlingsprocessen från upphandlingskriterier till urval och utvärdering. Ägaren väljer på årsstämman den revisor eller det revisionsbolag som får uppdraget att revidera SBAB. Revisor ska vara auktoriserad revisor eller auktoriserad revisionsbyrå med en huvudansvarig revisor. Från och med 2011 sker val av revisor varje år i SBAB enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen. Från årsstämman 2016 är Deloitte AB valt revisionsbolag, med Patrick Honeth som huvudansvarig revisor. En närmare presentation av revisorn, huvudansvarig revisor och de arvoden och kostnadsersättningar som utgått återfinns i not IK 6. Revisorn granskar årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget. Därutöver granskar revisorn översiktligt SBAB:s halvårsrapport och bokslutskommuniké samt avrapporterar noteringar till revisions- och compliancekommittén vid ordinarie möten i kommittén då av revisorn granskad delårsrapport/kommuniké bereds och då internkontrollgranskningen avrapporteras till styrelsen. Revisor granskar också översiktligt SBAB:s hållbarhetsredovisning och Communication on Progress (COP).

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

I SBAB är den interna kontrollen avseende finansiell rapportering primärt inriktad på att säkerställa att en effektiv och tillförlitlig process för SBAB:s finansiella rapportering finns på plats och att såväl intern som extern finansiell rapportering är korrekt och rättvisande. Arbetet med intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är baserat på COSO-ramverket (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) som består av fem internkontrollkomponenter.

Kontrollmiljön
Den interna kontrollen avseende finansiell rapportering tar sin utgångspunkt i SBAB:s värderingar, organisationsstruktur, uppförandekod, policyer, instruktioner och anvisningar för SBAB:s verksamhet.

Riskvärdering
Respektive enhet inom SBAB identifierar, värderar och hanterar samt bedömer sina egna risker. Analys av risknivån i all verksamhet, inklusive finansiell rapportering, genomförs regelbundet och rapporteras till företagsledning, VD och styrelse. Riskvärdering genomförs årligen genom självutvärdering av väsentliga verksamhetsprocesser, inklusive finansiell rapportering, och hanteras samt rapporteras i ett separat riskverktyg.

Vid införandet av nya, eller väsentligt förändrade, produkter, tjänster, marknader, processer, IT-system samt vid större förändringar av SBAB:s verksamhet och organisation finns en godkännandeprocess. Syftet med processen är att vid väsentliga förändringar utvärdera potentiella risker och påverkan på kapital.

Kontrollaktiviteter
Verksamhetsprocesser som bidrar med data till finansiella rapporter är kartlagda och innefattar kontrollaktiviteter i form av rutinbeskrivningar, rimlighetsbedömningar, avstämningar, attester och resultatanalyser. För att säkerställa tillämpningen av kontrollaktiviteter finns ett internt regelverk med redovisningsprinciper, planerings- och rapporteringsrutiner.

SBAB:s finansiella ställning och resultat, måluppfyllelse och analys av verksamheten rapporteras månadsvis till såväl bolagets ledning som styrelse. Styrelsens revisions- och compliancekommitté övervakar såväl den finansiella rapporteringen som effektiviteten i den interna kontrollen.

Information och kommunikation
Ekonomi- och finansenheten säkerställer att instruktioner rörande redovisning och finansiell rapportering är uppdaterade, kommunicerade och finns tillgängliga för de enheter som behöver dessa i sitt arbete. Instruktionerna finns också tillgängliga på SBAB:s intranät.

Uppföljning
Styrelsens åtgärder för att följa upp den interna kontrollen avseende finansiell rapportering sker bland annat genom styrelsens löpande uppföljning av SBAB:s finansiella ställning och resultat, men även genom styrelsens genomgång och uppföljning av revisorns granskningsrapporter.

Förslag till vinstdisposition

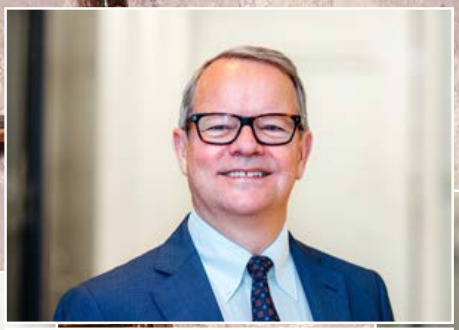
Resultatet i SBAB uppgick till 123 212 325 kronor efter skatt. Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen vinstmedel på sammanlagt 6 446 542 179 kronor.

Fond för verkligt värde	221 659 220
Primärkapitalinstrument	1 500 000 000
Balanserad vinst	4 601 670 634
Årets resultat	123 212 325
Summa	**6 446 542 179**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
I utdelning lämnas 35 245 kronor per aktie, totalt	690 202 835
Till nästa år överförs	5 756 339 344
Summa	**6 446 542 179**

Förslaget till utdelning, som utgör 8 procent av företagets egna kapital, har gjorts med beaktande av dels reglerna om buffertkapital, riskbegränsning och genomlysning enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse. Gällande regelverk för kapitaltäckning och stora exponeringar innebär att företaget vid varje tidpunkt skall ha en kapitalbas som motsvarar minst summan av kapitalkraven för kreditrisker, marknadsrisker och operativa risker och dessutom beräknat kapitalkrav för ytterligare identifierade risker i verksamheten i enlighet med företagets interna kapitalutvärdering. Kapitalbasen uppgår efter föreslagen vinstdisposition till 12 845 mnkr (13 574) och slutligt minimikapitalkrav till 2 912 mnkr (2 542). Specifikation av posterna framgår av not RK 9.

Det är styrelsens bedömning att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, liksom på moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Vidare bedömer styrelsen att bolaget och koncernens ekonomiska ställning inte ger upphov till annan bedömning än att bolaget och koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

BO MAGNUSSON



CARL-HENRIK BORG

EVA GIDLÖF

LARS BÖRJESSON

DANIEL KRISTIANSSON

Styrelse

Per 2018-12-31

BO MAGNUSSON

Styrelseordförande

Högre bankutbildning (SEB). Född 1962. Invald 2013.

Styrelseuppdrag: Carnegie Investment Bank AB och Carnegie Holding AB, Rikshem AB och Rikshem intressenter AB, AB Sverige Säkerställda Obligationer (publ), styrelseordförande i samtliga uppräknade. Styrelseledamot i KBC Bank N.V.

Övriga uppdrag: –

Tidigare erfarenhet: Ställföreträdande VD och koncernchef i SEB och andra ledande befattningar inom SEB.

EVA GIDLÖF

Ledamot

Fil kand /Samhällsvetarexamen. Född 1957. Invald 2017.

Styrelseuppdrag: Mercuri International Group AB, Metria AB (ordförande), Teracom Group AB (ordförande), Poolia AB, Mondrago Consulting AB (ordförande).

Övriga uppdrag: SNS Förtroenderåd och valberedning.

Tidigare erfarenhet: Bl.a. VD Capgemini Sverige, VD Bankgirocentralen, vice koncernchef Tieto och tidigare erfarenhet från ett 25-tal olika styrelser i företag, myndigheter och organisationer.

CARL-HENRIK BORG

Ledamot

Jur kand. Född 1952. Invald 2015.

Styrelseuppdrag: CABO consulting AB.

Övriga uppdrag: Egen företagare och digital rådgivare.

Tidigare erfarenhet: VD för Hemnet, grundare/senior partner iProspect AB.

DANIEL KRISTIANSSON

Ledamot

Civilekonom. Född 1974. Invald 2016.

Styrelseuppdrag: Vasallen AB, stiftelsen Industrifonden.

Övriga uppdrag: Kansliråd, Regeringskansliet.

Tidigare erfarenhet: Vice President, Investment Banking Citigroup.

LARS BÖRJESSON

Ledamot

Civilingenjör. Född 1964. Invald 2014.

Styrelseuppdrag: Taggsvampen AB, Dovana AB.

Övriga uppdrag: VD och koncernchef KGH Customs Services.

Tidigare erfarenhet: VD Stena Technoworld, Direktör strategi och affärsutveckling Stena metall, Senior partner Accenture bland annat managing director Accenture Management Consulting Nordic.

KARIN MOBERG

Ledamot

Civilekonom. Född 1963. Invald 2009.

Styrelseuppdrag: Friends-OfAdam AB.

Övriga uppdrag: –

Tidigare erfarenhet: Styrelseledamot Doro AB, Sjunde AP-Fonden, Caretech AB, IAR AB, VD Telia e-bolaget, Marknadsdirektör och tf. Kommunikationsdirektör TeliaSonera, Managementkonsult.

JANE LUNDGREN-ERICSSON

Ledamot

Jur kand, LL.M (London). Född 1965. Invald 2013.

Styrelseuppdrag: Miskatonic Musik Aktiebolag (suppleant), AB Sverige Säkerställda Obligationer (publ).

Övriga uppdrag: –

Tidigare erfarenhet: Executive Director & Head of Lending på Svensk Exportkredit, VD SEK Securities och andra ledande befattningar inom Svensk Exportkredit AB.

JAN SINCLAIR

Ledamot

Civilekonom. Född 1959. Invald 2018.

Styrelseuppdrag: STS Alpresor, JML Sinclair AB, AB Victorhuset (ordförande).

Övriga uppdrag: Industriell rådgivare, egen verksamhet.

Tidigare erfarenhet: VD SEB A.G, Group Treasurer samt andra ledande befattningar inom SEB.

KRISTINA LJUNG

Ledamot, arbetstagarrepresentant

Född 1966. Utsedd 2016 av den lokala fackklubben för Finansförbundet.

Styrelseuppdrag: –

Övriga uppdrag: Kundansvarig, affärsområde Privat SBAB, ordförande i den lokala klubben för Finansförbundet på SBAB.

MARGARETA NAUMBURG

Ledamot, arbetstagarrepresentant

Civilekonom. Född 1964. Invald 2018 av den lokala fackklubben för SACO.

Styrelseuppdrag: –

Övriga uppdrag: Medarbetare inom compliance SBAB, ordförande i den lokala klubben för SACO på SBAB.

Tidigare erfarenhet: Chefs- och specialistroller inom internrevision, compliance, risk och ekonomi SBAB och Matteus Bank. Externrevisor Price Waterhouse.

Suppleanter

David Larsson
Ledamot, Arbetstagarrepresentant (suppleant)

Född: 1976

Utsedd: 2018

Övriga uppdrag: Kundansvarig Företag, affärsområde Företag & Brf SBAB.

Lotta Lindberg
Ledamot, Arbetstagarrepresentant (suppleant)

Född: 1987

Utsedd: 2017

Övriga uppdrag: Kundansvarig, affärsområde Privat SBAB, ledamot i den lokala klubben för Finansförbundet på SBAB

Företagsledning

Per 2019-03-28

ANDRAS VALKO

Chef Data Science (CDSO)

PhD Computer Science, MSc Engineering, BSc Economics. Född 1971. Anställd 2019.

Styrelseuppdrag: –

Tidigare erfarenhet: Diverse ledarskapsroller på Ericsson i produktledning, affärsutveckling, forskning, och mjukvarautveckling inom big data analytics, data engineering, och data science.

SARA DAVIDGÅRD

T.f. Chef Företag & Brf & Chef Affärsspecialister

Magisterexamen Företagsekonomi. Född 1974. Anställd 2017.

Styrelseuppdrag: –

Tidigare erfarenhet: Head of Risk Swedish Banking på Swedbank, Styrelseledamot Sparia, Segmentsansvarig på Swedbank, Flera chefsroller inom Swedbanks Retailverksamhet, samt andra befattningar inom Swedbank Robur.

KLAS LJUNGKVIST

CIO

Civilingenjör. Född 1966. Anställd 2016.

Styrelseuppdrag: –

Tidigare erfarenhet: CTO Nordnet Bank AB, diverse chefsposter inom Abaris.

KLAS DANIELSSON

VD

Fil kand Företagsekonomi. Född 1963. Anställd 2014.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot AB Sveriges Säkerställda Obligationer AB (publ), DE Capital Nordic AB och Spiderweb Consulting AB. Styrelseordförande Booli Search Technologies AB. Styrelsesuppleant Svenska Bankföreningen.

Övriga uppdrag: Ordförande i Valberedningen för Stockholms Stadsmission.

Tidigare erfarenhet: Grundare av och VD för Nordnet AB (publ) och Nordnet Bank AB, Tradingchef SBC Warburg AB, Styrelseordförande SwedSec Licensiering AB, Styrelseledamot Ikano Bank AB, East Capital AB, Konsumenternas Bank- och finansbyrå, Alternativa Aktiemarknaden AB, Svenska Fondhandlareföreningen, m.fl.

MALIN PELLBORN

Chef Hållbarhet, Marknad & Kommunikation

Civilekonom. Född 1973. Anställd 2017.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Booli Search Technologies AB, Svenska Golfförbundet.

Tidigare erfarenhet: Chef Varumärke, Marknad, Kundinsikt & Digital försäljning samt andra befattningar inom Skandia. VD Reklambyrån HägerFredlund.

MIKAEL INGLANDER

CFO

Civilekonom. Född 1963. Anställd 2014.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Booli Search Technologies AB.

Tidigare erfarenhet: VD Lindorff Sverige AB, vice VD och CFO Swedbank AB, Regionchefsuppdrag samt vice VD FöreningsSparbanken AB, Styrelseledamot ICA Banken, OK-Q8 Bank AB, Hansabank Group AS, m.fl.

CARINA ERIKSSON

HR-chef

Civilekonom. Född 1965. Anställd 2015.

Styrelseuppdrag: –

Tidigare erfarenhet: Skandinavisk HR Business Partner Lead för Trygg Hansa/Codan, Skandinavisk HR-direktör för Personal Lines Trygg Hansa/Codan, HR-direktör Microsoft Sverige, COO Deutsche Bank Nordic Equities.

PETER SVENSÉN

CRO

Civilingenjör. Född 1974. Anställd 2012.

Styrelseuppdrag: –

Tidigare erfarenhet: Senior Job Manager Oliver Wyman, Manager på KPMG Financial Services.

KRISTINA FRID

Chef Kundservice

Fil kand Media- och kommunikationsvetenskap. Född 1976. Anställd 2017.

Styrelseuppdrag: –

Tidigare erfarenhet: Regionchef Nordea, ordförande Handelskammaren lokalavdelning Karlstad. Flera chefsroller inom Nordeas Retailverksamhet samt andra befattningar inom Nordea.

ROBIN SILFVERHIELM

Chef Customer Experience (CXO)

Civilingenjör. Född 1973. Anställd 2019.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Booli Search Technologies AB.

Tidigare erfarenhet: CDO Skandia, Managementkonsult Accenture, Projektledare OMX.

Revisor

Patrick Honeth
Deloitte AB
Huvudansvarig revisor i SBAB sedan 2016.

Resultaträkning

mnkr	Not	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Ränteintäkter	IK 1	4 924	4 572	1 399	1 317
Räntekostnader	IK 1	–1 562	–1 423	–1 106	–1 023
Räntenetto		**3 362**	**3 149**	**293**	**294**
Provisionsintäkter	IK 2	90	73	100	79
Provisionskostnader	IK 2	–139	–78	–25	–23
Nettoresultat av finansiella transaktioner	IK 3	–65	–12	–45	–7
Övriga rörelseintäkter	IK 4	32	31	896	760
Summa rörelseintäkter		**3 280**	**3 163**	**1219**	**1 103**
Personalkostnader	IK 5	–543	–479	–533	–472
Övriga kostnader	IK 6	–474	–449	–525	–479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	IK 7	–32	–31	–11	–12
Summa kostnader före kreditförluster		**–1 049**	**–959**	**–1 069**	**–963**
Resultat före kreditförluster		**2 231**	**2 204**	**150**	**140**
Kreditförluster, netto	IK 8	11	24	37	13
Nedskrivningar av finansiella tillgångar		–1	–	–1	–
Återföringar av nedskrivning av finansiella tillgångar		0	–	0	–
Rörelseresultat		**2 241**	**2 228**	**186**	**153**
Skatter	SK 1	–515	–519	–63	–62
Årets resultat		**1 726**	**1 709**	**123**	**91**

Rapport över totalresultat

mnkr	Not	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Årets resultat		**1 726**	**1 709**	**123**	**91**
Övrigt totalresultat					
Komponenter som kommer att omklassificeras till resultat	EK 1				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat/ Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning		–63	118	–63	118
Förändringar avseende kassaflödessäkringar, före skatt		634	–687	142	–68
Skatt hänförlig till komponenter som kommer att omklassificeras till resultat		–120	125	–15	–11
Komponenter som inte kommer att omklassificeras till resultat	EK 1				
Omvärderingseffekter av förmånsbestämda pensionsplaner, före skatt		–39	–38	–	–
Skatt hänförlig till komponenter som inte kommer att omklassificeras till resultat		8	8	–	–
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		**420**	**–474**	**64**	**39**
Summa totalresultat för året		**2 146**	**1 235**	**187**	**130**

Ränteintäkter på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknade enligt effektivräntemetoden uppgick i koncernen till 5 191 (5 818) och i moderbolaget till 1 533 (2 374).

Kommentarer till koncernens resultat

Rörelseresultat och nyckeltal
Rörelseresultatet ökade under 2018 till 2 241 mnkr (2 228), i huvudsak drivet av ett högre räntenetto. Ett lägre provisionsnetto, lägre resultat för nettoresultat av finansiella transaktioner samt högre kostnader påverkade rörelseresultatet negativt. Avkastning på eget kapital uppgick till 12,1 procent (12,5) och K/I-talet till 32,0 procent (30,3).

Räntenetto IK 1
Räntenettot ökade till 3 362 mnkr (3 149), främst hänförligt till ökade utlåningsvolymer, varav merparten avser bolån. Lägre marginaler och ökad resolutionsavgift påverkade räntenettot negativt. Garantiavgifter i form av resolutionsavgift och avgift till insättningsgarantin, som redovisas i räntenettot, uppgick för helåret till 347 mnkr (297). Resolutionsavgiften uppgick för helåret 2018 till 299 mnkr (247) och avgift till insättningsgarantin till 49 mnkr (49).

Provisionsnetto IK 2
Provisionsnettot minskade till –49 mnkr (–5), främst hänförlig till en provisionskostnad av engångskaraktär till en bolåneförmedlare i samband med avslutat samarbete under det tredje kvartalet. Samarbetet avslutades efter avtalad uppsägningsperiod i september, då samtliga kundrelationer övergick till SBAB.

Nettoresultat av finansiella transaktioner IK 3
Nettoresultat av finansiella transaktioner uppgick till –65 mnkr (–12). Minskningen är hänförlig till marknadsvärdesförändringar på värdepapper i likviditetsreserven till följd av förändrade kreditspreadar.

Kostnader IK 5 IK 6
Kostnaderna ökade till 1 049 mnkr (959), främst drivet av ökade personalkostnader för att, bland annat, upprätthålla höga servicenivåer och stärka verksamhetens utvecklingskapacitet. Kostnadsutvecklingen är enligt plan och följer verksamhetens utvecklings- och investeringsstrategi för långsiktig konkurrenskraft.

Kreditförluster IK 8
Från och med den 1 januari 2018 redovisar SBAB förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Det innebär att ingående balanser för 2018 har omräknats. Kreditförlusterna uppgick för perioden till positivt 11 mnkr (positivt 24), främst hänförlig till större återföringar av tidigare nedskrivningar på osäkra företagslån, inom kreditsteg 3, under året.

Skatter SK 1
Årets kostnad för skatt minskade till 515 (519), till följd av lägre skattemässiga justeringar, främst avseende ränta på efterställda skulder.

Övrigt totalresultat EK 1
Övrigt totalresultat ökade till 420 mnkr (–474). Förändringen är i huvudsak hänförlig till en nedgång i långa euroräntor, vilket påverkade posten positivt.

Moderbolaget
Rörelseresultatet uppgick för året till 186 mnkr (153). Ökningen är i huvudsak hänförlig till högre övriga rörelseintäkter samt positiva effekter från kreditförluster. Ökade kostnader påverkade posten negativt. Räntenettot minskade marginellt under perioden till 293 mnkr (294), främst drivet av ökade räntekostnader. Nettoresultat av finansiella transaktioner uppgick till –45 mnkr (–7), främst hänförligt till marknadsvärdesförändringar på värdepapper i likviditetsreserven till följd av förändrade kreditspreadar. Övriga rörelseintäkter ökade till 896 mnkr (760) och består primärt av ersättningar från SCBC för utförda administrativa tjänster enligt gällande outsourcingavtal. Kostnaderna ökade till 1 069 mnkr (963), främst drivet av ökade personalkostnader. Kreditförlusterna uppgick till positivt 37 mnkr (positivt 13), hänförligt till en intern flytt av kreditförsämrade lån till SCBC med anledning av övergången till IFRS 9 samt återföringar av tidigare nedskrivningar.

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), SCBC
SCBC är ett helägt dotterbolag till SBAB, vars huvudsakliga verksamhet är att emittera säkerställda obligationer för att finansiera SBAB-koncernens utlåning. SCBC:s rörelseresultat uppgick för 2018 till 1 979 mnkr (1 982). Räntenettot ökade till 3 069 mnkr (2 855) och provisionsnettot minskade till –119 mnkr (–63). Nettoresultat av finansiella transaktioner uppgick till –43 mnkr (–61). SCBC:s totala kostnader uppgick för 2018 till 902 mnkr (761). Majoriteten av kostnaderna är hänförliga till kostnader för utlagd verksamhet till SBAB. Kreditförlusterna uppgick till 26 mnkr (positivt 12). SCBC:s årsredovisning för 2018 finns publicerad på sbab.se.

Balansräkning

mnkr	Not	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
TILLGÅNGAR					
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker		0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m. m.	T 1	20 904	22 952	20 904	22 952
Utlåning till kreditinstitut	T 2	2 847	1 867	93 262	94 302
Utlåning till allmänheten	T 3	364 215	335 111	24 845	22 912
Värdeförändring på räntesäkrade poster i portföljsäkringar		99	191	–	–
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	T 4	50 945	49 764	50 945	49 764
Derivatinstrument	T 5	8 313	5 830	8 762	6 240
Aktier och andelar i koncernföretag	T 6	–	–	10 389	10 386
Immateriella anläggningstillgångar	T 7	234	179	26	26
Materiella anläggningstillgångar	T 8	16	12	15	12
Övriga tillgångar	T 9	73	65	47	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T 10	709	816	740	771
SUMMA TILLGÅNGAR		**448 355**	**416 787**	**209 935**	**207 410**
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	S 1	6 607	5 674	6 607	4 720
Inlåning från allmänheten	S 2	124 926	111 895	124 926	111 895
Emitterade värdepapper m. m.	S 3	290 795	274 517	56 021	70 363
Derivatinstrument	T 5	1 339	1 643	7 964	5 340
Övriga skulder	S 4	384	429	303	376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	S 5	1 790	1 697	302	349
Uppskjutna skatteskulder	SK 2	194	83	62	56
Avsättningar	S 6	138	97	7	–
Efterställda skulder	S 7	4 946	4 942	4 946	4 942
Summa skulder		**431 119**	**400 977**	**201 138**	**198 041**
Eget kapital					
Aktiekapital	EK 1	1 958	1 958	1 958	1 958
Reservfond		–	–	392	392
Reserver/fond för verkligt värde	EK 1	609	188	222	157
Primärkapitalinstrument	S 7	1 500	1 500	1 500	1 500
Balanserad vinst		11 443	10 455	4 602	5 271
Årets resultat		1 726	1 709	123	91
Summa eget kapital		**17 236**	**15 810**	**8 797**	**9 369**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**448 355**	**416 787**	**209 935**	**207 410**

Kommentarer till koncernens balansräkningar

TILLGÅNGAR

Belåningsbara statsskuldförbindelser T 1
Belåningsbara statsskuldförbindelser minskade under året till 20,9 mdkr (23,0). Förändringen ligger inom ramen för den normala hanteringen av likviditetsreserven för att upprätthålla önskad duration och kreditriskprofil.

Utlåning till kreditinstitut T 2
Utlåning till kreditinstitut ökade till 2,8 mdkr (1,9). Förändringen ligger inom ramen för den normala kortfristiga likviditetshanteringen. | *Läs mer på sid 94.*

Utlåning till allmänheten T 3
Utlåning till allmänheten ökade under året med 9 procent till totalt 364,2 mdkr (335,1). Nyutlåningen var god och uppgick till 74,3 mdkr (82,3). Av den totala utlåningen utgjorde vid årsskiftet 276,7 mdkr (248,1) bolån, 2,2 mdkr (2,0) privatlån, 33,8 mdkr (33,2) utlåning till fastighetsbolag och 51,5 mdkr (51,8) utlåning till bostadsrättsföreningar. | *Läs mer på sid 62.*

Obligationer och andra räntebärande värdepapper T 4
Obligationer och andra räntebärande värdepapper ökade till 50,9 mdkr (49,8). Även denna förändring ligger inom ramen för den normala hanteringen av likviditetsreserven.

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Skulder till kreditinstitut S 1
Skulder till kreditinstitut ökade under året till 6,6 mdkr (5,7), hänförligt till ökade erhållna säkerheter samt minskade volymer av repor.

Inlåning från allmänheten S 2
SBAB erbjuder kunder en högre sparränta än många andra aktörer på marknaden. Inlåning från allmänheten ökade under 2018 med 12 procent till totalt 124,9 mdkr (111,9). Av den totala inlåningen utgjorde 87,1 mdkr (75,1) inlåning från privatpersoner och 37,9 mdkr (36,8) inlåning från företag och bostadsrättsföreningar. Förutom att sparkonto är en viktig del i SBAB:s kunderbjudande utgör den även en viktig och växande andel av SBAB:s finansiering av utlåningen. | *Läs mer på sid 62.*

Emitterade värdepapper m.m. S 3
Utestående emitterade värdepapper ökade med 16,3 mdkr till totalt 290,8 mdkr (274,5). | *Läs mer på sid 68.*

Eget kapital EK 1 S 7
Eget kapital ökade under året till 17,2 mdkr (15,8). Posten har under året främst påverkats av förändring i övrigt totalresultat, utdelning till ägaren, utdelning i primärkapitalinstrument samt årets resultat.

Moderbolaget
Utlåning till allmänheten ökade under året till 24,8 mdkr (22,9). Inlåning från allmänheten ökade till 124,9 mdkr (111,9).

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), SCBC
SCBC bedriver inte någon nyutlåningsverksamhet i egen regi utan förvärvar löpande, eller vid behov, krediter från SBAB. Syftet med dessa förvärv är att krediterna helt eller delvis ska ingå i den tillgångsmassa som utgör säkerhet för innehavare av SCBC:s säkerställda obligationer. Utlåningsportföljen i SCBC består av krediter för bostadsändamål, med utlåning till privatpersoner som största segment. Vid utgången av året uppgick SCBC:s utlåning till 339,4 mdkr (312,2). Information om SCBC:s utlåning, den så kallade säkerhet massan, publiceras månatligen på web platsen sbab.se. SCBC:s årsredovisning för 2018 finns publicerad på sbab.se.

Förändringar i eget kapital

		KONCERNEN				
		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
mnkr	Not	Aktiekapital	Reserver	Primärkapital-instrument	Balanserad vinst och årets resultat[1)]	Summa eget kapital
Utgående balans 2017–12–31		**1 958**	**188**	**1 500**	**12 164**	**15 810**
Effekter av byte av redovisningsprincip, IFRS 9		–	1	–	35	36
Ingående balans 2018–01–01 [2)]		**1 958**	**189**	**1 500**	**12 199**	**15 846**
Primärkapitalinstrument, utdelning		–	–	–	–71	–71
Lämnad utdelning		–	–	–	–684	–684
Övrigt[3)]		–	–	–	–1	–1
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	EK 1	–	420	–	–	420
Årets resultat		–	–	–	1 726	1 726
Årets totalresultat		**–**	**420**	**–**	**1 726**	**2 146**
Utgående balans 2018–12–31		**1 958**	**609**	**1 500**	**13 169**	**17 236**
Ingående balans 2017–01–01		**1 958**	**662**	**1 500**	**11 162**	**15 282**
Primärkapitalinstrument, utdelning		–	–	–	–74	–74
Lämnad utdelning		–	–	–	–628	–628
Övrigt[3)]		–	–	–	–5	–5
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	EK 1	–	–474	–		–474
Årets resultat		–	–	–	1 709	1 709
Årets totalresultat		**–**	**–474**	**–**	**1 709**	**1 235**
Utgående balans 2017–12–31		**1 958**	**188**	**1 500**	**12 164**	**15 810**

		MODERBOLAGET					
		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
mnkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Primärkapital-instrument	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
Utgående balans 2017–12–31		**1 958**	**392**	**157**	**1 500**	**5 362**	**9 369**
Effekter av byte av redovisningsprincip, IFRS 9		–	–	1	–	–5	**–4**
Ingående balans 2018–01–01 [2]		**1 958**	**392**	**158**	**1 500**	**5 357**	**9 365**
Primärkapitalinstrument, utdelning		–	–	–	–	–71	–71
Lämnad utdelning		–	–	–	–	–684	–684
Övrigt [3]		–	–	–	–	0	0
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	EK 1	–	–	64	–	–	64
Årets resultat		–	–	–	–	123	123
Årets totalresultat		**1 958**	**392**	**64**	**1 500**	**123**	**187**
Utgående balans 2018–12–31		**1 958**	**392**	**222**	**1 500**	**4 725**	**8 797**
Ingående balans 2017–01–01		**1 958**	**392**	**118**	**1 500**	**5 980**	**9 948**
Primärkapitalinstrument, utdelning		–	–	–	–	–74	–74
Lämnad utdelning		–	–	–	–	–628	–628
Övrigt [3]		–	–	–	–	–7	–7
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	EK 1	–	–	39	–		39
Årets resultat		–	–	–	–	91	91
Årets totalresultat		**–**	**–**	**39**	**–**	**91**	**130**
Utgående balans 2017–12–31		**1 958**	**392**	**157**	**1 500**	**5 362**	**9 369**

[1] Balanserad vinst innehåller moderbolagets reservfond som inte är utdelningsbar.
[2] Ingående balans har omräknats enligt IFRS 9, se not A:4.
[3] Övrigt avser främst förändring av omvärdering av skuld till ägare av återstående aktier och teckningsoptioner i dotterföretaget Booli Search Technologies AB.

Kassaflödesanalys

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Likvida medel vid årets början	**1 867**	**1 619**	**94 302**	**56 630**
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Erhållna räntor	5 021	4 647	1 427	1 314
Erhållna provisioner	91	64	100	89
Betalda räntor	–1 475	–1 726	–1 170	–1 061
Betalda provisioner	–143	–73	–29	–18
Utbetalningar till leverantörer och anställda	–1 017	–929	–1 060	–951
Betalda/återbetalda inkomstskatter	–531	17	–102	81
Förändring utlåning till allmänheten	–29 035	–39 065	–1 894	28 677
Förändring belåningsbara statsskuldförbindelser m.m.	1 978	–2 532	1 978	–2 532
Förändring obligationer och andra räntebärande värdepapper samt fondandelar	–1 273	–1 118	–1 273	–1 118
Förändring skulder till kreditinstitut	933	985	1 887	529
Förändring inlåning från allmänheten	13 031	15 126	13 031	15 126
Förändring emitterade värdepapper m.m.	16 358	28 295	–14 174	–808
Förändring övriga tillgångar och skulder	–2 147	–1 761	976	–24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 791**	**1 930**	**–303**	**39 304**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	–	0	–	0
Investeringar i materiella	–10	–4	–9	–4
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–81	–50	–5	–
Investeringar i dotterbolag	–36	–	–39	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–127**	**–54**	**–53**	**–4**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	–684	–628	–684	–628
Återbetalning av förlagslån	–	–1 000	–	–1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–684**	**–1 628**	**–684**	**–1 628**
Ökning/minskning av likvida medel	**980**	**248**	**–1 040**	**37 672**
Likvida medel vid årets slut	**2 847**	**1 867**	**93 262**	**94 302**

Kommentarer till kassaflödesanalysen
Kassaflödesanalysen redovisas enligt direkt metod enligt IAS 7 och likvida medel definieras som kassa och tillgodohavanden hos centralbanker samt utlåning till kreditinstitut, vilket inte överensstämmer med det som koncernen betraktar som likviditet. I likvida medel för moderbolaget ingår även efterställda fordringar (fordringar på koncernföretag), som i balansräkningen redovisas under utlåning till kreditinstitut.

forts **Kassaflödesanalys**

FÖRÄNDRINGAR I SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	KONCERNEN									
			Icke kassaflödes-påverkande					Icke kassaflödes-påverkande		
mnkr	**Ingående balans 2018-01-01**	**Kassa-flöde**	**Verkligt värde**	**Övrigt**	**Utgående balans 2018-12-31**	**Ingående balans 2017-01-01**	**Kassa-flöde**	**Verkligt värde**	**Övrigt**	**Utgående balans 2017-12-31**
Efterställda skulder	4 942	–	–2	6	4 946	5 939	–1 000	–3	6	4 942
Primärkapitalinstrument	1 500	–	–	–	1 500	1 500	–	–	–	1 500
Summa	**6 442**	**–**	**–2**	**6**	**6 446**	**7 439**	**–1 000**	**–3**	**6**	**6 442**

	MODERBOLAGET									
			Icke kassaflödes-påverkande					Icke kassaflödes-påverkande		
mnkr	**Ingående balans 2018-01-01**	**Kassa-flöde**	**Verkligt värde**	**Övrigt**	**Utgående balans 2018-12-31**	**Ingående balans 2017-01-01**	**Kassa-flöde**	**Verkligt värde**	**Övrigt**	**Utgående balans 2017-12-31**
Efterställda skulder	4 942	–	–2	6	4 946	5 939	–1 000	–3	6	4 942
Primärkapitalinstrument	1 500	–	–	–	1 500	1 500	–	–	–	1 500
Summa	**6 442**	**–**	**–2**	**6**	**6 446**	**7 439**	**–1 000**	**–3**	**6**	**6 442**

Finansiella noter

A	**Allmän information och övergripande redovisningsregler**	**97**
A:1	Redovisningsprinciper	97
A:2	Upplysningar om närstående	104
A:3	Förslag till vinstdisposition	105
A:4	Effekter av byte av redovisningsprincip	106
A:5	Händelser efter balansdagens utgång	108
RK	**Riskhantering och kapitaltäckning**	**109**
RK:1	Kreditrisk i utlåningsverksamheten	109
RK:2	Kreditrisk i finansverksamheten	115
RK:3	Likviditetsrisk	117
RK:4	Marknadsrisk	121
RK:5	Operativ risk	124
RK:6	Affärsrisk	125
RK:7	Koncentrationsrisk	125
RK:8	Intern kapitalutvärdering	126
RK:9	Kapitaltäckningsanalys	127
IK	**Intäkter och kostnader**	**137**
IK:1	Räntenetto	137
IK:2	Provisioner	137
IK:3	Nettoresultat av finansiella transaktioner	137
IK:4	Övriga rörelseintäkter	137
IK:5	Personalkostnader	137
IK:6	Övriga kostnader	141
IK:7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	142
IK:8	Kreditförluster, netto	142
IK:9	Rörelsesegment	143
SK	**Skatt**	**144**
SK:1	Skatt	144
SK:2	Uppskjutna skatter	144
T	**Tillgångar**	**144**
T:1	Belåningsbara statsskuldförbindelser m.m.	144
T:2	Utlåning till kreditinstitut	144
T:3	Utlåning till allmänheten	145
T:4	Obligationer och andra räntebärande värdepapper	145
T:5	Derivatinstrument	146
T:6	Aktier och andelar i koncernföretag	147
T:7	Immateriella anläggningstillgångar	147
T:8	Materiella anläggningstillgångar	148
T:9	Övriga tillgångar	148
T:10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148
S	**Skulder**	**149**
S:1	Skulder till kreditinstitut	149
S:2	Inlåning från allmänheten	149
S:3	Emitterade värdepapper m. m.	149
S:4	Övriga skulder	149
S:5	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149
S:6	Avsättningar	150
S:7	Efterställda skulder och kapitalinstrument	157
EK	**Eget kapital**	**152**
EK:1	Eget kapital	152
SE	**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**	**153**
SE:1	Ställda säkerheter för egna skulder	153
SE:2	Eventualförpliktelser	153
FI	**Finansiella instrument**	**154**
FI:1	Klassificering av finansiella instrument	154
FI:2	Upplysningar om verkligt värde	158
FI:3	Upplysningar om kvittning	159

A Allmän information och övergripande redovisningsregler

s.97–108

A:1 Redovisningsprinciper

SBAB Bank AB (publ), (SBAB), och dess dotterföretag bedriver huvudsakligen utlåning på den svenska bolånemarknaden till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och företag. SBAB:s produktutbud omfattar även sparande. SBAB är ett aktiebolag registrerat, och med säte, i Solna. Adressen till huvudkontoret är SBAB Bank AB (publ), Box 4209, 171 04 Solna.

Årsredovisningen för SBAB är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Utöver dessa redovisningsstandarder beaktas även Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (FFFS 2008:25), lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) samt de krav som finns i Rådet för finansiell rapporterings RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av derivat, finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat samt säkringsredovisade poster. Den 19 mars 2019 godkände styrelsen de finansiella rapporterna för utfärdande. Dessa fastställs slutligen av ordinarie årsstämma den 29 april 2019.

Införande av nya redovisningsstandarder

IFRS 9 Finansiella instrument
Standarden IFRS 9 Finansiella instrument har ersatt IAS 39 Finansiella instrument i sin helhet och innefattar klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. SBAB har tillämpat de obligatoriska delarna rörande klassificering och värdering samt nedskrivningar från och med 1 januari 2018. Se även styckena "Finansiella instrument" och "Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar". Reglerna har tillämpats genom att justera koncernen och de aktuella dotterbolagens ingående balanser, se not A 4.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder
Standarden introducerar en femstegsmodell för att avgöra när en intäkt inom området för IFRS 15 ska redovisas. Beroende på när vissa kriteria uppfylls redovisas intäkter antingen över tid, på ett sätt som visar företagets prestation eller vid en viss tidpunkt, när kontrollen av varor eller tjänster är överförd. SBAB har valt att tillämpa den modifierade retrospektiva metoden och ingen omräkning av jämförande perioder. Införandet har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella ställning, resultat eller kassaflöde. Koncernens sedan tidigare tillämpade principer för intäktsredovisning är i överensstämmelse med kraven i IFRS 15. Standarden har tillämpats från 1 januari 2018.

IFRS 16 Leasing
Den nya standarden, IFRS 16, har ändrat kriterierna för klassificeringen av leasingavtal. IFRS 16 ska tillämpas från 1 januari 2019. Den nya standarden medför att alla leasingkontrakt (med undantag för kortfristiga och mindre leasingkontrakt) ska redovisas som en tillgång (nyttjanderätt) och som en skuld i leasetagarens balansräkning. I resultaträkningen redovisas leasingkostnaden som en avskrivning av den leasade tillgången och som en räntekostnad hänförlig till leasingskulden. Vidare tillkommer upplysningskrav. Påverkan på SBAB:s redovisning härrör från redovisningen av hyreskontrakt avseende lokaler.

SBAB har under året 2018 genomfört en omfattande analys av koncernens samtliga avtal. Arbetet har bedrivits i projektform med intressenter från olika enheter i organisationen inom SBAB. För kvalitetssäkring och tolkningar av IFRS16 har projektet tagit hjälp av externa redovisningsspecialister. Inom projektet har det beslutats att hyreskontrakt avseende lokaler är föremål för SBAB:s tillämpning av IFRS 16, vilka är klassificerade som operationell lease under IAS17. Korttidskontrakt under 12 månader samt belopp under 5000 USD är undantagna från tillämpningen. Aktuella kontrakt värderas enligt IFRS 16 där hyreskostnad, avtalets längd och diskonteringsränta är de mest väsentliga parametrarna. Som diskonteringsränta använder SBAB den marginella låneräntan och diskonteringsräntan gäller under hela kontraktets löptid inklusive eventuella indexeringar.

Vid övergången den 1 januari 2019 kommer SBAB i koncernen redovisa en materiell tillgång avseende leasingkontrakt identifierade enligt IFRS 16 om 104 mnkr enligt förenklad metod, vilket innebär att föregående års siffror inte är omräknade. Tillgången är baserad på summan av leasingskulden vilken i sin tur är baserad på diskonterade återstående leasingavgifter, dvs ingen retroaktiv tillämpning.

Övriga ändringar
Övriga kommande nya eller ändrade redovisningsstandarder som publicerats men ännu inte tillämpats, kommer enligt SBAB:s preliminära bedömning att få en begäransad påverkan på bolagets eller koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisning
Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och omfattar moderbolaget SBAB och dess dotterföretag. Dotterföretag är företag över vilka moderföretaget utövar ett bestämmande inflytande. Moderföretag har bestämmande inflytande över dotterföretaget genom att inte bara ha inflytande över dotterföretaget och exponeras för, eller ha rätt till, rörlig avkastning från dotterföretaget utan även ha möjlighet att utöva sitt inflytande för att påverka avkastningen från dotterföretaget. Företagen konsolideras från och med det datum moderföretaget får bestämmande inflytande över dotterföretaget, och konsolideringen avslutas när moderföretaget förlorar bestämmande inflytande över dotterföretaget. Koncerninterna transaktioner samt fordringar och skulder mellan koncernföretag elimineras.

Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på tillgångar som lämnats som ersättning och uppkomna eller övertagna skulder. Ännu ej reglerad köpeskilling avseende säljoption värderas till nuvärdet av inlösenbeloppet. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder och eventualförpliktelser värderas till verkliga värden på förvärvsdagen. Överförd ersättning för rörelseförvärv som överstiger det verkliga värdet på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Goodwill fördelas på kassagenererande enheter, eller grupper av kassagenererande enheter, som förväntas få fördelar från ett förvärv genom synergieffekter. De kassagenererande enheter som goodwill fördelas till motsvarar den lägsta nivån inom koncernen där goodwill följs upp i den interna styrningen.

Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer i förvärvet redovisas direkt i årets resultat. För förvärv där det finns en säljoption utfärdad tilllämpas "anticipated-acquistion method", vilket innebär att säljoptionen avseende återstående andelar betraktas som förvärvade vid förvärvstidpunkten och därmed redovisas inget innehav utan bestämmande inflytande. Skulden avseende nuvärdet av inlösenpriset för säljoption inkluderas därmed i det verkliga värdet av den totala köpeskillingen.

Finansiella instrument

Redovisning och bortbokning i balansräkningen
Finansiella instrument redovisas när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Emitterade och förvärvade värdepapper, inklusive samtliga derivatinstrument, redovisas på affärsdagen, då de väsentliga riskerna och rättigheterna övergår mellan parterna. Övriga finansiella instrument redovisas på likviddagen.

En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödet från den finansiella tillgången upphör och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten av tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den upphör att existera, det vill säga när den förpliktelse som specificeras i avtalet är fullgjord, annullerad eller har löpt ut.

Kvittning
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp endast när det förekommer en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kostnads- och intäktsredovisning
Ränteintäkter och räntekostnader (inklusive ränteintäkter från nedskrivna fordringar) redovisas enligt effektivräntemetoden. Beräkningen av den effektiva räntan innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna, bland annat transaktionskostnader.

Transaktionskostnader i form av ersättningar till samarbetspartners eller emissionskostnader hänförliga till anskaffningen av lån utgör en del av anskaffningskostnaden för lånet, vilket därför redovisas i balansräkningen och resultatförs enligt effektivräntemetoden via räntenettot över lånefordringens förväntade löptid.

Provisionsintäkter och provisionskostnader resultatförs löpande i enlighet med avtalsvillkoren.

Vid förtida inlösen av lån betalar kunden en ränteskillnadsersättning som är avsedd att täcka den kostnad som uppstår för SBAB. Denna ersättning intäktsförs direkt under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner". Övriga poster under denna rubrik beskrivs i avsnittet "Klassificering".

Klassificering (redovisningsprinciper tillämpade från och med 2018-01-01)
Alla finansiella instrument som omfattas av IFRS 9 har i enlighet med denna standard klassificerats i följande kategorier:
- Finansiella tillgångar värderade upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella skulder värderade upplupet anskaffningsvärde

Instrumenten i respektive kategori värderas i redovisningen enligt nedan, i förekommande fall med justeringar som följer av reglerna för säkringsredovisning.

Finansiella tillgångar värderade upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i denna kategori redovisas vid anskaffningstidpunkten till anskaffningsvärdet, definierat som verkligt värde plus transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Denna kategori utgörs av tillgångar innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden enbart bestående av kapital- och ränta. Tillgångarna i kategorin utgörs av utlåning, räntebärande värdepapper och övriga tillgångar som uppfyller ovanstående villkor.

Tillgångarna prövas för nedskrivning löpande. Se även stycket "Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar".

Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen, för värdepapper under rubriken Nedskrivning av finansiella tillgångar, och för övriga tillgångar under rubriken "Kreditförluster netto" medan den effektiva räntan redovisas som ränteintäkt.

Realiserade resultat från försäljning av tillgångar redovisas direkt i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner",

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Tillgångar i denna kategori redovisas vid anskaffningstidpunkten till verkligt värde plus transaktionskostnader och därefter till verkligt värde i balansräkningen – med orealiserade värdeförändringar redovisade som en komponent i övrigt totalresultat och ackumuleras mot en särskild reserv (verkligt värdereserv), i eget kapital.

Denna kategori utgörs av tillgångar innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera avtalsenliga kassaflöden enbart bestående av kapital- och ränta antingen genom innehav eller genom försäljning. Kategorin utgörs av räntebärande värdepapper.

Tillgångarna prövas för nedskrivning löpande. Se även stycket "Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar". Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen under rubriken Nettoresultat av finansiella transaktioner och som en förändring av verkligt värdereserven i eget kapital via övrigt totalresultat.

Förändringarna i verkligt värde överförs från övrigt totalresultat till Nettoresultat av finansiella transaktioner i resultaträkningen när tillgången realiseras eller när nedskrivning sker. (Värdeförändringar hänförliga till valutakursförändringar redovisas i resultaträkningen).

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Vid första redovisningstillfället redovisas tillgångar i denna kategori till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen.

Förändringar av verkligt värde och realiserade resultat för dessa tillgångar redovisas direkt i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner" medan den effektiva räntan redovisas som ränteintäkt.

Kategorin innehåller räntebärande värdepapper som vid första redovisningstillfället identifierats som värderade till verkligt värde via resultatet för att eliminera inkonsekvenser i värdering och redovisning, den så kallade verkligt värdeoptionen.

Utöver detta innehåller kategorin tillgångar som inte uppfyller definitionerna på övriga värderingskategorier och därmed ska värderas till verkligt värde via resultaträkningen. (T ex innehav för handel och tillgångar med andra kassaflöden än kapitalbelopp och ränta på detta). Dessa tillgångar består i SBAB enbart av Derivatinstrument.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Vid första redovisningstillfället redovisas skulder i denna kategori till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen.

Kategorin delas upp i sådana finansiella skulder som innehas för handel och sådana finansiella skulder som företagsledningen vid första redovisningstillfället valt att klassificera i denna kategori.

Samtliga SBAB:s skulder i kategorin utgörs av derivatinstrument (som används för säkring av finansiella risker och) som i redovisningen har definierats som innehav för handel.

Förändringar av verkligt värde och realiserade resultat för dessa skulder redovisas i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner", medan den effektiva räntan redovisas som räntekostnad.

Finansiella skulder värderade upplupet anskaffningsvärde
Finansiella skulder som inte klassificeras som "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen" redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Denna kategori omfattar huvudsakligen emitterade värdepapper, inlåning från allmänheten och skulder till kreditinstitut. Realiserade resultat från återköp av egna skulder påverkar årets resultat när de uppstår och redovisas under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner", medan den effektiva räntan redovisas som räntekostnad.

Skuld till ägare av ännu ej reglerade aktier och teckningsoptioner i dotterföretag, för vilka säljoptioner utfärdats, klassificeras som övriga finansiella skulder och redovisas under övriga skulder. Redovisat belopp baseras på de belopp som förväntas erläggas enligt utestående optionsavtal. Omvärdering av skulden redovisas mot balanserad vinst. För ägarförhållanden, se not T 6.

Klassificering (redovisningsprinciper tillämpade till och med 2017-12-31)
Alla finansiella instrument som omfattas av IAS 39 har i enlighet med denna standard klassificerats i följande kategorier:
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålls till förfall
- Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Kategorin "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen" delas upp i innehav för handel och finansiella tillgångar som företagsledningen vid första redovisningstillfället valt att klassificera i denna kategori. Samtliga SBAB:s tillgångar i denna kategori har klassificerats som innehav för handel och omfattar främst räntebärande instrument. I kategorin ingår derivat som ej omfattas av säkringsredovisning. Vid första redovisningstillfället redovisas tillgångar i denna kategori till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Förändringar av verkligt värde och realiserade resultat för dessa tillgångar redovisas direkt i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner", medan den effektiva räntan redovisas som ränteintäkt.

Lånefordringar och kundfordringar
Finansiella tillgångar klassificerade som låne- och kundfordringar redovisas vid utlåningstidpunkten till verkligt värde plus transaktionskostnader. Låne- och kundfordringar redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Denna kategori utgörs av tillgångar, som har fasta eller fastställbara betalningar, och som inte noteras på en aktiv marknad. Lånefordringar omfattar utlåning till såväl allmänheten som kreditinstitut och därmed sammanhörande poster. Den huvudsakliga utlåningen utgörs av konsumentkrediter avseende bostadsfinansiering samt lån till såväl juridiska personer som privatpersoner avseende flerbostadshus och kommersiella fastigheter. Värdeförändringar resultatförs som "Kreditförluster netto" medan den effektiva räntan redovisas som ränteintäkt. Tillgångarna prövas för nedskrivning när det finns indikationer, så kallade objektiva belägg, på nedskrivningsbehov. Se även stycket "Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar".

Investeringar som hålls till förfall
I kategorin "Investeringar som hålls till förfall" redovisas räntebärande tillgångar som koncernen har för avsikt och förmåga att behålla till förfall. Om mer än ett oväsentligt belopp i denna kategori säljs eller omklassificeras under innevarande räkenskapsår eller de två föregående räkenskapsåren kan inte några tillgångar klassificeras att tillhöra denna kategori. Undantag från denna regel är försäljningar eller omklassificeringar som görs nära förfall, eller om i stort sett hela ursprungliga nominella beloppet har erhållits eller om den beror på en isolerad händelse som företaget inte har kontroll över, som är av engångskaraktär och som företaget inte rimligen kunde förutse. "Investeringar som hålls till förfall" värderas till upplupet anskaffningsvärde. Tillgångarna prövas för nedskrivning när det finns indikationer, så kallade objektiva belägg, på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar resultatförs som "Nedskrivningar av finansiella tillgångar" medan den effektiva räntan redovisas som ränteintäkt. Se vidare under stycket "Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar".

Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning
I kategorin "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning" redovisas finansiella tillgångar för vilka det finns en aktiv marknad men som inte innehas för handel och inte heller är avsedda att hålla till förfall. Dessa värderas till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringarna redovisade som en komponent i övrigt totalresultat och ackumuleras mot en särskild reserv (verkligt värdereserv), i eget kapital. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen först när tillgången realiseras eller när nedskrivning sker. Värdeförändringar hänförliga till valutakursförändringar redovisas i resultaträkningen. När en minskning i det verkliga värdet för en finansiell tillgång kategoriserad som att den kan säljas har redovisats mot övrigt totalresultat och det finns objektiva belägg för att en nedskrivning av tillgången ska göras, omklassificeras den ackumulerade förlusten som redovisats i övrigt totalresultat från eget kapital till resultatet som en omklassificeringsjustering även om den finansiella tillgången inte har tagits bort från rapporten över finansiell ställning. Nedskrivningsbeloppet redovisas under posten "Nettoresultat av finansiella transaktioner".

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Kategorin "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen" delas upp i sådana finansiella skulder som innehas för handel och sådana finansiella skulder som företagsledningen vid första redovisningstillfället valt att klassificera i denna kategori. Samtliga SBAB:s skulder i kategorin har klassificerats som innehav för handel. I kategorin ingår derivat som ej omfattas av säkringsredovisning. Första gången redovisas skulder i denna kategori till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Förändringar av verkligt värde och realiserade resultat för dessa skulder redovisas i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner", medan den effektiva räntan redovisas som räntekostnad.

Övriga finansiella skulder
Finansiella skulder som inte klassificeras som "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen" redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Denna kategori omfattar huvudsakligen emitterade värdepapper, inlåning från allmänheten och skulder till kreditinstitut. Realiserade resultat från återköp av egna skulder påverkar årets resultat när de uppstår och redovisas under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner", medan den effektiva räntan redovisas som räntekostnad. Skuld till ägare av återstående aktier och teckningsoptioner i dotterföretag, för vilka säljoptioner utfärdats, klassificeras som övriga finansiella skulder och redovisas under övriga skulder. Redovisat belopp baseras på de belopp som förväntas erläggas enligt utestående optionsavtal. Omvärdering av skulden redovisas mot balanserad vinst.

Repor
Med repor menas avtal där parterna har kommit överens om försäljning samt åter köp av ett visst värdepapper till ett i förväg bestämt pris. Värdepapper som har lämnats eller mottagits enligt dessa återköpsavtal bokas inte bort från, respektive redovisas inte i balansräkningen. Erhållen likvid redovisas i balansräkningen som skuld till kreditinstitut och erlagd likvid redovisas som utlåning till kreditinstitut. Resultatet utgörs av skillnaden mellan försäljnings- och återköpsbelopp och redovisas som en ränteintäkt respektive räntekostnad.

Beräkning av verkligt värde
Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas på värderingsdagen vid försäljning av en tillgång eller betalas för att överföra en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Beräkning av verkligt värde på finansiella instrument värderade till verkligt värde och som handlas på en aktiv marknad, baserar sig på noterade priser.

För finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs verkligt värde utifrån vedertagna värderingstekniker. Beräkningar i samband med värderingen baseras så långt som möjligt på observerbara marknadsuppgifter. I huvudsak används modeller baserade på diskonterade kassaflöden. I enstaka fall kan beräkningarna även baseras på egna antaganden eller bedömningar.

Eget kapitalinstrument
Emitterade värdepapper där den ekonomiska innebörden enligt definitionerna i IAS 32 mer har karaktären av eget kapital redovisas som primärkapitaltillskott under eget kapital. Räntebetalningar på instrumenten redovisas när de betalas och behandlas som ett avdrag från eget kapital.

Derivat och säkringsredovisning
Derivatinstrument används i huvudsak för att hantera ränte- och valutarisker i koncernens tillgångar och skulder. Derivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen.

För de ekonomiska säkringar där riskerna för betydande resultatslag är störst och som uppfyller de formella kraven har SBAB valt att tillämpa säkringsredovisning avseende säkring av ränte- och valutarisk. Därutöver finns andra ekonomiska säkringar där säkringsredovisning inte tillämpas. För säkringsredovisningen tillämpas den så kallade "carve-out"-versionen av IAS 39 såsom den antagits av EU.

Verkligt värdesäkring
Vid verkligt värdesäkring värderas säkringsinstrumentet (derivatet) till verkligt värde samtidigt som den säkrade tillgången eller skulden värderas med ett tillägg för ackumulerad förändring av verkligt värde hänförlig till den säkrade risken på den säkrade posten. Värdeförändringarna redovisas direkt i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner". Säkringens effektiva ränta redovisas i räntenettot.

Om säkringsrelationer avbryts periodiseras de ackumulerade vinsterna eller förlusterna som justerat det redovisade värdet av den säkrade posten i resultaträkningen. Periodiseringen sträcker sig över den säkrade postens återstående löptid. Såväl periodiseringen som den realiserade vinst eller förlust som uppstår i samband med förtida stängning av ett säkringsinstrument redovisas i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner".

Portföljsäkring
I denna typ av säkring, används derivat för att på en mer övergripande nivå säkra ränterisker. Den redovisningsmässiga hanteringen av derivat som designerats såsom portföljsäkring, liknar övriga verkligt värdesäkringsinstrument.

Vid verkligtvärdesäkring av portföljer av tillgångar redovisas den vinst eller förlust som är hänförlig till den säkrade risken under rubriken "Värdeförändring på räntesäkrade poster i portföljsäkringar" i balansräkningen. Den säkrade posten är en portfölj av utlåningstransaktioner som är baserad på nästa kontraktuella omsättningsdag. Säkringsinstrumentet som används är en grupp av ränteswappar indelade i ränteomsättningsspann utifrån villkoren i den fasta delen av swappen.

Kassaflödessäkring
Vid kassaflödessäkring värderas säkringsinstrumentet (derivatet) till verkligt värde. Den effektiva delen av den totala värdeförändringen redovisas som en komponent i övrigt totalresultat och ackumuleras i en särskild reserv (säkringsreserv), i eget kapital. Ackumulerade belopp återförs i resultaträkningen i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet. Ineffektiv del av derivatets värdeförändring förs till resultaträkningen under posten "Nettoresultat av finansiella transaktioner", där även den realiserade vinst eller förlust, som uppstår i samband med att säkringsrelationen upphör, redovisas. Derivatets effektiva ränta redovisas i räntenettot.

Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar
(redovisningsprinciper tillämpade från och med 2018-01-01)

Som kreditförluster redovisas under året förväntade kreditförluster med avdrag för de garantier som bedöms kunna tas i anspråk eller som har tagits i anspråk och eventuella återvinningar. Med konstaterade förluster avses förluster där beloppen är definitiva eller med övervägande sannolikhet fastställda och därmed bortbokade från balansräkningen.

Nedskrivning – förväntade kreditförluster
Var i balansräkningen en avsättning (förlustreserv) ska redovisas beror på exponeringens klassificering enligt IFRS 9 samt de karaktäristiska kassaflödena:

- För finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas förlustreserv som en avdragspost tillsammans med tillgången.
- För finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas förlustreserv i eget kapital.
- För exponering som inte redovisas på balansräkningen (t.ex. lånelöften och byggnadskreditiv) redovisas förlustreserv som en avsättning på skuldsidan i balansräkningen.

Förväntade kreditförluster för finansiella tillgångar i balansräkningen
Enligt IFRS 9 delas de finansiella tillgångarna i utlåningsverksamheten in efter deras relativa kreditrisk sedan det första redovisningstillfället i tre kreditsteg:

	Förändring i kreditrisk		
	Steg 1	Steg 2	Steg 3
Tidpunkt	Från första redovisningstillfället	Vid en betydande ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället	Vid fallissemang
Förlustreserv	ECL över 12 månader	ECL över förväntad återstående löptid	ECL över förväntad återstående löptid
Ränteintäkt	Baserad på bruttoredovisade värdet	Baserad på bruttoredovisade värdet	Baserad på nettoredovisade värdet

Beroende på kreditsteg bestäms förlustreserven genom en beräkning av den förväntade kreditförlusten (ECL) antingen över de kommande 12 månaderna eller den återstående förväntade löptiden. Tillgångar kan migrera mellan stegen från en balansdag till en annan. Detta bestäms utifrån förändringen i kreditrisk jämfört med det första redovisningstillfället. Ränteintäkter för tillgångar i steg 3 är baserade på det nettoredovisade värdet där förlustreserv är avdragen medan ränteintäkter för övriga steg är baserade på det bruttoredovisade värdet.

Kreditsteg 1
Lånefordringar kommer att åsättas en förlustreserv som minst motsvarar förväntade kreditförluster över de kommande 12 månaderna. För att mäta förväntade kreditförluster är det främst tre dimensioner som beaktas. Sannolikheten för fallissemang (PD), förlustandelen i händelse av fallissemang (LGD), och den förväntade exponeringen i händelse av fallissemang (EAD) där produkten resulterar i den förväntade kreditförlusten (ECL). För att beräkna den förväntade kreditförlusten över 12 månader använder SBAB sina portföljmodeller för intern riskklassificering (IRK) avsedda för kapitaltäckning, men där lämpliga justeringar har gjorts för att säkerställa ett väntevärdesriktigt ECL som speglar både rådande konjunktur och framåtblickande information. Justeringarna innefattar bland annat borttagande av säkerhetsmarginaler och den kalibrering mot långfristiga estimat genom en ekonomisk konjunkturcykel som tillsynsförordningen CRR[1)] stipulerar. På så sätt kan skattningar som speglar den faktiska risken idag erhållas. Vidare appliceras effekter av makroekonomiska faktorer till estimaten för att fånga variationer över tänkbara framtida scenarier. Samma förfarande, vad gäller att anpassa parametrar från IRK, tillämpas också för steg 2 och 3. För mer information om IRK, se not RK 1.

Kreditsteg 2
För lånefordringar där kreditrisken har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället kommer förlustreserven att motsvara ECL över den förväntade återstående löptiden. En bedömning om det har skett en betydande ökning av kreditrisken görs både individuellt samt kollektivt för homogena kreditriskgrupper, så kallade riskklasser. För att avgöra detta används historiska fallissemangsdata för respektive riskklass och framåtblickande information i form av prognoser av makroekonomiska faktorer som uppvisar en tydlig koppling till fallissemang. SBAB bedömer om kreditrisken har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället genom att mäta avvikelser mot en förväntad utveckling av PD för den ursprungliga riskklassen. Utöver mätning av en förändring i PD tillämpas också presumtionen om en betydande ökning av kreditrisk vid betalningar förfallna mer än 30 dagar. Det finns inga ytterligare kvalitativa indikatorer för en bedömning av betydande ökning av kreditrisk, utan kvalitativa faktorer beaktas redan i skattningen av PD.

Kreditsteg 3
Kreditförsämrade lånefordringar ska också dem åsättas en förlustreserv som motsvarar ECL över den förväntade återstående löptiden. För att avgöra om lånefordran är kreditförsämrad tillämpas den interna fallissemangsdefinitionen. SBAB anser att ett fallissemang har inträffat om något av följande kriterier är uppfyllt:

- Låntagaren är försatt i konkurs, har offentligt ställt in betalningarna eller ansökt om offentligt ackord
- Lånet är förfallen med mer än 60 dagar
- Lånet är omstrukturerat och har lättnadsåtgärder
- Lånet ligger på obestånd på grund av en individuell expertbedömning.

Inga förändringar i SBAB:s definition av fallissemang har skett i och med övergången till IFRS 9.

1) Med CRR avses Europaparlamentets och rådets förordning om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag nr 575/2013.

Förväntade kreditförluster för poster utanför balansräkningen
För poster utanför balansräkningen definieras det första redovisningstillfället som det tillfälle då banken blir avtalspart till det oåterkalleliga åtagandet. Förlustreserven beräknas på samma sätt som för finansiella tillgångar i balansräkningen men där även en konverteringsfaktor (KF) tillämpas. KF mäter den andel av åtagandet som förväntas konverteras till balansräkningen. Liksom övriga riskdimensioner är KF också något som används inom IRK för kapitaltäckningen. Även här har lämpliga justeringar gjorts för att anpassa estimatet till ECL. För mer information, se not RK 1.

Förväntade kreditförluster i likviditetsportföljen
Enligt IFRS 9 ska förlustreserver också beräknas för värdepapper i likviditetsportföljen. Eftersom hela likviditetsportföljen klassificeras som "Investment grade" placeras samtliga värdepapper i steg 1 vilket innebär en förlustreserv som motsvarar förväntade kreditförluster över de kommande 12 månaderna. ECL beräknas på positionerna i likviditetsportföljen per balansräkningsdag. Med hjälp av extern rating säkerställs att värdepapperna går under "Investment grade" och därefter tilldelas historiska PD och LGD till positionerna givet den externa ratingen. Samtliga kassaflöden för respektive position multipliceras med dess tillhörande PD, LGD och motsvarande diskonteringsfaktor vilket ger ECL.

Mäta betydande ökning av kreditrisk
För mätning av en betydande ökning av kreditrisk har historiska fallissemangdata analyserats om hur PD utvecklas över tid givet riskklasserna vid första redovisningstillfället. Tröskelnivåerna har sedan bestämts genom att procentuella avvikelser från förväntade PD har analyserats givet de ursprungliga riskklasserna. Tröskelnivån som bedöms åtskilja en betydande ökning av kreditrisk är avvikelser i PD som utgör den tionde percentilen i en historisk population som sträcker sig från början av 2000 och framåt. Om PD för en viss månad överskrider tröskelvärdet anses en betydande ökning i kreditrisk ha skett. Lånefordran kommer därför migrera till steg 2 och befinna sig där så länge som dess PD ligger över tröskeln. Tröskelvärdena är kalibrerade genom ett statistiskt test av en korrelationskoefficient, s.k Matthews korrelationskoefficient, där nivåerna av PD bestäms utifrån vad som maximerar identifieringen av framtida kreditförluster för icke-fallerade lånefordringar, samtidigt som andelen av de som identifierats men som inte leder till förlust minimeras. Migrationen från steg 2 till steg 1 styrs endast av tröskelvärdet för PD samt den kvalitativa indikatorn om betalningar förfallna med mer än 30 dagar som är föreskrivet i IFRS 9. Inga karensperioder tillämpas vid en eventuell återgång till steg 1. Detta har inte ansetts vara nödvändigt då PD till stor del är baserad på låntagarens sköteselhistorik som i sig medför en viss tidsfördröjning.

Framåtblickande information
För att inte enbart basera skattningen av ECL på empiri används framåtblickande information för att uppnå objektiva och väntevärdesriktiga estimat. Den framåtblickande informationen utgörs av prognoser av makroekonomiska faktorer vilka har stor betydelse för utvecklingen av bostadsmarknaden och som uppvisar en stark korrelation med fallissemangsfrekvens och kreditförluster i SBAB:s utlåning. Den framåtblickande informationen sträcker sig 36 månader och är i linje med den prognosperiod som tillämpas i Kapital och Likviditetsutvärderingen (IKLU). Vidare anses 36 månader utgöra den effektiva perioden i en konjunkturnedgång/-uppång. Efter 36 månader görs antagandet att konjunkturen svänger tillbaka till utgångsläge som rådde per balansdag vilket sedan kommer vara gällande under den återstående löptiden för lånefordringarna. Antagandet har bedömts som rimligt eftersom lånefordringar har en relativ kort förväntad löptid – under 10 år för de flesta produkter – och att flertalet stora konjunktursvängningar ska inträffa i följd under den förväntade återstående löptiden är osannolik. Reporänta och arbetslöshet är båda faktorer vilka har en tydlig korrelation med PD och fallissemang på den svenska bostadsmarknaden. Förändring i reporänta kommer att indirekt påverka låntagares räntekostnader medan förändringar i arbetslöshet får direkt genomslag i deras betalningsförmåga. För att mäta effekten på PD har en linjär regression använts där förändringarna i de två makroekonomiska faktorerna förklarar förändringar i fallissemangfrekvensen. För LGD har bostadspriser använts som makroekonomisk faktor för att förklara förändringar i förlustgraden. Då förlusten för säkerställd utlåning till största del beror på belåningsgrad och indirekt bostadspriser anses det här föreligga en perfekt korrelation med förlustgraden. Därför sker det en enkel skalning av LGD för att spegla effekten av denna faktor. Den framåtblickande informationen ska ses som en justering till de två riskdimensionerna, PD och LGD, vilka påverkar både kreditstegsallokeringen samt nivån på ECL. I identifieringen av makroekonomiska faktorerna har särskilt korrelationen dem emellan analyserats för att säkerställa rimliga scenarier. När det gäller EAD har kassaflöden prognosticerats enligt gällande amorteringsplaner. En faktor för förtidslösen har också tillämpats för att ta hänsyn till lånefordrans förväntade återstående löptid. Samma markroekonomiska faktorerna och deras effekter appliceras konsekvent på hela utlåningsportföljen. För närvarande modelleras fyra scenarier där både positiva och negativa prognoser av ovangivna makroekonomiska faktorer utvärderas. Fyra scenarier har bedömts som tillräckligt för att fånga variabiliteten i utfallsrummet utifrån rådande konjunkturläge. De slutliga ECL viktas sedan utefter sannolikheter att SBAB ska uppleva kreditförluster av den storlek som respektive scenario uppvisar. Empiri tillsammans med den framåtblickande information som analyseras genom flertalet scenarier säkerställer ett objektivt och sannolikhetsvägt ECL i enlighet med IFRS 9.

Process för beslut av framåtblickande information
Det är CRO med stöd av det ekonomiska sekretariatet och kreditriskexperter som lämnar förslag på den framåtblickande informationen. Förslaget presenteras för ALCO (Assets and Liabilities Committee) som sedan fattar beslut om prognoserna över makroekonomiska faktorer och vikterna för respektive scenario. Vid större chocker på bostadsmarknaden eller finansmarknader kan manuella justeringar av ECL vara nödvändiga. Liksom för den framåtblickande informationen behöver ett förslag lämnas till ALCO som sedan fattar beslut. Justeringarna kan avse både påslag i PD och LGD och hanteras på samma sätt som den framåtblickande informationen. I de fall det rör sig om geografiska områden eller produkttyper som blir särskilt drabbade av chockerna behöver en manuell allokering göras till de berörda lånefordringarna.

Pengars tidsvärde
Förväntade kreditförluster för lånefordringar med rörlig ränta ska enligt IFRS 9 diskonteras med effektivräntan. Samtliga fordringar i SBAB:s utlåningsportfölj anses ha rörliga räntor med olika bindningstider. Den nominella räntan enligt aktuella räntevillkor har använts som en approximation av effektivräntan. Eftersom inga uppläggningsavgifter tas ut och aviavgifter endast förekommer i begränsad omfattning bedömer SBAB detta som en god approximation.

Osäkerhet i skattning av ECL
Den största källan till osäkerhet är den framåtblickande informationen. SBAB simulerar ECL i flera scenerier som är både av positiv och negativ karaktär. I tabellen nedan presenteras hur förändringar i respektive makroekonomisk faktor påverkar riskdimensionerna PD och LGD och slutligen ECL i nominella termer enligt de faktiska scenarierna som tillämpades vid utgående period. Variationen i förändringen av ECL för de olika scenarierna visar på känsligheten av den framåtblickande informationen.

KÄNSLIGHETSANALYS AVSEENDE FRAMÅTBLICKANDE INFORMATION

Makroekonomiska faktorer och förändring i ECL	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Δ Reporänta	–15 bp	+41 bp	+178 bp	+316 bp
Δ Arbetslöshet	+102 bp	+7bp	+157 bp	+232 bp
Δ PD	**+21 %**	**+9 %**	**+50 %**	**+76 %**
Δ Bostadspriser	+8 %	+0 %	–25 %	–45 %
Δ LGD	**–8 %**	**+0 %**	**+66 %**	**+258 %**
∑ Δ ECL	**+7 mnkr**	**+4 mnkr**	**+63 mnkr**	**+209 mnkr**

I tabellen visar delta för reporänta och arbetslöshet den nominella förändringen uttryckt i baspunkter medan delta för bostadspriser visar den procentuella förändringen. Både PD och LGD avser exponeringsvägda genomsnitt där deras respektive delta visar den procentuella förändringen.

Vikterna som sedan appliceras på scenarierna för ECL är baserade på en bästa skattning från verksamheten med hjälp av kreditriskexperter. Beroende på valet av vikterna kommer det sammanvägda ECL att variera. I tabellen nedan redogörs för de vikter som tillämpades för de fyra scenarierna vid utgående period.

VIKTER FÖR SCENARIER I FRAMÅTBLICKANDE INFORMATION

Tilldelning av vikter för scenarierna i ECL	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Vikt	40 %	10%	25 %	25 %

En annan källa till osäkerhet är tröskelnivån för PD som bedöms åtskilja en betydande ökning av kreditrisk. Beroende på vad tröskeln är beslutat till får detta direkta konsekvenser på storleken av ECL. I tabell nedan presentereras hur utlåningsportföljen fördelas över kreditstegen för olika tröskelnivåer av PD samt hur stor den procentuella förändringen av ECL blir sett till dagens tröskel som är bestämd till den tioende percentilen. För mer information, se avsnittet Mäta betydande ökning av kreditrisk ovan.

KÄNSLIGHETSANALYS AVSEENDE TRÖSKELNIVÅER FÖR PD

Fördelning av EAD över kreditsteg och förändring i ECL	Percentil 20	Percentil 10	Percentil 5
Kreditsteg 1	89,0 %	94,8 %	97,9 %
Kreditsteg 2	10,9 %	5,2 %	2,0 %
Kreditsteg 3	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Δ ECL	**+16,6 %**	**–**	**–15,8 %**

Modifiering av finansiella tillgångar
Om kassaflöden från en lånefordran omförhandlats eller på annat sätt modifierats gör SBAB en bedömning om förändringen är så väsentlig att modifieringen leder till bortbokning från balansräkningen eller om förändringen resulterar i en modifieringsvinst eller -förlust. Förändringen bedöms som väsentlig när de omförhandlade villkoren medför att det diskonterade nuvärdet av kassaflöden skiljer sig med mer än tio procent från nuvärdet enligt det ursprungliga låneavtalet. Tröskeln för väsentlighet om tio procent är bestämt utifrån en kvalitativ bedömning om vad som anses vara en rimlig nivå. Denna nivå motsvarar dessutom tröskeln för väsentlighet som gäller modifieringar av skuldinstrument. En betydande modifiering som leder till bortbokning leder till att lånefordran får ett nytt första redovisningstillfälle och därmed en ny ursprunglig riskklass.

Indata till modell för ECL
Merparten av den indata som används i beräkningen av ECL avseende PD och LGD kommer från SBAB:s bassystem där information om låntagarna och dess säkerheter finns. Eftersom utlåningsverksamhet är inriktad på bostadsfinansiering med ett snarlikt produktutbud hanteras samtliga lånefordringar hos SBAB i samma system. Utöver informationen i bassystemet inhämtas också externa data från kreditupplysninsbyråer. För prognoser av makroekonomiska faktorerna används data från Statistiska centralbyrå (SCB) och Riksbanken.

Förändringar av modell för ECL
Inga förändringar i vare sig parameterskattningar eller prognoser för de makroekonomiska faktorerna har gjorts i modellen för ECL under 2018. Den framåtblickande informationen ses regelbundet över och revideras vid behov. Med anledning av utvecklingen på bostadsmarknaden under 2018 har inte en revidering av den framåtblickande informationen varit nödvändig.

Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar
(redovisningsprinciper tillämpade till och med 2017-12-31)

Lån och fordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde
På balansdagen sker en bedömning av om det finns objektiva belägg för en nedskrivning av en individuell fordran eller grupp av fordringar. Detta sker till följd av händelser som inträffat efter att tillgången redovisats första gången och som ska ha påverkat de uppskattade framtida kassaflödena för den aktuella fordran eller grupp av fordringar. Händelser som kan påverka nedskrivningsbehovet är exempelvis, beroende på omständigheterna, konkurs, betalningsinställelse, ackord, betalningsföreläggande och ändrad kreditrating. Nedskrivningens storlek beräknas som skillnaden mellan fordrans redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till fordrans effektiva ränta enligt senaste räntejusteringsdag. Kassaflöden hänförliga till låntagaren eller emittenten och eventuellt ianspråktagande av säkerheten beaktas vid bedömningen av nedskrivningsbehovet. Eventuella kostnader förknippade med realisering av panten inkluderas i kassaflödesberäkningarna. Beräkning av sannolika kreditförluster eller nedskrivningar av övriga finansiella tillgångar sker brutto och i de fall det finns en garanti eller motsvarande redovisas denna som fordran på motparten. Om nuvärdet av framtida kassaflöden överstiger tillgångens redovisade värde görs ingen nedskrivning och fordran bedöms inte heller vara osäker. Nedskrivningsbeloppet redovisas i resultaträkningen under posten "Kreditförluster, netto" eller "Nedskrivningar av finansiella tillgångar" beroende på typ av fordran. Se styckena angående "Lånefordringar och kundfordringar" respektive "Investeringar som hålls till förfall". Om nedskrivningsbehovet minskat i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen under motsvarande post i resultaträkningen. Som kreditförluster redovisas under året konstaterade och sannolika förluster med avdrag för de garantier som bedöms kunna tas i anspråk eller som har tagits i anspråk och eventuella återvinningar. Med konstaterade förluster avses förluster där beloppen är definitiva eller med övervägande sannolikhet fastställda och därmed bortbokade.

Individuellt värderade lånefordringar
Företagsmarknadslån (lån till företag och bostadsrättsföreningar) prövas individuellt för nedskrivningsbehov. Privatmarknadslån värderas individuellt om det finns särskilda skäl. Lånefordringar som inte bedöms ha något individuellt nedskrivningsbehov inkluderas i en grupp av finansiella tillgångar med liknande kreditegenskaper och bedöms kollektivt med avseende på nedskrivningsbehov.

Gruppvis värderade lånefordringar
Lånefordringar som ingår i denna grupp är följande:
- Privatmarknadslån som inte reserverats individuellt. Dessa utgörs av ett stort antal lån som vart och ett har begränsat värde och en likartad kreditrisk
- Individuellt värderade lånefordringar där inga objektiva bevis på individuellt nedskrivningsbehov identifierats enligt ovan, "Individuellt värderade lånefordringar".

Identifiering av nedskrivning av lån på gruppvis nivå görs på två olika sätt:
- Utifrån den interna riskklassificeringen, justerat i enlighet med IFRS regelverk, identifieras grupper av lån, vilka har utsatts för händelser som ger en mätbar negativ påverkan på de förväntade framtida kassaflödena
- Därutöver görs en identifiering av de grupper av lån vars framtida kassaflöden har fått en mätbar försämring på grund av nyligen inträffade händelser, vilka ännu inte fått genomslag i riskklassificeringssystemet.

Lån med omförhandlade villkor
Lån med omförhandlade villkor är fordringar där SBAB har lämnat någon form av eftergift på grund av att låntagarens finansiella ställning försämrats eller att låntagaren fått andra finansiella problem. Beviljade eftergifter betraktas som konstaterade förluster och redovisas i resultaträkningen under posten "Kreditförluster, netto".

Individuellt värderade värdepapper
Fordringar som ingår i denna grupp är de värdepapper som klassificerats som "Investeringar som hålls till förfall". Varje värdepapper prövas individuellt för nedskrivningsbehov.

Övrigt

Funktionell valuta
Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer där de bolag som ingår i koncernen bedriver sin verksamhet. De bolag som ingår i koncernen är moderbolag och dotterföretag. Moderbolagets funktionella valuta, tillika rapporteringsvaluta, är svenska kronor. Koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Värdering av fordringar och skulder i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs och fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Valutakursresultat som uppkommer vid reglering av transaktioner i utländsk valuta och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta redovisas i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella transaktioner" .

Leasing
Förekommande leasingavtal är hänförliga till för verksamheten normala avtal och avser huvudsakligen kontorslokaler och kontorsutrustning och klassificeras som operationell leasing under IAS 17, vid övergången till IFRS 16 kommer ändringar att ske. Vid operationell leasing redovisas leasingavgifterna som kostnader i resultaträkningen linjärt fördelade över leasingperioden. Avtalade framtida hyresavgifter framgår av not IK 6.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Avskrivningsbart belopp beräknas som tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut. Det avskrivningsbara beloppet fördelas linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod och periodens avskrivningar kostnadsförs i resultaträkningen. Det innebär att datainventarier skrivs av på fyra år och övriga inventarier skrivs av på fem år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Immateriella anläggningstillgångar
Investeringar i förvärvad och/eller egenutvecklad programvara redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Kostnader för underhåll av programvara kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingsutgifter som är direkt hänförliga till utveckling och testning av identifierbara och unika programvaruprodukter som kontrolleras av koncernen, redovisas som immateriella tillgångar när följande kriterier är uppfyllda:
- Det är tekniskt möjligt att färdigställa programvaran så att den kan användas
- Företagets avsikt är att färdigställa programvaran och att använda den
- Det kan visas hur programvaran genererar troliga framtida ekonomiska fördelar adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda programvaran finns tillgängliga
- De utgifter som är hänförliga till programvaran under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Övriga utvecklingsutgifter, som inte uppfyller dessa kriterier, kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingsutgifter som tidigare kostnadsförts redovisas inte som tillgång i efterföljande period.

Tillkommande utgifter för aktiverade immateriella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen endast då de ökar de framtida ekonomiska fördelarna för den specifika tillgången till vilken de hänför sig. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer. Utvecklingsutgifter aktiveras endast i koncernredovisningen.

Vid förvärv av dotterföretag värderas identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser till verkligt värde på anskaffningsdagen. Den del av anskaffningskostnaden som överstiger de identifierbara nettotillgångarnas verkliga värde redovisas som goodwill. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och prövas minst årligen för nedskrivningsbehov.

Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar
Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Tillgångarna bedöms ha en nyttjandeperiod på fyra eller fem år. Avskrivningstiden och avskrivningsmetoden för en immateriell anläggningstillgång omprövas i slutet av varje räkenskapsår.

Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar
En tillgångs återvinningsvärde fastställs när det finns någon indikation som tyder på att tillgångens värde kan ha minskat. Ännu ej färdigställda utvecklingsarbeten prövas för nedskrivning årligen oavsett förekomst av indikationer på värdeminskning. Tillgången skrivs ner när det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat.

En nedskrivning av goodwill redovisas när en kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter). En nedskrivning av goodwill återförs aldrig.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Skatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgörs av skatt som ska betalas eller erhållas avseende innevarande års skattemässiga resultat samt av justeringar av aktuell skatt för tidigare år. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen.

Skatteeffekter av poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital, redovisas i övrigt totalresultat respektive direkt i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt Balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas för outnyttjade skattemässiga avdrag i den omfattning det är sannolikt att avdragen kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatter beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla vid tidpunkten för taxeringen.

Likvida medel
Likvida medel definieras som kassa och tillgodohavanden hos centralbanker samt utlåning till kreditinstitut.

Pensioner
Koncernen har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalas fasta avgifter till en fristående enhet och härefter uppstår inte några ytterligare förpliktelser. Pensionskostnader för avgiftsbestämda planer kostnadsförs löpande i takt med individens intjänande.

Koncernens nettoförpliktelse avseende förmånsbestämda planer beräknas separat för varje plan genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder; denna ersättning diskonteras till ett nuvärde. Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen fastställs genom diskontering av uppskattade framtida kassaflöden med användning av räntesatsen för bostadsobligationer i svenska kronor med löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsens. Ändringar eller reduceringar av en förmånsbestämd plan redovisas vid den tidigaste av följande tidpunkter; a, när ändringen i planen eller reduceringen inträffar eller b, när företaget redovisar relaterade omstruktureringskostnader och ersättningar vid uppsägning. Ändringarna/reduceringarna redovisas direkt i årets resultat. Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen beräknas årligen av oberoende aktuarier med tillämpning av den så kallade "projected unit credit method".

Den avsättning som redovisas i balansräkningen avseende förmånsbestämda pensionsplaner är nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen vid rapportperiodens slut minus verkligt värde på förvaltningstillgångarna. Avsättningen inkluderar särskild löneskatt. Samtliga komponenter som ingår i periodens kostnad för en förmånsbestämd plan redovisas i rörelseresultatet. Detta inkluderar avkastning på förvaltningstillgångar beräknat efter samma diskonteringsränta som använts för beräkning av nuvärdet på förpliktelsen. Omvärderingseffekter utgörs av aktuariella vinster och förluster inklusive skillnad mellan faktisk avkastning på förvaltningstillgångar och den summa som inkluderas i rörelseresultatet. Samtliga omvärderingseffekter redovisas mot "Reserver" i eget kapital.

Segmentrapportering
Ett rörelsesegment är en del av ett företag, för vilket fristående finansiell information finns tillgänglig, som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader och vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare som underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat. I SBAB är VD:n den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget, SBAB Bank AB (publ), tillämpar lagbegränsad IFRS, vilket innebär att årsredovisningen är upprättad enligt IFRS med de tillägg och undantag som följer av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) och Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (FFFS 2008:25).

Skillnader i jämförelse med koncernen
De huvudsakliga avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan:

Uppställningsform för resultat- och balansräkning
Moderbolaget följer ÅRKL:s uppställningsform för resultat- och balansräkning, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital. Moderbolagets reservfond redovisas i koncernen som balanserad vinst medan moderbolagets Fond för verkligt värde ingår i koncernens Reserver.

Immateriella anläggningstillgångar
Utgifter hänförliga till egenutvecklad programvara redovisas i moderbolaget som kostnad i resultaträkningen.

Leasing
Förekommande leasingavtal är hänförliga till för verksamheten normala avtal och avser huvudsakligen kontorslokaler och kontorsutrustning och klassificeras som operationell leasing under IAS 17. Vid övergången till IFRS 16 kommer ändringar att ske i koncernen. Den nya standarden medför att alla leasingkontrakt (med undantag för kortfristiga och mindre leasingkontrakt) ska redovisas som en tillgång (nyttjanderätt) och som en skuld i leasetagarens balansräkning. I resultaträkningen redovisas leasingkostnaden som en avskrivning av den leasade tillgången och som en räntekostnad hänförlig till leasingskulden. SBAB har valt att tillämpa IFRS 16 i koncernen då inga krav på att tillämpa IFRS 16 i juridisk person finns i enlighet med RFR 2.

Pensioner
Tryggandelagen och föreskrifter från Finansinspektionen innehåller regler som leder till en annan redovisning av förmånsbestämda pensionsplaner än de som anges i IAS 19. Tillämpning av tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. Mot bakgrund av detta anger RFR 2 att reglerna i IAS 19 avseende förmånsbestämda pensionsplaner inte behöver tillämpas i juridisk person.

Värdering vid övertagande av fordringar
SBAB är initial kreditgivare för samtliga bolån utgivna av SBAB-koncernen. Lånefordringar, som uppfyller regelverkskraven för att kunna ingå i säkerhetsmassan som utgör säkerhet för de säkerställda obligationer som emitteras av SCBC, förs dagligen från moderbolaget till dotterbolaget SCBC. Övertagandet sker till verkligt värde.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Utdelning
Erhållna utdelningar från dotterföretag redovisas i resultaträkningen. Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall formella beslut fattats i dotterföretaget eller där moderbolaget på annat sätt har full kontroll över beslutsprocessen innan moderbolaget publicerar sina finansiella rapporter.

Lämnad utdelning redovisas, som en minskning av fritt eget kapital, efter det att beslut om utdelning fattats på den ordinarie årsstämman.

Koncernbidrag
Erhållna koncernbidrag från dotterföretag redovisas i resultaträkningen medan lämnade koncernbidrag från moderföretag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

Viktiga antaganden
För att upprätta årsredovisningen i enlighet med IFRS krävs att företagsledningen använder sig av uppskattningar och bedömningar baserade på tidigare erfarenheter och antaganden som anses vara rättvisa och rimliga. Dessa uppskattningar påverkar redovisade belopp för tillgångar, skulder och åtaganden utanför balansräkningen liksom för intäkter och kostnader i den årsredovisning som presenteras. Det faktiska utfallet kan senare i viss mån komma att avvika från de uppskattningar som gjorts.

Värdering av lånefordringar
I och med övergången till IFRS 9 ska värderingen av samtliga lånefordringar baseras på den förväntade kreditförlusten. Den förväntade kreditförlusten ska antingen avse en period om 12 månader eller den återstående löptiden av fordran om en signifikant ökning i kreditrisk har inträffat. Vid skattning av kreditförluster ska tidigare observerbar data användas tillsammans med antaganden över den makroekonomiska utvecklingen. Som för all skattning av framtida utfall innebär bedömningen av kreditförluster en osäkerhet, inte minst för lånefordringar som uppvisar en signifikant ökning i kreditrisk, vilket kan leda till justeringar av tillgångarna. Dessutom sker det en individuell expertbedömning för kreditförsämrade lånefordringar där förlustrisken är överhängande, vilket i sig medför stor osäkerhet. Flytt av lånefordringar inom koncernen görs till verkligt värde.

För mer information, se avsnittet "Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar".

Finansiella instrument värderade till verkligt värde
Värdering görs baserat på observerbara marknadsdata dels genom direkt tillämpning av noterade priser, dels genom vedertagna värderingstekniker. Kritiska bedömningar och uppskattningar i samband med värdering till verkligt värde görs i valet av vilken värderingsteknik och vilka markandsdata som används. I båda fallen görs bedömningar huruvida använd värderingsteknik och marknadsdata utgör en bra skattning av det verkliga värdet.

Redovisning av förmånsbestämda pensioner
Beräkningen av koncernens förpliktelser för förmånsbestämda pensioner bygger på ett antal aktuariella och finansiella antaganden som har betydande inverkan på redovisade belopp.

SBAB använder bostadsobligationsräntan vid diskontering av pensionsförpliktelsen eftersom det finns en fungerande marknad för bostadsobligationer i Sverige. De antaganden som ligger till grund för beräkningen samt en känslighetsanalys framgår av se not S 6.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar
Redovisningen av uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader eller underskottsavdrag baserar sig på ledningens bedömning att företaget i framtiden sannolikt kommer att generera beskattningsbara vinster som motsvarar underlaget för uppskjutna skattefordringar.

Nedskrivningsprövning av goodwill
Värdet på redovisad goodwill prövas minst en gång per år med avseende på eventuellt nedskrivningsbehov. Prövningen kräver en bedömning av nyttjandevärdet på den kassagenererande enheten, till vilken goodwillvärdet är hänförlig. Vidare krävs ett antagande om förväntade framtida kassaflöden samt att en relevant diskonteringsränta fastställs för beräkning av kassaflödets nuvärde. De bedömningar som gjorts per 31 december 2018 anges i not T 7.

A:2 | Upplysningar om närstående

SBAB Bank AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som ägs till 100 procent av den svenska staten.

Koncernföretag
AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) och Booli Search Technologies AB är att betrakta som dotterbolag och redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att interna transaktioner elimineras på koncernnivå. Transaktioner med närstående bolag har skett till marknadsmässiga villkor.

	AB SVERIGES SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER (PUBL)			
	2018		2017	
mnkr	Tillgångar/ Skulder	Ränteintäkter/ Räntekostnader	Tillgångar/ Skulder	Ränteintäkter/ Räntekostnader
Utlåning till kreditinstitut	90 414	976	92 593	429
Derivatinstrument	595	115	574	106
Övriga tillgångar	138	–	89	–
Summa	**91 147**	**1 091**	**93 256**	**535**
Derivatinstrument	6 625	–1 476	3 697	–901
Övriga skulder	–	–	–	–
Summa	**6 625**	**–1 476**	**3 697**	**–901**

Av moderbolagets övriga provisionsintäkter avsåg 23 mnkr (14) ersättning för koncernföretags (SCBC) möjlighet att utnyttja en likviditetsfacilitet hos moderbolaget, se not IK 2. Moderbolaget utför även administrativa tjänster åt koncernföretag för 895 mnkr (757), se not IK 4. Under året har Booli fakturerat SBAB för kostnader inom marknadsföring 0,4 mnkr (0,8) och SBAB har fakturerat Booli 0,4 mnkr (0,5) avseende nedlagd tid för företagsledare.

UTLÅNING TILL NYCKELPERSONER

	KONCERNEN			
	2018		2017	
mnkr	**Utlåning**	**Ränteintäkt**	**Utlåning**	**Ränteintäkt**
VD	–	–	–	–
Styrelse	6	0	7	0
Övriga nyckelpersoner i ledande ställning	8	0	6	0
Summa	**14**	**0**	**13**	**0**

VD och styrelse avser moderbolaget. I förekommande fall ingår övriga koncernbolags VD och styrelse bland övriga nyckelpersoner.

Utlåning till ledamot i styrelse för SBAB Bank AB (publ) eller till anställd som innehar en ledande ställning i bolaget sker inte på andra villkor än sådana som tillämpas för övriga anställda. Den totala kapitalskulden för förmånskredit får högst uppgå till 2 000 000 kronor per hushåll förutsatt att lånet ryms inom 85 procent av bostadens värde. För förmånskredit upp till 2 000 000 kronor lämnas rabatt med 2,00 procentenheter på SBAB:s aktuella listränta utan prisdifferens. Förmånskrediten är skattepliktig. Erhållen räntesats inklusive rabatt får inte understiga 0,25 procent.

INLÅNING FRÅN NYCKELPERSONER

	KONCERNEN			
	2018		2017	
mnkr	**Inlåning**	**Räntekostnad**	**Inlåning**	**Räntekostnad**
VD och övriga nyckelpersoner i ledande ställning	5	0	4	0
Styrelse	1	0	1	0
Summa	**6**	**0**	**5**	**0**

VD och styrelse avser moderbolaget. I förekommande fall ingår övriga koncernbolags VD och styrelse bland övriga nyckelpersoner. Inlåning från nyckelpersoner sker till samma villkor som övrig motsvarande inlåning i bolaget.

A:3 | Förslag till vinstdisposition

Resultatet i SBAB uppgick till 123 212 325 kronor efter skatt. Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen vinstmedel på sammanlagt 6 446 542 179 kronor.

Fond för verkligt värde	221 659 220
Primärkapitalinstrument	1 500 000 000
Balanserad vinst	4 601 670 634
Årets resultat	123 212 325
Summa	**6 446 542 179**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
I utdelning lämnas 35 245 kronor per aktie, totalt	690 202 835
Till nästa år överförs	5 756 339 344
Summa	**6 446 542 179**

Förslaget till utdelning, som utgör 8 procent av företagets egna kapital, har gjorts med beaktande av dels reglerna om buffertkapital, riskbegränsning och genomlysning enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse. Gällande regelverk för kapitaltäckning och stora exponeringar innebär att företaget vid varje tidpunkt skall ha en kapitalbas som motsvarar minst summan av kapitalkraven för kreditrisker, marknadsrisker och operativa risker och dessutom beräknat kapitalkrav för ytterligare identifierade risker i verksamheten i enlighet med företagets interna kapitalutvärdering. Kapitalbasen uppgår efter föreslagen vinstdisposition till 12 845 mnkr (13 574) och slutligt minimikapitalkrav till 2 912 mnkr (2 542). Specifikation av posterna framgår av not RK 9.

Det är styrelsens bedömning att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, liksom på moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Vidare bedömer styrelsen att bolaget och koncernens ekonomiska ställning inte ger upphov till annan bedömning än att bolaget och koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

A:4 | Effekter av byte av redovisningsprincip

ÖVERGÅNGSEFFEKT AV DEN FÖRSTA TILLÄMPNINGEN AV IFRS 9 I BALANSRÄKNINGEN PER 1 JANUARI 2018

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
mnkr	Tidigare redovisnings-principer	Nedskrivning förväntade kreditförluster	IFRS 9	Tidigare redovisnings-principer	Nedskrivning förväntade kreditförluster	IFRS 9
TILLGÅNGAR						
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	–	0	0	–	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m. m.	22 952	–	22 952	22 952	–	22 952
Utlåning till kreditinstitut	1 867	–	1 867	94 302	–	94 302
Utlåning till allmänheten	335 111	57	335 168	22 912	2	22 914
Värdeförändring på räntesäkrade poster i portföljsäkringar	191	–	191	49 764	0	49 764
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	49 764	0	49 764	6 240	–	6 240
Derivatinstrument	5 830	–	5 830	10 386	–	10 386
Immateriella anläggningstillgångar	179	–	179	26	–	26
Materiella anläggningstillgångar	12	–	12	12	–	12
Övriga tillgångar	65	0	65	45	0	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	816	–4	812	771	0	771
SUMMA TILLGÅNGAR	**416 787**	**53**	**416 840**	**207 410**	**2**	**207 412**
SKULDER OCH EGET KAPITAL						
Skulder						
Skulder till kreditinstitut	5 674	–	5 674	4 720	–	4 720
Inlåning från allmänheten	111 895	–	111 895	111 895	–	111 895
Emitterade värdepapper m. m.	274 517	–	274 517	70 363	–	70 363
Derivatinstrument	1 643	–	1 643	5 340	–	5 340
Övriga skulder	429	–	429	376	–	376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 697	–	1 697	349	–	349
Uppskjutna skatteskulder	83	10	93	56	–1	55
Avsättningar	97	7	104	–	7	7
Efterställda skulder	4 942	–	4 942	4 942	–	4 942
Summa skulder	**400 977**	**17**	**400 994**	**198 041**	**6**	**198 047**
Obeskattade reserver						
Eget kapital						
Aktiekapital	1 958	–	1 958	1 958	–	1 958
Reserver	188	1	189	392	–	392
Fond för verkligt värde	–	–	–	157	1	158
Primärkapitalinstrument	1 500	–	1 500	1 500	–	1 500
Balanserad vinst	10 455	35	10 490	5 271	–5	5 266
Årets resultat	1 709	–	1 709	91	–	91
Summa eget kapital	**15 810**	**36**	**15 846**	**9 369**	**–4**	**9 365**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**416 787**	**53**	**416 840**	**207 410**	**2**	**207 412**

ÖVERGÅNGSEFFEKT AV KREDITRESERVER VID BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIP TILL IFRS 9

	KONCERNEN							
	31 decemeber 2017, IAS 39				1 Januari 2018, IFRS 9			
mnkr	Individuella reserver	Gruppvisa reserver	Total	Effekt av byte av redovisningsprincip	Kreditsteg 1	Kreditsteg 2	Kreditsteg 3	Total
Utlåning till allmänheten	–45	–164	–209	57	–27	–67	–58	–152

	MODERBOLAG							
	31 decemeber 2017, IAS 39				1 Januari 2018, IFRS 9			
mnkr	Individuella reserver	Gruppvisa reserver	Total	Effekt av byte av redovisningsprincip	Kreditsteg 1	Kreditsteg 2	Kreditsteg 3	Total
Utlåning till allmänheten	–45	–24	–69	2	–3	–9	–55	–67

Minskningen av kreditförlustreserven vid övergången till IFRS 9 grundar sig i en justering som tar hänsyn till förväntade framtida kreditförluster. I samband med övergången till IFRS 9 har samtliga parameterskattningar justerats till mer väntevärdesriktiga som bättre följer rådande konjunktur. Med historiskt låga fallissemang och väldigt få konstaterade kreditförluster ger en väntevärdesriktig modell enligt IFRS 9 en relativt liten reserv för förväntade kreditförluster sett till storleken på utlåningen.

FÖRÄNDRINGAR I KLASSICIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR 2017–12–31 VID ÖVERGÅNGEN TILL IFRS9 2018–01–01

	KONCERNEN					
	2018					
	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen			Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde	
mnkr	Verkligt värde optionen	Derivatinstrument i säkringsredovisning	Övrig (obligatorisk) klassificering			Summa
Utgående balans 2017-12-31	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**416 540**
Omklassificering						
Omklassificerat från finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	12 931	5 551	279	–	–	18 761
Omklassificerat från finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	–	–	–	42 142	–	42 142
Omklassificerat från lånefordringar	–	–	–	–	337 381	337 381
Omklassificerat från investeringar som hålls till förfall	–	–	–	–	18 256	18 256
Nedskrivning förväntade kreditförluster						
Redovisad värdeförändring direkt i eget kapital	–	–	–	–	53	53
Ingående balans 2018-01-01	**12 931**	**5 551**	**279**	**42 142**	**355 690**	**416 593**

	MODERBOLAGET					
	2018					
	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen			Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde	
mnkr	Verkligt värde optionen	Derivatinstrument i säkringsredovisning	Övrig (obligatorisk) klassificering			**Summa**
Utgående balans 2017-12-31	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**196 933**
Omklassificering						
Omklassificerat från finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	12 931	1 831	4 409	–	–	19 171
Omklassificerat från finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	–	–	–	42 142	–	42 142
Omklassificerat från lånefordringar	–	–	–	–	117 364	117 364
Omklassificerat från investeringar som hålls till förfall	–	–	–	–	18 256	18 256
Nedskrivning förväntade kreditförluster						
Redovisad värdeförändring direkt i eget kapital	–	–	–	–	2	2
Ingående balans 2018-01-01	**12 931**	**1 831**	**4 409**	**42 142**	**135 622**	**196 935**

Vissa räntesäkrade tillgångar i likviditetsportföljen som redovisades som innehav för handel under IAS 39 bedöms under IFRS 9 tillhöra affärsmodellen hold to collect, vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. För att hantera de inkonsekvenser som uppstår i redovisningen, vilka uppstår på grund av räntesäkringen som görs med derivat, tillämpas verkligt värdeoptionen på dessa tillgångar och de redovisas därmed fortsatt till verkligt värde via resultaträkningen.

A:5 | Händelser efter balansdagens utgång

Extra bolagsstämma i SCBC
Vid en extra bolagsstämma i SCBC den 4 feb 2019 beslutades om efterutdelning till moderbolaget, SBAB Bank AB, om totalt 3 mdkr.

Uppdatering av EMTN-programmet
Under januari 2019 uppdaterades SBAB:s program för icke säkerställd upplåning (EMTN) varvid bland annat tillämplig börs, på vilken obligationer utgivna under det uppdaterade programmet listas, ändrades från London Stock Exchange plc till Irish Stock Exchange plc.

Grön säkerställd obligation
AB Sveriges Säkerställda Obligationer (SCBC), ett helägt dotterbolag till SBAB, emitterade den 23 jan 2019, som första aktör i Sverige, en säkerställd grön obligation med bolån och fastighetslån som säkerhet. Mer information finns att tillgå på SBAB:s hemsida.

RK Riskhantering och kapitaltäckning

s.109–136

RK:1 | Kreditrisk i utlåningsverksamheten

Kreditrisk i utlåningsverksamheten definieras som risken att motparten inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser. Kreditrisk mäts dels genom låntagarens återbetalningsförmåga och dels genom värdeförändringar av ställda säkerheter i relation till fordran. Kreditrisk förekommer även i finansverksamheten (not RK 2).

Kreditrisken i utlåningsverksamheten hanteras i ett första steg genom att låntagarens förmåga att betala räntor och amorteringar analyseras i kreditbeviljningsprocessen. Nya lån beviljas endast motparter som beräknas kunna betala räntor och amorteringar i ett ränteläge som med marginal överstiger nivån vid kreditbeslutstillfället. Kreditrisken begränsas därutöver genom beslutade kreditlimiter för olika kunder eller kundgrupper. SBAB tillämpar ett skuldkvotstak[1] om 550 procent för nya lån till hushåll vilket syftar till att hålla nere skuldsättningen för kunden. Det interna kreditregelverket kompletteras med en kvantitativ modell för mätning av kreditrisk vid beviljning. Modellen uppskattar sannolikhet för fallissemang – PD (Probability of Default) – och rangordnar låntagare efter kreditrisk. Beviljning sker endast till dem som uppvisar låg kreditrisk. I samband med mätning av kreditrisk vid utlåning till företag och bostadsrättsföreningar sker förutom en kvantitativ modellering också en systemmässig kvalitativ bedömning genom att ett antal givna frågeställningar besvaras. Det uppskattade PD kommer följaktligen vara en sammanvägning av de två metoderna. Härigenom möjliggörs en mer anpassad kreditriskbedömning eftersom olika företag och bostadsrättföreningar kan skilja sig väsentligt från varandra.

I ett andra steg hanteras kreditrisk genom en intern riskklassificeringsmetod (IRK). IRK används både för kapitaltäckning men också för kontroll och uppföljning av kreditrisk för både nya och befintliga kunder i kreditportföljerna. SBAB tillämpar IRK för lån till hushåll med säkerhet och utlåning till bostadsrättsföreningar. Grundläggande IRK tillämpas för lån till företag men även till större bostadsrättsföreningar med en omsättning över 50 MEUR. För lån utan säkerhet används en schablonmetod för mätning av kreditrisk i kapitaltäckningssyfte.

IRK har sedan 2007 använts för bedömning av kreditrisk, där säkerhet utgörs av pantbrev i fastighet eller bostadsrätt. 2015 erhöll SBAB tillstånd att även använda IRK för överskjutande exponeringar som inte ryms i pantbrev, fastighetsfinansiering med annan säkerhet än direktpantsatta pantbrev och kreditiv. Finansinspektionen har granskat bankens IRK-system och bedömt den som tillförlitlig. De framtagna modellerna valideras årligen och justeras om så krävs. För 2018 har utförda valideringar inte medfört några förändringar i modellerna.

Modellerna inom ramen för IRK behandlar nedanstående parametrar:

- Sannolikheten för fallissemang hos motparten – PD (Probability of Default)
- Förlustandelen i händelse av fallissemang – LGD (Loss Given Default)
- Den andel av åtaganden utanför balansräkningen som förväntas konverteras till balansräkningen – KF (Konverteringsfaktor)
- Den förväntade exponeringen i händelse av fallissemang – EAD (Exposure At Default)
- Den förväntade kreditförlusten – EL (Expected Loss) där EL är produkten av PD, LGD, och EAD.

Utifrån dessa parametrar klassificeras låntagare efter kreditrisk och förväntad respektive oförväntad förlust kan beräknas. För bedömning av återbetalningsförmåga hänförs låntagaren till en av åtta riskklasser för hushålls- respektive företagsexponeringar, där den åttonde klassen utgörs av fallissemang. Utvecklingen för engagemang i sämre riskklasser följs extra noggrant och hanteras aktivt vid behov av kreditbevakare inom kreditavdelningen.

Den beräknade förväntade kreditförlusten enligt IRK skiljer sig från reservering för den förväntade kreditförlusten i redovisningen. Beräkningen av EL enligt Baselregelverkets Pelare 1 regleras av tillsynsförordningen CRR[2]. Enligt dessa bestämmelser ska kreditrisken vara baserat på historiska data under en längre tidsperiod och inkludera ekonomiska nedgångsperioder. Hanteringen av den förväntade kreditförlusten i redovisningen regleras från och med 2018 av standarden IFRS 9. Enligt IFRS 9 ska den förväntade kreditförlusten vara väntevärdesriktig, och till skillnad mot EL som är baserat på långfristiga kreditförluster, ska den på ett objektivt sätt förutspå den negativa inverkan på framtida kassaflöden. För information om nedskrivning av finansiella tillgångar se not A 1.

Total EL för lån som beräknas enligt IRK uppgår till 159 mnkr (205). Förlustreservering enligt IFRS 9 för motsvarande lån uppgår till totalt 112 mnkr (176). För kapitaltäckningsändamål sker en uppdelning mellan lån i fallissemang och övriga lån. Positiv mellanskillnad då EL överskrider reserveringarna, reducerar kärnprimärkapitalet medan en negativ differens läggs till supplementärkapitalet.

Säkerheter i utlåningsverksamheten

För de lån SBAB ger ut krävs normalt att betryggande säkerhet kan ställas. Med betryggande säkerhet avses huvudsakligen pantbrev i fastighet eller bostadsrätt med ett inomläge om högst 75–85 procent av marknadsvärdet. Nivån 85 procent gäller endast under förutsättning av att säkerhet kan erhållas med bästa rätt och att låntagaren tillhör de lägre riskklasserna. För hushåll ("Retail – R") utgörs de lägre riskklasserna av nivåerna R1–R4, medan de för företag ("Corporate – C") utgörs av nivåerna C0–C3, samt manuellt justerad från C3 till C4[3]. I övriga fall gäller i huvudsak en belåningsgrad om 75 procent.

Utöver säkerhet i form av pantbrev i fastighet eller bostadsrätt finns även möjlighet att ge ut lån mot bland annat säkerhet av statlig kreditgaranti, kommunal proprieborgen, värdepapper, bankgaranti och inlåningsmedel i svensk bank. En mycket begränsad del av total utlåning sker till hushåll utan säkerhet.

Byggnadskreditiv inom företagsaffären säkerställs normalt med pantbrev och borgensåtaganden. SBAB ställer också normalt krav på att en viss försäljning till slutkund uppnåtts innan utbetalning. Utbetalning sker sedan i takt med att produktion fortskrider.

Inga säkerheter har övertagits för skyddande av fordran. Utlåningen till allmänheten står för 81 procent (79) av SBAB:s samlade tillgångar.

Den finansiella effekten av erhållna säkerheter åskådliggörs av tabellen nedan, som visar lån i relation till marknadsvärdet för de underliggande säkerheter. Då majoriteten av total utlåning har en belåningsgrad under 70 procent anses portföljen vara väl säkerställd och dess kreditkvalitet som mycket god.

[1] Bruttoinkomst före skatt i relation med lån.

[2] Med CRR avses Europaparlamentets och rådets förordning om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag nr 575/2013.

[3] Med lån till hushåll avses all utlåning till allmänheten som avser villa, fritidshus och bostadsrätt samt lån utan säkerhet till privatpersoner samt lån till bostadsrättsföreningar med en omsättning understigande 50 MEUR. Med lån till företag avses dels lån till övriga juridiska personer, dels övrig utlåning till privatpersoner.

LÅNEBELOPP FÖRDELAT PER LTV-INTERVALL

	KONCERNEN				
	2018				2017
mnkr	Bolån	Företag & Brf	Lån utan formell säkerhet	Total	Total
Utlåning till allmänheten					
LTV <50%	74 643	42 253	–	116 896	130 142
LTV 50–69%	97 442	29 118	–	126 560	131 447
LTV > 69%	104 754	13 930	–	118 684	73 522
Osäkrat			2 206	2 206	
Summa	**276 839**	**85 301**	**2 206**	**364 346**	**335 111**
Poster utanför balansräkning[1]	33 159	4 376		37 535	43 758

[1] Inom "Poster utanför balansräkning" ingår lånelöften och byggnadskreditiv.

UTLÅNING TILL ALLMÄNHETEN FÖRDELAD PÅ RISKKLASS

SBAB:s utlåning till allmänheten uppgick per den 31 december 2018 till 364 mdkr (335). Varje låntagare tilldelas en riskklass. Låntagare i fallissemang hänförs till C8 för företag och bostadsrättsföreningar respektive R8 för hushåll. Riskklass C0 avser lån till motpart med 0 procent i riskvikt vilket utgörs av svenska kommuner. Transaktionskostnader, hänförliga till lån vilka har blivit förmedlade av samarbetspartners, om 25 mnkr (55) har fördelats ut pro rata i tabellen.

	KONCERNEN									
	2018								2017	
TOTAL	Kreditsteg 1		Kreditsteg 2		Kreditsteg 3		Total		Total	
mnkr	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv enligt IAS 39
R0/C0	2	0	–	–	–	–	2	0	78	–
R1/C1	160 402	–2	2 183	0	–	–	162 585	–2	135 484	–
R2/C2	105 698	–3	404	0	–	–	106 102	–3	98 676	–
R3/C3	48 416	–4	1 637	–1	–	–	50 053	–5	52 386	–
R4/C4	22 243	–9	7 089	–6	–	–	29 332	–15	30 575	–
R5/C5	4 315	–6	7 865	–18	–	–	12 180	–24	13 687	–61
R6/C6	292	–2	2 101	–13	–	–	2 393	–15	2 530	–27
R7/C7	22	0	1 410	–35	0	0	1 432	–35	1 457	–60
R8/C8	–	–	–	–	267	–32	267	–32	447	–61
Summa	**341 390**	**–26**	**22 689**	**–73**	**267**	**–32**	**364 346**	**–131**	**335 320**	**–209**
Garantier [1)]	–	5	–	8	–	1	–	14	–	19
Summa	**341 390**	**–21**	**22 689**	**–65**	**267**	**–31**	**364 346**	**–117**	**335 320**	**–190**

	KONCERNEN									
	2018								2017	
BOLÅN	Kreditsteg 1		Kreditsteg 2		Kreditsteg 3		Total		Total	
mnkr	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv enligt IAS 39
R1	103 334	–1	–	–	–	–	103 334	–1	111 980	–
R2	84 242	–2	93	0	–	–	84 335	–2	86 014	–
R3	43 852	–3	1 017	0	–	–	44 869	–3	49 349	–
R4	21 711	–9	6 742	–5	–	–	28 453	–14	30 161	–
R5	4 183	–5	7 731	–17	–	–	11 914	–22	13 246	–58
R6	258	–1	2 052	–12	–	–	2 310	–13	2 462	–25
R7	22	0	1 365	–31	1	0	1 388	–31	1 410	–55
R8	–	–	–	–	236	–19	236	–19	389	–38
Summa	**257 602**	**–21**	**19 000**	**–65**	**237**	**–19**	**276 839**	**–105**	**295 011**	**–176**
Garantier [1)]	–	2	–	8	–	1	–	11	–	19
Summa	**257 602**	**–19**	**19 000**	**–57**	**237**	**–18**	**276 839**	**–94**	**295 011**	**–157**

FÖRETAG & BRF	KONCERNEN									
	2018								2017	
	Kreditsteg 1		Kreditsteg 2		Kreditsteg 3		Total		Total	
mnkr	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv enligt IAS 39
C0	2	0	–	–	–	–	2	0	78	–
C1	56 779	–1	2 183	–1	–	–	58 962	–2	23 308	–
C2	20 962	–1	311	0	–	–	21 273	–1	12 266	–
C3	3 778	0	614	0	–	–	4 392	–1	2 295	–
C4	258	0	297	0	–	–	555	0	53	–
C5	43	–1	23	0	–	–	66	–1	228	–
C6	20	–1	1	0	–	–	21	–1	1	0
C7	–	–	11	0	–	–	11	0	11	–1
C8	–	–	–	–	19	–9	19	–9	47	–18
Summa	**81 842**	**–4**	**3 440**	**–1**	**19**	**–9**	**85 301**	**–14**	**38 287**	**–19**
Garantier [1]	–	2	–	0	–	–	–	2	–	–
Summa	**81 842**	**–2**	**3 440**	**–1**	**19**	**–9**	**85 301**	**–12**	**38 287**	**–19**

PRIVATLÅN	KONCERNEN									
	2018								2017	
	Kreditsteg 1		Kreditsteg 2		Kreditsteg 3		Total		Total	
mnkr	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv enligt IAS 39
R1	289	0	–	–	–	–	289	0	196	–
R2	494	0	1	0	–	–	495	0	396	–
R3	786	0	5	0	–	–	791	0	742	–
R4	274	0	50	0	–	–	324	0	361	–
R5	89	–1	111	–1	–	–	200	–2	212	–3
R6	14	0	48	–1	–	–	62	–1	67	–2
R7	0	0	34	–4	–	–	34	–4	36	–5
R8	–	–	–	–	11	–5	11	–5	11	–4
Summa	**1 946**	**–1**	**249**	**–6**	**11**	**–5**	**2 206**	**–12**	**2 021**	**–14**
Garantier [1]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	**1 946**	**–1**	**249**	**–6**	**11**	**–5**	**2 206**	**–12**	**2 021**	**–14**

[1] Garantier ingår i posten "Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter" i balansräkningen.

UTLÅNING TILL ALLMÄNHETEN PER SEGMENT – LÅN MED FÖRFALLET OBETALT BELOPP > FEM DAGAR

Tabellen beskriver lån med förfallen kapitalfordran. Samtliga belopp är fördelade på segment. Lån med förfallna belopp i flera tidsintervall redovisas i sin helhet i det äldsta tidsintervallet.

99,9 procent (99,9) av utlåningen vid utgången av 2018 har varken något förfallet obetalt belopp eller bedömts som osäker.

	KONCERNEN							
	2018				2017			
mnkr	Bolån	Företag & Brf	Privatlån	Summa	Bolån	Företag & Brf	Privatlån	Summa
Förfallna 5–30 dagar [1]	15	23	0	38	20	5	0	25
Förfallna 31–60 dagar	59	–	2	61	259	3	7	269
Förfallna 61–90 dagar	19	–	1	20	45	–	2	47
Förfallna 91–180 dagar	23	–	2	25	45	26	3	74
Förfallna över 181 dagar	53	–	5	58	64	–	3	67
Summa	**169**	**23**	**10**	**202**	**433**	**34**	**15**	**482**

[1] För första tidsintervallet har valts att inte ta hänsyn till förfallna fordringar upp till fem dagar före den dag per vilken analysen sker, för att ej erhållen betalning som orsakats av helgdagar inte ska störa analysen.

UTLÅNING TILL ALLMÄNHETEN

I följande tabeller visas förändringar med avseende på utlåning brutto och reserveringar under perioden för respektive segment. För jämförelsetal 2017 är reserverna beräknade enligt IAS 39. För mer information se not T 3. Några kommentarer för posterna som redovisas i tabellen:

- Flytt till kreditsteg – Flyttarna mellan kreditstegen visar ursprungliga belopp vid ingående period på lånefodringar som har migrerat.
- Omvärdering av reservering – Nettoförändringar i belopp för respektive kreditsteg. Detta inkluderar den förändring som uppkommer vid flytt mellan kreditsteg.
- Nyutlåning, netto – De lånefodringar som har tillkommit under perioden. En ny lånefordran som under perioden blir kreditförsämrad kommer följaktligen redovisas under kreditsteg 3.
- Amortering och lösen – De lånefodringar som har försvunnit från balansräkningen under perioden och som inte är bortskrivna p.g.a. konstaterade förluster.
- Bortskrivning p.g.a konstaterade förluster – Konstaterade kreditförluster som har inträffat under perioden.
- Övrigt – Residual post.

	KONCERNEN									
	2018								2017	
TOTAL	Kreditsteg 1		Kreditsteg 2		Kreditsteg 3		Total		Total	
mnkr	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv enligt IAS39
Ingående balans	**313 407**	**–27**	**21 466**	**–67**	**447**	**–58**	**335 320**	**–151**	**296 257**	**–235**
Flytt till kreditsteg 1	14 196	–59	–14 012	30	–184	29	0	0	–	–
Flytt till kreditsteg 2	–11 010	2	11 083	–5	–73	3	0	0	–	–
Flytt till kreditsteg 3	–42	0	–130	2	172	–2	0	0	–	–
Förändring av reservering enligt IAS 39	–	–	–	–	–	–	–	–	–	26
Omvärdering av reservering	–217	61	280	–24	–9	–9	54	28	–	–
Nyutlåning, netto [1]	58 560	–9	7 114	–16	7	–1	65 681	–26	82 282	–
Köp	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Försäljning	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Amortering och lösen	–33 476	6	–3 108	7	–84	2	–36 668	14	–43 209	–
Bortskrivning p.g.a konstaterade förluster	0	0	–1	0	–9	4	–10	4	–10	–
Förändring av risk parametrar under perioden	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Förändring av modell/metod	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	–28	–	–3	–	0	0	–31	–	–	–
Utgående balans	**341 390**	**–26**	**22 689**	**–73**	**267**	**–32**	**364 346**	**–131**	**335 320**	**–209**

	KONCERNEN							
	2018							
BOLÅN	Kreditsteg 1		Kreditsteg 2		Kreditsteg 3		Total	
mnkr	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv
Ingående balans	**228 085**	**–20**	**19 906**	**–61**	**278**	**–22**	**248 270**	**–103**
Flytt till kreditsteg 1	12 764	–34	–12 719	27	–45	7		
Flytt till kreditsteg 2	–8 669	2	8 741	–4	–72	2		
Flytt till kreditsteg 3	–38	0	–122	2	160	–2		
Omvärdering av reservering	–3 273	36	–213	–22	–6	–8	–3 492	6
Nyutlåning, netto [1]	48 720	–8	6 307	–14	6	0	55 033	–22
Köp	–	–	–	–	–	–	–	–
Försäljning	–	–	–	–	–	–	–	–
Amortering och lösen	–19 959	3	–2 897	7	–81	3	–22 938	13
Bortskrivning p.g.a konstaterade förluster	–	–	–	–	–3	1	–3	1
Förändring av risk parametrar under perioden	–	–	–	–	–	–	–	–
Förändring av modell/metod	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	–28	–	–3	–	–	–	–31	–
Utgående balans	**257 602**	**–21**	**19 000**	**–65**	**237**	**–19**	**276 839**	**–105**

FÖRETAG & BRF	KONCERNEN 2018							
	Kreditsteg 1		Kreditsteg 2		Kreditsteg 3		Total	
mnkr	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv
Ingående balans	**83 558**	**–5**	**1 314**	**0**	**158**	**–31**	**85 030**	**–36**
Flytt till kreditsteg 1	1 292	–21	–1 154	0	–138	21	0	0
Flytt till kreditsteg 2	–2 228	0	2 228	0	–	–	0	0
Flytt till kreditsteg 3	–	–	–	–	–	–	0	0
Omvärdering av reservering	3 348	21	531	–1	–1	1	3 878	21
Nyutlåning, netto [1]	9 060	0	695	0	–	–	9 755	0
Köp	–	–	–	–	–	–	–	–
Försäljning	–	–	–	–	–	–	–	–
Amortering och lösen	–13 188	1	–174	0	–	–	–13 362	1
Bortskrivning p.g.a konstaterade förluster	–	–	–	–	–	–	–	–
Förändring av risk parametrar under perioden	–	–	–	–	–	–	–	–
Förändring av modell/metod	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
Utgående balans	**81 842**	**–4**	**3 440**	**–1**	**19**	**–9**	**85 301**	**–14**

PRIVATLÅN	KONCERNEN 2018							
	Kreditsteg 1		Kreditsteg 2		Kreditsteg 3		Total	
mnkr	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv	Utlåning brutto	Reserv
Ingående balans	**1 764**	**–2**	**246**	**–6**	**11**	**–5**	**2 021**	**–13**
Flytt till kreditsteg 1	140	–3	–139	2	–1	1	0	0
Flytt till kreditsteg 2	–113	0	114	–1	–1	1	0	0
Flytt till kreditsteg 3	–3	0	–8	1	11	–1	0	0
Omvärdering av reservering	–293	4	–38	–1	–1	–2	–332	1
Nyutlåning, netto [1]	780	–1	111	–1	1	–1	892	–3
Köp	–	–	–	–	–	–	–	–
Försäljning	–	–	–	–	–	–	–	–
Amortering och lösen	–329	1	–36	0	–2	–1	–367	0
Bortskrivning p.g.a konstaterade förluster	0	0	–1	0	–7	3	–8	3
Förändring av risk parametrar under perioden	–	–	–	–	–	–	–	–
Förändring av modell/metod	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
Utgående balans	**1 946**	**–1**	**249**	**–6**	**11**	**–5**	**2 206**	**–12**

[1] Nettobeloppet är lånets totala belopp minus eventuella interna flyttar från andra lån.

LÅNELÖFTEN OCH RESERVERINGAR	KONCERNEN 2018							
	Kreditsteg 1		Kreditsteg 2		Kreditsteg 3		Total	
mnkr	Lånelöften	Reserv	Lånelöften	Reserv	Lånelöften	Reserv	Lånelöften	Reserv
Ingående balans	**42 677**	**4**	**1 080**	**3**	**0**	**0**	**43 758**	**7**
Flytt till nivå 1	66	0	–66	0	–	–		
Flytt till nivå 2	–	–	–	–	–	–		
Flytt till nivå 3	–	–	–	–	–	–		
Omvärdering av reservering	–2 078	1					–2 078	0
Nyutlåning, netto	36 378	5	53	0	–	–	36 431	5
Bortskrivning, lösen m.m	–39 561	–3	–1 014	–3	0	0	–40 576	–5
Förändring av risk parametrar under perioden	–	–	–	–	–	–	–	–
Förändring av modell/metod	–	–	–	–	–	–	–	–
Utgående balans	**37 482**	**7**	**53**	**0**	**0**	**0**	**37 535**	**7**

Modifierade tillgångar, lån med omförhandlade villkor
Lån kan undantagsvis omförhandlas utom låneavtalet till exempel till följd av att låntagarens finansiella ställning försämrats eller att låntagaren fått andra finansiella problem. Sådana fordringar följs särskilt och benämns modifierade tillgångar.

MODIFIERADE TILLGÅNGAR, LÅN MED OMFÖRHANDLADE VILLKOR I KREDITSTEG 2 OCH 3 (SOM EJ LETT TILL BORTBOKNING)

	KONCERNEN 2018			
mnkr	Bolån	Företag & Brf	Privatlån	Total
Upplupet anskaffningsvärde före modifiering	732	–	0	732
Modifieringsvinst/förlust, netto	0	–	0	0
Upplupet anskaffningsvärde efter modifiering	732	–	0	732
Varav bokfört värde före reserv på tillgång som flyttat från kreditsteg 2 eller 3 till kreditsteg 1	*331*	–	*0*	*331*

RK:2 | Kreditrisk i finansverksamheten

Kreditrisk i finansverksamheten uppstår när motparten inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser. Kreditrisk uppstår dels i form av motpartsrisk för de derivat- och repokontrakt SBAB ingår för att hantera finansiella risker och dels i form av placeringsrisk till följd av investeringar i likviditetsportföljen och placering av överskottslikviditet.

SBAB-koncernens motparter utgörs av banker och kreditinstitut och den underliggande exponeringen i sammanställningen inbegriper placeringar, derivatkontrakt och repokontrakt. Limiterna fastställs av styrelsens kreditutskott inom ramen för av styrelsen fastställt ramverk. Utnyttjad limit beräknas som marknadsvärdet av finansiella derivatinstrument, repokontrakt och placeringar. För derivat- och repokontrakt inkluderas effekten av säkerheter som ställts eller mottagits under CSA- och GMRA-avtal i den totala exponeringen. För derivatkontrakt beräknas även ett överskjutande belopp för framtida möjliga riskförändringar. För de motparter som även är lånekunder samordnas limiten med kreditlimiten. Motpartslimiterna kan fastställas för en tidsperiod om längst ett år innan ny prövning ska ske. Kreditutskottets beslut ska redovisas till styrelsen vid nästkommande styrelsemöte. Samtliga av SBAB:s motparter har rating från Moody's eller Standard & Poor's.

LIMITUTNYTTJANDE PER RATINGKATEGORI

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2018		2017		2018		2017	
mnkr	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit
AAA	–	–	–	–	–	–	–	–
AA– till AA+	11 600	3 920	11 400	3 226	11 600	3 777	11 400	3 099
A– till A+	12 050	4 411	14 500	3 916	12 050	4 361	14 500	3 865
Lägre än A–	3 900	213	4 800	330	3 900	213	4 800	311
Saknar rating	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	**27 550**	**8 544**	**30 700**	**7 472**	**27 500**	**8 351**	**30 700**	**7 275**

Tabellen "Limitutnyttjande" åskådliggör limit respektive utnyttjad limit för SBAB:s derivatmotparter. Limiterna per derivatmotpart föreslås av SBAB:s Treasury och fastställs av styrelsens kreditutskott inom ramen för av styrelsen fastställt ramverk.

Värdena i tabellen är en aggregering av enskilda derivatmotparters totala exponering och limit för respektive ratingkategori.

BELÅNINGSBARA STATSSKULDFÖRBINDELSER M.M., OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER, FÖRDELADE EFTER RATING

Tabellen nedan visar en analys av utlåning till kreditinstitut, belåningsbara statsskuldförbindelser, obligationer och andra räntebärande värdepapper fördelade efter lägsta rating per den 31 december 2018 baserat på Standard & Poor's rating eller motsvarande.

	KONCERNEN					
	2018					2017
mnkr	Säkerställda obligationer	Stats-garanterade värdepapper	Mellanstatliga enheter	Icke-statliga offentliga enheter	Total	Total
AAA	35 278	23 873	2 431	9 782	71 364	69 856
AA– till AA+	382	1 147	–	1 471	3 000	2 860
A– till A+	–	–	–	–	–	–
Lägre än A–	–	–	–	–	–	–
Summa	**35 660**	**25 020**	**2 431**	**11 253**	**74 364**	**72 716**
Reserveringar för förväntade kreditförluster	0	0	0	0	–1	–
Summa efter reserver	**35 660**	**25 020**	**2 431**	**11 253**	**74 363**	**72 716**

BELÅNINGSBARA STATSSKULDFÖRBINDELSER, OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER, GEOGRAFISK FÖRDELNING

	KONCERNEN			
	2018			
mnkr	Sverige	Övriga EU	Övriga	Summa
Säkerställda obligationer	24 757	8 193	2 710	35 660
Statsgaranterade värdepapper	21 946	2 968	106	25 020
Mellanstatliga enheter	–	2 431	–	2 431
Icke-statliga offentliga enheter	9 762	1 491	0	11 253
Summa per 2018-12-31	**56 465**	**15 083**	**2 816**	**74 364**
Summa per 2017-12-31	**59 085**	**3 423**	**10 208**	**72 716**

Motpartsrisk
Motpartsrisk är risken att SBAB:s finansiella motparter inte kan fullgöra sina åtaganden i ingångna derivat- och repokontrakt och utgörs framförallt av exponeringar mot välrenommerade och etablerade banker. Exponeringen är till övervägande del säkrad genom säkerhetsavtal, genom vilka motparten ställer säkerheter i syfte att reducera nettoexponeringen. I enlighet med SBAB:s kreditinstruktion fastställs kreditrisklimiter av SBAB:s kreditutskott för samtliga motparter i finansverksamheten.

För att begränsa den potentiella motpartsrisken i derivattransaktioner med icke standardiserade derivatinstrument som inte clearas av kvalificerade centrala motparter godkända av en behörig myndighet (enligt förordning (EU) nr 648/2012), ska ett ramavtal ingås med motparten. Ramavtalet, ett ISDA Masteravtal eller annat likvärdigt avtal med bestämmelser om slutavräkning, kompletteras i de flesta fall med ett tillhörande säkerhetsavtal, så kallat Credit Support Annex (CSA). För de motparter som SBAB och SCBC ingår derivatavtal med ska det alltid finnas ett säkerhetsavtal. Ramavtalen möjliggör rätten för parterna att kvitta fordringar mot skulder vid ett betalningsfallissemang.

Uppföljning av motpartsrisk sker dagligen för samtliga motparter. Avstämning sker dagligen eller veckovis där säkerhetsavtal har ingåtts. De derivattransaktioner som ingås med externa motparter görs till övervägande del med moderbolaget som motpart där CSA stäms av dagligen med samtliga motparter. När säkerhetsavtal finns ställs säkerheter för att reducera nettoexponeringen. I samtliga förekommande fall är de ställda och mottagna säkerheterna i form av kontanter som medför en ägarrättsövergång, vilket innebär att den part som tar emot säkerheterna har rätt att fritt disponera över dem i sin verksamhet. Effekterna av ställda och mottagna säkerheter visas närmare i not FI 3.

SBAB medverkar i beräkningen av den dagliga referensräntan STIBOR (Stockholm Interbank Offered Rate) för den svenska marknaden. STIBOR är en referensränta som visar ett genomsnitt av de räntesatser som ett antal banker verksamma på svenska penningmarknaden är villiga att låna ut till varandra utan säkerhet under olika löptider.

Under 2016 blev det enligt EMIR (European Markets Infrastructure Regulation) regelverket obligatoriskt för SBAB att cleara räntederivat via centrala motparter, även kallade clearinghus. Syftet med clearinghus är att agera som en motpart för köpare och säljare samt medverka till att betalningsförpliktelser fullföljs.

MAXIMAL KREDITRISKEXPONERING I FINANSVERKSAMHETEN

	KONCERNEN			
	Ingen hänsyn till erhållna säkerheter eller annan kreditförstärkning		Med hänsyn till erhållna säkerheter eller annan kreditförstärkning	
mnkr	2018	2017	2018	2017
Utlåning till kreditinstitut	2 847	1 867	2 847	1 867
Belåningsbara statsskuldförbindelser m.m.	20 904	22 952	20 904	22 952
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	50 945	49 764	50 945	49 764
Derivatinstrument	8 313	5 830	1 707	1 084
Summa	**83 009**	**80 413**	**76 403**	**75 667**

STÄLLDA OCH MOTTAGNA SÄKERHETER UNDER SÄKERHETSAVTAL, PER BOLAG

	KONCERNEN			
	2018		2017	
mnkr	Ställda säkerheter	Mottagna säkerheter	Ställda säkerheter	Mottagna säkerheter
SBAB	268	6 607	621	4 720
SCBC	0	0	0	25

UTLÅNING TILL KREDITINSTITUT, BELÅNINGSBARA STATSSKULDFÖRBINDELSER, OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER

	KONCERNEN					
	2018					
	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen		
	Kreditsteg 1		Kreditsteg 1		Total	
mnkr	Värde-papper brutto	Reserv	Värdepapper brutto	Värdepapper brutto	Värde-papper brutto	Reserv
Ingående balans	**20 091**	**0**	**41 681**	**12 811**	**74 583**	**0**
Kassakonto förändringar	–34	–	0	–	–34	–
Köp	822 686	–1	30 940	–	853 626	–1
Försäljning	–1 146	0	–2 540	–	–3 686	0
Förfall	–815 707	0	–28 565	–5 004	–849 276	0
Bortskrivning, lösen m.m.	–	–	–	–	–	–
Förändring av risk parametrar under perioden	–	–	–	–	–	–
Förändring av modell/metod	–	–	–	–	–	–
Valutaomvärdering	20	–	298	–424	–106	–
Övrigt [1]	111	0	–376	–145	–410	0
Utgående balans	**26 021**	**–1**	**41 438**	**7 238**	**74 697**	**–1**

[1] Orealiserade förändringar i verkligt värde utöver valutakursomvärderingen.

RK:3 | Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att inte kunna infria sina betalningsförpliktelser vid tidpunkten för förfall, utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. SBAB-koncernen har sedan länge identifierat vikten av en väl fungerande och proaktiv likviditetsriskhantering. SBAB:s likviditetsriskhantering beskrivs nedan.

Bred och diversifierad upplåning
Då SBAB-koncernen har en aktiv internationell kapitalmarknadsnärvaro sedan 1989 innebär detta att SBAB:s varumärke är väl etablerat. SBAB-koncernen har, genom SCBC, tillgång till den säkerställda obligationsmarknaden såväl inom Sverige som internationellt. Utöver att ge ut obligationer finansierar sig SBAB med inlåning från allmänheten.

Likviditetsreserven
För att försäkra sig om likviditet i tider då normal marknadsupplåning inte fungerar tillfredsställande eller vid utflöden av inlåning har SBAB en likviditetsportfölj. Portföljen fungerar som en buffert då innehaven i portföljen kan omsättas för att frigöra likviditet genom repor eller försäljning av delar av portföljen. Likviditetsportföljen fyller även en affärsnytta vid normala marknadsförhållanden i form av bryggfinansiering vid skuldförfall samt att tillgodose intradagslikviditet.

Innehavet i portföljen är långsiktigt och består i huvudsak av likvida räntebärande värdepapper med hög rating där 100 procent av portföljens innehav kan användas som säkerhet vid repor hos Riksbanken eller Europeiska Centralbanken (ECB). Storleken på SBAB:s innehav av ett enskilt värdepapper som andel av total utestående volym är dessutom limiterat i syfte att minska koncentrationsrisken.

Likviditetsreserven definieras som reservvärdet av likviditetsportföljen och övriga likvida kortfristiga placeringar. Vid beräkningen av reservvärdet på de värdepapper som ingår i likviditetsreserven tillämpar SBAB-koncernen de värderingsavdrag som är fastställda enligt "Riksbankens anvisningar för säkerhetshantering" i regelverket för RIX och Penningpolitiska Instrument.

Per 31 december 2018 bestod SBAB:s likviditetsreserv exklusive ställda säkerheter av 70,7 mdkr (reservvärde hos Riksbanken eller ECB). Marknadsvärdet uppgick till 73,6 mdkr med en snittlöptid om 2,07 år (2,17). Därutöver utgör icke ianspråktaget emissionsutrymme för säkerställda obligationer en ytterligare reserv som inte ingår vid beräkning av likviditetsriskmåtten nedan.

LIKVIDITETSRESERV

	KONCERNEN							
	2018–12–31				2017–12–31			
		Fördelning valutaslag				Fördelning valutaslag		
mnkr	**Totalt**	**SEK**	**EUR**	**USD**	**Totalt**	**SEK**	**EUR**	**USD**
Kassa samt tillgodohavande hos centralbanker	2 515	2 515	–	–	500	500	–	–
Tillgodohavande hos andra banker	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdepapper emitterade eller garanterade av stat, centralbank eller multinationella utvecklingsbanker	25 144	15 577	7 187	2 380	28 033	17 926	7 714	2 393
Värdepapper emitterade eller garanterade av kommun eller icke-statliga offentliga enheter	10 681	8 391	1 145	1 145	8 621	7 003	176	1 442
Andras säkerställda obligationer	35 339	30 840	3 905	594	35 501	30 146	4 564	791
Egna säkerställda obligationer	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdepapper emitterade av icke-finansiella företag	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdepapper emitterade av finansiella företag (exkl. säkerställda obligationer)	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga värdepapper	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	**73 679**	**57 323**	**12 237**	**4 119**	**72 655**	**55 575**	**12 454**	**4 626**
Bank- & lånefaciliteter	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	**73 679**	**57 323**	**12 237**	**4 119**	**72 655**	**55 575**	**12 454**	**4 626**
Fördelning valutaslag, %		77,8	16,6	5,6		76,5	17,1	6,4

Kontinuerlig övervakning av likviditetsrisken
En proaktiv och kontinuerlig likviditetsplanering i relevanta valutor, aktiv skuldförvaltning samt storleken, innehållet och hanteringen av likviditetsreserven är nyckelfaktorer i SBAB:s likviditetsriskhantering. Genom att se upplåningsverksamheten som en naturlig del i såväl det operativa arbetet som den strategiska planeringen av likviditetsrisken undviks koncentrationer av alltför stora upplåningsförfall. Ytterligare ett viktigt led i den löpande likviditetsriskhanteringen är att kontinuerligt bevaka och testa likviditetsreservens praktiska likviditetsvärde på andrahandsmarknaden.

Likviditetsriskmått – kortfristig likviditetsrisk
Risken för att på kort sikt drabbas av brist på likviditet benämns inom SBAB som kortfristig likviditetsrisk. SBAB följer regelbundet ett flertal olika mått på kortfristig likviditetsrisk. Ett av dessa är likviditetstäckningskvoten definierad enligt EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2015/61. Likviditetstäckningskvoten är ett mått på till vilken grad likviditetsreserven täcker ett 30 dagars nettokassautflöde i ett stressat scenario. Enligt regelverket ska måttet uppgå till minst 100 procent för alla valutor konsoliderat. Måttet uppgick per 31 december 2018 till 283 procent (249) på konsoliderad nivå, och till 6 795 procent (16 288) respektive 319 procent (140) i EUR respektive USD. Under 2018 har likviditetstäckningskvoten på konsoliderad nivå det aldrig understigit 194 procent (220).

Utöver regelverksstyrda likviditetsriskmått har SBAB ett antal interna mått. Bl.a. mäts och stresstestas likviditetsrisken genom att summera det maximala tänkbara behovet av likviditet för varje dag framåt. Detta mått på likviditetsrisken benämns överlevnadshorisonten. Beräkningarna baseras på ett krisscenario där all utlåning antas förlängas, vilket innebär att ingen likviditet tillförs genom lösen, och ingen finansiering finns att tillgå. Inlåning från allmänheten behandlas med ett konservativt antagande, där uttag ur portföljen fördelas över tiden baserat på historiska förändringar. På så sätt kan det maximala behovet av likviditet för varje given period i framtiden identifieras och nödvändig likviditetsreserv fastställas. Överlevnadshorisonten motsvarar det antal dagar som likviditetsreserven täcker det maximala utflödet och är limiterad till att vid varje given tidpunkt uppgå till minst 180 dagar på konsoliderad valutanivå.

Per 31 december 2018 uppgick överlevnadshorisonten till 400 dagar (330) på konsoliderad nivå, och till 272 dagar (252) i SEK samt 615 dagar (977) i EUR respektive 138 dagar (500) i USD. Under 2018 underskred överlevnadshorisonten aldrig 272 dagar (312) på konsoliderad nivå.

Utöver ovanstående mått begränsas även den kortfristiga likviditetsrisken av ytterligare interna limiterade mått.

Likviditetsriskmått – strukturell likviditetsrisk
Strukturell likviditetsrisk är ett mått på skillnader i löptidsstruktur mellan tillgångar och skulder, avseende kapitalbindningstid, vilket på längre sikt riskerar att leda till likviditetsbrist. SBAB har som målsättning att ha en diversifierad upplåning. SBAB-koncernen har valt en konservativ hantering av upplåningen. En större andel av kommande förfall förfinansieras och andelen kortfristig upplåning av den totala upplåningen hålls på en låg nivå. SBAB arbetar aktivt med att sprida tidpunkterna för skuldförfallen jämnt, samtidigt som skuldernas löptid förlängs. Övervakning av kommande förfall, återköp, byten och förfinansiering utgör viktiga delar i den praktiska hanteringen för att minska risken.

SBAB begränsar beroendet av marknadsfinansiering genom en limit avseende relationen mellan inlåning från allmänheten och utlåning till allmänheten. Relationen uppgick per 31 december 2018 till 34 procent (33) jämfört med en limit på 28 procent.

Vidare säkras tillgången till upplåning genom säkerställda obligationer genom att kontrollera att översäkerheterna i den säkerställda poolen vid var tidpunkt, även i stressade förhållanden, överstiger Moody's krav för Aaa-rating.

SBAB mäter även sin strukturella likviditetsrisk genom ett mått för löptidsmatchning, som mäter förhållandet mellan löptiden på tillgångar och skulder från ett likviditetsperspektiv vid olika framtida tidpunkter. Detta kan ses som SBAB:s interna variant på Net Stable Funding Ratio (NSFR), där den likviditetsmässiga löptiden på in- och utlåning skattas med hjälp av SBAB:s egna statistiska modeller, som grundas på historisk data över beteendet hos SBAB:s kunder. Måttet är limiterat till att vid tidpunkten ett år uppgå till minst 90 procent på konsoliderad nivå, 60 procent för USD samt valutor där skulden överskrider 5 procent av den totala skulden. Per 31 december 2018 uppgick löptidsmatchningen till 143 procent (128) på konsoliderad nivå, och till 143 procent (124) i SEK samt 139 procent (131) i EUR respektive 89 procent (106) i USD.

NSFR enligt SBAB:s tolkning av Baselkommitténs NSFR-standard uppgick till 122 procent (117).

Av tabellerna "Löptider för säkrade kassaflöden i kassaflödessäkringar" respektive "Löptider för finansiella tillgångar och skulder" framgår hur SBAB:s framtida kassaflöden såg ut per 31 december 2018 respektive 31 december 2017 såväl i det korta som i det längre perspektivet.

LÖPTIDER FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

(beloppen avser kontraktsenliga, ej diskonterade kassaflöden)

För fordringar och skulder som amorterats har löptiden för amorteringarna beräknats som tiden fram till förfallodagen för respektive amortering. Utländska flöden är omräknade till bokslutskurs per 31 december 2018. Framtida ränteflöden med rörlig ränta är estimerade fram till villkorsändringsdagen med hjälp av forwardräntor baserade på aktuell räntebas, i normalfallet 3-månaders STIBOR. Moderbolaget SBAB är fordringsägare till SCBC:s efterställda skulder. Då löptiden inte är specificerad redovisas aktuell skuld som utan löptid samt utan uppskattade ränteflöden.

Posten "Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden" för koncernen om 37 535 mnkr (43 758) uppgår efter tillämpning av intern modell för beräkning av konverteringsfaktor till 13 042 mnkr (14 615). Reduceringen har inte inkluderats i tabellen. Motsvarande siffror för moderbolaget uppgick till 63 285 mnkr (83 451) respektive 13 042 mnkr (14 615).

	KONCERNEN													
	2018							2017						
mnkr	Utan löptid	< 3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	> 5 år	Totalt	Utan löptid	< 3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	> 5 år	Totalt
Finansiella tillgångar														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	0	–	–	–	–	–	0	500	–	–	–	–	–	500
Belåningsbara statsskuldförbindelser m.m.	–	13 968	2 078	685	4 036	417	21 184	–	11 821	606	229	10 129	409	23 194
Utlåning till kreditinstitut	82	2 770	–	–	–	–	2 851	–	1 956	–	–	–	–	1 956
Utlåning till allmänheten	–	68 322	72 472	146 248	80 373	4 485	371 900	–	43 751	65 937	123 535	105 528	4 739	343 490
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	–	1 315	3 995	3 379	40 898	2 266	51 853	–	928	2 784	4 688	36 912	5 413	50 725
varav klassificerade som lånefordringar och kundfordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Derivatinstrument	–	7 012	3 854	1 918	161 193	136 986	310 963	–	10 423	27 042	5 046	128 972	62 714	234 197
Övriga tillgångar	68	–	–	–	–	–	68	60	–	–	–	–	–	60
Summa	**149**	**93 387**	**82 399**	**152 230**	**286 500**	**144 154**	**758 819**	**560**	**68 879**	**96 369**	**133 498**	**281 541**	**73 275**	**654 122**
Finansiella skulder														
Skulder till kreditinstitut	–	6 607	–	–	–	–	6 607	–	5 877	–	–	–	–	5 877
Inlåning från allmänheten	123 310	309	273	860	173	1	124 926	110 024	248	1 087	252	284	–	111 895
Emitterade värdepapper m.m.	–	4 504	6 566	37 483	260 757	90 959	400 269	–	15 363	18 420	38 032	242 176	54 961	368 952
Derivatinstrument	–	6 836	3 388	1 768	157 349	137 111	306 452	–	10 404	26 309	4 354	127 002	63 233	231 302
Övriga skulder	384	–	–	–	–	–	384	430	–	–	–	–	–	430
Efterställda skulder	–	69	41	73	6 666	–	6 849	–	65	38	67	6 868	–	7 038
Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden	–	22 637	10 514	42	4 342	–	37 535	–	28 323	9 924	418	5 093	–	43 758
Summa	**123 694**	**40 962**	**20 782**	**40 226**	**429 287**	**228 071**	**883 021**	**110 454**	**60 280**	**55 778**	**43 123**	**381 423**	**118 194**	**769 252**

LÖPTIDER FÖR SÄKRADE KASSAFLÖDEN I KASSAFLÖDESSÄKRINGAR

	KONCERNEN						
mnkr	Utan löptid	< 3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	> 5 år	Totalt
Räntesäkrat	–	177	224	176	1 881	1 440	3 898
Valutasäkrat	–	–	–1 535	–	–59 801	–40 496	–101 832
Netto 2018-12-31	**–**	**177**	**–1 311**	**176**	**–57 920**	**–39 056**	**–97 934**
Netto 2017-12-31	**–**	**137**	**–2 871**	**–496**	**–45 031**	**–17 804**	**–66 065**

LÖPTIDER FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

(beloppen avser kontraktsenliga, ej diskonterade kassaflöden)

	MODERBOLAGET													
	2018							2017						
mnkr	Utan löptid	< 3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	> 5 år	Totalt	Utan löptid	< 3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	> 5 år	Totalt
Finansiella tillgångar														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	0	–	–	–	–	–	0	500	–	–	–	–	–	500
Belåningsbara statsskuldförbindelser m.m.	–	13 968	2 078	685	4 036	417	21 184	–	11 821	606	229	10 129	409	23 194
Utlåning till kreditinstitut	90 496	2 770	–	–	–	–	93 265	92 593	1 806	–	–	–	–	94 399
Utlåning till allmänheten	–	2 513	3 008	4 216	15 616	1 122	26 475	–	3 738	2 564	3 845	13 167	969	24 283
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	–	1 315	3 995	3 379	40 898	2 266	51 853	–	928	2 784	4 688	36 912	5 413	50 725
varav klassificerade som lånefordringar och kundfordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Derivatinstrument	–	6 580	3 259	1 366	111 973	91 398	214 576	–	9 988	25 772	3 685	89 804	41 826	171 075
Övriga tillgångar	47	–	–	–	–	–	47	45	–	–	–	–	–	45
Summa	**90 543**	**27 146**	**12 340**	**9 646**	**172 523**	**95 203**	**407 400**	**93 138**	**28 281**	**31 726**	**12 447**	**150 012**	**48 617**	**364 221**
Finansiella skulder														
Skulder till kreditinstitut	–	6 607	–	–	–	–	6 607	–	4 923	–	–	–	–	4 923
Inlåning från allmänheten	123 310	309	273	860	173	1	124 926	110 024	248	1 087	252	284	–	111 895
Emitterade värdepapper m.m.	–	3 560	4 538	5 913	43 009	–	57 020	–	8 831	15 480	6 786	40 316	–	71 413
Derivatinstrument	–	6 698	3 238	1 391	111 318	91 398	214 043	–	10 244	25 327	3 514	89 450	41 814	170 349
Övriga skulder	305	–	–	–	–	–	305	376	–	–	–	–	–	376
Efterställda skulder	–	41	69	73	6 666	–	6 849	–	38	65	67	6 868	–	7 038
Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden	–	22 637	10 514	42	4 342	–	37 535	–	28 323	9 924	418	5 093	–	43 758
Summa	**123 615**	**39 852**	**18 632**	**8 280**	**165 508**	**91 399**	**447 285**	**110 400**	**52 607**	**51 882**	**11 037**	**142 011**	**41 814**	**409 751**

LÖPTIDER FÖR SÄKRADE KASSAFLÖDEN I KASSAFLÖDESSÄKRINGAR

	MODERBOLAGET						
mnkr	Utan löptid	< 3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	> 5 år	Totalt
Räntesäkrat	–	2	66	14	248	–	330
Valutasäkrat	–	–	–1 535	–	–16 587	–	–18 122
Netto 2018-12-31	**–**	**2**	**–1 469**	**14**	**–16 339**	**–**	**–17 792**
Netto 2017-12-31	**–**	**2**	**–2 923**	**–280**	**–11 873**	**–**	**–15 074**

Stresstester

SBAB utför regelbundet stresstester av likviditetsrisk med syfte att uppfylla interna behov av analys och beredskap för hantering av likviditetsrisk. Stresstesterna har utformats i enlighet med Finansinspektionens föreskrifter om likviditetsriskhantering där generella krav ställs på stresstester (FFFS 2010:7). Modellen analyserar SBAB:s förmåga att tillgodose behovet av likvida medel vid olika marknadsscenarier, samt vilken effekt en utdragen stress får på SBAB:s förmåga att finansiera verksamheten. Scenarierna utformas efter SBAB:s specifika riskprofil och täcker såväl företagsspecifika som marknadsrelaterade scenarier som kan ge upphov till svårigheter att finansiera verksamheten. Scenarierna delas upp i olika steg som fångar en ökande omfattning av påfrestningar för att spegla hur en kris kontinuerligt kan förvärras. Stresstesterna simulerar bland annat följande scenarier:

- Finanskrisen 2008/2009 – stress av upplåningsverksamheten där upplåningsprogram stänger i olika steg
- Ratingrelaterad stress med stegvis sänkt rating för SBAB och SCBC
- Prisfall på fastighetsmarknaden – olika nivåer av prisfall vilket försämrar belåningsgraden, med konsekvensen att en mindre del av upplåningen kan göras med säkerställda obligationer
- Stress av likviditetsreservens likviditet
- Stora ränte- och valutakursrörelser, vilket leder till att större belopp behöver säkerställas under CSA-avtalen och därmed kan försämra likviditeten.

Stresstesterna är under kontinuerlig utveckling och de antaganden som ligger till grund för de olika scenarierna utvärderas regelbundet. Stresstesterna genomförs och redovisas kvartalsvis och resultatet utvärderas mot SBAB:s fastställda riskaptit och används för att anpassa strategier och riktlinjer.

Regelverksutveckling inom likviditetsrisk

Likviditetsriskområdet präglas av en kontinuerlig regelverksutveckling. På agendan den närmaste tiden står bland annat följande regelverksförändringar:

Ändrad version av tillsynsförordningen (CRR)
I november 2016 publicerade EU-kommissionen ett förslag till en ändrad tillsynsförordning ("CRR II") som är tänkt att ersätta den nu gällande förordningen som trädde ikraft 2014. Den största förändringen avseende likviditetsrisk gäller införandet av ett bindande krav på stabil nettofinansiering (NSFR). SBAB har sedan 2014 regelbundet beräknat NSFR baserat på Baselkommitténs standard, trots att det inte har funnits något lagstadgat kvantitativt krav. Det bindande kravet på NSFR inom EU ska enligt förslag i CRR II börja gälla två år efter att den nya förordningen beslutats, vilket vid utgången av 2018 ännu inte hade skett.

Övriga regelverksförändringar
Pelare 2-krav för likviditetsrisk
I april 2018 publicerade Finansinspektionen en promemoria som gör gällande att det inom ramen för pelare 2 införs ett likviditetskrav på banker i tillsynskategori 1 och 2 (där SBAB ingår). Kravet innebär att banken ska uppfylla en likviditetstäckningskvot i euro och US-dollar som separat uppgår till minst 100 procent, förutsatt att skulderna i dessa valutor motsvarar minst 5% av totala skulder (signifikanta valutor). Bakgrunden är att EU-förordningen inte ställer något minimikrav för LCR i enskilda signifikanta valutor, utan bara på konsoliderad valutanivå. Finansinspektionen anser dock att de bedömningar som låg till grund för det tidigare nationella kravet på likviditetstäckningskvot i euro och US-dollar kvarstår, vilket de anser motiverar det nya kravet. Förfarandet för att fastställa kravet följer processen för kapitalkrav inom pelare 2 och gäller från och med 2018. För SBAB:s del gäller kravet i dagsläget endast i euro då US-dollar inte är en signifikant valuta. Införandet får dock ingen praktisk betydelse eftersom bankens LCR i euro sedan tidigare är på en nivå med mycket god marginal till det nya kravet.

Harmoniserat regelverk för säkerställda obligationer
I mars 2018 publicerade EU-kommissionen ett förslag till nytt direktiv om säkerställda obligationer. Syftet är att införa ett harmoniserat regelverk kring säkerställda obligationer inom EU. Förslaget är på remiss och diskussioner pågår både inom EU och på nationell nivå, bl.a. i ASCB (Association of Swedish Covered Bond issuers) där SBAB är representerat. Fortfarande råder osäkerhet kring hur den slutliga utformningen av regelverket blir. I det förslag som Kommissionen lagt fram ingår några punkter som är relaterade till likviditetsrisk. Det mest påtagliga är ett krav på att emittenter ska hålla en separat likviditetsreserv för att täcka nettolikviditetsutflöden från programmen för säkerställda obligationer under 180 dagar. Krav på en sådan likviditetsreserv finns inte i det nu gällande regelverket.

Förändrat regelverk för LCR
I oktober 2018 publicerades en ny delegerad förordning (EU) 2018/1620 som ändrar förordning (EU) 2015/61 avseende likviditetstäckningskvot. Förändringarna påverkar beräkningen av inflöden och utflöden kopplade till repor och collateral swappar. Utöver detta blir rapporteringen av inlåning mer granulär samtidigt som vissa andra poster i rapporteringen försvinner och några andra förtydliganden görs. Förändringarna får en begränsad påverkan på SBAB:s LCR men kommer innebära en del arbete med utveckling och anpassning av modeller och rapporteringsrutiner.

RK:4 | Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för förlust eller lägre framtida intäkter på grund av marknadsrörelser. SBAB präglas av ett lågt risktagande där styrelsen beslutar om den övergripande riskaptiten och sätter limiten för riskmåttet Value at Risk (VaR). Utöver VaR limiteras även ett antal kompletterande riskmått som beslutas av SBAB:s VD. Riskkontroll kontrollerar dagligen aktuella risknivåer och att limiter följs. Marknadsrisken följs upp både på koncernnivå och nedbrutet på lägre nivåer.

Huvudprincipen för SBAB:s marknadsriskexponering är att risktagandet ska vara lågt. Ränterisker ska som huvudprincip begränsas genom direkt upplåning eller genom att använda derivat. SBAB:s räntestruktur per den 31 december 2018 visas i tabellen "Räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder". Valutarisker begränsas genom att upplåning i utländsk valuta kurssäkras i form av valutaswappavtal eller placeras i matchande valutor. De totala tillgångarna och skulderna i utländsk valuta i nominella termer uppgick per den 31 december 2018 till motsvarande –106,4 mdkr (–85,5). Den utestående risken reduceras med hjälp av derivat där det nominella beloppet uppgick till motsvarande 107,7 mdkr (87,1). Den totala effekten per valuta redovisas i tabellen "Nominella belopp tillgångar, skulder och derivat i utländsk valuta".

Value at Risk
Var är ett övergripande portföljmått som uttrycker den potentiella förlusten som kan uppstå givet en viss sannolikhetsnivå och innehavsperiod. SBAB:s modell är en så kallad historisk modell, och använder percentiler i historisk marknadsdata från de två senaste åren. Då modellen använder sig av historisk data är en viss tröghet inbyggd och risken kan komma att underskattas vid snabba marknadsrörelser. På grund av detta samt att modellen bygger på ett antal antaganden utförs dagligen backtesting, det vill säga en kontroll mellan VaR och faktiskt utfall.

Limiter för daglig riskuppföljning har satts på två nivåer; för hela SBAB:s marknadsrisk och för alla marknadsrisker som Treasury är ansvarigt för att hantera. Limiten för hela SBAB:s marknadsrisk baseras på det VaR-mått som ingår i modellen för ekonomiskt kapital och använder en sannolikhetsnivå på 99,97 procent och en innehavsperiod på ett år, medan det andra måttet använder en sannolikhetsnivå på 99 procent och en innehavsperiod på en dag.

Per den 31 december 2018 var exponeringen för hela SBAB:s marknadsrisk 774 mnkr (1 029), jämfört med limiten på 1 950 mnkr. Exponeringen för de marknadsrisker som Treasury hanterar var 27 mnkr (38) och limiten 70 mnkr.

Kompletterande riskmått
Utöver de övergripande VaR-limiterna, som beslutas av styrelsen, har VD beslutat om ett antal kompletterande riskmått för de olika typer av risker som SBAB exponeras emot. För räntersisker finns limiter för parallellförskjutning, där effekten på nuvärdet av en förskjutning av avkastningskurvan med en procentenhet mäts och vridningsrisk, där effekten på nuvärdet mäts vid olika scenarier där den korta änden av avkastningskurvan varieras ner (upp) och den långa änden upp (ner). Valutarisk kontrolleras genom att effekten på nuvärdet mäts då valutakurser mot svenska kronan förändras samt i likviditetsportföljen genom kontroller av matchning av kapitalbelopp i respektive valuta. Det finns också limiter för basisrisk, kreditspreadrisk och resultatvolatilitet från basisspreadar. Resultatvolatilitet från basisspreadar uppkommer eftersom de derivat som används för att säkra upplåningen, enligt de redovisningsstandarder som SBAB använder, redovisas till verkligt värde och den underliggande upplåningen tas upp till bokfört värde. Därmed uppstår effekter i rörelseresultatet som inte motsvarar den faktiska risk som SBAB:s portfölj är exponerad emot. Resultatvolatiliteten har minskat från föregående år. SBAB tillämpar sedan 2014 säkringsredovisning genom kassaflödessäkringar vilket innebär att resultatvolatilitet enbart beräknas för de sedan tidigare utestående swappkontrakten som inte ingår i kassaflödessäkringar. I takt med att de swappkontrakt som inte ingår i säkringsredovisningen förfaller förväntas resultatvolatiliteten fortsätta minska.

Utöver ovannämnda kompletterande riskmått utförs ett antal känslighetsanalyser bland annat med stressade räntor, valutakurser och kreditspreadar och dess påverkan på bolagets kärnprimärkapitalbehov.

Ränterisk i övrig verksamhet
Ränterisk i övrig verksamhet beräknas och rapporteras till Finansinspektionen i enlighet med FFFS 2007:4. Per den 31 december 2018 var effekten på nuvärdet –992,6 mnkr (–885,4) vid ett parallellskift uppåt med 2 procentenheter och 1 017,6 mnkr (909,3) vid ett parallellskift nedåt med 2 procentenheter. Då kapitalbasen per den 31 december 2018 var 20,7 mdkr (19,9) innebär detta att effekten av stresstesterna utgjorde –4,8 procent (–4,5) respektive 4,9 procent (4,6) av kapitalbasen. För att fånga effekten av ränteförändringar på resultaträkningen mäts även räntenettoeffekten. Måttet speglar olikheter i volym- och räntebindningstider mellan tillgångar, skulder och derivat i övrig verksamhet. Räntenettoeffekten baseras på ett momentant parallellskift med en procentenhet uppåt och nedåt över en tidshorisont på tolv månader givet en konstant balansräkning. Vid årsskiftet uppgick räntenettoeffekten till –67 mnkr (–53).

NOMINELLA BELOPP TILLGÅNGAR, SKULDER OCH DERIVAT I UTLÄNDSK VALUTA

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**Tillgångar och skulder**	**Derivat**	**Tillgångar och skulder**	**Derivat**
AUD	0	0	0	0
CHF	0	0	0	0
DKK	0	0	0	0
EUR	–105 430	105 419	–23 394	23 384
GBP	–2 643	2 644	–355	356
JPY	0	0	0	0
NOK	–514	514	0	0
USD	2 147	–863	2 147	–863
Total	**–106 440**	**107 714**	**–21 602**	**22 877**

RÄNTEBINDNINGSTIDER FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	KONCERNEN													
	2018							2017						
mnkr	Utan räntebindningstid	< 3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	> 5 år	Totalt	Utan räntebindningstid	< 3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	> 5 år	Totalt
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	–	0	–	–	–	–	0	–	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m.m.	–	13 808	2 054	652	3 936	454	20 904	–	11 573	573	199	10 167	440	22 952
Utlåning till kreditinstitut	–	2 847	–	–	–	–	2 847	–	1 867	–	–	–	–	1 867
Utlåning till allmänheten	–	265 864	12 751	29 704	53 133	2 763	364 215	–	222 922	10 849	17 566	80 546	3 228	335 111
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar	–	0	–1	–2	85	17	99	–	0	4	13	156	18	191
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	–	6 895	3 195	2 079	36 608	2 168	50 945	–	7 381	2 222	2 753	32 132	5 276	49 764
Derivatinstrument	–	–1 512	6	76	2 894	6 849	8 313	–	–86	105	1 487	2 513	1 811	5 830
Övriga tillgångar	781	–	–	–	–	–	781	881	–	–	–	–	–	881
Summa	**781**	**287 902**	**18 005**	**32 509**	**96 656**	**12 251**	**448 104**	**881**	**243 657**	**13 753**	**22 018**	**125 514**	**10 773**	**416 596**
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	–	6 607	–	–	–	–	6 607	–	5 674	–	–	–	–	5 674
Inlåning från allmänheten	123 310	308	273	861	174	–	124 926	–	110 272	1 087	252	284	–	111 895
Emitterade värdepapper m.m.	–	29 788	8 086	19 610	164 643	68 668	290 795	–	56 128	15 583	17 547	145 867	39 392	274 517
Derivatinstrument	–	–212	30	236	722	563	1 339	–	1 454	–296	280	741	–536	1 643
Övriga skulder	2 174	–	–	–	–	–	2 174	2 126	–	–	–	–	–	2 126
Efterställda skulder	–	3 947	–	–	999	–	4 946	–	3 943	–	–	999	–	4 942
Summa	**125 484**	**40 438**	**8 389**	**20 707**	**166 538**	**69 231**	**430 787**	**2 126**	**177 471**	**16 374**	**18 079**	**147 891**	**38 856**	**400 797**
Differens tillgångar och skulder	–124 703	247 464	9 616	11 802	–69 882	–56 980	17 317	–1 245	66 186	–2 621	3 939	–22 377	–28 083	15 799

	MODERBOLAGET													
	2018							2017						
mnkr	Utan räntebindningstid	< 3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	> 5 år	Totalt	Utan räntebindningstid	< 3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	> 5 år	Totalt
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	–	0	–	–	–	–	0	–	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m.m.	–	13 808	2 054	652	3 936	454	20 904	–	11 573	573	199	10 167	440	22 952
Utlåning till kreditinstitut	–	93 262	–	–	–	–	93 262	–	94 302	–	–	–	–	94 302
Utlåning till allmänheten	–	20 453	615	759	2 795	223	24 845	–	19 281	435	290	2 797	109	22 912
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	–	6 895	3 195	2 079	36 608	2 168	50 945	–	7 381	2 222	2 753	32 132	5 276	49 764
Derivatinstrument	–	–411	6	95	2 497	6 575	8 762	–	2 471	–414	1 451	2 085	647	6 240
Övriga tillgångar	788	–	–	–	–	–	788	816	–	–	–	–	–	816
Summa	**788**	**134 007**	**5 870**	**3 585**	**45 836**	**9 420**	**199 506**	**816**	**135 008**	**2 816**	**4 693**	**47 181**	**6 472**	**196 986**
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	–	6 607	–	–	–	–	6 607	–	4 720	–	–	–	–	4 720
Inlåning från allmänheten	123 310	308	273	861	174	–	124 926	–	110 272	1 087	252	284	–	111 895
Emitterade värdepapper m.m.	–	19 640	2 884	800	32 697	–	56 021	–	33 502	9 265	3 433	24 163	–	70 363
Derivatinstrument	–	–1426	38	328	2 315	6 709	7 964	–	531	-263	441	2 344	2 287	5 340
Övriga skulder	607	–	–	–	–	–	607	725	–	–	–	–	–	725
Efterställda skulder	–	3 947	–	–	999	–	4 946	–	3 943	–	–	999	–	4 942
Summa	**123 917**	**29 076**	**3 195**	**1 989**	**36 185**	**6 709**	**201 071**	**725**	**152 968**	**10 089**	**4 126**	**27 790**	**2 287**	**197 985**
Differens tillgångar och skulder	–123 129	104 931	2 675	1 596	9 651	2 711	–1 565	91	–17 960	–7 273	567	19 391	4 185	–999

RK:5 | Operativ risk

Med operativ risk avses risken för förluster till följd av ej ändamålsenliga eller fallerade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller yttre händelser, inbegripet legala risker.

Riskhantering
Processen för hantering av operativa risker baseras på att risker konstant identifieras, analyseras och bedöms, hanteras samt följs upp. En analys av risknivån rapporteras regelbundet till styrelse, VD och företagsledning.

Funktionen för Operativ Risk inom riskavdelningen har det övergripande ansvaret för de metoder och rutiner som används för hantering av operativa risker. Arbetet med att hantera operativa risker bedrivs utifrån SBAB:s riskaptit och de väsentliga processerna för verksamheten. Detta innebär ett ständigt arbete med att utveckla medarbetarnas riskmedvetenhet och bankens riskkultur, att förbättra processer och rutiner samt att tillhandahålla verktyg för effektiv och proaktiv hantering i det dagliga arbetet.

Som ett led i att förstärka SBAB:s riskkultur har SBAB sedan 2016 risk- och regelverkssamordnare (RRS) i första linjen. RRS:erna arbetar som stöd till verksamhetscheferna med fokus på riskhantering, processkartläggning, interna kontroller, incidenthantering samt regelefterlevnad.

Självutvärdering
Självutvärderingsprocessen omfattar identifiering och utvärdering av operativa risker i samtliga väsentliga processer. Självutvärdering utförs med gemensam metod och dokumenteras i det gemensamma systemstödet. Resultatet av självutvärderingen rapporteras årligen till styrelse, VD och företagsledning.

Incidenthantering
SBAB har rutiner och systemstöd för att underlätta rapportering och uppföljning av incidenter. Funktionen för Operativ Risk stödjer verksamheten med analys av rapporterade incidenter för att säkerställa att grundorsaker identifieras och att lämpliga åtgärder vidtas. Även incidenter som inte orsakat någon direkt skada eller ekonomisk förlust rapporteras för att främja det proaktiva riskarbetet.

Hantering av väsentliga förändringar
SBAB:s process för hantering av väsentliga förändringar appliceras på nya och/eller väsentligt förändrade produkter, tjänster, marknader, processer, IT-system samt vid större förändringar av SBAB:s verksamhet och organisation. Syftet med processen är att vid väsentliga förändringar utvärdera potentiella risker relaterade till förändringen och belysa förändringens eventuella påverkan på kapitalet.

Kontinuitetshantering
SBAB arbetar förebyggande för att förhindra händelser som kan påverka företagets förmåga att bedriva verksamhet. En krisorganisation som ansvarar för kris- och katastrofhantering samt för kommunikation vid allvarliga incidenter, kriser eller katastrofer finns etablerad och testas regelbundet i samarbete med externa experter på krishantering.

Väsentliga operativa risker
SBAB har identifierat ett antal risker som bedöms som, om de inträffar, skulle kunna få större påverkan på SBAB:s verksamhet än övriga risker. Utvecklingen av dessa risker följs löpande av såväl företagsledningen som styrelsen och beaktas inom ramen för SBAB:s affärsplanering. De väsentliga operativa riskerna framgår nedan.

Cyberrisk
Cyberhotet mot den svenska finanssektorn är omfattande och ihållande. Såväl intrång som kan resultera i driftstopp i viktiga system med eventuell tillhörande utpressning som informationsläckage av känsliga data kan leda till att SBAB:s åtaganden som bank inte kan uppfyllas.

SBAB har ett dedikerat säkerhetsteam med specialister som har som mål att nå och upprätthålla en hög cybersäkerhetsnivå för banken. Detta genom proaktivt arbete för ett starkt, digitalt skalskydd och en hög säkerhetsnivå inom detta skydd. Teamet arbetar även proaktivt med att öka risk- och säkerhetsmedvetenheten inom hela SBAB för att nå rätt nivå av säkerhet för våra kunder, system och personal.

Teknisk skuld
Den tekniska utvecklingen på marknaden har under de senaste åren gått snabbt vilket lett till att SBAB:s infrastruktur till del har blivit omodern och föråldrad. Ett omfattande projekt att byta ut systemplattformen initierades under 2017, har pågått med full intensitet och hög prioritet under 2018 och kommer att fortgå även under 2019. SBAB har identifierat risker för att bytet trots detta inte går tillräckligt fort, att det i det dagliga uppstår alltför mycket störningar relaterat till utvecklingen och att livscykelhanteringen för övriga systemstöd halkar efter.

SBAB:s IT-strategi har tydligt definierade mål och prioriteringar för att säkerställa att de identifierade riskerna hanteras ändamålsenligt. Utvecklingen och utfallet relaterat till tidplaner och kostnader följs noga av såväl företagsledningen som styrelsen. Det agila arbetssättet med kortare mål och ledtider likväl som tätare intervall mellan produktionssättningar ökar flexibiliteten och möjliggör ett effektivare arbetssätt.

Kompetens
SBAB:s ambition är att vara en attraktiv arbetsplats med engagerade och motiverade medarbetare som på ett självdrivande sätt genererar idéer, samarbetar och hittar lösningar. Precis som många andra företag står SBAB inför risken att inte lyckas attrahera och behålla rätt kompetens.

Genom en tydligt definierad och transparent HR-strategi och ambitiösa mål inom området arbetar SBAB aktivt med att utveckla det värderingsdrivna arbetssättet och säkerställa inkluderande ledarskap som kan generera självdrivande medarbetare.

Regulatorisk risk
Regulatorisk risk är alltjämt en väsentlig risk. Nya externa regelverk med påverkan på SBAB ska implementeras och utbildningsinsatser ska genomföras för att säkerställa hög kompetens och därmed hög regelefterlevnad inom samtliga delar av SBAB.
Under våren 2018 var fokus främst implementering av dataskyddsförordningen vilket innebar förändringar i rutiner, processer och systemstöd, implementering av förvaltningsorganisation (Privacy Office) som leder och koordinerar aktiviteter relaterat till personuppgiftshantering samt diverse utbildningsinsatser i olika delar av SBAB. Verksamheten har fortsatt högt fokus på efterlevnad av reglerna för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism. SBAB har en Anti Financial Crime enhet som bland annat bevakar regelverksutvecklingen på området och stöttar verksamheten i aktiviteter på området.

Kapitalkrav för operativa risker
SBAB använder schablonmetoden för att beräkna kapitalkravet för operativ risk inom ramen för Pelare I. Kapitalkrav för operativ risk framgår av tabell Kapitalkrav (not RK 9).

RK:6 | Affärsrisk

SBAB delar in affärsrisk i strategisk risk och risk för försvagad intjäning. Med strategisk risk avses risken för förlust på grund av ogynnsamma affärsbeslut, felaktigt genomförande av strategiska beslut eller brist på lyhördhet för förändringar i branschen, den politiska miljön eller rättsliga förhållanden. Med risk för försvagad intjäning avses risken för exempelvis minskade marginaler som i sin tur bland annat kan uppstå som ett resultat av fördyrad finansiering eller hårdare konkurrens.

Nya affärer ska som regel vara relativt lika dem som SBAB har sedan tidigare. Förändringar i form av nya produkter eller nya marknader ska endast utgöra en mindre del av verksamheten och ska genomföras i sådan takt att SBAB inte väsentligt äventyrar sin resultatnivå och med stor sannolikhet undviker belastning på kapitalbasen.

Risker relaterade till strategi och intjäning utvärderas båda fortlöpande under året inom första linjens strategiarbete. Strategiskt viktiga beslut hanteras även inom ramen för hantering av väsentliga förändringar. Därtill sker en årlig utvärdering av väsentliga risker till styrelsen som tydligt berör både affärsmässigt strategiska risker samt bankens övergripande intjäning. Affärsrisk ingår i beräkningen av kapitalbehovet i Pelare 2 som en del av SBAB:s stresstester, där effekterna av ett scenario motsvarande en normal lågkonjunktur utvärderas.

RK:7 | Koncentrationsrisk

Koncentrationsrisk är den risk som följer av exponeringar koncentrerade till vissa motparter, regioner eller typ av verksamhet/bransch. SBAB:s styrelse har genom inriktningsbeslut i affärsplaneringen fastställt koncentrationen av risk utifrån aktuella förhållanden för SBAB. Styrelsens riskaptit sätter ramarna för koncentrationsrisken, vilken beräknas utifrån storleken på exponeringar, bransch och geografisk koncentration. SBAB bedöms i första hand vara exponerat mot kreditriskrelaterad koncentrationsrisk inom utlåningsverksamheten. Utlåning med säkerhet i villor och bostadsrätter utgör per den 31 december 2018. 62 procent av total balansomslutning. SBAB:s utlåningsverksamhet är koncentrerad till Sverige och framför allt storstadsregioner. SBABs affärsmodell har visat sig attrahera kunder i storstäder. Därtill ökar SBAB sina marknadsandelar och detta driver en ökad koncentration mot de områdena med störst bestånd och högst omsättningshastighet på bostäder. Givet hur Sverige ser ut ger det detta sammantaget en koncentration i utlåningen mot Stockholmsområdet. SBAB mäter och följer aktivt den geografiska koncentrationsrisken till volym och profil. Totalt utgör utlåning till bostäder i Stockholmsområdet per den 31 december 2018. 51 procent av total balansomslutning. SBAB:s främsta motparter (namnkoncentrationer) drivs till stor del utav SBAB:s största kundgrupper, vilket även hanteras via regelverket för stora exponeringar. De tio största kundgrupperna utgör 4,5 procent av total balansomslutning per den 31 december 2018. Kapitalbehovet för koncentrationsrisk kvantifieras med ekonomiskt kapital för kreditrisk. Vid beräkningen per 31 december 2018 uppgick det internt beräknade kapitalbehovet för koncentrationsrisker till 968 mnkr (898), varav 898 mnkr (842) var relaterat till kreditrisk i utlåningsverksamheten och 70 mnkr (57) var relaterat till kreditrisk i upplåningsverksamheten.

För koncentrationsrisk inom likviditet, se not RK 3.

RK:8 | Internt bedömt kapitalbehov

Baselregelverken ställer inom ramen för Pelare 2 krav på att banker ska ha en tillfredsställande hantering och bedömning av risker så att bankerna kan fullgöra sina förpliktelser. För att uppfylla detta krav ska bankerna ha metoder som gör det möjligt att fortlöpande värdera och upprätthålla ett kapital som till belopp, slag och fördelning är tillräckligt för att täcka de risker som de är eller kan komma att bli exponerade för. Detta kallas för företagets interna kapitalutvärderingsprocess, vilket är en del av SBAB:s interna kapital- och likviditetsutvärderingsprocess. Likviditetsrisk ger idag inte upphov till något faktiskt kapitalkrav för SBAB. Se not RK 3 för mer information kring likviditetsrisk.

Den interna kapitalutvärderingsprocessen syftar till att identifiera, värdera och hantera de risker SBAB är exponerad mot samt att konsoliderad situation har en kapitalbas som är tillräcklig för den valda riskprofilen. Kapitalutvärderingsprocessen revideras årsvis med syfte att fånga upp de omvärldsförändringar samt ändringar i regelverk och tillsynspraxis som kontinuerligt påverkar bankens utveckling. Storleksordningen på kapitalbasen som behövs för att möta den sammantagna risken i verksamheten bygger i första hand på beräkningen av SBAB:s ekonomiska kapital. Om ekonomiskt kapital för risker som ingår i Pelare 1 understiger kapitalkraven enligt Pelare 1 för en given risktyp används dock kapitalkravet enligt Pelare 1.

Slutligen beaktas risken kopplad till försämrade omvärldsförutsättningar som belyses i samband med stresstester.

SBAB har inom ramen för Pelare 2 tidigare beaktat riskviktsgolvet för svenska bolån, vilket nu flyttas till Pelare 1 på grund av en aktivering av artikel 458 i kapitaltäckningsförordningen. Internt kapitalbehov redovisas nedan med jämförelsesiffror och därmed i Pelare1 såväl som i Pelare 2. Därutöver redovisas internt bedömt kapitalbehov såväl inklusive som exklusive riskviktgolv. Detta för att illustrera skillnaderna mellan faktiskt risk, då tillägg för exempelvis kapitalplaneringsbuffert skulle få effekt med internt bedömt kapitalbehov där riskviktsgolv inkluderas.

Tillsammans utgör ovanstående det kapital som enligt Basel III behövs för att möta samtliga risker i verksamheten. Ytterligare information om det interna kapitalbehovet återfinns i dokumentet "Information om kapitaltäckning och riskhantering 2018" som publiceras på sbab.se.

För moderbolaget uppgick internt bedömt kapitalbehov till 5 899mnkr (5 720).

		KONCERNEN					
		2018-12-31			2017-12-31		
			Internt bedömt kapitalbehov			Internt bedömt kapitalbehov	
mnkr		Pelare 1	Exkl. riskviktsgolv	Inkl. riskviktsgolv	Pelare 1	Exkl. riskviktsgolv	Inkl. riskviktsgolv
Pelare 1	Kreditrisk & kreditvärdighetsjusteringsrisk	3 046	3 046	3 046	2 920	2 920	2 920
	Marknadsrisk	80	80	80	93	93	93
	Operativ risk	347	347	347	331	331	331
	Riskviktsgolv[1]	5 658	–	5 658			
Pelare 2	Kreditrisk [2]	–	1 164	0	–	1 119	–
	Marknadsrisk	–	781	781	–	1 002	1 002
	Operativ risk	–	0	0	–	–	–
	Riskviktsgolv	–	–	–	–	–	7 940
	Koncentrationsrisk	–	968	968	–	898	898
	Statsrisk	–	52	52	–	57	57
	Pensionsrisk	–	0	0	–	–	–
Buffertar	Kapitalkonserveringsbuffert	2 854	2 854	2 854	1 045	1 045	1 045
	Kapitalplaneringsbuffert [3]	–	–	–	–	1 125	0
	Kontracyklisk buffert	2 266	2 266	2 266	829	829	829
Totalt		**14 251**	**11 558**	**16 052**	**5 218**	**9 419**	**15 115**

[1] Risviktsgolv Pelare 1 enligt CRR art.458

[2] I internt kapitalbehov utan beaktande av riskviktsgolvet utgörs tillkommande kreditrisk i pelare 2 av SBAB:s skattning av kapitalbehov i ekonomisk kapital. Då det tillkommande kapitalbehovet för riskviktsgolvet är större än tillkommande kapitalbehov enligt ekonomiskt kapital ingår enbart riskviktsgolvet i internt kapitalbehov med beaktande av riskviktsgolvet.

[3] Den högre av stresstestbuffert och kapitalkonserveringsbuffert ingår i internt bedömt kapitalbehov. Med beaktande av riskviktsgolvet beräknas stresstestbufferten utan beaktande av riskmigrationer i bolåneportföljerna, varför den erforderliga bufferten är mindre.

RK:9 | Kapitaltäckningsanalys

Regelverk
Gemensamma regler om tillsynskrav för kreditinstitut har beslutats av EU. Avsikten med reglerna är dels att förstärka institutens motståndskraft mot nya kriser, dels att öka förtroendet för att instituten ska klara av att hantera nya kriser. Regelverken omfattar bland annat kapitalkrav, krav på kapitalets kvalitet, ett icke riskbaserat riskmått (bruttosoliditet) och kvantitativa likviditetskrav.

Finansinspektionen har beslutat att flytta riskviktsgolvet om 25 procent för bolån till svenska hushåll från pelare 2 till pelare 1. Detta gäller från den 31 december 2018. Se vidare information under tabell Kapitaltäckning.

För banker som anses systemviktiga utgår ett extra kapitalkrav. SBAB omfattas inte av detta krav.

Införandet av redovisningsstandarden IFRS 9 den 1 januari 2018 påverkade SBAB:s kapitaltäckningsrelationer i begränsad omfattning och anmälan gjordes om att inte tillämpa övergångsregler.

Nya regler för att klassificera leasingavtal, IFRS 16, kommer att införas den 1 januari 2019. Reglerna innebär att nyttjanderätten i ett leasingavtal ska tas upp som en materiell tillgång. Det initiala beloppet för denna tillgång beräknas i konsoliderade situation uppgå till ca 88 mnkr och åsätts en riskvikt om 100 procent.

Riksgälden har för SBAB fastställt ett individuellt MREL-krav (minimum requirement for own funds and eligible liabilites) som ett komplement till kapitalkraven. MREL-måttet mäter andelen nedskrivningsbara skulder i förhållande till totala skulder och kapitalbas. Nedskrivningbara skulder ska säkra att företaget kan återkapitaliseras vid fallisemang. Det av Riksgälden kommunicerade MREL-kravet för SBAB avseende 2019 uppgår till 5,1 procent. SBAB följer upp utfall månatligen och uppfyller kravet med god marginal.

SBAB:s kapitalsituation
SBAB är väl kapitaliserat och för att bibehålla en stark kapitalposition har SBAB:s styrelse antagit en policy för kapital. Enligt de nya målen ska SBAB:s kärnprimärkapitalrelation under normala förhållanden uppgå till minst 0,6 procentenheter över det av Finansinspektionen kommunicerade kärnprimärkapitalkravet. Vidare ska SBAB:s totala kapitalrelation under normala förhållanden uppgå till minst 0,6 procentenheter över det av Finansinspektionen kommunicerade kapitalkravet. Banken ska även i övrigt uppfylla de kapitalkrav som myndigheterna beslutar om. SBAB uppfyller genom den starka kapitalpositionen och en god riskhantering de av EU beslutade tillsynsreglerna.

SBAB redovisar kreditrisk i huvudsak enligt intern riskklassificeringsmetod (IRK-metod) och övriga risktyper enligt schablonmetod.

SBAB har inga egna lån som värdepapperiserats och har inte heller medverkat till något annat instituts värdepapperisering.

En sammanfattning av metod för att bedöma det interna kapitalbehovet återfinns i not RK 8.

Kapitalbas
SBAB har en kapitalbas som består av eget kapital samt primärkapitaltillskott och supplementärt kapital som utgörs av förlagslån. SBAB:s kapitalbas uppgick till 20 713 mnkr (19 890) per den 31 december 2018. Kärnprimärkapitalet har under året påverkats av att periodens resultat efter skatt tillförts och beräknad utdelning dragits av. Överskottet har verifierats av bolagets revisorer i enlighet med artikel 26 punkt 2 i CRR.

Enligt artikel 35 i CRR ska institutet, med undantag av de poster som avses i artikel 33 i CRR, inte göra några justeringar för att från kapitalbasen undanta sådana orealiserade vinster eller förluster på tillgångar eller skulder som bokförts till verkligt värde. Enligt denna artikel har 609 mnkr (189) tillförts kärnprimärkapitalet.

Enligt artikel 33 punkt 1 i CRR ska en del av reserverna för verkligt värde som härrör från vinster eller förluster på säkring av finansiella kassaflöden av finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde, inbegripet förväntade kassaflöden inte inräknas i kapitalbasen. Kärnprimärkapitalet har justerat för kassaflödessäkringar om –488 mnkr (9).

Förändringar i verkligt värde som beror på institutets egen kreditvärdighet och som relateras till derivatinstrument har påverkat kärnprimärkapitalet med –65 mnkr (–17) i enlighet med artikel 33, punkt 1b.

Med hänvisning till artikel 34 och 105 i CRR har på grund av krav på försiktig värdering 59 mnkr (62) avräknats.

Avdrag för immateriella tillgångar har gjorts med 126 mnkr (83) och avdrag för reserveringsnetto har gjorts med 50 mnkr (29) i enlighet med artikel 36. Positivt reserveringsnetto uppgår till 3 mnkr (0) enligt artikel 62.

Den konsoliderade situationen
Nedanstående tabell anger de bolag som ingår i den konsoliderade situationen inom SBAB-koncernen. SBAB har i slutet av 2018 utökat aktieinnehavet från 68 till 100 procent. Det finns inga pågående eller oförutsedda materiella eller rättsliga hinder för en snabb överföring av medel ur kapitalbasen än som följer av villkoren för förlagslånen (se not S 7).

BOLAG SOM INGÅR I DEN KONSOLIDERADE SITUATIONEN

Bolag	Organisations-nummer	Ägarandel	Konsolideringsmetod för redovisning	Konsolideringsmetod för kapitaltäckning	Beskrivning av bolag
SBAB Bank AB (publ)	556253-7513	Moderbolag	–	–	Institut
AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)	556645-9755	100 %	Fullständigt konsoliderat	Förvärvsmetod	Institut

BOLAG SOM INTE INGÅR I DEN KONSOLIDERADE SITUATIONEN

Bolag	Organisations-nummer	Ägarandel	Konsolideringsmetod för redovisning	Konsolideringsmetod för kapitaltäckning	Beskrivning av bolag
Booli Search Technologies AB	556733-0567	100 %	Fullständigt konsoliderat	Ej konsoliderat	IT-bolag

Förlagslån
Vid beräkning av primärkapital kan efterställd skuld inräknas om vissa förutsättningar råder enligt övergångsbestämmelser till CRR och medgivande lämnats av Finansinspektionen. SBAB har erhållit sådant medgivande för fyra förlagslån om nominellt 3 000 mnkr. Dessa har tagits upp som primärkapital i kapitalbasen. Supplementärt kapital uppgår till 3 447 mnkr. Inga nya förlagslån som redovisas som supplementärkapital har tagits.

Förlagslånen är efterställda moderbolagets övriga skulder och de förlagslån som ingår i primärkapitalet är efterställda övriga förlagslån. För specifikation av kapitalbasen och de fullständiga villkoren för förlagslån i överensstämmelse med Kommissionens genomförandeförordning (EU) nr 1423/2013 hänvisas till länk under "Kapitaltäckning och riskhantering" på sbab.se. De fullständiga villkoren för varje förlagslån som specificeras på samma ställe. För vidare information om förlagslån se även not S 7.

KAPITALTÄCKNING [1)]

	KONSOLIDERAD SITUATION		MODERBOLAGET		SCBC	
mnkr	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Kärnprimärkapital	14 263	13 443	6 398	7 127	15 250	16 710
Primärkapital	17 263	16 443	9 398	10 127	15 250	16 710
Totalt kapital	20 713	19 890	12 845	13 574	15 253	16 710
Riskexponeringsbelopp	114 141	41 797	36 404	31 776	89 188	21 422
Kärnprimärkapitalrelation, %	12,5	32,2	17,6	22,4	17,1	78,0
Överskott[2)] av kärnprimärkapital	9 127	11 563	4 760	5 697	11 237	15 746
Primärkapitalrelation, %	15,1	39,3	25,8	31,9	17,1	78,0
Överskott[2)] av primärkapital	10 415	13 936	7 214	8 221	9 899	15 424
Total kapitalrelation, %	18,1	47,6	35,3	42,7	17,1	78,0
Överskott[2)] av totalt kapital	11 582	16 547	9 933	11 032	8 118	14 996

[1)] Riskexponeringsbelopp, överskott och kapitalrelationer har påverkats av riskviktsgolv för bolån.
[2)] Överskott av kapital har beräknats utifrån minimikrav (utan buffertkrav)

Finansinspektionens beslut om flytt av riskviktsgolv för bolån
Finansinspektionen (FI) beslutade i augusti 2018 att det nuvarande riskviktsgolvet för bolån som tillämpas i pelare 2 genomförs som ett krav inom ramen för artikel 458 i tillsynsförordningen "CRR". Ändringen träder i kraft från och med den 31 december 2018 och gäller i två år. Enligt artikel 458 i CRR kan sedan åtgärden förlängas med ett år i taget. Ändringen innebär att kapitalkravet ställs som ett krav i pelare 1. De kreditinstitut som omfattas av åtgärden är de som har tillstånd att använda IRK metoden och har en exponering mot svenska bolån. Utländska kreditinstituts filialer i Sverige som är exponerade mot svenska bolån och som använder IRK-metoden för dessa kan också beröras.

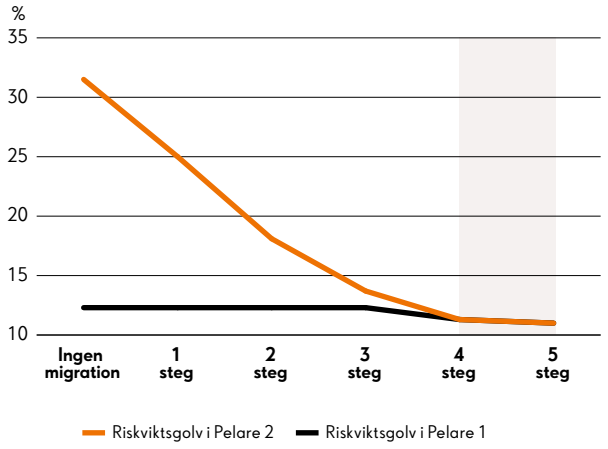
UTFALL INNAN FLYTT AV RISKVIKTSGOLVET FÖR BOLÅN [1)]

	KONSOLIDERAD SITUATION	MODERBOLAGET	SCBC
mnkr	2018	2018	2018
Riskexponeringsbelopp, mnkr	43 422	33 360	21 513
Kärnprimärkapitalrelation, %	32,8	19,2	70,9
Primärkapitalrelation, %	39,8	28,2	70,9
Total kapitalrelation, %	47,7	38,5	70,9

[1)] Tabellen visar hur kapitalsituationen skulle sett ut om flytt av riskviktsgolvet ej genomförts. Upplysningen är därmed enbart för jämförande ändamål.

Påverkan på SBAB
Att riskviktsgolvet tidigare varit i Pelare 2 innebär att det inte haft någon påverkan på SBAB:s kapitalrelationer. Detta eftersom det då inte ingått i beräkningen av riskexponeringsbeloppet, vilket det gör vid en flytt till Pelare 1. SBAB:s kapitalbehov har med anledning av detta sänkts från 37,0 procent till 14,1 procent beräknat per den 31 december 2018. Förutom nivåskillnaden är en faktor att SBAB:s kapitalrelationer framöver kommer att vara högst okänsliga mot förändringar i underliggande portföljer. Figuren nedan illustrerar kärnprimärkapitalrelationen vid försämring i PD-riskklass hos hela bolåneportföljen givet ett riskviktsgolv i Pelare 2 respektive i Pelare 1.

Med ett riskviktsgolv i Pelare 2 så kvarhålls riskkänsligheten i kapitalrelationerna. Försämringar i PD-riskklass bidrar därmed naturligt till försämringar i kapitalrelationen. Med ett riskviktsgolv i Pelare 1 så erhålls en okänslig och närmast statisk kapitalrelation där det krävs att hela bolåneportföljen försämras med minst fyra migrationssteg för att en reaktion hos kapitalrelation ska erhållas. Effekten blir schablonartad och innebär att SBAB:s kapitalrelationer i ett tidigt skede fasas in i effekterna från slutförandet av Basel III (även kallad "Basel IV") Det är därmed viktigt att betona att SBAB:s faktiska risk eller krav i nominella termer ej påverkas av förändringen. Kapitalrelationerna påverkas genom en nivåsänkning men kommer efter förändringen inte längre att representera faktiska risker i portföljen utan hålla sig på mer statiska nivåer.



KAPITALBAS

mnkr	KONSOLIDERAD SITUATION 2018	2017
Kärnprimärkapitalinstrument: Instrument och reserver		
Kapitalinstrument och tillhörande överkursfonder	1 958	1 958
Ej utdelade vinstmedel	11 443	10 452
Ackumulerat annat totalresultat (och andra reserver, för att inkludera orealiserade vinster och förluster enligt tillämpliga redovisningsstandarder)	609	189
Primärkapitalinstrument	1 500	1 500
Årets resultat netto efter avdrag för förutsebara kostnader och utdelningar som har verifierats av personer som har en oberoende ställning [1)]	1 041	1 026
Kärnprimärkapital före lagstiftningsjusteringar	**16 551**	**15 125**
Kärnprimärkapital: Lagstiftningsjusteringar		
Ytterligare värdejusteringar (negativt belopp)	–59	–62
Immateriella tillgångar (netto efter minskning för tillhörande skatteskulder) (negativt belopp)	–126	–83
Reserver i verkligt värde relaterade till vinster eller förluster på kassaflödessäkringar	–488	9
Negativa belopp till följd av beräkning av förväntade förlustbelopp	–50	–29
Vinster eller förluster på skulder som värderas till verkligt värde och som beror på ändringar av institutets egen kreditstatus	–65	–17
Primärkapitalinstrument i eget kapital	–1 500	–1 500
Sammanlagda lagstiftningsjusteringar av kärnprimärkapital	**–2 288**	**–1 682**
Kärnprimärkapital	**14 263**	**13 443**
Primärkapitaltillskott: Instrument		
Kapitalinstrument och tillhörande överkursfonder	3 000	3 000
varav klassificerade som eget kapital enligt tillämpliga redovisningsstandarder	*1 500*	*1 500*
varav klassificerade som skulder enligt tillämpliga redovisningsstandarder	*1 500*	*1 500*
Belopp för kvalificerade poster som avses i artikel 484.4 och tillhörande överkursfonder som omfattas av utfasning från primärkapitaltillskottet	–	–
Primärkapitaltillskott före lagstiftningsjusteringar	**3 000**	**3 000**
Primärkapitaltillskott: Lagstiftningsjusteringar		
Summa lagstiftningsjusteringar av primärkapitaltillskott	–	–
Primärkapitaltillskott	**3 000**	**3 000**
Primärkapital (primärkapital = kärnprimärkapital + primärkapitaltillskott)	**17 263**	**16 443**
Supplementärkapital: Instrument och avsättningar		
Kapitalinstrument och tillhörande överkursfonder	3 447	3 447
Kreditriskjusteringar	3	–
Supplementärkapital före lagstiftningsjusteringar	**3 450**	**3 447**
Supplementärkapital: Lagstiftningsjusteringar		
Summa lagstiftningsjusteringar av supplementärkapital	–	–
Supplementärkapital	**3 450**	**3 447**
Totalt kapital (totalt kapital = primärkapital + supplementärkapital)	**20 713**	**19 890**
Totalt riskexponeringsbelopp	**114 141**	**41 797**

forts Kapitalbas

mnkr	KONSOLIDERAD SITUATION 2018	2017
Kapitalrelationer och buffertar		
Kärnprimärkapital (som procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet), %	12,5	32,2
Primärkapital (som procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet), %	15,1	39,3
Totalt kapital (som procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet), %	18,1	47,6
Institutsspecifika buffertkrav (krav på kärnprimärkapital i enlighet med artikel 92.1 a plus krav på kapitalkonserveringsbuffert och kontracyklisk kapitalbuffert, plus systemriskbuffert, plus buffert för systemviktiga institut (buffert för globala systemviktiga institut eller andra systemviktiga institut) uttryckt som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet), %	9,0	9,0
varav minimikrav på kärnprimärkapital, %	*4,5*	*4,5*
varav krav på kapitalkonserveringsbuffert, %	*2,5*	*2,5*
varav krav på kontracyklisk buffert, %	*2,0*	*2,0*
varav krav på systemriskbuffert, %	–	–
varav buffert för globalt systemviktiga institut eller för annat systemviktigt institut, %	–	–
Kärnprimärkapital tillgängligt att användas som buffert (som procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet), %	8,0	27,7
Kapitalinstrument som omfattas av utfasningsarrangemang (får endast tillämpas mellan den 1 januari 2013 och den 1 januari 2022)		
Nuvarande tak för primärkapitaltillskottsinstrument som omfattas av utfasningsarrangemang	–	–
Belopp som utesluts från primärkapitaltillskott på grund av tak (överskjutande belopp över taket efter inlösen och förfallodagar)	–	–
Nuvarande tak för supplementärkapitalinstrument som omfattas av utfasningsarrangemang	–	–

[1] Årets resultat har reducerats med förutsebar utdelning om 690 mnkr. Resultatet har verifierats av Deloitte AB i enlighet med CRR artikel 26 pkt 2a

RISKEXPONERINGSBELOPP OCH KAPITALKRAV

	KONSOLIDERAD SITUATION			
	2018		2017	
mnkr	Riskexponeringsbelopp	Kapitalkrav	Riskexponeringsbelopp	Kapitalkrav
Kreditrisk som redovisas enligt IRK-metoden				
Exponeringar mot företag	12 128	970	12 258	981
Exponeringar mot hushåll	12 096	968	12 469	997
varav exponeringar mot små och medelstora företag	*829*	*67*	*1 160*	*93*
varav exponeringar mot bostadsrätter, villor och fritidshus	*11 267*	*901*	*11 309*	*904*
Summa för exponeringar som redovisas enligt IRK-metoden	**24 224**	**1 938**	**24 727**	**1 978**
Kreditrisk som redovisas enligt schablonmetoden				
Exponeringar mot nationella regeringar och centralbanker	0	0	0	0
Exponeringar mot delstatliga eller lokala självstyrelseorgan och myndigheter	0	0	0	0
Exponeringar mot multilaterala utvecklingsbanker	0	0	0	0
Exponeringar mot institut [1]	3 777	302	2 593	207
varav derivat enligt bilaga 2 till CRR	*3 776*	*302*	*2 583*	*206*
varav repor	*0*	*0*	*9*	*1*
varav övrigt	*1*	*0*	*1*	*0*
Exponeringar mot hushåll	2 236	179	2 193	175
Fallerade exponeringar	10	1	11	1
Exponeringar i form av säkerställda obligationer	3 593	287	3 282	263
Exponeringar mot institut eller företag med kortfristig rating	16	1	21	2
Aktieexponeringar	1 116	89	1 078	86
Övriga poster	227	18	331	27
Summa för exponeringar som redovisas enligt schablonmetoden	**10 975**	**877**	**9 509**	**761**
Marknadsrisk	**999**	**80**	**1 159**	**93**
Varav positionsrisk	*–*	*–*	*413*	*33*
Varav valutarisk	*999*	*80*	*746*	*60*
Operativ risk	**4 339**	**347**	**4 144**	**331**
Kreditvärdighetsjusteringsrisk	**2 885**	**231**	**2 258**	**181**
Ytterligare krav enligt CRR art. 458	**70 719**	**5 658**	**–**	**–**
Totalt riskexponeringsbelopp och minimikapitalkrav	**114 141**	**9 131**	**41 797**	**3 344**
Kapitalkrav för kapitalkonserveringsbuffert		**2 854**		**1 045**
Kapitalkrav för kontracyklisk buffert		**2 266**		**829**
Totalt kapitalkrav		**14 251**		**5 218**

[1] Riskexponeringsbelopp för motpartsrisk enligt CRR artikel 92 punkt 3f uppgår till 3 776 mnkr (2 592).

GENOMSNITTLIG RISKVIKT FÖR KREDITRISK SOM REDOVISAS ENLIGT IRK-METODE

	KONSOLIDERAD SITUATION									
	2018					2017				
mnkr	Exponering före kreditriskskydd	Exponering efter konverteringsfaktor	Riskexponeringsbelopp	Kapitalkrav	Genomsnittlig riskvikt, %	Exponering före kreditriskskydd	Exponering efter konverteringsfaktor	Riskexponeringsbelopp	Kapitalkrav	Genomsnittlig riskvikt, %
Kreditrisk i utlåningsportföljen som redovisas enligt IRK-metoden										
Exponeringar mot företag	44 096	42 430	12 128	970	28,6	43 551	42 133	12 258	981	29,1
Exponeringar mot hushåll	354 124	331 258	12 096	968	3,7	331 840	303 942	12 469	997	4,1
varav villor och fritidshus	*153 020*	*143 573*	*4 978*	*398*	*3,5*	*141 440*	*130 472*	*5 183*	*414*	*4,0*
varav bostadsrätter	*154 523*	*141 829*	*6 289*	*503*	*4,4*	*143 335*	*127 288*	*6 126*	*490*	*4,8*
varav bostadsrättsföreningar	*46 580*	*45 856*	*829*	*67*	*1,8*	*47 065*	*46 182*	*1 160*	*93*	*2,5*
Summa kreditrisk enligt IRK-metoden	**398 220**	**373 688**	**24 224**	**1 938**	**6,5**	**375 391**	**346 075**	**24 727**	**1 978**	**7,1**

KAPITALBAS

mnkr	MODERBOLAGET 2018	2017
Kärnprimärkapitalinstrument: Instrument och reserver		
Kapitalinstrument och tillhörande överkursfonder	1 958	1 958
Ej utdelade vinstmedel	4 993	5 663
Ackumulerat annat totalresultat (och andra reserver, för att inkludera orealiserade vinster och förluster enligt tillämpliga redovisningsstandarder)	222	157
Primärkapitalinstrument	1 500	1 500
Årets resultat netto efter avdrag för förutsebara kostnader och utdelningar som har verifierats av personer som har en oberoende ställning [1)]	–567	–593
Kärnprimärkapital före lagstiftningsjusteringar	**8 106**	**8 685**
Kärnprimärkapital: Lagstiftningsjusteringar		
Ytterligare värdejusteringar (negativt belopp)	– 76	–66
Immateriella tillgångar (netto efter minskning för tillhörande skatteskulder) (negativt belopp)	– 25	–26
Reserver i verkligt värde relaterade till vinster eller förluster på kassaflödessäkringar	– 31	79
Negativa belopp till följd av beräkning av förväntade förlustbelopp	– 11	–28
Vinster eller förluster på skulder som värderas till verkligt värde och som beror på ändringar av institutets egen kreditstatus	– 65	–17
Primärkapitalinstrument i eget kapital	– 1 500	–1 500
Sammanlagda lagstiftningsjusteringar av kärnprimärkapital	**–1 708**	**–1 558**
Kärnprimärkapital	**6 398**	**7 127**
Primärkapitaltillskott: Instrument		
Kapitalinstrument och tillhörande överkursfonder	3 000	3 000
varav klassificerade som eget kapital enligt tillämpliga redovisningsstandarder	*1 500*	*1 500*
varav klassificerade som skulder enligt tillämpliga redovisningsstandarder	*1 500*	*1 500*
Belopp för kvalificerade poster som avses i artikel 484.4 och tillhörande överkursfonder som omfattas av utfasning från primärkapitaltillskottet	–	–
Primärkapitaltillskott före lagstiftningsjusteringar	**3 000**	**3 000**
Primärkapitaltillskott: Lagstiftningsjusteringar		
Summa lagstiftningsjusteringar av primärkapitaltillskott	–	–
Primärkapitaltillskott	**3 000**	**3 000**
Primärkapital (primärkapital = kärnprimärkapital + primärkapitaltillskott)	**9 398**	**10 127**
Supplementärkapital: Instrument och avsättningar		
Kapitalinstrument och tillhörande överkursfonder	3 447	3 447
Kreditriskjusteringar	–	–
Supplementärkapital före lagstiftningsjusteringar	**3 447**	**3 447**
Supplementärkapital: Lagstiftningsjusteringar		
Summa lagstiftningsjusteringar av supplementärkapital	–	–
Supplementärkapital	**3 447**	**3 447**
Totalt kapital (totalt kapital = primärkapital + supplementärkapital)	**12 845**	**13 574**
Totalt riskexponeringsbelopp	**36 404**	**31 776**

forts Kapitalbas

mnkr	MODERBOLAGET 2018	2017
Kapitalrelationer och buffertar		
Kärnprimärkapital (som procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet), %	17,6	22,4
Primärkapital (som procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet), %	25,8	31,9
Totalt kapital (som procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet), %	35,3	42,7
Institutsspecifika buffertkrav (krav på kärnprimärkapital i enlighet med artikel 92.1 a plus krav på kapitalkonserverings-buffert och kontracyklisk kapitalbuffert, plus systemriskbuffert, plus buffert för systemviktiga institut (buffert för globala systemviktiga institut eller andra systemviktiga institut) uttryckt som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet), %	9,0	9,0
varav minimikrav på kärnprimärkapital, %	*4,5*	*4,5*
varav krav på kapitalkonserveringsbuffert, %	*2,5*	*2,5*
varav krav på kontracyklisk buffert, %	*2,0*	*2,0*
varav krav på systemriskbuffert, %	–	–
varav buffert för globalt systemviktiga institut eller för annat systemviktigt institut, %	–	–
Kärnprimärkapital tillgängligt att användas som buffert (som procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet), %	13,1	17,9
Kapitalinstrument som omfattas av utfasningsarrangemang (får endast tillämpas mellan den 1 januari 2013 och den 1 januari 2022)		
Nuvarande tak för primärkapitaltillskottsinstrument som omfattas av utfasningsarrangemang	–	–
Belopp som utesluts från primärkapitaltillskott på grund av tak (överskjutande belopp över taket efter inlösen och förfallodagar)	–	–
Nuvarande tak för supplementärkapitalinstrument som omfattas av utfasningsarrangemang	–	–

[1] Årets resultat har reducerats med förutsebar utdelning om 690 mnkr. Resultatet har verifierats av Deloitte AB i enlighet med CRR artikel 26 pkt 2a

RISKEXPONERINGSBELOPP OCH KAPITALKRAV

	MODERBOLAGET			
	2018		2017	
mnkr	Riskexponeringsbelopp	Kapitalkrav	Riskexponeringsbelopp	Kapitalkrav
Kreditrisk som redovisas enligt IRK-metoden				
Exponeringar mot företag	7 087	567	6 800	544
Exponeringar mot hushåll	743	59	1 125	90
varav exponeringar mot små och medelstora företag	*59*	*5*	*244*	*20*
varav exponeringar mot bostadsrätter, villor och fritidshus	*684*	*54*	*881*	*70*
Summa för exponeringar som redovisas enligt IRK-metoden	**7 830**	**626**	**7 925**	**634**
Kreditrisk som redovisas enligt schablonmetoden				
Exponeringar mot nationella regeringar och centralbanker	0	0	0	0
Exponeringar mot delstatliga eller lokala självstyrelseorgan och myndigheter	0	0	0	0
Exponeringar mot multilaterala utvecklingsbanker	0	0	0	0
Exponeringar mot institut [1]	3 751	300	2 524	202
varav derivat enligt bilaga 2 till CRR	*3 723*	*298*	*2 523*	*202*
varav repor	*–*	*–*	*–*	*–*
varav övrigt	*28*	*2*	*1*	*0*
Exponeringar mot företag			–	–
Exponeringar mot hushåll	2 236	179	2 193	175
Fallerade exponeringar	10	1	11	1
Exponeringar i form av säkerställda obligationer	3 593	287	3 282	263
Exponeringar mot institut eller företag med kortfristig rating	16	1	21	2
Aktieexponeringar	11 416	913	11 378	910
Övriga poster	83	7	77	6
Summa för exponeringar som redovisas enligt schablonmetoden	**21 105**	**1 688**	**19 486**	**1 559**
Marknadsrisk	**248**	**20**	**648**	**52**
Varav positionsrisk	*–*	*–*	*414*	*33*
Varav valutarisk	*248*	*20*	*234*	*19*
Operativ risk	**1 412**	**113**	**1 570**	**126**
Kreditvärdighetsjusteringsrisk	**2 765**	**221**	**2 147**	**171**
Ytterligare krav enligt CRR art. 458	**3 044**	**244**		
Totalt riskexponeringsbelopp och minimikapitalkrav	**36 404**	**2 912**	**31 776**	**2 542**
Kapitalkrav för kapitalkonserveringsbuffert		**910**		**794**
Kapitalkrav för kontracyklisk buffert		**722**		**629**
Totalt kapitalkrav		**4 544**		**3 965**

[1] Riskvägt belopp för motpartsrisk enligt CRR artikel 92 punkt 3f uppgår till 3 723 mnkr (2 523).

GENOMSNITTLIG RISKVIKT FÖR KREDITRISK SOM REDOVISAS ENLIGT IRK-METODEN

	MODERBOLAGET									
	2018					2017				
mnkr	Exponering före kreditriskskydd	Exponering efter konverteringsfaktor	Riskexponeringsbelopp	Kapitalkrav	Genomsnittlig riskvikt, %	Exponering före kreditriskskydd	Exponering efter konverteringsfaktor	Riskexponeringsbelopp	Kapitalkrav	Genomsnittlig riskvikt, %
Kreditrisk i utlåningsportföljen som redovisas enligt IRK-metoden										
Exponeringar mot företag	21 332	19 765	7 087	567	35,9	19 988	18 688	6 800	544	36,4
Exponeringar mot hushåll	37 317	15 147	743	59	4,9	42 998	15 949	1 125	90	7,1
varav villor och fritidshus	*14 659*	*5 214*	*253*	*20*	*4,9*	*16 777*	*5 810*	*357*	*29*	*6,2*
varav bostadsrätter	*20 248*	*7 554*	*430*	*34*	*5,7*	*24 278*	*8 230*	*524*	*42*	*6,4*
varav bostadsrättsföreningar	*2 410*	*2 379*	*59*	*5*	*2,5*	*1 943*	*1 909*	*244*	*19*	*12,4*
Summa kreditrisk enligt IRK-metoden	**58 649**	**34 912**	**7 830**	**626**	**22,4**	**62 986**	**34 637**	**7 925**	**634**	**22,9**

IK Intäkter och kostnader

s.137–143

IK:1 Räntenetto

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Ränteintäkter				
Utlåning till kreditinstitut	–12	–31	981	411
Utlåning till allmänheten[1]	5 192	4 951	496	1 017
Räntebärande värdepapper	373	398	373	398
Derivat	–629	–746	–451	–509
Summa ränteintäkter	**4 924**	**4 572**	**1 399**	**1 317**
varav ränteintäkter för finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen	*5 450*	*6 010*	*1 747*	*2 518*
Räntekostnader				
Skulder till kreditinstitut	33	45	20	33
Inlåning från allmänheten	–621	–559	–621	–559
Emitterade värdepapper	–2 477	–2 380	–591	–590
Efterställda skulder	–102	–122	–102	–122
Derivat	1 954	1 891	344	364
Övrigt	–50	–51	–50	–51
Resolutionsavgift	–299	–247	–106	–98
Summa räntekostnader	**–1 562**	**–1 423**	**–1 106**	**–1 023**
varav räntekostnader för finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen	*–3 517*	*–3 067*	*–1 387*	*–1 289*
Räntenetto	**3 362**	**3 149**	**293**	**294**

[1] Inkluderar ränteintäkter på osäkra fordringar med 3 mnkr (2).

IK:2 Provisioner

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Provisionsintäkter				
Utlåningsprovisioner	38	33	25	25
Övriga provisioner	52	40	75	54
Summa	**90**	**73**	**100**	**79**
Provisionskostnader				
Värdepappersprovisioner	–56	–58	–22	–18
Övriga provisioner[1]	–83	–20	–3	–5
Summa	**–139**	**–78**	**–25**	**–23**
Provisioner netto	**–49**	**–5**	**75**	**56**

[1] Under tredje kvartalet 2018 avslutades ett samarbete med en bolåneförmedlare, vilket medförde en provisionskostnad av engångskaraktär.

IK:3 Nettoresultat av finansiella transaktioner

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Vinster/förluster på räntebärande finansiella instrument				
Räntebärande värdepapper	–134	–109	–134	–109
Värdeförändring på säkrade poster i säkringsredovisning	53	795	235	118
Realiserat resultat från finansiella skulder	–162	–318	–15	–70
Derivatinstrument i säkringsredovisning	–39	–764	–231	–101
Övriga derivatinstrument	165	320	95	152
Lånefordringar	62	73	15	12
Valutaomräkningseffekter	–10	–9	–10	–9
Summa	**–65**	**–12**	**–45**	**–7**

SBAB använder derivatinstrument för att hantera ränte- och valutarisker i koncernens tillgångar och skulder. Derivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen. SBAB:s principer för riskhantering och säkringsredovisning innebär att resultatvariationer, till följd av förändrade marknadsräntor, kan förekomma mellan perioder för enskilda poster i ovanstående uppställning. Dessa motverkas i regel av resultatvariationer i övriga poster. Resultatvariationer som inte neutraliserats genom riskhantering och säkringsredovisning kommenteras i förvaltningsberättelsen.

IK:4 Övriga rörelseintäkter

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Administrativa tjänster åt dotterbolag	–	–	895	757
Övriga rörelseintäkter[1]	32	31	1	3
Summa	**32**	**31**	**896**	**760**

[1] I posten övriga rörelseintäkter ingår i huvudsak intäkter från Booli.

IK:5 Personalkostnader

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Löner och arvoden	–328	–292	–319	–283
Pensionskostnader	–53	–47	–57	–51
Sociala kostnader	–119	–105	–116	–103
Övriga personalkostnader	–43	–35	–42	–35
Summa	**–543**	**–479**	**–534**	**–472**

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
VD	–5	–5	–5	–5
Ledande befattningshavare som direktrapporterar till VD	–20	–20	–20	–20
Övriga anställda	–303	–267	–294	–258
Totala löner och andra ersättningar	**–328**	**–292**	**–319**	**–283**

Löner och andra ersättningar till anställda i dotterbolaget Booli Search Technologies AB ingår i koncernens kostnader inom raden övriga anställda, i dotterbolaget utgår rörlig ersättning till ett fåtal anställda med mindre belopp. Övriga anställda i koncernen har inte rätt till rörlig ersättning. Styrelseledamöter inom koncernen som är anställda i moderbolaget erhåller ersättning och pensionsförmåner med anledning av sin anställning. Inga ytterligare ersättningar eller pensionsförmåner utgår på grund av styrelseuppdraget. Ingen ersättning har utgått till VD i dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ). Antal direktrapporterande ledande befattningshavare till VD per årsskiftet var 8 (8).

MEDELTANTAL ANSTÄLLDA

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Kvinnor	305	267	293	257
Män	272	242	256	226
Medelantal anställda	**577**	**509**	**549**	**483**

SJUKFRÅNVARO I PROCENT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Total sjukfrånvaro	**4,9**	**3,6**	**3,5**	**3,7**
Kvinnor	3,3	2,3	2,4	2,4
Män	1,7	1,3	1,2	1,3
29 år eller yngre	4,4	2,9	3,1	3,0
30–49 år	4,9	3,9	3,6	3,9
50 år och äldre	3,8	4,0	3,8	4,0
Andel långtidssjukfrånvaro, d.v.s. sjukfrånvaro som pågått mer än 60 dagar	26,9	34,6	37,3	46,6

KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Styrelse				
Kvinnor	7	5	5	4
Män	12	12	5	5
Summa	**19**	**17**	**10**	**9**
Företagsledning				
Kvinnor	5	4	5	4
Män	4	6	4	6
Summa	**9**	**10**	**9**	**10**

Koncernen inkluderar styrelseledamöter i dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) samt dotterbolaget Booli Search Technologies AB.

ANSTÄLLNINGSFORM

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Totalt antal anställda vid årets slut, antal	**602**	**530**	**574**	**506**
varav kvinnor, %	*52,0*	*53,4*	*52,0*	*54,0*
varav chefer, %	*12,5*	*12,3*	*12,0*	*12,6*
varav kvinnliga chefer, %	*44,0*	*5,3*	*44,0*	*5,7*
varav visstidsanställda, %	*0,8*	*1,9*	*1,0*	*1,6*
varav deltidsanställda, %	*0,9*	*1,3*	*0,9*	*1,4*

PERSONALOMSÄTTNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Tillsvidareanställda som slutat under året, antal	**62**	**80**	**61**	**74**
varav kvinnor, %	*48,4*	*51,3*	*49,2*	*54,1*
varav 29 år eller yngre, %	*32,3*	*26,3*	*32,8*	*23,0*
varav 30–49 år, %	*59,7*	*57,5*	*60,7*	*59,5*
varav 50 år och äldre, %	*6,5*	*16,3*	*6,6*	*17,6*

Lön, ersättningar och pensionskostnader för VD
Inga bil- eller naturaförmåner har utgått till VD. Bolaget betalar en premiebestämd pensionsförsäkring om 30 procent av VD:s pensionsgrundande lön dock längst till och med 65 års ålder.

Löner och andra ersättningar
Naturaförmåner (ränteförmån, bilförmån och sjukvårdsförmån) till ledande befattningshavare som direktrapporterar till VD eller styrelse har utgått med 0,1 mnkr (0,1). Lön och andra ersättningar till ledande befattningshavare se särskild tabell nedan.

LÖN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT PENSION TILL VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SOM DIREKTRAPPORTERAR TILL VD

	MODERBOLAGET							
	2018				2017			
mnkr	Period	Lön och andra ersättningar	Pensions-kostnad	Avgångs-vederlag	Period	Lön och andra ersättningar	Pensions-kostnad	Avgångs-vederlag
Klas Danielsson, VD	20180101-20181231	5,1	1,5	–	20170101-20171231	4,8	1,4	–
Christine Ehnström, COO	20180101-20181231	–	–	–	20170101-20170430	0,8	0,2	–
Sara Davidgård, t.f. Chef Företag & Brf [1]	20180101-20181231	2,1	0,4	–	20171018-20171231	0,4	0,1	–
Ulrika Wilbourn t.f. COO	20180101-20180430	0,5	0,1	–	20170501-20171017	0,7	0,1	
Mikael Inglander, CFO	20180101-20181231	2,8	0,7	–	20170101-20171231	2,8	0,8	–
Peter Svensén, CRO	20180101-20181231	2,1	0,6	–	20170101-20171231	2,1	0,5	–
Elizabet Jönsson, Chef Privatmarknad	20180101-20181231	–	–	–	20170101-20171222	2,0	0,5	3,4
Tim Pettersson, Chef Företag & Brf	20180101-20181118	1,5	0,4	–	20170101-20171231	1,6	0,5	–
Daniel Ljungel, Chef Samarbeten och Affärsutveckling	20180101-20180430	0,5	0,2	–	20170101-20171231	1,5	0,4	–
Carina Eriksson, HR-chef	20180101-20181231	1,9	0,6	–	20170101-20171231	1,7	0,5	–
Klas Ljungkvist, CIO och t.f. Chef Data Science	20180101-20181231	2,3	0,4	–	20170101-20171231	2,2	0,5	–
Malin Pellborn, Chef Hållbarhet, Marknad & Kommunikation	20180101-20181231	1,9	0,4	–	20170418-20171231	1,3	0,3	–
Kristina Frid, Chef Kundservice	20180501-20181231	1,1	0,2	–	–	–	–	–
Marie Ljungholm, Chef Compliance	20180101-20181231	–	–	–	20170101-20170430	0,5	0,1	–
Irene Axelsson, Chef Compliance	20180101-20180408	0,3	0,1	–	20170501-20171231	0,8	0,2	–
Sofia Blomgren, Chef Compliance	20180409-20181231	0,9	0,2	–	–	–	–	–
Charlotta Selin t.f. Chef Customer Experience	20180501-20181231	1,0	0,2	–	–	–	–	–
Michael Sparreskog, Chef Internrevison	20180101-20181231	1,4	0,3	–	20170101-20171231	1,3	0,3	–
		25,4	**6,3**	**–**		**24,5**	**6,4**	**3,4**

[1] Sara Davidgård har under året haft tre olika befattningar inom företagsledningen.

Den 1 maj 2018 genomförde SBAB en omorganisation som medförde en förändring av företagsledningen. Organisationsförändringen innebar att tre företagsledningsenheter tillkom; Data Science, Customer Experience och Kundservice samt att två företagsledningsenheter togs bort; Privatmarknad och Samarbeten & Affärsutveckling.

Styrelsen beslutar årligen om SBAB:s ersättningspolicy och identifiering av särskilt reglerad personal, i enlighet med Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om ersättningspolicy i kreditinstitut, värdepappersbolag och fondbolag (FFFS 2011:1). Riskanalys för SBAB:s ersättningssystem och ersättningspolicy finns publicerad på sbab.se. Ersättningskommitténs sammansättning och uppgift finns beskrivna på sid 80.

Identifieringen av anställda med riskprofil utgår ifrån EBA:s tekniska standarder. Lön och andra ersättningar till särskilt reglerad personal, 26 personer (23) exklusive ledande befattningshavare som direktrapporterar till VD, uppgick till 24,5 mnkr (20).

ERSÄTTNING TILL STYRELSE

	MODERBOLAGET 2018					
tkr	Period	Styrelse	Kreditutskott	Risk- och kapitalkommitté	Revisions- och compliance-kommitté	Ersättnings-kommitté
Bo Magnusson, Styrelseordförande [1]	20180101–20181231	458	–	4	40	30
Carl-Henrik Borg, Ledamot	20180101–20181231	218	–	–	–	–
Eva Gidlöf, Ledamot	20180101–20181231	218	–	32	–	–
Jane Lundgren-Ericsson, Ledamot [2]	20180101–20181231	218	36	32	–	–
Jan Sinclair, Ledamot	20180215–20181231	191	31	32	–	–
Karin Moberg, Ledamot	20180101–20181231	218	–	–	50	–
Lars Börjesson, Ledamot	20180101–20181231	218	32	–	–	–
Daniel Kristiansson, Ledamot [3]	20180101–20181231	–	–	–	–	–
Kristina Ljung, Arbetstagarrepresentant [3]	20180101–20181231	–	–	–	–	–
Johan Eriksson, Arbetstagarrepresentant [3]	20180101–20180321	–	–	–	–	–
Margareta Naumberg, Arbetstagarrepresentant [3]	20180101–20181231	–	–	–	–	–
Totalt Arvode & Ersättning 2018		**1 739**	**99**	**100**	**90**	**30**

	MODERBOLAGET 2017					
tkr	Period	Styrelse	Kreditutskott	Risk- och kapitalkommitté	Revisions- och compliance-kommitté	Ersättnings-kommitté
Bo Magnusson, Styrelseordförande	20170101–20171231	444	–	7	34	38
Carl-Henrik Borg, Ledamot	20170101–20171231	215	–	–	–	–
Daniel Kristiansson, Ledamot	20170101–20171231	–	–	–	–	–
Ebba Lindsö, Ledamot	20170101–20170424	72	–	7	–	–
Eva Gidlöf, Ledamot	20170424–20171231	143	–	22	–	–
Jacob Grinbaum	20170101–20171009	161	38	24	–	–
Jane Lundgren-Ericsson, Ledamot	20170101–20171231	215	28	29	–	–
Karin Moberg, Ledamot	20170101–20171231	215	–	–	41	–
Lars Börjesson, Ledamot	20170101–20171231	215	36	–	–	–
Johan Ericsson, Arbetstagarrepresentant	20170101–20171231	–	–	–	–	–
Kristina Ljung, Arbetstagarrepresentant	20170101–20171231	–	–	–	–	–
Totalt Arvode & Ersättning 2017		**1 680**	**102**	**89**	**75**	**38**

[1] Bo Magnusson erhåller även styrelsearvode från SCBC om 180 tkr (180).
[2] Jane Ericsson-Lundgren erhåller även styrelsearvode från SCBC om 130 tkr (33).
[3] Det utgår inget arvode till ledamöter som är anställda i Regeringskansliet eller som är arbetstagarrepresentanter. Det utgår inget arvode till styrelseledamöter i SBABs dotterbolag Booli.

Arvode utgår inte till ledamöter i SBAB:s styrelse som är anställda på Regeringskansliet eller som är arbetstagarrepresentanter. I dotterbolagen utgår endast arvode till de två externa styrelseledamöterna i SCBC.

Pensioner
Anställda i SBAB från den 1 februari 2013 omfattas av BTP1, som är en avgiftsbestämd kollektiv pensionsplan. Utöver avsättning till ålderspension omfattar pensionsplanen sjuk- och efterlevandepension. Inom BTP1 placerar den anställde i hög grad sin premie själv.

Anställda i SBAB före den 1 februari 2013 omfattas av BTP2, en förmånsbestämd pensionsplan. BTP2 innebär att den anställde garanteras en livslång pension motsvarande en viss procentuell andel av slutlönen. Pensionsplanen omfattar ålderspension, sjukpension, efterlevandepension, kompletteringspension (BTPK) och i förkommande fall familjepension. Ersättningsnivåerna är olika för löner inom olika inkomstbasbelopp. För löner över 30 inkomstbasbelopp utgår ingen pension enligt BTP2. För anställda som tjänar över tio inkomstbasbelopp, så kallade tiotaggare, ges möjlighet att välja en alternativ placering för viss del av premien.

BTP2 är en kollektiv förmånsbestämd arbetsgivarplan som tryggas genom försäkring hos försäkringsbolaget SPP och omfattar flera arbetsgivare. För BTP2 är det SPP som ansvarar för placeringarna av pensionskapitalet. Investeringsstrategins mål är en god och jämn avkastning samtidigt som spararnas garanterade ränta säkerställs.

SBAB:s kostnad för de förmånsbestämda pensionerna uppgick till 22,1 mnkr (21,8) exklusive löneskatt. SBAB:s kostnad för de avgiftsbestämda pensionerna uppgick till 28,4 mnkr (23,1) exklusive löneskatt. Under 2019 bedöms pensionsavgifterna till de förmånsbestämda planerna bli 21,6 mnkr. Ytterligare information ges i not S 6.

Stämmans beslutade riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare
Årsstämmans principer för ersättnings och andra anställningsvillkor för ledningen som beslutades av stämman 2018 innebär att SBAB ska sträva efter att ersättning och anställningsvillkor ska vara rimliga och väl avvägda. I fråga om ersättning och andra anställningsvillkor ska SBAB fortsätta att tillämpa de principer som beslutats i av regeringen fastställda "Statens ägarpolicy och riktlinjer för bolag med statligt ägande 2017".

Ersättning till ledande befattningshavare ska vara konkurrenskraftig, takbestämd och ändamålsenlig samt bidra till en god etik och företagskultur. Ersättningen ska inte vara löneledande i förhållande till jämförbara företag utan präglas av måttfullhet. Detta ska vara vägledande också för den totala ersättningen till övriga anställda. Ledande befattningshavare har inte rätt till rörlig ersättning. Några förändringar i dessa riktlinjer har inte skett under 2018.

Övriga villkor för VD och ledande befattningshavare
Beträffande pensionsvillkor, uppsägningstid och avgångsvederlag för ledande befattningshavare följer SBAB de principer som redovisas i Statens ägarpolicy och riktlinjer för bolag med statligt ägande 2017.

Bolaget betalar en premiebestämd pensionsförsäkring motsvarande 30 procent av VD:s pensionsgrundande lön dock längst till och med 65 års ålder.

För övriga chefer som direktrapporterar till VD betalar bolaget en avgiftsbestämd pensionspremie motsvarande 30 procent av pensionsgrundande lön.

Några andra pensionsavtal, som avviker från generella regler i kollektivavtal på bankområdet finns inte.

Avtal om avgångsvederlag
För VD och SBAB gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår, förutom lön och pension under uppsägningstiden, ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Vid ny anställning eller inkomst från annan verksamhet under tvåårsperioden avräknas ersättningen.

För övriga personer i företagsledningen finns avtalat om avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida, förutom lön och pension under uppsägningstiden, att utbetala ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner. Vid ny anställning eller inkomst från annan verksamhet under tolvmånadersperioden avräknas ersättningen.

Lån till ledande befattningshavare
Lån till ledande befattningshavare presenteras i not A 2.

Incitamentsprogram
SBAB har inget incitamentsprogram.

IK:6 | Övriga kostnader

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
IT-kostnader	–245	–228	–309	–270
Hyror	–33	–29	–30	–28
Övriga lokalkostnader	–7	–6	–7	–6
Övriga administrations-kostnader	–98	–100	–95	–95
Marknadsföring	–67	–68	–65	–65
Övriga rörelsekostnader	–24	–18	–19	–15
Summa	**–474**	**–449**	**–525**	**–479**

Utgifter för utveckling uppgår till 185 mnkr (153) varav 75 mnkr (49) avser internt upparbetade immateriella tillgångar i koncernen. Merparten av utvecklingen bedrivs i projektform och inkluderar hela projektens budgetar med utgifter såsom planering, analys, kravställning, programmering, implementering, kvalitetstestning m.m.

ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL VALDA REVISORER

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Revisionsuppdraget	–3,0	–3,6	–2,3	–2,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–2,0	–1,7	–1,0	–1,0
Summa	**–5,0**	**–5,3**	**–3,3**	**–3,8**

På årsstämman den 24 april 2018 utsågs Deloitte till revisor för SBAB. Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisning, bokföringen samt granskning av styrelsens och VD:s förvaltning. I revisionsuppdraget ingår även annat biträde som föranleds av sådan granskning.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av delårsrapporter/bokslutskommuniké och sådana arbetsuppgifter som endast kan göras av påskrivande revisor till exempel olika typer av intyg.

AVTALADE FRAMTIDA HYRESAVGIFTER [1)]

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Förfaller till betalning				
Inom 1 år	–36	–28	–30	–27
Mellan 1 och 5 år	–153	–99	–136	–98
Efter 5 år	–141	–33	–141	–33
Summa	**–330**	**–160**	**–307**	**–158**

[1)] Hyror = operationell leasing.

Under 2018 har nya hyresavtal för Booli i Stockholm och SBAB i Karlstad, med planerad inflyttning i slutet av 2020, avtalats.

IK:7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Materiella anläggningstillgångar				
Avskrivningar datainventarier	–4	–4	–4	–4
Avskrivningar övriga inventarier	–2	–4	–2	–4
Utrangeringar/försäljning	0	0	0	0
Immateriella anläggningstillgångar				
Avskrivningar förvärvad programvara	–5	–5	–5	–4
Avskrivningar internt utvecklad del av programvara	–20	–14	–	–
Avskrivningar varumärken	–1	–1	–	–
Nedskrivningar internt utvecklad del av programvara	–	–3	–	–
Summa	**–32**	**–31**	**–11**	**–12**

IK:8 | Kreditförluster, netto

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017[1]	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017[1]
Utlåning till allmänheten				
Konstaterade kreditförluster	–11	–11	–10	–10
Återvinning av tidigare konstaterade kreditförluster	2	3	3	3
Föregående års reservering enligt IAS 39 [1]	–	26	–	20
Årets förändring av reserv – kreditsteg 1	1	–	0	–
Årets förändring av reserv – kreditsteg 2	–5	–	0	–
Årets förändring av reserv – kreditsteg 3	25	–	44	–
Garantier [2]	–1	6	0	0
Summa	**11**	**24**	**37**	**13**
Lånelöften [3]				
Årets förändring av reserv – kreditsteg 1	–2	–	–2	–
Årets förändring av reserv – kreditsteg 2	2	–	2	–
Årets förändring av reserv – kreditsteg 3	0	–	0	–
Summa	**0**	**–**	**0**	**–**
Summa	**11**	**24**	**37**	**13**

[1] Jämförelsetalen 2017 är redovisade enligt IAS 39. För ytterligare upplysningar om effekt av byte av redovsiningsprincip, se not A 4.

[2] Posten inkluderar garantier på lånelöften.

[3] Kreditreserver för lånelöften ingår i posten "Avsättningar" i balansräkningen.

Den positiva nettoförändringen i kreditsteg 3 för koncernen förklaras av att osäkra krediter med tidigare individuellt bedömda förlustreserver har lösts upp. För moderbolaget förklaras den positiva nettoförändring i kreditsteg 3, utöver upplösning individuellt bedömda förlustreserver, också av en flytt av lånetillgångar till hypoteksbolaget SCBC vid övergången till IFRS 9. Garantierna avser erhållna eller beräknade fordringar på Boverket, försäkringsbolag och banker. För ytterligare analyser och information avseende kreditförluster, se not RK 1.

IK:9 | Rörelsesegment

Rörelsesegmenten redovisas i enlighet med IFRS 8 Rörelsesegment, vilket innebär att segmentinformationen presenteras på motsvarande sätt som tillämpas internt i uppföljnings- och styrningssyfte. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den information som presenteras.

Inom Privat ingår utlåning till villor, fritidshus och bostadsrättslägenheter samt inlåning till privatpersoner. Inom Företag & Brf ingår huvudsakligen utlåning till flerbostadhus samt även kommersiella fastigheter. Posten nettoresultat av finansiella transaktioner som härrör från finansverksamheten fördelas ej och ligger under Övrigt. Kostnaderna fördelas ut till affärsområden med hjälp av fördelningsnycklar.

RESULTATRÄKNING PER SEGMENT

	KONCERNEN							
	2018				2017			
mnkr	Privat	Företag & Brf	Övrigt	Summa	Privat	Företag & Brf	Övrigt	Summa
Räntenetto	2 594	768	–	3 362	2 431	718	–	3 149
Provisionsintäkter	64	26	–	90	52	21	–	73
Provisionskostnader	–122	–17	–	–139	–57	–21	–	–78
Nettoresultat av finansiella transaktioner	0	23	–88	–65	0	16	–28	–12
Övriga rörelseintäkter	32	0	0	32	31	0	0	31
Summa rörelseintäkter	**2 568**	**800**	**–88**	**3 280**	**2 457**	**734**	**–28**	**3 163**
Löner och ersättning	–261	–68	–	–329	–230	–62	0	–292
Övriga personalkostnader	–185	–51	–	–236	–167	–47	0	–214
Övriga kostnader	–373	–76	–3	–452	–345	–77	0	–422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–28	–4	–	–32	–24	–7	–	–31
Kreditförluster, netto	–10	21	–	11	7	17	–	24
Nedskrivningar av finansiella tillgångar, netto	–1	–	–	–1	–	–	–	–
Rörelseresultat	**1 710**	**622**	**–91**	**2 241**	**1 698**	**558**	**–28**	**2 228**
Skatt	–393	–143	21	–515	–394	–131	6	–519
Resultat efter schablonskatt	**1 317**	**479**	**–70**	**1 726**	**1 304**	**427**	**–22**	**1 709**
Avkastning på eget kapital, %	12,6	11,7		12,1	14,4	8,8		12,5

I förhållande till den legala resultaträkningen har –22 mkr (–27) flyttats mellan raderna Övriga personalkostnader och Övriga kostnader. Kostnaden avser administrativa konsulter som i den interna uppföljningen är att betrakta som Övriga personalkostnader.

Avkastning på eget kapital beräknas som rörelseresultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, justerat för primärkapitallån och värdeförändringar på finansiella tillgångar som redovisas över eget kapital.

Koncernen har ingen enskild kund som står för mer än tio procent av intäkterna.

SK Skatt

s.144

SK:1 Skatt

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Aktuell skatt	–517	–484	–73	–32
Uppskjuten skatt på förändring av temporära skillnader	2	–35	10	–30
Summa	**–515**	**–519**	**–63**	**–62**
Den effektiva skatten skiljer sig från den nominella skattesatsen i Sverige enligt nedan				
Resultat före skatt	2 241	2 228	187	152
Nominell skattesats i Sverige 22 %	–493	–490	–41	–33
Omräkning av uppskjuten skatt avseende ändrad skattesats	2	–	0	–
Skatt avseende ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	–24	–29	–22	–29
Summa skatt	**–515**	**–519**	**–63**	**–62**
Effektiv skattesats, %	23,0	23,3	33,8	40,5

SK:2 Uppskjutna skatter

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Uppskjuten skattefordran (+)/ skatteskuld (–) avseende temporära skillnader i				
Lager av finansiella instrument	–64	–93	–55	–80
Säkringsinstrument	–133	3	–9	22
Immateriella anläggningstillgångar	–28	–16	–	–
Pensionsavsättning	28	21	–	–
Underskottsavdrag	1	–	–	–
Övrigt	2	2	2	2
Summa	**–194**	**–83**	**–62**	**–56**
Förändring av uppskjutna skatter				
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	2	–35	10	–30
Uppskjuten skatt hänförlig till poster som redovisats mot övrigt totalresultat	–113	159	–16	15
Summa	**–111**	**124**	**–6**	**–15**
Uppskjuten skatt fördelad efter förväntad förfallotidpunkt, bokfört värde				
Längre än 1 år	–194	–83	–62	–56
Summa	**–194**	**–83**	**–62**	**–56**

Temporära skillnader förväntas tas upp till beskattning inom kommande två år där beslutad skattesats är 21,4 %. Uppskjuten skatt har omräknats till 21,4 % vilket har minskat den uppskjutna skatteskulden i koncernen med 6 mnkr och i moderbolaget med 2 mnkr.

T Tillgångar

s.144–148

T:1 Belåningsbara statsskuldförbindelser m.m.

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Svenska staten	19 430	21 122	19 430	21 122
Utländska stater	1 474	1 830	1 474	1 830
Summa	**20 904**	**22 952**	**20 904**	**22 952**

T:2 Utlåning till kreditinstitut

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Utlåning i svenska kronor	3 037	1 134	93 451	93 568
Utlåning i utländsk valuta	–190	733	–189	734
Summa	**2 847**	**1 867**	**93 262**	**94 302**
varav repor	–	*150*	–	–

Av moderbolagets utlåning till kreditinstitut avser 90 414 mnkr (92 593) fordran på det helägda dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ). Dessa fordringar är efterställda, vilket innebär att betalning erhålls först efter det att övriga borgenärer i dotterbolaget fått betalt.

Räntebärande värdepapper som SBAB köper med återförsäljningsskyldighet till ett på förhand bestämt pris redovisas inte i balansräkningen, medan erlagd köpeskilling redovisas i balansräkningen under posten utlåning till kreditinstitut. Värdepappren betraktas som erhållna säkerheter och kan pantsättas eller säljas av SBAB . För det fall som motparten inte skulle kunna fullfölja sin återköpsskyldighet har SBAB rätt att behålla värdepappret. Det verkliga värdet av erhållna säkerheter uppgick i koncernen till – mnkr (150), inga erhållna säkerheter har pantsatts eller sålts vidare.

T:3 Utlåning till allmänheten

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Ingående balans	**335 168**	**296 022**	**22 914**	**51 577**
Årets nyutlåning	74 264	82 282	74 264	82 282
Överfört till/från koncernbolag	–	–	–58 992	–85 800
Amortering, bortskrivning, lösen m.m.	–45 238	–43 219	–13 386	–25 215
Förändring reservering för förväntade kreditförluster[1)]	21	26	45	68
Utgående balans	**364 215**	**335 111**	**24 845**	**22 912**

[1)] För ytterligare information, se not IK 8.

FÖRDELNING UTLÅNING INKLUSIVE RESERVERINGAR

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Utlåning Bolån	276 734	248 103	4 191	4 490
Utlåning Företag & Brf	82 287	85 001	18 460	16 415
Utlåning Privatlån	2 194	2 007	2 194	2 007
Summa	**364 215**	**335 111**	**24 845**	**22 912**

UTLÅNING TILL ALLMÄNHETEN PER KREDITSTEG – JÄMFÖRELSE MED INGÅENDE BALANS

mnkr	KONCERNEN 2018-12-31	KONCERNEN 2018-01-01	MODERBOLAGET 2018-12-31	MODERBOLAGET 2018-01-01
Kreditsteg 1				
Utlåning brutto	341 390	313 407	21 556	21 554
Reserv	–26	–27	–2	–3
Summa	**341 364**	**313 380**	**21 554**	**21 551**
Kreditsteg 2				
Utlåning brutto	22 689	21 466	3 264	1 055
Reserv	–73	–67	–9	–9
Summa	**22 616**	**21 399**	**3 255**	**1 046**
Kreditsteg 3				
Utlåning brutto	267	447	47	372
Reserv	–32	–58	–11	–55
Summa	**235**	**389**	**36**	**317**
Total, utlåning brutto	**364 346**	**335 320**	**24 867**	**22 981**
Total, reserv	**–131**	**–152**	**–22**	**–67**
Summa	**364 215**	**335 168**	**24 845**	**22 914**

T:4 Obligationer och andra räntebärande värdepapper

INNEHAV FÖRDELAT EFTER EMITTENT M.M.

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Noterade värdepapper				
Emitterade av offentliga organ				
Mellanstatliga emittenter	2 431	2 495	2 431	2 495
Övriga offentliga emittenter	11 253	9 201	11 253	9 201
Emitterade av andra låntagare				
Svenska bostadsinstitut	31 339	30 360	31 339	30 360
Övriga utländska emittenter	4 321	5 397	4 321	5 397
Övriga utländska emittenter (med statsgaranti)	1 601	2 311	1 601	2 311
Summa noterade värdepapper	**50 945**	**49 764**	**50 945**	**49 764**
Summa	**50 945**	**49 764**	**50 945**	**49 764**

T:5 | Derivatinstrument

	KONCERNEN						MODERBOLAGET					
	2018			2017			2018			2017		
mnkr	Tillgångar till verkligt värde	Skulder till verkligt värde	Nominellt belopp	Tillgångar till verkligt värde	Skulder till verkligt värde	Nominellt belopp	Tillgångar till verkligt värde	Skulder till verkligt värde	Nominellt belopp	Tillgångar till verkligt värde	Skulder till verkligt värde	Nominellt belopp
Derivat i verkligt värdesäkringar												
Ränterelaterade	1 816	574	228 361	1 921	667	205 918	424	313	66 364	658	255	63 167
Valutarelaterade	11	–	547	511	57	9 873	–	–	–	474	–	8 174
Summa	**1 827**	**574**	**228 908**	**2 432**	**724**	**215 791**	**424**	**313**	**66 364**	**1 132**	**255**	**71 341**
Derivat i kassaflödessäkringar												
Ränterelaterade	990	8	96 941	388	182	59 737	75	8	15 858	–	96	9 833
Valutarelaterade	5 340	345	96 267	2 731	3	64 959	1 017	22	17 068	699	–	14 498
Summa	**6 330**	**353**	**193 208**	**3 119**	**185**	**124 696**	**1 092**	**30**	**32 926**	**699**	**96**	**24 331**
Övriga derivat												
Ränterelaterade	84	276	11 711	116	410	29 829	2 534	2 775	497 286	2 156	2 528	432 064
Valutarelaterade	72	136	7 572	163	324	16 093	4 712	4 846	166 321	2 253	2 461	118 537
Summa	**156**	**412**	**19 283**	**279**	**734**	**45 922**	**7 246**	**7 621**	**663 607**	**4 409**	**4 989**	**550 601**

Valutaränteswappar är definierade som valutarelaterade.

DERIVATINSTRUMENT FÖRDELADE EFTER ÅTERSTÅENDE LÖPTID, BOKFÖRT VÄRDE

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2018		2017		2018		2017	
mnkr	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp
Högst 3 månader	–1	26 424	–118	22 062	–34	40 724	–139	34 012
3–12 månader	74	39 390	804	70 986	11	69 365	699	109 786
1–5 år	4 766	261 763	2 859	230 928	884	433 290	394	385 192
Längre än 5 år	2 135	113 822	642	62 433	–63	219 518	–54	117 283
Summa	**6 974**	**441 399**	**4 187**	**386 409**	**798**	**762 897**	**900**	**646 273**

T:6 | Aktier och andelar i koncernföretag

	MODERBOLAGET					
	2018					
mnkr	Organisationsnummer	Anskaffningsvärde	Lämnade koncernbidrag/aktieägartillskott	Antal aktier	Kapitalandel %	Bokfört värde
Svenska kreditinstitut						
AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), Solna	556645-9755	10 300	–	500 000	100	10 300
Övriga företag						
Booli SearchTechnologies AB, Stockholm	556733-0567	86	3	329 540	100	89

	2017				
mnkr	Organisationsnummer	Anskaffningsvärde	Antal aktier	Kapitalandel %	Bokfört värde
Svenska kreditinstitut					
AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), Solna	556645-9755	10 300	500 000	100	10 300
Övriga företag					
Booli SearchTechnologies AB, Stockholm	556733-0567	86	222 796	68	86

Den 14 januari 2016 förvärvade SBAB 70,92 procent av aktierna i företaget Booli Search Technologies AB. Den 29 November 2018 förvärvade SBAB resterande aktier av Booli och äger därmed 100 procent. Bokförda värdet på aktier i dotterbolag har inte påverkats, för mer information se not A 1, stycket "Koncernredovisning"

T:7 | Immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN							
	2018				2017			
mnkr	Goodwill	Varumärke	Programvara	Totalt	Goodwill	Varumärke	Programvara	Totalt
Anskaffningsvärde vid årets början	75	3	174	252	75	3	124	202
Förvärv av dotterbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvärv under året	–	–	81	81	–	–	50	50
Avyttringar och utangeringar under året	–	–	–	–	–	–	–	–
Anskaffningsvärde vid årets slut	**75**	**3**	**255**	**333**	**75**	**3**	**174**	**252**
Avskrivningar vid årets början	–	–1	–69	–70	–	0	–50	–50
Årets avskrivningar enligt plan	–	–1	–25	–26	–	–1	–19	–20
Avyttringar och utrangeringar under året	–	–	–	–	–	–	–	–
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**–**	**–2**	**–94**	**–96**	**–**	**–1**	**–69**	**–70**
Nedskrivningar vid årets början	–	–	–3	–3	–	–	–	–
Årets nedskrivningar	–	–	–	–	–	–	–3	–3
Avyttringar och utrangeringar under året	–	–	–	–	–	–	–	–
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	**–**	**–**	**–3**	**–3**	**–**	**–**	**–3**	**–3**
Netto bokfört värde	**75**	**1**	**158**	**234**	**75**	**2**	**102**	**179**

	MODERBOLAGET							
	2018				2017			
mnkr	Goodwill	Varumärke	Programvara	Totalt	Goodwill	Varumärke	Programvara	Totalt
Anskaffningsvärde vid årets början	–	–	53	53	–	–	54	54
Förvärv under året	–	–	5	5	–	–	–	–
Avyttringar och utangeringar under året	–	–	–	–	–	–	–1	–1
Anskaffningsvärde vid årets slut	**–**	**–**	**58**	**58**	**–**	**–**	**53**	**53**
Avskrivningar vid årets början	–	–	–27	–27	–	–	–23	–23
Årets avskrivningar enligt plan	–	–	–5	–5	–	–	–4	–4
Avyttringar och utrangeringar under året	–	–	–	–	–	–	–	–
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**–**	**–**	**–32**	**–32**	**–**	**–**	**–27**	**–27**
Netto bokfört värde	**–**	**–**	**26**	**26**	**–**	**–**	**26**	**26**

Goodwill, varumärke och del av programvara härrör från förvärvet av dotterbolaget Booli Search Technologies AB. Övrig programvara avser internt upparbetade immateriella tillgångar som redovisas i koncernen. Immateriella tillgångar prövas för nedskrivning årligen. Vid nedskrivningsprövningen beräknas nyttjandevärdet genom diskontering av estimerade framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Årets nedskrivningsprövning av goodwill bygger på förväntade framtida synergier i form av ökade utlåningsvolymer och kostnadsbesparingar samt att diskonteringsräntan uppgår till 12 procent (12) efter skatt, motsvarande ränta före skatt var 14 procent (14). Estimerade framtida kassaflöden bygger de första fem åren på prognoser om ökade volymer och minskade kostnader, efter det antas ingen tillväxt i volym eller kostnadsbesparingar. Vid årets nedskrivningsprövning bedömdes avståndet mellan nyttjandevärdet och bokförda värdet på goodwill vara betryggande. De variabler som har störst betydelse för beräkningen är antaganden om framtida ökade utlåningsvolymer samt diskonteringsräntan. Ingen rimlig förändring av viktiga antagande skulle påverka det redovisade värdet på goodwill.

T:8 | Materiella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2018	2017	2018	2017
Anskaffningsvärde vid årets början	47	44	47	44
Förvärv under året	10	4	9	4
Avyttringar under året	0	0	0	0
Utrangeringar under året	–	–1	–	–1
Anskaffningsvärde vid årets slut	**57**	**47**	**56**	**47**
Avskrivningar vid årets början	–35	–28	–35	–28
Årets avskrivningar enligt plan	–6	–8	–6	–8
Avyttringar under året	0	0	0	0
Utrangeringar under året	–	1	–	1
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	**–41**	**–35**	**–41**	**–35**
Netto bokfört värde	**16**	**12**	**15**	**12**

T:9 | Övriga tillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2018	2017	2018	2017
Skattefordringar	–	–	13	–
Räntefordringar	49	47	14	16
Övrigt	24	18	20	29
Summa	**73**	**65**	**47**	**45**
Övriga tillgångar fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	73	65	47	45
Summa	**73**	**65**	**47**	**45**

T:10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda kostnader	54	61	48	53
Upplupna ränteintäkter	615	712	676	704
Upplupna garantier	14	19	14	2
Övriga upplupna intäkter	26	24	2	12
Summa	**709**	**816**	**740**	**771**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	700	803	731	770
Längre än 1 år	9	13	9	1
Summa	**709**	**816**	**740**	**771**

S Skulder

s.149–151

S:1 Skulder till kreditinstitut

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Skulder i svenska kronor	–	954	–	–
Skulder i utländsk valuta	6 607	4 720	6 607	4 720
Summa	**6 607**	**5 674**	**6 607**	**4 720**
varav repor	–	*929*	–	–

S:2 Inlåning från allmänheten

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Privatpersoner	87 060	75 122	87 060	75 122
Bostadsrättsföreningar	8 227	7 960	8 227	7 960
Företag	29 639	28 813	29 639	28 813
Summa	**124 926**	**111 895**	**124 926**	**111 895**

S:3 Emitterade värdepapper m. m.

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Certifikat				
Certifikat i svenska kronor				
– till upplupet anskaffningsvärde	*500*	*700*	*500*	*700*
Certifikat i utländsk valuta				
– till upplupet anskaffningsvärde	*2 317*	*4 788*	*2 317*	*4 788*
Summa	**2 817**	**5 488**	**2 817**	**5 488**
Obligationslån				
Obligationslån i svenska kronor				
– till upplupet anskaffningsvärde	*57 343*	*76 789*	*14 876*	*18 437*
– i verkligt värdesäkring	*117 502*	*98 786*	*9 614*	*7 797*
Obligationslån i utländsk valuta				
– till upplupet anskaffningsvärde	*104 791*	*75 516*	*20 927*	*22 380*
– i verkligt värdesäkring	*8 342*	*17 938*	*7 787*	*16 261*
Summa	**287 978**	**269 029**	**53 204**	**64 875**
Summa emitterade värdepapper m.m.	**290 795**	**274 517**	**56 021**	**70 363**
varav säkerställda obligationer	*234 774*	*204 153*	–	–

Obligationslånevillkoren i SBAB:s långfristiga upplåningsprogram innehåller en möjlighet för obligationsinnehavare att påkalla förtida inlösen av innehavarens obligationer utgivna under sådana låneprogram om svenska staten upphör att äga majoriteten av aktierna i SBAB och svenska staten innan en sådan ägarförändring inte vidtagit åtgärder för att garantera SBAB:s förpliktelser under obligationslånen eller obligationsinnehavarna accepterat det på sådant sätt som föreskrivs i aktuella villkor. Förlagslån och primärkapitaltillskott utgivna under långfristiga upplåningsprogram innehåller dock inte ovan angivna villkor. Total upplåning under dessa program med rätt att påkalla inlösen uppgick per 31 december 2018 till 52,9 mnkr (64,5).

S:4 Övriga skulder

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Leverantörsskulder	35	36	34	36
Personalens källskatt	11	9	11	9
Skulder till låntagare	181	234	165	221
Övrigt	157	150	93	110
Summa	**384**	**429**	**303**	**376**
Övriga skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	384	429	303	376
Summa	**384**	**429**	**303**	**376**

S:5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Upplupna räntekostnader	1 627	1 539	173	236
Övriga upplupna kostnader	163	158	129	113
Summa	**1 790**	**1 697**	**302**	**349**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	1 790	1 697	302	349
Summa	**1 790**	**1 697**	**302**	**349**

S:6 | Avsättningar

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Avsättningar för pensioner	105	78	–	–
Avsättning för särskild löneskatt på pensioner	26	19	–	–
Reserv för förväntade kreditförluster, lånelöften	7	–	7	–
Summa	**138**	**97**	**7**	**–**

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER EXKLUSIVE SÄRSKILD LÖNESKATT

Sammanställning av förmånsbestämd pensionsplan

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017
Förpliktelsens nuvärde, utgående balans	473	433
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde	–367	–355
Summa	**106**	**78**

AVSTÄMNING AV FÖRÄNDRINGEN AV FÖRPLIKTELSENS NUVÄRDE

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017
Förpliktelsens nuvärde, ingående balans	**433**	**390**
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år	7	7
Räntekostnader	11	11
Vinst/förlust till följd av förändrade finansiella antaganden	19	34
Erfarenhetsbaserade vinster/förluster	3	–1
Pensionsutbetalningar från planen	–11	–11
Vinst/förlust beroende på demografiska antaganden	11	3
Förpliktelsens nuvärde, utgående balans	**473**	**433**

Den vägda genomsnittliga löptiden för den förmånsbestämda förpliktelsen är 20,2 år (20,05).

AVSTÄMNING AV FÖRÄNDRINGEN AV FÖRVALTNINGSTILLGÅNGARNA

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017
Ingående balans	**355**	**338**
Ränteintäkter	9	10
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive belopp som ingår i räntekostnader/ränteintäkter	0	4
Premiebetalningar från arbetsgivaren	14	14
Pensionsutbetalningar från planen	–11	–11
Utgående balans	**367**	**355**

FÖRVALTNINGSTILLGÅNGARNAS FÖRDELNING

%	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017
Svenska aktier	2	2
Utländska aktier	7	7
Statsobligationer	25	28
Bostadsobligationer	15	18
Företagsobligationer	28	34
Fastigheter	12	11
Övrigt	11	–
Summa	**100**	**100**

Den förmånsbestämda pensionsplanen tryggas i försäkring hos SPP Pension och Försäkring AB. Genom placeringar i aktier, räntebärande instrument och fastigheter kommer försäkringskapitalet följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Målet med förvaltningen är en god och jämn avkastning samtidigt som garanterad värdetillväxt säkerställs.

FINANSIELLA OCH DEMOGRAFISKA ANTAGANDEN

%	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017
Finansiella antaganden		
Diskonteringsränta	2,30	2,50
Årlig löneökning	3,00	3,00
Årlig inflation	2,00	2,00
Årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,00	3,00
Årlig ökning av utbetald pension	2,00	2,00
Demografiska antaganden		
Personalomsättning	5,00	8,00
Dödlighetstabell	DUS14	DUS14

KÄNSLIGHETSANALYS AV DISKONTERINGSRÄNTA

mnkr	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017
Antagande, %	*3,30*	*3,50*
Förpliktelsens nuvärde	387	355
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period	7	6
Räntekostnad	13	12
Antagande, %	*1,30*	*1,50*
Förpliktelsens nuvärde	588	539
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period	12	10
Räntekostnad	8	8

Ovanstående känslighetsanalys baseras på en förändring i ett antagande medan alla andra antaganden hålls konstanta. Vid beräkning av känsligheten i den förmånsbestämda förpliktelsen används samma metod som vid beräkning av den redovisade pensionsavsättningen.

För ytterligare information angående pensioner, se not A 1 och not IK 5.

S:7 | Efterställda skulder och kapitalinstrument

	KONCERNEN OCH MODERBOLAGET							
							Bokfört värde, mnkr	
Lånebeteckning	Valuta	Nominellt belopp	Utestående nominellt belopp	Första möjliga rätt till inlösen för SBAB	Räntesats, % 2018-12-31	Förfallodag	2018	2017
EFTERSTÄLLDA SKULDER								
Förlagslån SEK 1 [1]	SEK	400 000 000	400 000 000	2020	3,825	Evigt	399	398
Förlagslån SEK 2	SEK	1 100 000 000	1 100 000 000	2020	3M STIBOR+3,250	Evigt	1 097	1 095
Förlagslån SEK 3	SEK	1 000 000 000	1 000 000 000	2020	3M STIBOR+1,300	2025-06-11	999	998
Förlagslån SEK 4 [2]	SEK	600 000 000	600 000 000	2020	2,250	2025-11-10	601	601
Förlagslån SEK 5	SEK	1 850 000 000	1 850 000 000	2020	3M STIBOR+1,900	2025-11-10	1 850	1 850
SUMMA							**4 946**	**4 942**
PRIMÄRKAPITALTILLSKOTT (eget kapital)								
Förlagslån SEK 6	SEK	725 000 000	725 000 000	2021	3M STIBOR+4,750	Evigt	725	725
Förlagslån SEK 7 [3]	SEK	775 000 000	775 000 000	2021	5,052	Evigt	775	775
SUMMA							**1 500**	**1 500**

[1] Ränta: För perioden 2015–03–16 till 2020–03–16: 3,825 procent. För perioden därefter: Rörlig ränta motsvarande 3 månaders STIBOR plus 3,250 procent.
[2] Ränta: För perioden 2015–11–10 till 2020–11–10: 2,250 procent. För perioden därefter: Rörlig ränta motsvarande 3 månaders STIBOR plus 1,900 procent.
[3] Ränta: För perioden 2016–05–17 till 2021–06–17: 5,052 procent. För perioden därefter: Rörlig ränta motsvarande 3 månaders STIBOR plus 4,750 procent.

Förlagslånen är efterställda moderbolagets övriga skulder, vilket innebär att de medför rätt till betalning först efter det att övriga icke efterställda fordringsägare erhållit betalning. Förlagslånen SEK 1, SEK 2, SEK 6 och SEK 7 är efterställda övriga förlagslån, så kallade primärkapitaltillskott. De kapitalinstrument som har emitterats i enlighet med det nyare regelverket och inräknas i kapitalbasen som primärkapitaltillskott utgörs av SEK 1 och SEK 2 (redovisas som efterställd skuld) samt SEK 6 och SEK 7 (redovisas som eget kapital). Den avgörande skillnaden mellan förlagslån som redovisas som efterställd skuld respektive eget kapital, är att förlagslån som redovisas som efterställd skuld innefattar villkor som innebär en skyldighet att erlägga betalningar av ränta för det fall att tillsynsmyndigheten inte längre medger att de ingår i kapitalbasen såsom AT1 instrument under vissa förutsättningar.

Förlagslånen (kapitalinstrumenten) som inte har återbetalats ingår i kapitalbasen vid beräkning av moderbolagets och koncernens kapitaltäckning.

För vidare information om villkoren i SBAB:s förlagslån se sbab.se samt not RK 9.

EK Eget kapital

s.152

EK:1 | Eget kapital

Aktiekapitalet uppgår till 1 958 300 000 kronor. Beslutat antal aktier per 31 december 2018 var 19 583 stycken (19 583), med ett kvotvärde på 100 000 kronor. Samtliga aktier ägs av svenska staten. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och fastställs av årsstämman. Styrelsen föreslår utdelning om 690 202 835 kronor för år 2018, se not A 3. Ytterligare information avseende eget kapital lämnas i rapporten "Förändringar i eget kapital" på sid 92.

SPECIFIKATION AV FÖRÄNDRINGAR I RESERVER

	KONCERNEN	
mnkr	**2018**	**2017**
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat/Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning vid årets början [1]	**238**	**145**
Orealiserad värdeförändring under året	–57	146
Omklassificerat till resultaträkningen under året	–6	–28
Skatt hänförlig till förändringen	15	–26
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat/Finansiella tillgångar tillgängliga vid årets slut	**190**	**237**
Kassaflödessäkringar vid årets början	**–10**	**526**
Orealiserad värdeförändring under året	3 929	1 424
Omklassificerat till resultaträkningen under året	–3 295	–2 111
Skatt hänförlig till förändringen	–135	151
Kassaflödessäkringar vid årets slut	**489**	**–10**
Förmånsbestämda pensionsplaner vid årets början	**–39**	**–9**
Omvärderingseffekter av förmånsbestämda pensionsplaner	–39	–38
Skatt hänförlig till förändringen	8	8
Förmånsbestämda pensionsplaner vid årets slut	**–70**	**–39**
Summa	**609**	**188**

[1] Ingående balans har omräknats enligt IFRS 9. För ytterligare upplysningar om effekt av byte av redovisningsprincip, se not A 1.

SPECIFIKATION AV FÖRÄNDRINGAR I FOND FÖR VERKLIGT VÄRDE

	MODERBOLAGET	
mnkr	**2018**	**2017**
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat/Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning vid årets början	**238**	**145**
Orealiserad värdeförändring under året	–57	146
Omklassificerat till resultaträkningen under året	–6	–28
Skatt hänförlig till förändringen	15	–26
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat/Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning vid årets slut	**190**	**237**
Kassaflödessäkringar vid årets början	**–80**	**–27**
Orealiserad värdeförändring under året	866	353
Realiserad värdeförändring omklassificerad till resultaträkningen	–724	–421
Skatt hänförlig till förändringen	–30	15
Kassaflödessäkringar vid årets slut	**32**	**–80**
Summa	**222**	**157**

Ytterligare information angående Reserver och Fond för verkligt värde lämnas i not A 1 inom avsnitten "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat", "Kassaflödessäkring" samt "Pensioner".

SE Ställda säkerheter för egna skulder

s.153

SE:1 | Ställda säkerheter för egna skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Lånefordringar	301 956	282 026	–	–
Övriga fordringar	–	482	–	482
Värdepapper	1 842	1 913	1 842	1 913
Summa	**303 798**	**284 421**	**1 842**	**2 395**

Av de ställda säkerheterna utgör 302,0 mdkr (282,0) säkerhetsmassa för säkerställda obligationer på 234,8 mdkr (204,2).

Lånefordringar som ställts som säkerhet utgörs till största delen av den registrerade säkerhetsmassan till förmån för innehavare av säkerställda obligationer emitterade av SCBC och SCBC:s säkerställda derivatmotparter. I händelse av bolagets obestånd har innehavarna av de säkerställda obligationerna och de säkerställda derivatmotparterna förmånsrätt enligt lagen om säkerställda obligationer och förmånsrättslagen i de pantförskrivna tillgångarna.

SE:2 | Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Eventualförpliktelser om framtida betalningar				
Andra eventualförpliktelser				
Lånelöften och andra kreditrelaterade eventualförpliktelser	37 535	43 758	37 535	43 758
Övriga eventualförpliktelser	–	–	25 749	28 331
Summa	**37 535**	**43 758**	**63 284**	**72 089**
Eventualförpliktelser fördelade efter återstående löptid				
Inom 1 år	33 193	43 758	58 942	66 935
1–5 år	4 342	–	4 342	5 154
Summa	**37 535**	**43 758**	**63 284**	**72 089**

Lånelöften och andra kreditrelaterade eventualförpliktelser i koncernen 33 159 mnkr (38 604), exklusive byggnadskreditiv 4 376 mnkr (5 154), reduceras till 9 759 mnkr (10 749) efter hänsyn taget till konverteringsfaktor, det vill säga den statistiskt beräknade sannolikheten för att exponeringen leder till ett utbetalt lån.

Motsvarande siffror för moderbolaget uppgick till 33 159 mnkr (38 604), exklusive byggnadskreditiv 4 376 mnkr (5 154), respektive 9 759 mnkr (10 749). I moderbolagets övriga åtaganden ingår ett avtal om en likviditetsfacilitet med dotterbolaget SCBC under vilket SCBC vid behov kan låna pengar från moderbolaget för sin verksamhet.

FI Finansiella instrument

s.154–160

FI:1 Klassificering av finansiella instrument

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	KONCERNEN 2018-12-31						
	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen			Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde		
mnkr	Verkligt värde optionen	Derivatinstrument i säkringsredovisning	Övrig (Obligatorisk) klassificering			Summa	Summa verkligt värde
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker	–	–	–	–	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m. m.	3 371	–	–	6 180	11 353	20 904	20 900
Utlåning till kreditinstitut	–	–	–	–	2 847	2 847	2 847
Utlåning till allmänheten	–	–	–	–	364 215	364 215	364 857
Värdeförändring på räntesäkrade poster i portföljsäkringar	–	–	–	–	99	99	–
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	3 866	–	–	35 258	11 821	50 945	50 969
Derivatinstrument	–	8 157	156	–	–	8 313	8 313
Övriga tillgångar	–	–	–	–	73	73	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76	–	–	406	175	657	657
Summa finansiella tillgångar	**7 313**	**8 157**	**156**	**41 844**	**390 583**	**448 053**	**448 616**

FINANSIELLA SKULDER

	KONCERNEN 2018-12-31				
	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde		
mnkr	Derivatinstrument i säkringsredovisning	Innehav för handel		Summa	Summa verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	–	–	6 607	6 607	6 607
Inlåning från allmänheten	–	–	124 926	124 926	124 926
Emitterade värdepapper m.m.	–	–	290 795	290 795	292 997
Derivatinstrument	927	412	–	1 339	1 339
Övriga skulder	–	–	174	174	174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	1 757	1 757	1 757
Efterställda skulder	–	–	4 946	4 946	4 956
Summa finansiella skulder	**927**	**412**	**429 205**	**430 544**	**432 756**

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	KONCERNEN					
	2017–12–31					
mnkr	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen (innehav för handel)	Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	Låne-fordringar	Investeringar som hålls till förfall	Summa	Summa verkligt värde
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker	–	–	0	–	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m. m.	5 386	7 966	–	9 600	22 952	22 953
Utlåning till kreditinstitut	–	–	1 867	–	1 867	1 867
Utlåning till allmänheten	–	–	335 111	–	335 111	335 800
Värdeförändring på räntesäkrade poster i portföljsäkringar	–	–	191	–	191	–
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	7 425	33 715	–	8 624	49 764	49 822
Derivatinstrument	5 830	–	–	–	5 830	5 830
Övriga tillgångar	–	–	65	–	65	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120	461	147	32	760	760
Summa finansiella tillgångar	**18 761**	**42 142**	**337 381**	**18 256**	**416 540**	**417 097**

FINANSIELLA SKULDER

	KONCERNEN			
	2017–12–31			
mnkr	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa	Summa verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	–	5 674	5 674	5 674
Inlåning från allmänheten	–	111 895	111 895	111 895
Emitterade värdepapper m.m.	–	274 517	274 517	275 352
Derivatinstrument	1 643	–	1 643	1 643
Övriga skulder	–	249	249	249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	1 671	1 671	1 671
Efterställda skulder	–	4 942	4 942	4 960
Summa finansiella skulder	**1 643**	**398 948**	**400 591**	**401 444**

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	MODERBOLAGET 2018–12–31						
	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen			Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde		
mnkr	Verkligt värde optionen	Derivatinstrument i säkringsredovisning	Övrig (Obligatorisk) klassificering			**Summa**	**Summa verkligt värde**
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker	–	–	–	–	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m. m.	3 371	–	–	6 180	11 353	20 904	20 900
Utlåning till kreditinstitut	–	–	–	–	93 262	93 262	93 262
Utlåning till allmänheten	–	–	–	–	24 845	24 845	24 914
Värdeförändring på räntesäkrade poster i portföljsäkringar	–	–	–	–	0	0	0
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	3 866	–	–	35 258	11 821	50 945	50 969
Derivatinstrument	–	1 516	7 246	–	–	8 762	8 762
Övriga tillgångar	–	–	–	–	34	34	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76	–	–	406	210	692	692
Summa finansiella tillgångar	**7 313**	**1 516**	**7 246**	**35 664**	**12 065**	**199 444**	**199 533**

FINANSIELLA SKULDER

	MODERBOLAGET 2018–12–31				
	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde		
mnkr	Derivatinstrument i säkringsredovisning	Innehav för handel		**Summa**	**Summa verkligt värde**
Skulder till kreditinstitut	–	–	6 607	6 607	6 607
Inlåning från allmänheten	–	–	124 926	124 926	124 926
Emitterade värdepapper m.m.	–	–	56 021	56 021	56 244
Derivatinstrument	343	7 621	–	7 964	7 964
Övriga skulder	–	–	155	155	155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	271	271	271
Efterställda skulder	–	–	4 946	4 946	4 956
Summa finansiella skulder	**343**	**7 621**	**192 926**	**200 890**	**201 123**

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	MODERBOLAGET 2017–12–31					
mnkr	**Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen (innehav för handel)**	**Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning**	**Låne-fordringar**	**Investeringar som hålls till förfall**	**Summa**	**Summa verkligt värde**
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker	–	–	0	–	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m. m.	5 386	7 966	–	9 600	22 952	22 953
Utlåning till kreditinstitut	–	–	94 302	–	94 302	94 302
Utlåning till allmänheten	–	–	22 912	–	22 912	23 010
Värdeförändring på räntesäkrade poster i portföljsäkringar	–	–	–	–	–	–
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	7 425	33 715	–	8 624	49 764	49 822
Derivatinstrument	6 240	–	–	–	6 240	6 240
Övriga tillgångar	–	–	45	–	45	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120	461	105	32	718	718
Summa finansiella tillgångar	**19 171**	**42 142**	**117 364**	**18 256**	**196 933**	**197 090**

FINANSIELLA SKULDER

	MODERBOLAGET 2017–12–31			
mnkr	**Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Övriga finansiella skulder**	**Summa**	**Summa verkligt värde**
Skulder till kreditinstitut	–	4 720	4 720	4 720
Inlåning från allmänheten	–	111 895	111 895	111 895
Emitterade värdepapper m.m.	–	70 363	70 363	70 506
Derivatinstrument	5 340	–	5 340	5 340
Övriga skulder	–	228	228	228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	323	323	323
Efterställda skulder	–	4 942	4 942	4 942
Summa finansiella skulder	**5 340**	**192 471**	**197 811**	**197 954**

Beräkning av verkligt värde på finansiella instrument
Principer för värdering av finansiella instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen framgår av not A 1. I kolumnen "summa verkligt värde" ovan lämnas även information om verkligt värde för finansiella instrument som i balansräkningen redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

För kortfristiga fordringar och skulder har det redovisade värdet bedömts vara lika stort som det verkliga värdet. Investeringar som hålls till förfall har värderats till noterade priser, nivå 1.

För utlåning till allmänheten, emitterade värdepapper och efterställda skulder fastställs verkligt värde utifrån vedertagna värderingstekniker. Beräkningar i samband med värderingen baseras så långt som möjligt på observerbara marknadsuppgifter. I huvudsak används modeller baserade på diskonterade kassaflöden.

Emitterade värdepapper och efterställda skulder har värderats till koncernens aktuella upplåningsränta, nivå 2.

För utlåning till allmänheten, där observerbara data för kreditmarginalen saknas vid värderingstillfället, används kreditmarginalen vid senaste villkorsändringsdag för respektive lån för att fastställa diskonteringsräntan, nivå 3.

FI:2 | Upplysningar om verkligt värde

	KONCERNEN							
	2018				2017			
mnkr	Noterade marknads-priser (Nivå1)	Andra observerbara marknadsdata (Nivå 2)	Icke observerbara marknads-data (Nivå 3)	Summa	Noterade marknads-priser (Nivå1)	Andra observerbara marknadsdata (Nivå 2)	Icke observerbara marknads-data (Nivå 3)	Summa
Tillgångar								
Belåningsbara statsskuldförbindelser m. m.	9 551	–	–	9 551	13 352	–	–	13 352
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	39 124	–	–	39 124	41 140	–	–	41 140
Derivatinstrument	–	8 313	–	8 313	–	5 830	–	5 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	482	–	–	482	581	–	–	581
Summa	**49 157**	**8 313**	**–**	**57 470**	**55 073**	**5 830**	**–**	**60 903**
Skulder								
Derivatinstrument	–	1 339	–	1 339	–	1 643	–	1 643
Summa	**–**	**1 339**	**–**	**1 339**	**–**	**1 643**	**–**	**1 643**

	MODERBOLAGET							
	2018				2017			
mnkr	Noterade marknads-priser (Nivå1)	Andra observerbara marknadsdata (Nivå 2)	Icke observerbara marknads-data (Nivå 3)	Summa	Noterade marknads-priser (Nivå1)	Andra observerbara marknadsdata (Nivå 2)	Icke observerbara marknads-data (Nivå 3)	Summa
Tillgångar								
Belåningsbara statsskuldförbindelser m. m.	9 551	–	–	9 551	13 352	–	–	13 352
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	39 124	–	–	39 124	41 140	–	–	41 140
Derivatinstrument	–	8 762	–	8 762	–	6 240	–	6 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	482	–	–	482	581	–	–	581
Summa	**49 157**	**8 762**	**–**	**57 919**	**55 073**	**6 240**	**–**	**61 313**
Skulder								
Derivatinstrument	–	7 964	–	7 964	–	5 340	–	5 340
Summa	**–**	**7 964**	**–**	**7 964**	**–**	**5 340**	**–**	**5 340**

Moderbolag och koncern
I tabellen görs en uppdelning av de finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde i balansräkningen, utifrån använda värderingsmetoder.

Inga överföringar mellan nivåer har skett under 2017 eller 2018.

Noterat marknadspris (Nivå 1)
Värdering till noterat pris på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om prisuppgifterna är lättillgängliga och motsvaras av verkliga regelbundet förekommande transaktioner. Värderingsmetoden används för innehav av noterade räntebärande värdepapper samt för börsnoterade derivat, främst ränteterminer.

Värdering baserad på observerbar marknadsdata (Nivå 2)
Värdering med hjälp av annan extern marknadsinformation än noterade priser inkluderade i nivå 1, exempelvis noterade räntor, eller priser för närbesläktade instrument. För värdering används i huvudsak modeller baserade på diskonterade kassaflöden. I denna grupp ingår samtliga icke noterade derivatinstrument.

Värdering delvis baserad på icke observerbar marknadsdata (Nivå 3)
Värdering där någon väsentlig komponent i modellen bygger på uppskattningar eller antaganden som inte direkt går att hämta från marknaden. Denna metod används för närvarande inte för några tillgångar eller skulder.

FI:3 | Upplysningar om kvittning

Finansiella tillgångar och skulder som omfattas av ett rättsligt bindande ramavtal om nettning eller ett liknande avtal men som inte kvittas i balansräkningen.

RELATERADE BELOPP SOM INTE KVITTAS I BALANSRÄKNINGEN

	KONCERNEN				
	2018				
mnkr	Belopp redovisade i balansräkningen	Finansiella instrument	Lämnad (+)/ Erhållen (–) säkerhet – värdepapper	Lämnad (+)/ Erhållen (–) kontantsäkerhet	Nettobelopp
Tillgångar					
Derivat	8 313	–1 014	–581	–7 122	–404
Repor	–	–	–	–	–
Skulder					
Derivat	–1 339	1 014	–	–262	–587
Repor	–	–	–	–	–
Summa	**6 974**	**0**	**–581**	**–7 384**	**–991**

	2017				
mnkr	Belopp redovisade i balansräkningen	Finansiella instrument	Lämnad (+)/ Erhållen (–) säkerhet – värdepapper	Lämnad (+)/ Erhållen (–) kontantsäkerhet	Nettobelopp
Tillgångar					
Derivat	5 830	–916	–122	–4 726	66
Repor	150	–150	–	–	–
Skulder					
Derivat	–1 643	916	–	715	–12
Repor	–929	150	774	–	–5
Summa	**3 408**	**–**	**652**	**–4 011**	**49**

Repor redovisas i balansräkningen under rubrikerna Utlåning respektive Skulder till kreditinstitut. För ytterligare information om kvittning, se not RK 2, avsnittet Motpartsrisk.

Finansiella tillgångar och skulder som omfattas av ett rättsligt bindande ramavtal om nettning eller ett liknande avtal men som inte kvittas i balansräkningen.

RELATERADE BELOPP SOM INTE KVITTAS I BALANSRÄKNINGEN

	MODERBOLAGET				
	2018				
mnkr	Belopp redovisade i balansräkningen	Finansiella instrument	Lämnad (+)/ Erhållen (–) säkerhet – värdepapper	Lämnad (+)/ Erhållen (–) kontantsäkerhet	Nettobelopp
Tillgångar					
Derivat	8 762	–1 609	–581	–7 122	–550
Repor	–	–	–	–	–
Skulder					
Derivat	–7 964	1 609	–	–262	–6 617
Repor	–	–	–	–	–
Summa	**798**	**0**	**–581**	**–7 384**	**–7 167**

	2017				
mnkr	Belopp redovisade i balansräkningen	Finansiella instrument	Lämnad (+)/ Erhållen (–) säkerhet – värdepapper	Lämnad (+)/ Erhållen (–) kontantsäkerhet	Nettobelopp
Tillgångar					
Derivat	6 240	–1 490	–122	–4 704	76
Repor	–	–	–	–	–
Skulder					
Derivat	–5 340	1 490	–	715	–3 135
Repor	–	–	–	–	–
Summa	**900**	**–**	**–122**	**–3 989**	**–3 211**

H Hållbarhetsnoter

s.161–173

H:1 Allmän information

Hållbarhet redovisas som en integrerad del av vår årsredovisning. SBAB:s redovisning är upprättad i enlighet med GRI Standards: Core option. Den utgör även SBAB:s Communication on Progress (COP) till FN:s Global Compact, hållbarhetsredovisning i enlighet med ÅRL samt information om hur SBAB bidrar till Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen.

Styrelsedefinierad redovisning
Styrelsen har påtecknat och därmed avgivit årsredovisningen i sin helhet. Den formella årsredovisningen återfinns i särskilt markerade avsnitt, som också framgår av innehållsförteckningen. Hållbarhetsredovisningen, exklusive bolagsstyrningsrapporten, utgör resterande delar av årsredovisningen.

Hållbarhetsrapportering enligt Global Reporting Initiative, GRI
SBAB:s årsredovisning avser kalenderåret 2018. SBAB:s hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI Standards: Core option. Av det särskilda GRI-/COP-indexet framgår vilka delar av redovisningen som utgör SBAB:s hållbarhetsredovisning enligt GRI. Läs mer på sid 170.

FN:s Global Compact & Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen
Enligt statens ägarpolicy skall bolag med statligt ägande agera föredömligt inom området hållbart företagande och i övrigt agera på ett sådant sätt att de åtnjuter offentligt förtroende. Ett föredömligt agerande inkluderar ett strategiskt och transparent arbete med samarbete i fokus. Vägledande för detta arbete är internationella riktlinjer, inklusive de tio principerna i FN:s Global Compact och Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen. Läs mer på sid 170 och 173.

Hållbarhetsrapportering i enlighet med ÅRL
Från och med det räkenskapsår som inleddes efter 31 december 2016 ska större företag hållbarhetsrapportera enligt nya regler i ÅRL om hållbarhetsrapportering. Läs mer på sid 172.

Redovisningens omfattning och avgränsningar
Årsredovisningen omfattar moderbolaget SBAB Bank AB (publ). Dotterbolagen AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) och Booli Search Technologies AB avger egna årsredovisningar. Hållbarhetsredovisningen omfattar moderbolaget SBAB Bank AB (publ), AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) samt, om inget annat anges, Booli Search Technologies AB. SBAB:s väsentliga påverkan bedöms ske inom organisationen samt i samband med SBAB:s utlåning.

Revision och översiktlig granskning
Med den styrelsedefinierade redovisningen tydliggörs vad som i SBAB:s årsredovisning utgör formell årsredovisning och därför har varit föremål för revision. De avsnitt som inte utgör årsredovisning utgör SBAB:s hållbarhetsredovisning enligt GRI och har varit föremål för översiktlig granskning. För bolagsstyrningsrapporten har en så kallad lagstadgad granskning genomförts, vilket är mindre omfattande än en revision eller översiktlig granskning. Deloitte lämnar revisionsberättelse avseende årsredovisningen och bolagsstyrningsrapporten och separat rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen. Läs mer på sid 175 och 178.

H:2 | Hur redovisningens innehåll har definierats

SBAB:s hållbarhetsredovisning är upprättad utifrån GRI:s principer för att bestämma innehåll och säkerställa kvalitet. Intressentdialoger och väsentlighetsanalys ligger till grund för SBAB:s prioriterade hållbarhetsfrågor.

H:2.1 Intressentdialog

SBAB har identifierat ett antal särskilt viktiga intressentgrupper som alla på olika sätt påverkar och påverkas av bankens verksamhet. De från affärssynpunkt på kort-, medellång och lång sikt viktigaste intressenterna är kunder, medarbetare, ägare och investerare. Denna prioritering har vuxit fram i återkommande intern dialog om bankens affärslogik i styrelse, ledning och verksamhet. Vi för en kontinuerlig kommunikation, framförallt med de viktigaste intressenterna, för att göra rätta prioriteringar i affärsutvecklingen och av hållbarhetsarbetet. Kommunikationen sker till exempel via kundundersökningar, kundmöten, dialog med representanter för ägaren, frågeforum på sbab.se, fysiska möten i olika konstellationer, dialoger kring redovisningen m.fl. former för intressentengagemang.

FORMER FÖR INTRESSENTENGAGEMANG

Kunder	Medarbetare	Ägare & investerare	Allmänheten
Kundernas förtroende för SBAB avgör i många avseenden vår möjlighet att utvecklas. Kundernas förtroende är också viktigt för vår möjlighet att ta en större roll i samhällsutvecklingen. Den kunskap, kompetens, professionalism och omtanke som våra medarbetare dagligen visar våra kunder synliggörs bland annat i mätningar från Svenskt Kvalitetsindex.	Medarbetarna är SBAB:s viktigaste tillgång. Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för vår framgång och en av de viktigaste resurserna för att nå vår vision. Medarbetarnas motivation för att skapa värde genom relationsföring med våra intressenter är avhängigt en rad faktorer, bland annat ledarskap, kompetensutveckling, utvecklingsmöjligheter och företagskultur.	Ägare: SBAB ägs till 100 procent av den svenska staten. Regeringens ambition om att statens ägda bolag ska vara föredömen och goda förebilder inom hållbart företagande har inspirerat oss att tydliggöra vår roll för en hållbar samhällsutveckling. Investerare: Investerarnas förtroende för SBAB etableras i mötet med medarbetarna och bygger även på tilltron till vår affärsmodell och vår förmåga att upprätthålla en positiv och hållbar ekonomisk utveckling.	Förtroende från allmänheten och andra intressenter, såsom ideella organisationer, samarbetspartners, media, leverantörer och intresseorganisationer, påverkar vår möjlighet att utveckla verksamheten i önskad riktning. Förtroende från allmänheten är en förutsättning för att få fler kunder, upprätthålla långa relationer och växa.
I dialog genom: Internet (sbab.se), telefon, kundundersökningar (SKI, varumärkesundersökningar, kundpaneler, fokusgrupper, etc.), sociala medier, kund- och supportforum, bloggar, personliga möten, kundträffar, seminarier och konferenser, årsstämma, marknadskommunikation, m.m.	**I dialog genom:** Medarbetarsamtal, möten, medarbetarundersökningar, dialog med fackliga klubbar på arbetsplatsen, månads- och avdelningsmöten, intranät, årsstämma, VD:s blogg, m.m.	**I dialog genom:** Ägare: Ägarpolicy, ägaranvisning, kontinuerliga departementskontakter, styrelserepresentation, årsstämma, nätverksträffar, m.m. Investerare: Personliga möten, gruppresentationer, finansiella rapporter, sbab.se, m.m.	**I dialog genom:** Personliga möten, nätverksträffar, seminarier och konferenser, media, bloggar, sociala medier, årsstämma, marknadskommunikation, m.m.
Väsentliga frågor i väsentlighetsanalys i prioriterad ordning: 1 Transparens 2 Anti-korruption 3 Kundupplevelse 4 Finansiell stabilitet 5 Ansvarsfull bolåneaktör 6 Risk och compliance 7 Företagskultur och värderingar 8 Nytänkande produkt- och tjänsteutveckling	**Väsentliga frågor i väsentlighetsanalys i prioriterad ordning:** 1 Risk och compliance 2 Finansiell stabilitet 3 Kundupplevelse 4 Ansvarsfull bolåneaktör 5 Varumärke 6 Företagskultur och värderingar 7 Attraktiv arbetsplats 8 Lönsamhet och tillväxt	**Väsentliga frågor i väsentlighetsanalys i prioriterad ordning:** 1 Finansiell stabilitet 2 Risk och compliance 3 Anti-korruption 4 Kundupplevelse 5 Attraktiv arbetsplats 6 Hållbar IT-plattform 7 Transparens 8 Ansvarsfull bolåneaktör	**Väsentliga frågor i väsentlighetsanalys i prioriterad ordning:** 1 Anti-korruption 2 Finansiell stabilitet 3 Hållbar IT-plattform 4 Transparens 5 Nytänkande produkt- och tjänsteutveckling 6 Attraktiv arbetsplats 7 Risk och compliance 8 Kundupplevelse

H:2.2 Väsentliga frågor

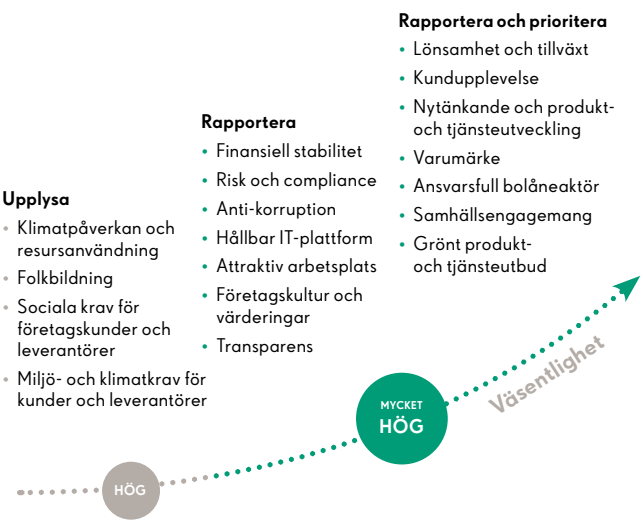
Vi redovisar resultatet av vårt hållbarhetsarbete enligt GRI, vilket bland annat innebär att identifiera och prioritera väsentliga hållbarhetsfrågor. Under hösten 2016 genomfördes en intressent- och väsentlighetsanalys. I detta arbete genomfördes 15 intervjuer med styrelseledamöter, företagsledning, medarbetare, ägare, företagskunder, samarbetspartners, intresseorganisationer och ideella organisationer, via fysiska möten och per telefon. Därutöver genomfördes en webbaserad enkätundersökning bland SBAB:s privatkunder, totalt cirka 600 kunder. Att lyssna på våra intressenter är viktigt för att identifiera vilka ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarhetsfrågor som är väsentliga för vår verksamhet.

Med inspel från intervjuerna och webbenkäten, samt sekundära källor såsom medarbetar- och varumärkesundersökningar, genomfördes en intern övning med representanter från verksamheten och företagsledningen i syfte att enas om en bruttolista över SBAB:s väsentliga hållbarhetsfrågor. I detta arbete identifierades totalt 18 hållbarhetsfrågor, vilka presenteras nedan.

IDENTIFIERING AV VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

#	Hållbarhetsfråga
1	Finansiell stabilitet
2	Lönsamhet och tillväxt
3	Kundupplevelse
4	Risk och compliance
5	Anti-korruption
6	Nytänkande och produkt- och tjänsteutveckling
7	Hållbar IT-plattform
8	Transparens
9	Varumärke
10	Ansvarsfull bolåneaktör
11	Attraktiv arbetsplats
12	Företagskultur och värderingar
13	Sociala krav för företagskunder och leverantörer
14	Samhällsengagemang
15	Folkbildning
16	Grönt produkt- och tjänsteutbud
17	Klimatpåverkan och resursanvändning
18	Miljö- och klimatkrav för kunder och leverantörer

Under en andra övning i början av 2017 prioriterade och validerade företagsledningen de identifierade hållbarhetsfrågorna. Samtliga intervjuobjekt fick i processen också möjlighet till en sådan prioritering. Resultatet från övningen presenteras i figuren nedan.



Tre målområden

Utifrån intressent- och väsentlighetsanalysen har vi fastställt tre övergripande affärsmässiga och hållbara målområden för verksamheten; Ansvar och transparens, Attraktiv arbetsplats samt Sunda finanser. | Läs mer på sid 26.

Hur de väsentliga hållbarhetsfrågorna redovisas

För varje målområde har vi lagt fast strategi och aktiviteter, övergripande mål, mätetal samt bestämt hur vi redovisar resultaten. Aktiviteter, mål och mätetal ses över årligen i samband med processen för affärsplanering. SBAB:s affärsplan är sedan 2017 fullt ut integrerad, vilket innebär att SBAB inte särskiljer mellan affärsmål och hållbarhetsmål. SBAB:s mål presenteras tidigare i redovisningen. | Läs mer på sid 28.

14 av de 18 hållbarhetsfrågorna som identifierades i intressent- och väsentlighetsanalysen redovisas som väsentliga i SBAB:s hållbarhetsredovisning. Dessa redovisas i våra tre målområden enligt följande:

Ansvar och transparens
- Kundupplevelse
- Hållbar IT-plattform
- Transparens
- Varumärke
- Samhällsengagemang
- Nytänkande och produkt- och tjänsteutveckling
- Ansvarsfull bolåneaktör
- Grönt produkt- och tjänsteutbud
- Risk och compliance
- Anti-korruption

Attraktiv arbetsplats
- Attraktiv arbetsplats
- Företagskultur och värderingar

Sunda finanser
- Finansiell stabilitet
- Lönsamhet och tillväxt

Ansvarsfrågorna ovan avgränsas i redovisningen till att omfatta SBAB:s direkta arbete och redovisas med minst en GRI-indikator per väsentlig fråga. | Läs mer på sid 170.

SBAB:s väsentliga påverkan bedöms främst ske inom organisationen samt i samband med vår utlåning.

Hållbarhetsgenomlysning för att identifiera risker och möjligheter

Under 2018 genomfördes en omfattande genomlysning av hela SBAB:s verksamhet utifrån ett hållbarhetsperspektiv, en så kallad gapanalys. Genomlysningen genomfördes i fem delar kopplade till SBAB:s tre målområden. I analysen identifierades nuläge samt ambitionsnivå. Genomlysningen identifierade 50 områden inom vilka SBAB har utmaningar och/eller möjligheter av olika storleksgrad.

Underlag för att fastslå nulägeläge och målbilder baserades på SBAB:s väsentlighetsanalys, affärsplan, modell för styrning och uppföljning, prioriterade globala hållbarhetsmål samt andra riktlinjer såsom FN:s Global Compact. Det interna underlaget kompletterades med analys av omvärldsfaktorer och branschpraxis inom hållbarhetsområdet. Detta fungerade som utgångspunkt för en rad workshops, där representanter från hela verksamheten deltog i syfte att kalibrera nuläge och målbild. Totalt genomfördes nio workshops med cirka 50 deltagare. Samtliga workshops resulterade i en fullständig gapanalys med nuläge, målbild och ambitionsnivå inom respektive område tillsammans med en handlingsplan. Handlingsplanen inkluderar aktiviteter för att nå målbilden. Resultatet av gapanalysen diskuterades och förbereddes i företagsledningen och beslutades av styrelsen.

H:3 | Riktlinjer, åtaganden, styrning och uppföljning

H:3.1 Riktlinjer

Statens ägarpolicy
SBAB följer Statens ägarpolicy och riktlinjer för bolag med statligt ägande 2017 som också innefattar Regeringens riktlinjer för extern rapportering och riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

Policyer, instruktioner och anvisningar
SBAB:s styrelse beslutar varje år vid det konstituerade styrelsesammanträdet om ett antal policyer och instruktioner. Dessa är en viktig del av den interna styrningen och hjälper företaget att bidra till ett hållbart företagande och att skapa samsyn kring förhållningssätt avseende företagsövergripande frågor och områden.

Inom SBAB finns bland annat av styrelsen beslutade policyer och instruktioner för Hållbart företagande, Etik, Jämställdhet och mångfald, Ersättning, Klagomålshantering, Risk, Kredit, Kapital, Compliance, Oberoende Riskkontroll, Internrevision, Åtgärder mot Penningtvätt och finansiering av terrorism samt efterlevnad av finansiella sanktioner och Återhämtningsplan.

Utöver av styrelsen beslutade policyer och instruktioner finns det ett antal instruktioner beslutade av VD eller av VD delegerade befattningshavare. Exempel på sådana är instruktioner om Styrande dokument, Utläggning av verksamhet, Attestinstruktion, Kommunikation, Arbetsmiljö, Mot mutor och annan korruption, Banksekretess, Visselblåsarprocess, IT-styrning och Säkerhet.

Uppförandekod
Vi låter våra värderingar och vår uppförandekod agera etisk kompass för att definiera vårt beteende och vad vi som företag står för. Vår uppförandekod är beslutad av styrelsen och finns tillgänglig för alla medarbetare på vårt intranät. Den ger oss vägledning i hur vi ska uppträda och agera i olika situationer och vilket ansvar som följer av att vara anställd på SBAB. Medarbetare, chefer, konsulter, företagsledning och styrelsemedlemmar har alla ett ansvar att sätta sig in i och följa vår uppförandekod.

Leverantörskod
SBAB:s leverantörskod behandlar SBAB:s syn och förväntningar på våra leverantörers hållbarhetsarbete och efterlevnad av internationella riktlinjer och principer.

H:3.2 Åtaganden

Enligt statens ägarpolicy ska bolag med statligt ägande agera föredömligt inom området hållbart företagande och i övrigt agera på ett sådant sätt att de åtnjuter offentligt förtroende. Ett föredömligt agerande inkluderar ett strategiskt och transparent arbete med samarbete i fokus. Vägledande för detta arbete är internationella riktlinjer, inklusive de tio principerna i FN:s Global Compact samt Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen.

FN:s Global Compact, Communication on Progress (COP)
SBAB anslöt sig till FN:s Global Compact 2009. Med åtagandet om Global Compact följer att SBAB redovisar arbetet med implementeringen av Global Compacts tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption i en årlig Communication on Progress (COP). Av det särskilda GRI-/ COP-indexet framgår vilka delar av redovisningen som utgör SBAB:s Communication on Progress, vilken utgår ifrån BASIC GUIDE Communication on Progress, GC Active Level, framtagen av Global Compact. FN:s Global Compact inkluderar en princip om försiktighet. SBAB genomför en rad försiktighetsåtgärder i den löpande verksamheten, bland annat utbildning av medarbetare. Vi har också påbörjat ett arbete att identifiera, hantera och integrera hållbarhetsrisker i alla centrala processer.

FN:s globala hållbarhetsmål
Enligt statens ägarpolicy skall bolag med statligt ägande inom ramen för sin verksamhet analysera de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 för att identifiera de mål som bolaget genom sin verksamhet påverkar och bidrar till. Bolagen förväntas även identifiera affärsmöjligheter som bidrar till att uppnå målen. SBAB har identifierat och valt att prioritera fyra av de 17 målen, vilka anses särskilt relevanta och viktiga för verksamheten. Målen har beslutats utifrån ett omfattande analysarbete i form av interna workshops och rangordningsövningar i verksamhet, företagsledning och styrelse och utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. SBAB:s bidrag till respektive mål presenteras i en separat tabell samt i det särskilda GRI-/COP-indexet. Läs mer på sid 170 och 173.

Sveriges miljömål
Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt 17 etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. SBAB ställer sig bakom målen och bidrar aktivt till det övergripande målet för miljöpolitiken, generationsmålet, vars målsättning är att till nästa generation överlämna ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Ett av miljökvalitetsmålen, mål 15, handlar om en god bebyggd miljö och har synergier med två av SBAB:s fyra prioriterade globala hållbarhetsmål, 11 och 12. SBAB är en ledande aktör inom bostadsfinansieringssektorn och har därför ett ansvar att driva utvecklingen inom området.

Övriga medlemskap i organisationer
SBAB är sedan 2012 medlem i Finanskoalitionen mot barnpornografi. Finanskoalitionen samarbetar med ECPAT i syfte att försvåra och förhindra att handel med sexuella övergreppsbilder sker via de finansiella systemen på internet. SBAB är därutöver medlem i diverse branschanknutna organisationer.

H:3.3 Övergripande styrning

SBAB har ett antal funktioner för att styra och följa upp hållbarhetsarbetet.

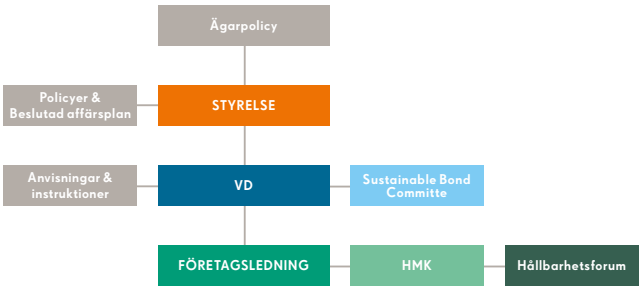
Inom SBAB är det styrelsen som är ytterst ansvarig för att ett aktivt och långsiktigt arbete för hållbar utveckling bedrivs inom banken. Styrelsen beslutar om strategi och mål samt policy för hållbart företagande och följer upp och utvärderar SBAB:s hållbarhetsarbete.

Företagsledningen presenterar bankens strategiska affärsplan, inklusive ambition, riktning och mål för hållbarhetsarbetet, i samband med att affärsplan och budget beslutas. SBAB:s hållbarhetsarbete är fullt ut integrerat i SBAB:s affärsplan. Företagsledningen ska styra och fatta beslut om prioriteringar och strategiska vägval i hållbarhetsarbetet i enlighet med beslutad affärsstrategi. För att på bästa sätt integrera hållbarhetsarbetet i verksamheten har respektive medlem i företagsledningen det yttersta ansvaret för sin enhet även vad gäller hållbarhetsfrågor.

Enheten Hållbarhet, Marknad & Kommunikation (HMK) leds av Chef HMK som ingår i företagsledningen och rapporterar till VD. HMK ska samordna och koordinera hållbarhetsarbetet inom SBAB övergripande och totalt sett, samt mot de övergripande målområdena och dess mätbara mål tillsammans med operativt ansvariga i verksamheten. Chef HMK ska driva SBAB:s strategiska hållbarhetsarbete tillsammans med VD och styrelsen, samt ansvara för kommunikationsfrågor avseende hållbarhetsarbetet såväl internt som externt. Chef HMK ska också delta i och representera SBAB gällande hållbarhetsfrågor gentemot ägaren och i andra externa sammanhang. Inom HMK återfinns tre strateger/projektledare som arbetar heltid med hållbarhetsrelaterade frågor och som hjälper Chef HMK att samordna, koordinera och leda hållbarhetsarbetet i verksamheten.

SBAB har ett Hållbarhetsforum med representanter från olika delar av verksamheten som träffas cirka fyra gånger per år. Hållbarhetsforum verkar för att lyfta och diskutera, adressera och driva frågor kopplat till hållbart företagande i verksamheten. Medlemmarna anmäler själva sitt intresse och utses av Chef HMK.

SBAB har en Sustainable Bond Committe (SBC) som träffas regelbundet fyra gånger per år eller oftare vid behov. Syftet med SBC är att säkerställa en ordning genom vilken gröna och hållbara obligationer emitteras, förvaltas och avvecklas. SBC består av sju ledamöter från olika delar av verksamheten.



H:3.4 Uppföljning

Uppföljning

Inom respektive målområde har SBAB beslutat om ett antal övergripande mätbara och uppföljningsbara mål. Dessa presenteras tidigare i redovisningen. För respektive målområde finns därutöver ett antal specifika nyckeltal (KPler) som mäts och rapporteras till VD och styrelse månadsvis. I tillägg till affärsplanen och dess innehåll finns operativa mål och aktiviteter på avdelnings- och funktionsnivå.

I hållbarhetsgenomlysningen identifierades 50 områden. Varje område har tilldelats en ansvarig företagsledningsrepresentant samt en operativt ansvarig från verksamheten. Varje område har därutöver tilldelade en hållbarhetsstrateg från HMK. Alla identifierade områden avses specificeras i mätbara mål och aktiviteter. Under 2019 kommer en styrmodell för integration samt rapportering och uppföljning att beslutas.

Ansvar och transparens

Den löpande styrningen och uppföljningen av målen kopplade till detta område ligger fördelat hos avdelningarna Ekonomi & finans, Affärsspecialister, Customer Experience, Data science, Kundservice, Företag & Brf, HMK, Tech och Risk.

Attraktiv arbetsplats

Den löpande styrningen och uppföljningen av målen kopplade till detta område ligger hos SBAB:s HR-avdelning.

Sunda finanser

Den löpande styrningen och uppföljningen av målen kopplade till detta område ligger främst hos SBAB:s ekonomi- och finansavdelning, men också SBAB:s Tech-avdelning, där hållbar teknikutveckling utgör en viktig del. Målen inom Sunda finanser inkluderar de finansiella målen från SBAB:s ägare, svenska staten.

H:3.4 Mål för 2019

Ansvarstagande: SBAB:s placering i Sustainable Brand Index		**Topp 4**
Transparens: Andel kunder som anser att SBAB har ett erbjudande som är tydligt och enkelt att förstå		**85 %**
Kundnöjdhet: Sveriges nöjdaste kunder avseende bolån och fastighetslån enligt Svenskt Kvalitetsindex	Bolån	**1:a**
	Fastighetslån	**1:a**
Respekt & jämlikhet: Jämställdhet mellan kvinnor/män i ledande positioner (inom spannet)		**45–55 %**
Medarbetarnöjdhet: Andel medarbetare som anser att SBAB är en mycket bra arbetsplats		**85 %**
Medarbetarengagemang: Total Trust Index i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning		**81 %**
Lönsamhet: Avkastning på eget kapital över tid		**≥10,0 %**
Utdelning: Ordinarie utdelning av årets vinst efter skatt med beaktande av koncernens kapitalstruktur		**≥40 %**
Kapitalisering: Kärnprimärkapitalrelation och total kapitalrelation över det av Finansinspektionen kommunicerade regelkravet	Kärnprimärkapitalrelation	**≥0,6 %**
	Total kapitalrelation	**≥0,6 %**

H:4 | Kompletterande information per målområde

H:4.1 Ansvar och transparens

Vårt ansvar som kreditgivare

SBAB:s kreditprocess för privatpersoner

Vi strävar efter att ha en strömlinjeformad, digital och snabb kreditprövningsprocess. Vi utför löpande stickprovsuppföljning och annan typ av granskning för att säkerställa att kreditprövningen bedrivs enligt våra kreditregler och på ett i övrigt sunt sätt. Vår kreditgivning till privatpersoner grundar sig på en kreditprövningsprocess som klargör huruvida kunden har de ekonomiska förutsättningar som krävs för att klara av sina åtaganden. Kreditprövningsprocessen tar sin utgångpunkt i befintliga kreditregler, såsom regler för skuldkvot och belåningsgrad, information från exempelvis kreditupplysningsföretaget UC, fastighetsregister och andra kontroller, samt information som kunden själv tillhandahåller. Våra bolånehandläggares expertis och professionalism utgör viktiga delar av processen.

Vi bedömer i första hand kundens återbetalningsförmåga, men också den säkerhet som ställs för lånet. Krediter beviljas inte om återbetalningsförmågan inte kan säkerställas. Centralt i kreditprövningsprocessen ligger den så kallade boendekostnadskalkylen, vilken bygger på kundens inkomst och kostnader från lån och bostad. Om en kund söker lån för en bostadsrättslägenhet gör vi även en bedömning av kundens kalkyl i förhållande till risken för att månadsavgiften i bostadsrättsföreningen höjs. Det gör vi genom att titta på bostadsrättsföreningens skuldsättning per kvadratmeter. I boendekostnadskalkylen använder vi olika kalkylparametrar för att få en uppfattning om kalkylen går ihop, även om till exempel räntan eller andra kostnader skulle öka. Om kalkylen visar ett tillräckligt överskott beviljas normalt en kredit, förutsatt att kunden uppfyller övriga formella krav och kreditregler. Resulterar kalkylen i ett underskott beviljas inte krediten.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

+	Låntagarens inkomst [1]
−	Boendekostnader [2]
−	Levnadskostnader [3]
=	**Överskott (alternativt underskott)**

[1] Uppgiven inkomst kontrolleras bland annat mot UC.
[2] Amortering, driftskostnad, månadsavgift och stressad ränta.
[3] Konsumentverkets riktlinjer, hänsyn tas till antal vuxna och barn i hushållet.

Förändringar i kreditprocessen

Under året har vi gjort vissa justeringar i vår kreditprocess för att bättre återspegla hur samhället ser ut idag, bland annat vad gäller låntagarkonstellationer, extra låntagare, anställningsformer och språk. Vi har sedan 2017 en särskild funktion som hanterar ärenden av sällankaraktär, bland annat sådant som beskrivs ovan, men också andra ärenden som kräver särskild kompetens och uppmärksamhet. Det kan till exempel handla om övertag vid skilsmässa eller dödsfall eller ärenden där en kund inte kan engelska eller svenska och är i behov av en tolk. Det är viktigt att SBAB utreder ärenden på ett korrekt, sakligt och transparent sätt för att undvika diskriminering av olika grupper i samhället. Vi vill att våra produkter och tjänster ska vara tillgängliga för alla.

Under året har vi beslutat att acceptera ytterligare låntagarkonstellationer. Personer som stadigvarande bor tillsammans innefattar inte enbart personer som lever i parförhållanden. Därför har vi beslutat att tillåta personer som nyttjar och äger en bostad tillsammans att också låna tillsammans.

Under året har vi sett över vår syn på extra låntagare. Om en kalkyl visar ett underskott eller hög riskklass vid kreditprövning i samband med ansökan av bolån har vi möjlighet att pröva ärendet med en extra låntagare. Vid sådana tillfällen lägger vi särskilt stor vikt att informera den extra låntagaren vad ett sådant åtagande innebär.

Under året har vi påbörjat ett arbete för att språkanpassa låneprocessen. Arbetet fortlöper under 2019.

Under 2017 utökade vi antalet godkända anställningsformer. Förutom tillsvidareanställning tillåter vi visstidsanställningar och projektanställningar men också andra anställningsformer. Våra bolånehandläggare har till sin hjälp ett antal bedömningskriterier för att bedöma huruvida anställning och inkomst kan anses vara stadigvarande och därmed ligga till grund för ett kreditbeslut.

Under 2017 lade vi, i enlighet med Bolånedirektivet, till en individuell prövning för kunder som kan förväntas få en sänkt inkomst i samband med pension.

Förebyggande obeståndshantering

Vi jobbar med förebyggande obeståndshantering. Det betyder att vi tar en tidig kontakt i de fall där vi upptäcker att våra kunder har svårigheter att betala sina räntor och amorteringar. Sjukdom, arbetslöshet, skilsmässa och bodelningssituationer utgör de vanligaste orsakerna till betalningssvårigheter för våra kunder. Vårt arbete innefattar bland annat att upprätta skräddarsydda betalplaner för att ge våra kunder möjlighet att komma ikapp. Normalt börjar processen med att ta in en hushållsbudget för att därifrån ta en diskussion med kunden om hur vi fortsatt ska hantera ärendet. SBAB äger hela obeståndshanteringen. Det betyder att det under hela processen är vi själva som hjälper våra kunder, inte någon annan aktör. Om vi i ett tidigt skede lyckas upprätta en bra dialog leder det ofta till ett bra utfall både för våra kunder och SBAB.

Hållbarhetskriterier i kreditprocessen för företag och bostadsrättsföreningar

Vi verkar för att utgivna krediter ska spegla sund miljöriskhantering. Det innebär att negativ inverkan på klimat och miljö bör undvikas där det är möjligt och i annat fall minimeras, mildras eller kompenseras. I vår kreditgivning till fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar överväger vi vissa hållbarhetskriterier som en del i helhetsbedömningen, bland annat miljörisk, energiförbrukning samt miljöklassificering i fastigheterna som används som pant. Även fastighetsbolagens miljöpolicyer är relevanta. Vid besiktning och värdering av fastigheter ska, förutom fastighetens läge, skick, standard, med mera, även särskild uppmärksamhet ägnas åt eventuell förekomst av miljöstörande faktorer, såsom förorenad mark, undermålig ventilation och hälsovådliga byggnadsmaterial. SBAB för också en återkommande dialog om hållbarhetsfrågor med befintliga kunder och erbjuder för detta ändamål anpassade produkter.

Transparens på marknaden

Marknadskommunikation

Kommunikation är ett vitt begrepp som omfattar såväl finansiell rapportering som kunddialog. Oavsett tillfälle eller målgrupp spelar den en avgörande roll för hur SBAB:s varumärke uppfattas på marknaden. För en långsiktigt effektiv varumärkesvård måste all kommunikation vara koordinerad och följa ett antal övergripande riktlinjer. SBAB:s Kommunikationsinstruktion reglerar SBAB:s externa och interna kommunikation och informationsgivning. Denna instruktion syftar även till att säkerställa att SBAB:s informationsgivning till marknaden är korrekt, relevant och följer gällande lagar och regler. Vi har tre underliggande instruktioner; Instruktion för strategisk kommunikation; Instruktion avseende finansiell kommunikation och Instruktion för marknadsföring SBAB:s Anvisning om marknadsföringsprocess syftar till att beskriva den arbetsprocess SBAB ska arbeta efter vid marknadsföringsaktiviteter. Den är ett verktyg för att säkerställa att gällande regelverk följs. Anvisningen riktar sig till de personer som arbetar med marknadsföring och kommunikation i SBAB. SBAB har under året inte haft några fall där regler och frivilliga koder gällande marknadskommunikation inte har efterlevts.

Klimat och miljö

SBAB:s egen klimatpåverkan

Vi är en digital bank. Vi har inga bankkontor utan nås i huvudsak via våra digitala kanaler och via telefon. På så sätt undviker vi onödiga transporter och drift av en mängd kontor runt om i landet, vilket bidrar till att vår direkta miljöpåverkan är förhållandevis liten. Den påverkan vi har vill vi såklart ändå minska, varför vi sedan 2008 mäter våra koldioxidutsläpp.

Som medarbetare bidrar vi till företagets ambitioner genom att ta ett personligt ansvar och till exempel utnyttja kontorens möjligheter till sopsortering, släcka lampor och stänga av datorer när vi går, vara sparsamma med papper och utskrifter samt åka tåg i stället för flyg då detta är möjligt. Det är också varje medarbetares ansvar att uppmärksamma, driva och utveckla resurs- och energibesparande sätt att arbeta som bidrar till minskad miljöbelastning. Vi har under de senaste åren genomfört en rad åtgärder och aktiviteter för att minska vår miljöpåverkan. Vi köper bland annat in grön el från förnybara energikällor till samtliga våra kontor. Fastigheten som vi hyr i Solna är BREEAM-certifierad som Good.

Vi jobbar aktivt med att begränsa våra postala utskick till våra kunder för att minska vår klimatpåverkan. Det gör vi genom digital distribution av våra lånehandlingar samt vårt samarbete med Kivra där vi kan visa på stora förbättringar under vårt treåriga samarbete. Idag skickar vi framför allt avier, villkorsbilagor och årsbesked till våra privatkunder samt våra anställdas lönebesked via Kivra. Under 2019 kommer vi att inkludera vår klimatpåverkan genom våra postala utskick i vårt klimatbokslut.

Som ett resultat av den genomlysning som genomfördes under 2018 har en arbetsgrupp tillsatts för att ta fram interna mål och en handlingsplan som syftar till att minska miljöpåverkan från den egna verksamheten med den långsiktiga ambitionen att bli klimatneutrala. Arbetet fortlöper under 2019.

Data i tabellerna nedan visar utsläpp av växthusgaser uttryckta som koldioxidekvivalenter, CO_2e. Redovisningen görs i ton CO_2e om inget annat sägs. SBAB:s klimatbokslut för 2018 har utförts i samarbete med företaget U&We med användning av dataverktyget Our Impacts och finns tillgängligt i sin helhet på sbab.se. Ökade mängder CO_2e-utsläpp under 2018 är främst hänförligt till utökade komponenter i rapporteringen, fler flygresor samt ovanliga väderförhållanden som har belastat värme och kyla i våra lokaler.

EMISSIONER UPPDELADE PÅ SCOPE [1)]

Emissioner ton CO_2e	2018	2017	2016	2015	2014
Scope 1	12,4	17,0	16,9	13,7	12,6
Scope 2	23,5	22,9	26,1	54,5	86,0
Scope 3	157,4	144,0	142,5	90,4	72,2
Totalt	**193,3**	**183,9**	**185,5**	**158,6**	**170,9**

UTSLÄPP UPPDELAT PER UTSLÄPPSKÄLLA [1)]

Emissioner ton CO_2e	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärme	24,7	23,9	25,0	45,4	69,7
El	12,1	10,8	14,1	15,0	16,6
Vattenförbrukning [2)]	0,4	–	–	–	–
Avfall till förbränning	0,1	0,4	2,5	0,2	0,1
Bilar	15,5	21,4	20,4	15,0	13,3
Flyg	130,3	115,9	108,2	65,7	59,3
Tåg	0,4	0,4	1,5	1,3	1,1
Kopieringspapper [2)]	0,5	–	–	–	–
Personalens bilar	5,6	7,3	11,3	16,0	10,8
Taxi [3)]	3,6	3,7	2,4	–	–
Fjärrkyla [3)]	0,1	0,1	0,1	–	–
Totalt	**193,3**	**183,9**	**185,5**	**158,6**	**170,9**

[1)] Data exklusive dotterbolaget Booli Search Technologies AB.
[2)] Nytt värde för 2018.
[3)] Nytt värde för 2016.

Återrapportering gröna obligationer

De medel som SBAB erhåller genom att emittera gröna obligationer används uteslutande till finansiering eller refinansiering av bostadsfastigheter som uppfyller ett antal kriterier för energieffektivitet eller innehar vissa miljöcertifieringar. Ett ramverk ("SBAB Green Bond Framework 2016"), baserat på ICMA:s (International Capital Market Association) "Green Bond Principles", har upprättats där förutsättningarna för utgivande av våra gröna obligationer samt vår vidareutlåning beskrivs. Ramverket har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet CICERO (Center for International Climate and Environmental Research – Oslo) och SBAB:s gröna obligationer klassas som Medium Green. Ramverket, CICERO:s utlåtande samt SBAB:s Green Bonds Impact Report 2018 finns tillgängliga på sbab.se.

Per årsskiftet uppgick godkända investeringsobjekt inom ramen för SBAB:s gröna obligationer till totalt 5,0 mdkr (i form av godkända kreditiv samt lån), fördelat på 31 objekt. Godkända investeringsobjekt inom ramen för SBAB:s gröna obligationer beräknas generera en årlig förväntad besparing av växthusgasutsläpp motsvarande 1 132 ton CO_2e. SBAB:s andel av finansieringen förväntas motsvara en besparing om 764 ton CO_2e per år. Det motsvarar i sin tur 0,15 ton CO_2e per utlånad mnkr och år.

Den förväntade besparingen av växthusgasutsläpp har beräknats utifrån hur mycket mindre respektive objekts faktiska eller förväntade energianvändning är i förhållande till den tillåtna förbrukningen enligt Boverkets byggregler. Därefter har besparat CO_2e-utsläpp uppskattats för respektive objekt baserat på genomsnittligt utsläpp per kWh.[1)]

[1)] Källa: Nordic Public Sector Issuers: Position Paper on Green Bonds Impact Reporting, January 2019.

Uppdaterat ramverk för utgivande av säkerställda gröna obligationer

I början av 2019 publicerade vi ett uppdaterat ramverk för utgivning av gröna obligationer ("SBAB Group Green Bond Framework 2019"), bland annat i syfte att omfatta ett nytt och bredare grönt kunderbjudande samt möjliggöra ytterligare framtida utgivning av gröna obligationer. Det uppdaterade ramverket möjliggör för (i) SBAB att emittera gröna obligationer inom ramen för SBAB:s Euro Medium Term Note Programme (EMTN) samt (ii) SCBC att emittera gröna säkerställda obligationer inom ramen för SCBC:s Euro Medium Term Covered Note Programme (EMTCN). Det uppdaterade ramverket har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet CICERO och klassas som Medium Green. Mer information finns att tillgå på vår hemsida, sbab.se.

Kundintegritet, säkerhet och affärsetik

Banksäkerhet

Vi arbetar proaktivt med regelefterlevnad och säkerhetsfrågor för att säkerställa att vi efterlever de regelverk och krav som ställs på verksamheten. Banksekretess är en central utgångspunkt för vårt säkerhetsarbete. Att vi lever upp till de förväntningar och krav som ställs på oss som bolag är av stor vikt för våra kunders, ägares, medarbetares och andra intressenters förtroende för SBAB. Vi arbetar både förebyggande och kontrollerande med säkerhet. Vi vidtar åtgärder för att på förhand upptäcka och ingripa mot hot och kontrollerar löpande att våra skyddsåtgärder fungerar effektivt. Säkerhet är alltid en viktig del i hanteringen och utvecklingen av våra produkter och tjänster.

GDPR

På SBAB värnar vi om personlig integritet. Våra kunders förtroende för hur vi samlar in och hanterar uppgifter är viktigt för oss. Därför har vi välkomnat den nya dataskyddsförordningen (GDPR) som trädde ikraft den 25 maj 2018, eftersom den stärker våra kunders ställning och deras rättigheter till sina egna personuppgifter. Under 2017 och 2018 har vi bedrivit ett systematiskt och gediget arbete för att anpassa verksamheten till de nya kraven i GDPR. I maj 2018 etablerade vi en ny funktion, Privacy Office, där vårt dataskyddsombud och specialister på dataskydd arbetar. Teamet säkerställer att vi efterlever gällande dataskyddslagstiftning och arbetar proaktivt med att sprida kunskap hos våra medarbetare om dataskyddssäkerhet.

Klagomålshantering
Det händer att kunder är missnöjda med SBAB:s hantering av ett ärende och hör av sig med till SBAB med ett klagomål. Det är viktigt att vi tar oss tid att hantera dessa ärenden på ett bra sätt. Det primära syftet med vår klagomålshantering är att ha fortsatt nöjda kunder och att förebygga framtida klagomål.

SBAB har styrande dokument som reglerar hur vår klagomålshantering ska bedrivas. Vår Instruktion för klagomålshantering är beslutad av styrelsen. Vår anvisning Klagomål från konsument beskriver hur medarbetare ska hantera klagomål från kund. Det finns också externa krav som vi måste förhålla oss till, såsom Finansinspektionens allmänna råd om klagomålshantering avseende finansiella tjänster till konsumenter (FFFS 2002:23), Finansinspektionens föreskrifter om försäkringsdistribution (FFFS 2018:10) och lag (2010:751) om betaltjänster.

SBAB:s klagomålsansvarig, eller Kundombudsman, är anmäld till Finansinspektionen. Information om hur en kund ska gå tillväga vid klagomål finns tillgänglig på vår hemsida, sbab.se.

Ansvarsfulla inköp och leverantörskod
SBAB:s leverantörskedja består av leverantörer av diverse tjänster och material. Exempel är IT-system, kontorsmaterial och konsult- och rådgivningstjänster.

Under 2016–2017 påbörjade vi ett systematiskt arbete för att löpande konsolidera antalet leverantörer samt genomlysa befintliga avtal för att utvärdera möjliga besparingar. Arbete har fortsatt under 2018. SBAB:s inköpsfunktion har lett arbetet tillsammans med representanter från verksamheten för att säkerställa att inköpsbehoven samordnas.

Under 2018 har SBAB:s leverantörskod bilagts alla väsentliga avtal. Den behandlar SBAB:s syn och förväntningar på våra leverantörers hållbarhetsarbete och efterlevnad av internationella riktlinjer och principer. Koden finns publicerad på vår hemsida, sbab.se. Alla nya och väsentliga avtal som SBAB ingick under 2018 omfattar leverantörskoden. Vi avser att löpande utveckla leverantörskoden för att säkerställa ett ökat fokus på ansvarstagande och hållbarhet genom hela leverantörskedjan.

Under 2018 har SBAB tillsatt en arbetsgrupp som ska genomföra en riskanalys av SBABs leverantörer. Riskanalysen ska följas av en genomlysning på de 50 största leverantörer som SBAB har avtal med idag för att säkerställa att de uppfyller koden. Riskanalys och genomlysningen kommer att ske under 2019. Vår ambition är att över tid endast kontraktera leverantörer som följer SBAB:s uppställda hållbarhetskriterier och att löpande följa upp hur dessa efterlevs. Vår ambition är också att i framtiden genomföra interna utbildningar kring koden bland alla SBAB:s chefer samt säkerställa att alla affärskritiska avtal kompletteras med leverantörskod eller en eventuell avvikelseblankett.

Skatt
SBAB ägs till hundra procent av den svenska staten. Vi bedriver enbart verksamhet inom Sverige, vilket innebär att vi uteslutande betalar skatt i Sverige. Vi är en relativt liten arbetsgivare som sysselsätter cirka 604 personer. Vi betalar sociala avgifter för våra medarbetare, vilket bidrar till stärka den sociala tryggheten i samhället. Vi betalar också garantiavgifter, främst i form av resolutionsavgift och avgift till insättningsgaranti, som bidrar till att upprätthålla den finansiell stabiliteten i samhället. Våra kostnader för skatt uppgick för 2018 till 515 mnkr. Garantiavgifter i form av resolutionsavgift och avgift till insättningsgarantin uppgick till 348 mnkr.

En inkluderande bostadsmarknad
Sociala initiativ
Vårt samhällsansvar är en central och tydlig del av vår mission. Det handlar om socialt ansvarstagande inom ramen för vår kärnverksamhet, där vi på olika sätt är med och bidrar till bättre boende och boendeekonomi. Partnerskap med aktörer som bidrar till vår mission är en förutsättning för att accelerera vår påverkan.

Stockholms Stadsmission
Vi bidrar även på andra sätt till Stockholms Stadsmissions verksamhet. Vi har bland annat bidragit till förmånlig finansiering för en fastighet där de bedriver verksamhet. Vi är också en återkommande kund i Stockholms Stadsmissions konferensverksamhet, där ett flertal kundseminarier för bostadsrättsföreningar bedrivs varje år.

Situation Sthlm och Faktum
I syfte att bidra till bättre boendesituation för hemlösa och socialt utsatta människor stödjer vi Situation Sthlm och Faktum, samhälls- och kulturmagasin vars idé är att attrahera läsare för att på så sätt skapa arbete och en egen inkomst för tidningarnas försäljare. Ambitionen är att stödja säljarnas väg tillbaka till ett mer ordnat liv – att sälja tidningarna är ett jobb, inte välgörenhet.Vi bidrar även till Situation Sthlm:s verksamhet med särskilt fokus på "motiverande samtal". I individuella sessioner ges hemlösa personer möjlighet till coachande samtal för att motiveras att göra något åt sin situation. Det ger människor som ofta upplever förlamande utanförskap ett ökat självförtroende.

Boost by FC Rosengård
Vi vill vara med och bidra till en bättre social boendemiljö i de områden där vi finansierar fastigheter. Vi samarbetar därför med fotbollsklubben FC Rosengård, som driver arbetsmarknadsprojektet Boost i Malmöregionen. Projektets syfte är att hjälpa långtidsarbetslösa ungdomar att få arbete eller påbörja studier. Medarbetare på SBAB bidrar till innehållet i projektet genom att flera gånger per år föreläsa och inspirera i vardagsekonomiska frågor. Varje år utbildar vi cirka 150 ungdomar.

H:4.2 Attraktiv arbetsplats

Initiativ för att främja kompetensutveckling, mångfald och integration

Hello World!
För en hållbar samhällsutveckling och bibehållen konkurrenskraft behövs kompetenta medarbetare även i framtiden, inte minst på det digitala området. Vi bidrar till att tända framtidens stjärnor redan idag genom att stötta den ideella föreningen Hello World! som arbetar för att främja digitalt skapande. Under 2018 bjöd Hello World! vid två tillfällen in ett 100-tal ungdomar i åldrarna 8-18 år till "meetups" i SBAB:s lokaler i Solna. Vi bidrar med lokaler, nätverk, fika och service genom ett antal volontärarbetande medarbetare.

Welcome!
Sedan 2016 har Welcome genom sin plattform och app sammanfört ungefär 10 000 nyanlända människor med privatpersoner i Sverige. Enligt Welcome har många nyanlända frågor om hur bostadsmarknaden i Sverige och staden de befinner sig i fungerar. Många som varit i Sverige några år upplever också att det är svårt att komma i kontakt med företag. I slutet av 2017 lanserade Welcome därför företagskonceptet "Welcome App på jobbet" som går ut på att föra samman nyanlända och medarbetare på arbetsplatser. SBAB var först ut med att öppna för möjligheten för anställda att chatta med nyanlända. Medarbetarnas deltagande är helt frivilligt. Intresset har trots det varit stort, med närmare 100 engagerade medarbetare.

Nystarts- och instegsarbete för nyanlända
I SBAB finns sedan början av 2016 ett initiativ som handlar om att bidra till mångfald genom att i samarbete med arbetsförmedlingen erbjuda nystarts- och instegsarbete för nyanlända. Under 2017 inledde vi därutöver samarbeten med Teknikspråget och Jobbsprånget. Initiativen drivs tvärfunktionellt genom organisationen. Under 2018 tog vi in två jobbsprångare.

Volontärarbete
Sedan våren 2016 har alla SBAB:s medarbetare möjlighet att volontärarbeta två arbetsdagar per år hos organisationer som kopplar an till vår mission. Exempel på organisationer är Refugees Welcome i Karlstad och Stockholms Stadsmission. De som volontärarbetar gör det under ordinarie arbetstid och delar därefter med sig av sina erfarenheter genom en berättelse på vårt intranät, ett inlägg på sociala medier, en kort presentation för sin grupp eller på ett månadsmöte där hela organisationen är inbjuden. Med initiativet vill vi möjliggöra för våra medarbetare att engagera sig och bidra till att vårt samhälle blir bättre.

VOLONTÄRDAGAR

	2018	2017
Heldagar	51	48
Halvdagar	36	21
Antal timmar	502	503

MEDARBETARNYCKELTAL[1)]

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Totalt antal anställda vid årets slut[2)]	574	506	485	429	397
varav kvinnor[2)], %	*52*	*54*	*53*	*52*	*56*
Antal visstidsanställda[3)], %	1,0	1,6	1,6	1,3	0,5
Antal deltidsanställda[3)], %	0,9	1,4	2,5	1,7	2,1
Genomsnittsålder, år	41	41	41	41	43
Personer som lämnat företaget under året	61	74	62	58	78
Personer som tillkommit under året	133	100	113	100	39
Personalomsättning, %	10	14	12	13	18
Jämställdhet					
Andel kvinnor i styrelsen[4)], %	50	44	36	50	50
Andel kvinnor i företagsledningen, %	56	40	33	30	43
Andel kvinnliga chefer, %	44	45	45	44	41
Andelen män med föräldrabidrag av total, %	37	47	41	24	28
Sjukfrånvaro och friskvård					
Korttidsfrånvaro, %	2,2	2,0	2,1	1,9	1,9
Långtidsfrånvaro, %	1,3	1,7	1,7	2,0	0,9
Total sjukfrånvaro, %	3,5	3,7	3,8	3,9	2,8
Uttag friskvårdsbidrag av alla anställda, %	79	79	74	69	75

[1)] Medarbetardata exklusive dotterbolaget Booli Search Technologies AB.
[2)] Antal anställda uttryckt i heltidstjänster, rensat för sjukskrivning och tjänstledighet (FTE).
[3)] Totalt antal anställda vid årets slut.
[4)] Avser styrelsen i moderbolaget SBAB Bank AB (publ).

ÅLDERSFÖRDELNING KVINNOR/MÄN

	Procentuell fördelning (%)		
Åldersfördelning per 2018-12-31	Kvinnor	Män	Totalt
20–29 år	8	10	19
30–39 år	14	18	32
40–49 år	15	10	25
50–59 år	13	9	21
60–69 år	2	1	3
Totalt	**52**	**48**	**100**

ANSTÄLLNINGSTID KVINNOR/MÄN

	Procentuell fördelning (%)		
Anställningstid per 2018-12-31	Kvinnor	Män	Totalt
<3 år	28	30	58
4–6 år	5	5	10
7–9 år	3	2	6
10–12 år	2	2	4
13–15 år	1	1	2
>16 år	13	6	19
Totalt	**52**	**48**	**100**

H:5 | GRI-/COP-index

Generella standardupplysningar (nivå core)

GRI Standard	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar/Reservation	UNGC-princip	Globalt hållbar-hetsmål
Organisationsprofil					
102-1	Organisationens namn		SBAB Bank AB (publ)		
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster	6-7, 62-67			
102-3	Huvudkontorets lokalisering		Solna, Sverige		
102-4	Länder där organisationen är verksam		SBAB har enbart verksamhet i Sverige		
102-5	Ägarstruktur och bolagsform		Aktiebolag. SBAB ägs till hundra procent av svenska staten		
102-6	Marknader som organisationen är verksamt på	6-7, 62-67			
102-7	Organisationens storlek	6-7, 62-67			
102-8	Information om anställda och andra arbetare	48-57, 137-141, 169			8
102-9	Leverantörskedja	41, 168		4, 5	
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja		Inga väsentliga förändringar under redovisningsperioden		
102-11	Försiktighetsprincipen	164			
102-12	Externa initiativ	46, 54, 164			
102-13	Medlemskap i organisationer	164			
Strategi					
102-14	Uttalande från senior beslutsfattare	3, 10-13	Uttalande från VD och styrelseordförande		
Etik och integritet					
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	23, 41, 52-53, 164		10	
Styrning					
102-18	Styrning	164-165			
Intressentengagemang					
102-40	Lista över intressentgrupper	162			
102-41	Kollektivavtal	53		3	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	26, 162		3	
102-43	Förhållningssätt till intressentengagemang	26, 162			
102-44	Viktiga frågor som lyfts av intressenter	27, 163			
Om redovisningen					
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	159			
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning	161-163			
102-47	Lista över väsentliga ämnen/hållbarhetsfrågor	163			
102-48	Förändringar av information		Inga väsentliga förändringar		
102-49	Förändringar i redovisningen		Inga väsentliga förändringar		
102-50	Redovisningsperiod		1 januari–31 december 2018		
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen		28 mars 2018		
102-52	Redovisningscykel		Uppdateras årligen per den 31 december		
102-53	Kontaktperson för redovisningen	181			
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards	4, 161			
102-55	GRI innehållsindex	170			
102-56	Externt bestyrkande	161, 178			

FRÅGESPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar/ Reservation	UNGC-princip	Globalt hållbarhetsmål	Hållbarhetsfråga i SBAB:s väsentlighetsanalys
EKONOMI						
201: Ekonomiska resultat – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165				Finansiell stabilitet
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	60			8	Lönsamhet och tillväxt
205: Anti-korruption – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165				Anti-korruption
205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption	41		10		
205-3	Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter		Inga korruptionsincidenter har rapporterats under året	10		
MILJÖ						
305: Utsläpp – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165				Klimatpåverkan och resursanvändning
305-1	Direkta växthusgasutsläpp scope 1	167		7, 8	12, 13	
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp energianvändning scope 2	167		7, 8	12, 13	
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgas scope 3	167		7, 8	12, 13	
SOCIALT						
403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165				Attraktiv arbetsplats
403-2	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	169	Endast relevant för SBAB att rapportera på sjukfrånvaro. Avsteg: statistik ej nedbrutet per kön eller region		8	
404: Utbildning och kompetensutveckling – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165				Attraktiv arbetsplats
404-3	Procent anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	52-53	Avsteg: statistik ej nedbruten per kön eller anställningskategori		8	
405: Mångfald och jämställdhet – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165				Attraktiv arbetsplats Företagskultur och värderingar
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och medarbetare	138-140, 169	Avsteg: statistik ej nedbruten per minoritetsgrupptillhörighet	6	8	
406: Icke-diskriminering – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165		1, 2		Attraktiv arbetsplats Företagskultur och värderingar
406-1	Fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder		Inga väsentliga fall har rapporterats under året	6	8	
413: Lokalsamhälle – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165				Ansvarsful bolåneaktör Samhälls-engagemang
413-1	Samhällsengagemang	43, 168				
417: Marknadsföring och märkning – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165				Kundupplevelse Transparens Varumärke Ansvarsfull bolåneaktör
417-2	Antal fall av bristande efterlevnad gällande produkt- och tjänsteinformation och märkning		Inga väsentliga fall har rapporterats under året			
417-3	Antal fall av bristande efterlevnad gällande marknadskommunikation		Inga väsentliga fall har rapporterats under året			
418: Kundintegritet – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165				Risk och compliance Hållbar IT-plattform
418-1	Klagomål rörande kundintegritet och förlust av kunddata		Inga väsentliga fall har rapporterats under året			
419: Socioekonomisk efterlevnad – avgränsning: inom SBAB						
103-1 – 103-3	Hållbarhetsstyrning	164-165				Risk och compliance
419-1	Icke-efterlevnad av lagar och regler på det ekonomiska och sociala området		Betydande böter eller sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser föreligger inte mot organisationen			
SEKTORTILLÄGG FÖR FINANS (GRI G4)						
Produktportföljen						
G4–DMA	Hållbarhetsstyrning	164-165		1-10		Grönt produkt- och tjänsteutbud Nytänkande och produkt- och tjänsteutveckling
G4–FS8	Produkter och tjänster som har positiva miljöeffekter	40		1-10	8, 11, 13	

H:6 | Hållbarhetsredovisning i enlighet med ÅRL

Från och med det räkenskapsår som inleds efter 31 december 2016 ska större företag hållbarhetsrapportera enligt nya regler i ÅRL om hållbarhetsrapportering. Bestämmelserna har sin grund i en ändring av EU:s redovisningsdirektiv (Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/95/EU om ändring av direktiv 2013/34/EU vad gäller vissa stora företags och koncerners tillhandahållande av icke-finansiell information och upplysningar om mångfaldspolicy). En hållbarhetsrapport är enligt den nya regleringen en rapport med hållbarhetsinformation som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat samt konsekvenserna av verksamheten. Denna information ska omfatta frågor rörande miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Nedan tabell, med hänvisning till redovisningens olika sidor, har tagits fram i syfte att tydliggöra hur SBAB möter reglerna i ÅRL om hållbarhetsrapportering.

	Klimat och miljö	Personal	Sociala förhållanden & respekt för mänskliga rättigheter	Motverkande av korruption
Affärsmodell	Sid 18–19	Sid 18–19	Sid 18–19	Sid 18–19
Policyer och styrande dokument	• Policy för hållbart företagande • Kreditpolicy	• Policy för hållbart företagande • Arbetsmiljöinstruktion	• Policy för hållbart företagande • Jämställdhets- och mångfalspolicy • Policy för att främja mångfald i styrelsen • Etikpolicy • Ersättningspolicy • Arbetsmiljöinstruktion • Instruktion för vissel-blåsarprocess • Uppförandekod • Leverantörskod	• Policy för hållbart företagande • Policy och instruktion om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, samt efterlevnad av finansiella sanktioner • Instruktion mot mutor och annan korruption • Instruktion för vissel-blåsarprocess • Uppförandekod • Leverantörskod
Resultat och hänvisning till GRI	**Resultat:** • Sid 40, 167 **GRI-hänvisning:** • 305: Utsläpp • G4-FS8: Produkter och tjänster som har positiva miljöeffekter	**Resultat:** • Sid 48–53, 168–169 **GRI-hänvisning:** • 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet • 404: Utbildning och kompetensutveckling • 405: Mångfald och jämställdhet • 406: Icke-diskriminering	**Resultat:** • Sid 41–43, 48–53, 168–169 **GRI-hänvisning:** • 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet • 404: Utbildning och kompetensutveckling • 405: Mångfald och jämställdhet • 406: Icke-diskriminering • 413: Lokalsamhälle	**Resultat:** • Sid 41, 167–168 **GRI-hänvisning:** • 205: Anti-korruption
Riskhantering	Sid 72–73	Sid 72–73	Sid 72–73	Sid 72–73

H:7 | FN:s globala hållbarhetsmål

FN:s globala hållbarhetsmål	FN:s delmål	Exempel på SBAB:s aktiviteter och initiativ	Sid-hänvisning	FN:s delmål
Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Verka för en inkluderande och långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.	8.1 Upprätthålla ekonomisk tillväxt per capita i enlighet med nationella förhållanden och i synnerhet en BNP-tillväxt på minst 7 procent per år i de minst utvecklade länderna. 8.5 Senast 2030 uppnå full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla kvinnor och män, inklusive ungdomar och personer med funktionsnedsättning, samt lika lön för likvärdigt arbete. 8.10 Stärka de inhemska finansinstitutens kapacitet att främja och utöka tillgången till bank- och försäkringstjänster samt finansiella tjänster för alla.	Bidrar till BNP-tillväxt och arbetstillfällen i Sverige	62	8.1
		Verkar för transparens för att stärka konsumenternas ställning på bostads- och bolånemarknaden	35	8.10
		Jämställdhetsplan (inklusive mångfald) samt mål	53	8.5
		Verktyg, Respekttrappan,för att främja respekt och jämlikhet på arbetsplatser	56	8.5
		Årliga lönekartläggningar för att motverka osakliga löneskillnader eller lönediskriminering	53	8.5
		Instegsjobb för nyanlända	168	
		Samarbete med Welcome! för att bidra till ökad integration	168	
		Möjlighet till volontärarbete för alla medarbetare	168	
		Samarbete med Boost by FC Rosengård för att öka sysselsättningen bland ungdomar	168	8.5 & 8.10
		Branschsamverkan för att minska skattefusket i byggbranschen samt säkerställa godtagbara och rättvisa arbetsvillkor för de som arbetar i de nyproduktioner som SBAB är med och finansierar	43	8.5
		Etiska krav på leverantörer genom leverantörskod	41	8.5
Mål 11: Hållbara städer och samhällen Städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.	11.1 Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden. 11.3 Verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.	Gröna lån till fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar för miljö- och energifrämjande åtgärder i fastigheter	40	
		Grönt privatlån för hållbara investeringar i bostäder	40	
		Grönt bolån för energieffektiva bostäder	40	
		Finansiering av nyproducerade bostäder för att öka tillgången till bostäder i Sverige	42	11.1
		Gröna obligationer för finansiering av energivänliga och klimatsmarta bostäder	40	
		Branschsamverkan för att minska skattefusket i byggbranschen (se ovan)	43	
		Samarbete med Stockholms Stadsmission, Faktum och Situation Stockholm för bidra till att minska hemlöshet och utanförskap	43, 168	11.1
Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion Främja hållbara konsumtions- och produktionsmönster.	12.8 Säkerställa att människor överallt har den information och medvetenhet som behövs för en hållbar utveckling och livsstilar i harmoni med naturen.	Bidrar med kunskap och utbildning till våra kunder och allmänheten för att alla ska kunna fatta informerade beslut på bostads- och bolånemarknaden	35	12.8
		Hjälpmedel, tjänster och informationssidor som hjälper och informerar privatpersoner i frågor rörande boende och boendeekonomi	35	12.8
		Samarbete med Boost by FC Rosengård för att öka medvetenheten om ekonomi hos ungdomar	168	
Mål 13: Bekämpa klimatförändringen Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.		Gröna lån (se ovan)	40	
		Grönt privatlån (se ovan)	40	
		Gröna bolån (se ovan)	40	
		Uppföljning av den egna verksamhetens miljöbelastning	167	
		Konsultation för företags- och brf-kunder i hur fastigheter kan bli mer energieffektiva	40	
		Finansiering av nyproducerade bostäder som är mer energieffektiva än det äldre fastighetsbeståndet	42	
		Hänsyn till hållbarhetskriterier i kreditprocessen för företagskunder	163	
		Gröna obligationer (se ovan)	40, 167	
		Gröna obligationer i likviditetsportföljen	69	

Styrelsens underskrifter

SBAB:s styrelse lämnar härmed SBAB:s årsredovisning som inkluderar såväl årsredovisning som hållbarhetsredovisning. Den formella årsredovisningen återfinns i särskilt markerade avsnitt, som också framgår av innehållsförteckningen. Hållbarhetsredovisningen, exklusive bolagsstyrningsrapporten, utgör resterande del av redovisningen. Redovisningen är utformad i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, GRI Standards, nivå Core. Den utgör även SBAB:s Communication on Progress (COP) till FN:s Global Compact.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att den del som avser den formella årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Den formella årsredovisningen är i övrigt upprättad i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen som återfinns på särskilt markerade sidor ger en rättvisande översikt över utvecklingen av verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

I enlighet med 6 kap 2 § andra punkten ÅRKL är styrelsens bedömning att koncernens egna kapital är tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens omfattning och risk.

Lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats i redovisningen.

Stockholm den 19 mars 2019

Bo Magnusson
Styrelseordförande

Eva Gidlöf
Ledamot

Jan Sinclair
Ledamot

Lars Börjesson
Ledamot

Daniel Kristiansson
Ledamot

Carl-Henrik Borg
Ledamot

Jane Lundgren-Ericsson
Ledamot

Karin Moberg
Ledamot

Margareta Naumburg
Arbetstagarrepresentant

Kristina Ljung
Arbetstagarrepresentant

Klas Danielsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2019
Deloitte AB

Patrick Honeth
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBAB Bank AB (publ) organisationsnummer 556253-7513

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBAB Bank AB (publ) för räkenskapsår 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 76–82. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–75, 83–160 och 174 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 76–82. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Bedömningar och uppskattningar avseende värdering av lånefordringar
Redovisning och värdering av finansiella instrument enligt gällande regelverk i IFRS 9 är ett komplext område med stor påverkan på bolagets och koncernens verksamhet och finansiella rapportering. IFRS 9 är ett nytt och komplext redovisningsregelverk som kräver väsentliga bedömningar för att fastställa storleken på reserven för förväntade kreditförluster.

Väsentliga bedömningar inkluderar:

- Tolkning av kraven för att fastställa storleken på reserven för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9, som återspeglas i bankens modell för beräkning av förväntade kreditförluster.
- Identifiering av exponeringar med signifikant försämring av kreditkvalitet.
- Antaganden som applicerats i modellen för beräkning av förväntade kreditförluster, såsom motpartens finansiella ställning, förväntade framtida kassaflöden och framåtblickande makroekonomiska faktorer (arbetslöshet, räntor och fastighetspriser).

Per den 31 december 2018 uppgick utlåning till allmänheten till 364 215 miljoner kronor, med en reserv för förväntade kreditförluster på 131 miljoner kronor. Givet utlåningens väsentliga andel av de totala tillgångarna (representerar 81 % av de totala tillgångarna), den påverkan som den inneboende osäkerheten och subjektiviteten involverad i bedömningen av kreditreserveringsbehov ger, samt då upplysningskraven under IFRS 9 är betydande anser vi att detta är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Se även redovisningsprinciper i not A 1 avseende betydande bedömningar och uppskattningar och relaterade upplysningar om kreditrisk i not RK 1.

Våra revisionsåtgärder har omfattat men inte uteslutande utgjorts av:

- Vi har utvärderat att relevanta kontroller inom kreditreserveringsprocessen varit ändamålsenligt utformade och implementerade under året. Vi har också skapat oss en förståelse för processen för väsentliga beslut vid lednings- och kommittémöten som utgjort del av godkännandeprocessen för reserven för förväntade kreditförluster.
- Vi har skapat oss en förståelse för systembaserade och manuella kontroller avseende redovisning och värdering av reserven för förväntade kreditförluster och testat att identifierade nyckelkontroller varit implementerade under året.
- Vi har utvärderat, med stöd av våra specialister för kreditriskmodellering, modelleringsteknikerna och modellmetoderna mot kraven i IFRS 9. Vi har granskat ändamålsenligheten i ett urval av de underliggande modellerna som utvecklats för beräkningen av reserven för förväntade kreditförluster.
- Avseende reserveringar för förväntade kreditförluster som beräknas på individuell basis har vi granskat ett urval av enskilda kreditengagemang i detalj och utvärderat företagsledningens bedömning av återvinningsvärdet.
- Slutligen har vi granskat fullständigheten och tillförlitligheten i upplysningarna hänförliga till reserven för förväntade kreditförluster för att bedöma efterlevnaden av upplysningskraven enligt IFRS.

Tillämpning av säkringsredovisning
För att kvalificera sig för säkringsredovisning måste vissa kriterier i IAS 39 vara uppfyllda, det inkluderar dokumentation av karaktären och syftet med säkringen och att regelbundna tester av effektiviteten utförs. På grund av den komplexa karaktären av reglerna för säkringsredovisning är detta ofta ett område med betydande risker för banker.

SBAB har valt att tillämpa säkringsredovisning för säkring av ränte- och valutarisker och tillämpar både säkring av verkligt värde, makrosäkring och kassaflödessäkringar.

Per den 31 december 2018 uppgår effekterna från säkringsredovisning i Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde i resultaträkningen till 53 miljoner kronor och i Övrigt totalresultat till –634 miljoner kronor. Med hänsyn tagen till komplexiteten i reglerna för säkringsredovisning och subjektiviteten involverade i gjorda bedömningar, anser vi att det är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Se även redovisningsprinciper i not A 1 avseende betydande bedömningar och uppskattningar och relaterade upplysningar om marknadsrisk i not RK 4.

I våra revisionsåtgärder ingår, men har inte uteslutande utgjorts av:

- Bedömningen av nyckelkontroller över dokumentation och översyn av säkringsrelationer och deras inledande och fortlöpande effektivitet.
- Granskning av säkringsdokumentation och relationer för att bedöma om säkringarna var lämpligt utformad i enlighet med IFRS.
- Granskning av ledningens mätning av effektiviteten i säkringarna, samt mätning och redovisning av ineffektiviteten i säkringarna.
- Slutligen bedömde vi fullständighet och riktighet av de uppgifter som hänför sig till säkringsredovisning för att bedöma efterlevnaden av upplysningskraven enligt IFRS.

IT-system som stödjer fullständig och korrekt rapportering av transaktioner
SBAB är väsentligt beroende av sina IT-system för att (1) betjäna kunder, (2) stödja sina affärsprocesser, (3) säkerställa en korrekt behandling av finansiella transaktioner och (4) stödja den övergripande ramen för intern kontroll. Många av SBAB: s interna kontroller över den finansiella rapporteringen är beroende av automatiserade systemkontroller och fullständighet och integritet i rapporter som genereras av IT-system. Med hänsyn till det höga IT-beroende, anser vi att det är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Vi har kategoriserat bankens viktiga IT-risk och kontrollområden som rör den finansiella rapporteringen i följande delar:

- Ändringar av IT-miljö
- Drift och övervakning av IT-miljö
- Informationssäkerhet

Ändringar i IT-miljö
Brister i förändringshanteringsprocessen ökar risken för att genomförda ändringar i IT-miljön inte fungerar som förväntat och kan leda till felaktiga beräkningar och opålitliga databehandling med inverkan på redovisningen. Mot bakgrund av detta har SBAB infört processer och kontroller för att stödja att förändringar införs på lämpligt sätt och att funktion överensstämmer med ledningens avsikter.

I våra revisionsåtgärder ingår, men har inte uteslutande utgjorts av:

- Vi har bedömt företagsledningens principer och processer för att genomföra ändringar i IT-miljön.
- Vi har granskat företagsledningens kvalitetssäkring av ändringar.
- Vi har verifierat uppdelning av arbetsuppgifter.

Drift och övervakning av IT-miljö
Olämplig drift och övervakning av IT-miljön kan eventuellt inte förhindra eller upptäcka olämplig behandling av transaktioner som orsakar att finansiella poster är ofullständig eller felaktig. Med hänsyn till detta har SBAB infört processer och kontroller för att stödja att IT-miljön övervakas kontinuerligt och att felaktig bearbetning identifieras och korrigeras.

I våra revisionsåtgärder ingår, men har inte uteslutande utgjorts av:

- Vi har granskat ändamålsenliga processer för schemalagd informationsbearbetning och larmkonfiguration för IT-system.
- Vi har granskat processen för övervakning av IT-system.

Informationssäkerhet
Om logiska säkerhetsverktyg och kontroller inte konfigureras på lämpligt sätt kan det leda till att nyckelkontroller blir ineffektiva, att önskad uppdelning av arbetsuppgifter inte upprätthålls, och att informations förändras, görs otillgänglig eller sprids på olämpligt sätt. Mot bakgrund av detta har SBAB infört processer och kontroller för att bland annat stödja att informationen skyddas genom åtkomstkontroller och att kända systemsvagheter hanteras inom rimlig tid.

I våra revisionsåtgärder ingår, men har inte uteslutande utgjorts av:

- Vi har granskat processer för identitets- och åtkomsthantering, inklusive beviljande av tillgång, ändring och borttagning.
- Vi har granskat processer och verktyg för att säkerställa tillgänglighet till information baserat på användarbehov och verksamhetskrav.
- Vi har granskat att styrning och kontroll av systemkonfigurationer för att skydda system och data från obehörig användning.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–60 och 161–173. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBAB Bank AB (publ) för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, lagen om bank- och finansieringsrörelse, lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 76–82 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag.

Deloitte AB utsågs till SBAB Bank ABs revisor av bolagsstämman 2018–04–24 och har varit bolagets revisor sedan 2016–04–28.

Stockholm den 19 mars 2019

Deloitte AB

Patrick Honeth
Auktoriserad revisor

Revisorns rapport över översiktlig granskning av SBAB Bank ABs (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i SBAB Bank AB (publ), org.nr 556253-7513

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i SBAB Bank AB (publ) att översiktligt granska SBAB Bank AB (publ) hållbarhetsredovisning för år 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 1 – 60 och 159 – 170 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 169.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 169 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till SBAB Bank AB (publ), enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 19 mars 2019

Deloitte AB

Patrick Honeth
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

RESULTATPOSTER

	KONCERNEN				
mnkr	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Ränteintäkter	4 924	4 572	4 601	5 123	7 261
Räntekostnader	–1 562	–1 423	–1 772	–2 681	–5 150
Räntenetto	**3 362**	**3 149**	**2 829**	**2 442**	**2 111**
Övriga rörelseintäkter [1]	–82	14	89	–101	510
Summa rörelseintäkter	**3 280**	**3 163**	**2 918**	**2 341**	**2 621**
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–32	–31	–27	–31	–160
Övriga rörelsekostnader	–1 017	–928	–862	–778	–848
Summa rörelsekostnader	**–1 049**	**–959**	**–889**	**–809**	**–1 008**
Resultat före kreditförluster	2 231	2 204	2 029	1 532	1 613
Kreditförluster	11	24	–18	–40	30
Nedskrivningar av finansiella tillgångar, netto	–1	–	–	–	–
Andelar joint venture	–	–	–	–	1
Rörelseresultat	2 241	2 228	2 011	1 492	1 644

BALANSPOSTER

mnkr	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Utlåningsportfölj	364 215	335 111	296 022	296 981	261 445
Övriga tillgångar	84 140	81 676	79 134	77 571	77 540
Summa tillgångar	**448 355**	**416 787**	**375 156**	**374 552**	**338 985**
Inlåning	124 926	111 895	96 769	76 639	60 610
Emitterade värdepapper m. m.	290 795	274 517	247 407	264 205	243 168
Övriga skulder	10 258	9 540	9 552	13 870	18 260
Uppskjutna skatteskulder	194	83	207	47	–
Efterställda skulder	4 946	4 942	5 939	7 943	5 946
Eget kapital	17 236	15 810	15 282	11 848	11 001
Summa skulder och eget kapital	**448 345**	**416 787**	**375 156**	**374 552**	**338 985**

NYCKELTAL

%	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nyutlåning, mnkr	74 264	82 282	59 648	80 470	48 297
Placeringsmarginal	0,78	0,80	0,75	0,68	0,63
Kreditförlustnivå	0,00	0,01	–0,01	–0,01	0,01
K/I-tal	32	30	30	35	38
Avkastning på eget kapital [2]	12,1	12,5	12,3	10,2	12,1
Avkastning på tillgångar	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4
Antal anställda vid årets slut FTE [3]	602	530	510	429	397
Kärnprimärkapitalrelation	12,5	32,2	32,2	28,6	29,8
Primärkapitalrelation	15,1	39,3	40,1	35,1	36,8
Total kapitalrelation	18,1	47,6	51,6	49,3	44,7

[1] Posten inkluderar provisionsnetto, nettoresultat av finansiella transaktioner samt övriga rörelseintäkter.

[2] SBAB använder från och med 2017 en ny definition för beräkning av avkastning på eget kapital. Jämföreslelta för tidigare år har inte omräknats.

[3] Antal anställda uttryckt i heltidstjänster, rensat för sjukskrivning och tjänstledighet.

Alternativa nyckeltal

Alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) är finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte definieras i tillämpliga redovisningsregelverk (t.ex. IFRS och årsredovisningslagen) eller i EU:s kapitalkravsdirektiv (CRD IV)/ kapitalkravsförordning (CRR).

SBAB använder alternativa nyckeltal när det är relevant för att presentera och följa upp koncernens finansiella situation och när de anses ge ytterligare värdefull information till användarna av de finansiella rapporterna. SBAB har därtill valt att visa nyckeltalen då de är praxis i branschen. Alternativa nyckeltal kan beräknas på olika sätt och SBAB:s nyckeltal är därför inte direkt jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag.

Nyutlåning

Definition: Periodens bruttoutlåning.

Nyckeltalet avser att ge läsaren en bild över periodens inflöde av affärer.

Kreditförlustnivå

Definition: Periodens kreditförluster i förhållande till total utlåning (utgående balans).

Nyckeltalet syftar till att ge läsaren ytterligare information om kreditförlusternas relativa storlek i förhållande till den totala utlåningen.

	KONCERNEN	
mnkr	**2018**	**2017**
Kreditförluster	11	24
Utlåning till allmänheten	364 215	335 111
Kreditförlustnivå, %	**0,00**	**0,01**

Avkastning på eget kapital

Definition: Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt (beräknat på ingående och utgående balans) eget kapital, justerat för primärkapitallån och värdeförändringar på finansiella tillgångar som redovisas över eget kapital.

Nyckeltalet syftar till att ge läsaren ytterligare information om koncernens lönsamhet i förhållande till det utdelningsbara egna kapitalet.

	KONCERNEN	
mnkr	**2018**	**2017**
Resultat efter skatt	1 726	1 709
Genomsnittligt eget kapital	14 283 [1]	13 621
Avkastning på eget kapital, %	**12,1**	**12,5**

[1] Genomsnittligt eget kapital har justerats för utdelning om 684 mnkr för 2017.

Placeringsmarginal

Definition: Räntenetto i förhållande till genomsnittlig (beräknat på ingående och utgående balans) balansomslutning.

Nyckeltalet syftar till att ge läsaren ytterligare information om koncernens lönsamhet.

	KONCERNEN	
mnkr	**2018**	**2017**
Räntenetto	3 362	3 419
Genomsnittlig balansomslutning	432 571	395 972
Placeringsmarginal, %	**0,78**	**0,80**

K/I-tal

Definition: Summa rörelsekostnader, innan kreditförluster, i förhållande till summa rörelseintäkter.

Nyckeltalet syftar till att ge läsaren ytterligare information om koncernens kostnadseffektivitet.

	KONCERNEN	
mnkr	**2018**	**2017**
Summa rörelsekostnader	–1 049	–959
Summa rörelseintäkter	3 280	3 163
K/I-tal, %	**32,0**	**30,3**

Övriga nyckeltalsdefinitioner

Antal anställda, FTE	Antal anställda uttryckt i heltidstjänster, rensat för sjukskrivning och tjänstledighet
Avkastningar på tillgångar	Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittlig balansomslutning
Kärnprimärkapitalrelation	Kärnprimärkapital i förhållande till riskvägda tillgångar
Total kapitalrelation	Kapitalbas i förhållande till riskvägda tillgångar
Primärkapitalrelation	Primärkapital i förhållande till riskvägda tillgångar
Bruttosoliditetsgrad	Primärkapital i förhållande till balansomslutning samt åtaganden utanför balansräkning omräknade med konverteringsfaktorer
Likviditetstäckningskvot, LCR	Likvida tillgångar i förhållande till 30 dagars nettokassautflöde i ett stressat scenario enligt EU-kommissionens delegerade förordning 2015/61 om likviditetstäckningskrav
Överlevnadshorisont	Antalet dagar som likviditetsbehovet kan täckas i ett stressat scenario utan att ny likviditet tillförs
Net Stable Fund Ratio, NSFR	Likviditetsriskmått av strukturell karaktär som visar hur stabil koncernens upplåning är i relation till tillgångarna

Kontaktuppgifter

Kontakt IR
Telefon: 08-614 43 98
E-post: investor@sbab.se

Fredrik Jönsson
Head of Treasury
Telefon: +46 8 614 3822
fredrik.jonsson@sbab.se

Anders Hult
Head of Funding
Telefon: +46 8 614 3864
anders.hult@sbab.se

Emma Holmberg
Head of Investor Relations
Telefon: +46 771 45 30 00
emma.holmberg@sbab.se

Information till investerare
För mer information och kontaktuppgifter, se sbab.se.

Kontakt hållbarhet

Malin Pellborn
Chef HMK
malin.pellborn@sbab.se

Johanna Bark
Projektledare hållbarhet
johanna.bark@sbab.se

Axel Wallin
Hållbarhetsstrateg
axel.wallin@sbab.se

Carl Lindståhl
Hållbarhetsstrateg
carl.lindståhl@sbab.se

Kontaktperson för redovisningen

Pontus Niléhn
Manager Financial Communications
pontus.nilehn@sbab.se

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2018	15 februari 2019
Delårsrapport jan-mar 2019	30 april 2019
Delårsrapport jan-jun 2019	17 juli 2019
Delårsrapport jan-sep 2019	25 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	14 februari 2020

Årsstämma äger rum den 29 april 2019 i Solna.

Kreditbetyg

	Moody's	Standard & Poor's
Långfristig upplåning, SBAB	A1	A
Långfristig upplåning, SCBC	Aaa	–
Kortfristig upplåning, SBAB	P–1	A–1

Adresser

Huvudkontor:
SBAB Bank
Box 4209
171 04 Solna
Besöksadress: Svetsarvägen 24
Telefon: 0771 45 30 00
Fax: 08 614 38 60
E-post: kundcenter@sbab.se
Telefon Företag & Brf: 0771 45 30 30
E-post Företag & Brf: foretag-brf@sbab.se
Org. nr. 556253-7513
sbab.se

SBAB Bank
Box 1012
651 15 Karlstad
Besöksadress: Östra Torggatan 9, Arkaden
Telefon: 0771 45 30 00
Fax: 054 17 71 10
E-post: kundcenter@sbab.se

SBAB Bank
Box 53072
400 14 Göteborg
Besöksadress: Södra Larmgatan 13
Telefon: 0771 45 30 30
Fax: 031 743 37 10
E-post: foretag-brf@sbab.se

SBAB Bank
Rundelsgatan 16
211 36 Malmö
Telefon: 0771 45 30 30
Fax: 040 664 53 58
E-post: foretag-brf@sbab.se

Produktion: SBAB i samarbete med Sjö&Berg, Tryck: Strokirk-Landströms 2019

SBAB!