



Årsredovisning 2008

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)



Innehåll

Året i korthet 2008	1
Styrelseordförandens kommentar	2
VD har ordet	3
Affärsmodell	4

Omvärd

Konjunktur och räntor	5
Bolånemarknaden	5
Inlåningsmarknaden	6

Hållbar utveckling

Styrning och ansvar för SBAB:s hållbarhetsarbete	8
Ekonomiskt ansvar	8
Socialt ansvar	8
Miljöansvar	9
Intressentdialog	10

Förvaltningsberättelse

Organisation	12
Utlåning	13
Inlåning	17
Upplåning	18
Medarbetare	20
Resultat	22
Femårsöversikt	24

Finansiella rapporter

Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Förändringar i eget kapital	28
Kassaflödesanalys	29
Riskhantering	30
Redovisningsprinciper	46
Noter	51

Förvaltningsberättelse, forts.

Vinstdisposition	68
Revisionsberättelse	69

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse	75
Företagsledning och Revisor	76
Adresser	77

Finansiell information 2009

SBAB:s delårsrapporter, årsredovisningar och övrig finansiell information finns på sbab.se

Bokslutskommuniké 2008	30 januari
Årsredovisning 2008	31 mars
Årsstämma	15 april
Delårsrapport januari-mars	29 april
Halvårsrapport januari-juni	14 augusti
Delårsrapport januari-september	30 oktober



Året i korthet 2008

- Rörelseresultatet uppgick till 585 mnkr (258 mnkr). Ökningen förklaras främst av mindre negativ effekt av poster värderade till verkligt värde jämfört med föregående år. Omkostnaderna ligger på motsvarande nivå som föregående år, 520 mnkr (517 mnkr). Kreditförlusterna i förhållande till utestående volym uppgick till 0,01%.
- SBAB har under hela finanskrisen, trots en minskad marknadslikviditet, haft god tillgång till finansiering.
- SBAB lanserade under april en ny modell för räntesättning av bolån till privatpersoner. Modellen är enkel och tydlig och den ränta kunden får beror på belåningsgrad och lånets storlek.
- SBAB har inlett samarbeten med fastighetsmäklarkedjan ERA, internetmäklaren Nordnet och Sparbanken Syd. Genom samarbetena når SBAB nya målgrupper i en bredare marknad.
- SBAB har haft ett mycket stort inflöde av nya sparkunder och en kraftig ökning av inlåningen. SBAB:s Sparkonto har fått utmärkelsen Årets Sparkonto av tidningen Privata Affärer.
- Två framgångsrika emissioner i euro i både säkerställd och icke-säkerställd upplåning har genomförts. Med emissionsbelopp på 1,25 miljarder euro vardera är det de två största enskilda emissionerna SBAB-koncernen har genomfört.

Sammanfattning SBAB-koncernen	2008	2007
Räntenetto, mnkr	1 141	1 177
Rörelseresultat, mnkr	585	258
Resultat efter skatt, mnkr	424	190
Utlåning, mnkr	183 959	167 981
Kreditförluster i procent av utlåning, %	(0,01)	0,01
Volym internationell upplåning, mnkr	128 326	119 878
K/I-tal exkl kreditförluster, % ¹⁾	46	68
K/I-tal inkl kreditförluster, % ¹⁾	48	66
Räntabilitet, % ²⁾	6,7	3,1
Kapitaltäckningsgrad, %	9,4	9,4
Primärkapitalrelation, %	7,6	7,6
Soliditet, %	2,5	2,8
Rating långfristig upplåning, SBAB Standard & Poor's ³⁾	A+	AA-
Moody's ⁴⁾	A1	Aa3
Rating långfristig upplåning, SCBC Standard & Poor's	AAA	AAA
Moody's	Aaa	Aaa
Rating kortfristig upplåning, SBAB Standard & Poor's ³⁾	A-1	A-1+
Moody's	P-1	P-1
Medelantal anställda under perioden varav tillfälligt anställda	365 8	374 8

¹⁾ Kostnader/rörelsens intäkter.

²⁾ Justerad räntabilitet, exklusive marknadsvärdet förändring i likviditetsportföljen, uppgår per december 2008 till 14,7%.

³⁾ Standard & Poor's har per den 26 november 2008 nedgraderat SBAB:s rating för långsiktig upplåning till A+ och till A-1 för kortsiktig upplåning och ändrade samtidigt till negativ outlook.

⁴⁾ Moody's har per den 5 februari 2008 nedgraderat SBAB:s rating för långsiktig upplåning till A1 med negativ outlook.



Styrelseordförandens kommentar



Det senaste året har kännetecknats av fortsatt stor turbulens och oro på kapitalmarknaden, vilket påverkat både bolåne- och fastighetsmarknaden.

SBAB:s uppdrag

SBAB:s uppdrag från ägaren är att genom en effektiv verksamhet bidra till mångfald och konkurrens på marknaden för bolån och inlåning från allmänheten. SBAB ska samtidigt värna om både konsument och bolag genom en noggrann kreditprövning. SBAB ska också ge ägaren en marknadsmässig avkastning på investeringen i bolaget. Det har formulerats som en avkastning på det egna kapitalet motsvarande räntan för den femåriga statsobligationen plus fem procentenheter efter skatt. Det motsvarar snittet av långsiktig avkastning på börsen.

Utvidgat uppdrag

Den 29 januari 2009 beslutade regeringen om en proposition med förslag till utvidgat uppdrag för SBAB vilket innebär att SBAB utöver nuvarande verksamhet också får bedriva bankrörelse och sådan verksamhet som har ett naturligt samband med bank- och finansieringsrörelse samt fondverksamhet. Syftet med propositionen om det utvidgade uppdraget är att förbättra SBAB:s möjligheter att i framtiden kunna erbjuda ett bredare utbud av finansiella tjänster som är till nytta för kunderna och främjar mångfald och konkurrens på bankmarknaden samtidigt som SBAB fortsätter öka värdet för aktieägaren.

Oron på kreditmarknaden

De senaste 18 månaderna har präglats av mycket stor oro på de finansiella marknaderna. Ursprunget till oron är de så kallade sub-prime krediterna som erbjudits på den amerikanska bolåne marknaden. Den finansiella oron har under året spridit sig till hela den finansiella marknaden samt även fortplantat sig till resten av världsekonomin. Bristen på finansiering och medföljande höga upplåningskostnader driver upp kostnaderna för bolån. Detta får till konsekvens att skillnaden mellan räntorna på bolån och Riksbankens räntor blir stora. Effekterna av nedgången i den reala ekonomin är svårbedömda men risk finns att nedgången på lite längre sikt medför ökade kreditproblem då låntagare får svårigheter att fullgöra sina skyldigheter. Tidigare

erfarenheter pekar dock på att framför allt privatpersoner i längden utgör en liten risk när det gäller kreditförluster.

Styrelsens arbete

SBAB är ett av de företag som regeringen aviserat att de har för avsikt att minska ägandet i. Riksdagen har fattat beslut i frågan och regeringen har i uppdrag att genomföra försäljningen. Regeringen har dock avvaktat att ta ytterligare steg i försäljningsprocessen på grund av den finansiella kris som präglat andra halvåret och i och med det har styrelsen åter intensifierat arbetet med bolagets framtida strategi och utveckling. SBAB har en tydlig strategisk inriktning vilken innebär både fortsatt utveckling av bolåneprodukter och breddning av produktsortimentet.

SBAB:s styrelse ansökte om deltagande i svenska statens garantiprogram den 12 februari 2009. Vår förväntan med deltagandet i programmet är att det möjliggör större upplåningsvolym samt bredare investerarbaser. Riksgäldskontoret beviljade SBAB:s ansökan den 17 februari 2009.

Regelverket för kapitaltäckning förändrades för några år sedan. Våra riskberäkningar pekar mot ett lägre behov av eget kapital efter utfasningen av övergångsreglerna, men hur stort kapitalkravet blir avgörs inte enbart av regelverket utan också av andra faktorer såsom bolagets egen bedömning samt andra intressenters krav på kapitalisering. Inte minst i tider av finansiell turbulens är det viktigt att ha en god kapitaltäckning. Min bedömning är att vi framledes kommer att se krav på större eget kapital än regelverket kräver och att detta kommer att påverka både priser och volymer på bolån.

Stockholm i mars 2009

Claes Kjellander
Styrelseordförande

VD har ordet

SBAB har under 2008 haft en stor tillströmning av kunder. Det visar att kunderna uppskattar vår kompetens, enkla produktvillkor och goda service.



Utlåning

Det har varit ett turbulent år på bolånemarknaden. Den finansiella oron har medfört fallande priser på villor, bostadsrätter och fastigheter samtidigt som vi har en fortsatt marginalpress. Vi har trots det tuffa marknadsläget ökat vår utlåningsvolym. SBAB fortsätter att agera utmanare till förmån för våra privatkunder och lanserade under året en ny modell för räntesättning. Modellen är enkel och tydlig och den ränta kunden får beror på belåningsgrad och lånets storlek.

Satsningen på affärsenheten Partner har under året lett till flera viktiga samarbetsavtal, bland annat med Sparbanken Syd, internetmäklaren Nordnet och fastighetsmäklarkedjan ERA.

Vi har genom vår kompetens och erfarenhet byggt upp ett stort förtroende på marknaden vilket medfört att SBAB medverkat vid ett ökat antal ombildningar och fastighetsaffärer under året. Vi har därmed ytterligare stärkt vår ställning som en viktig aktör för finansiering av flerbostadshus, affärs- och kontorshus.

Inlåning

Vi har haft en stor tillströmning av kunder under 2008 och det är mycket glädjande att så många sparkunder väljer SBAB. Det visar att vi har ett av marknadens mest konkurrenskraftiga sparkonton. I slutet av året fick vi priset Årets Sparkonto av tidningen Privata Affärer med motiveringen att SBAB har en av marknadens bästa räntor och enkla produktvillkor.

Upplåning

Oro har präglat de finansiella marknaderna under 2008. Trots tuffa marknadsförutsättningar har vi lyckats bra med vår upplåning i kapitalmarknaden och genomförde under året företagets två största emissioner genom tiderna.

Affärsprojekt

En viktig framgångsfaktor för SBAB är förmågan att omvandla affärsområdenas önskemål om nya produkter och

tjänster till kostnadseffektiva, stabila och användarvänliga IT-lösningar. Utöver anpassningar, drift och support av befintliga IT-system har SBAB under året hanterat ett flertal större affärsprojekt, till exempel en ny räntesättningsmodell till privatkunder, analysverktyg för riskklassificering av kundstocken och en flexibel teknikplattform för samarbetspartners.

Hållbar utveckling

Dagens samhälle och en alltmer globaliserad värld ökar kravet på företag att bedriva och utveckla sin verksamhet på ett hållbart sätt där miljöansvar, socialt ansvar och inte minst ekonomiskt ansvar står i fokus. För verksamhetsåret 2008 kommer SBAB för första gången att presentera en hållbarhetsredovisning med Global Reporting Initiative, (GRI) som utgångspunkt. Vår förhoppning är att det därigenom ska bli enklare och tydligare för våra olika intressenter att se hur SBAB arbetar med hållbar utveckling.

Medarbetare och kunder

Det är glädjande att vi enligt SKI (Svenskt Kvalitetsindex) är den finansiella aktör som har de mest nöjda kunderna bland institutionskunder (bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag). Även för lån till privatpersoner får SBAB en topplacering. Det visar att kunderna uppskattar vår kompetens, enkla produktvillkor och goda service.

Det har varit ett mycket händelserikt år med många utmaningar. Jag vill tacka alla medarbetare för mycket goda arbetsinsatser under året. Till de kunder som valt SBAB vill jag tacka för visat förtroende.

Stockholm i mars 2009

Eva Cederbalk

Verkställande direktör

Affärsmodell

Varumärke



Affärsidé



Kärnvärden



Värderingar



Strategier

Utmana och förenkla är de två kärnvärden som präglar SBAB:s verksamhet. I relationen till kunderna märks det genom en strävan att anpassa produkter och tjänster så att dessa blir så enkla och tydliga som möjligt.

Varumärke

SBAB:s affärsmodell bygger på distribution av bolån och sparande via internet och telefon. Marknadsföring och kommunikation från företaget är viktigt för att öka kännedomen om varumärket och skapa goda affärsmöjligheter. SBAB utmanar inom bolånemarknaden med fokus på att skapa prisvärda och enkla produkter. För företag och bostadsrättsföreningar står varumärket för bra finansieringslösningar där SBAB bidrar med kompetens och snabbhet.

Affärsidé

SBAB erbjuder lån- och spartjänster inom områden där vår förmåga att utmana och förenkla ger oss marknadens mest nöjda kunder.

- Vårt pris, vår tillgänglighet och våra enkla villkor ger oss marknadens mest nöjda och lojala kunder bland privatpersoner och bostadsrättsföreningar.
- Vår förmåga att förstå och agera utifrån fastighetsföretagens villkor, med effektiva och prisvärda lösningar, gör oss till branschens mest pålitliga partner.
- Vår effektivitet och vår vilja att ständigt förbättra skapar lönsamhet och förutsättningar för att envist utmana våra konkurrenter.

Kärnvärden

Utmana och förenkla är de två kärnvärden som präglar SBAB:s verksamhet.

- Att utmana betyder att SBAB inte följer konventioner och traditioner utan ständigt levererar nya produkter på ett nytt och enklare sätt. Utmanaren överträffar ständigt kundens förväntningar.
- Att förenkla betyder att SBAB inte gör saker och ting mer komplicerade än vad de behöver vara. Det gäller såväl i kunddialogen som i företagets interna rutiner och IT-lösningar.

Värderingar

Medarbetarna på SBAB har gemensamt tagit fram SBAB:s värderingar vilka är engagemang, innovation, helhetssyn, omtanke och tillit. Dessa värderingar styr SBAB:s agerande såväl internt som externt.

Strategier

För att nå SBAB:s affärsmål är det av central betydelse att företaget skapar tillväxt på både privat- och företagsmarknaden. SBAB:s strategier delas in i affärsstrategier för tillväxt, kundnöjdhet, varumärke, produktutveckling, konkurrenskraftig upplåning, effektivitet samt mål för medarbetarutveckling.



Omvärld

Finanskrisens allvarliga förlopp under hösten präglade utvecklingen av både konjunktur och räntor. Den svenska konjunkturen försvagades kraftigt och räntorna sjönk till mycket låga nivåer. Trots en avmattning mot slutet av året ökade marknaden för bolån kraftigt under 2008.

Konjunktur och räntor

Den svenska konjunkturen fortsatte sin vikande trend från 2007 och försvagades under första halvåret 2008. När finanskrisen slog till med full kraft under hösten fick det kraftigt negativa effekter för den svenska tillväxten, som stagnerade under tredje kvartalet. Arbetsmarknaden började försämrans märkbart under andra halvåret och antalet varsel om uppsägningar steg kraftigt mot slutet av året.

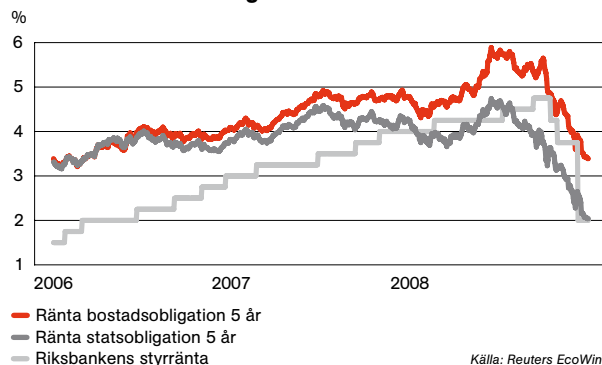
Stigande priser på energi och livsmedel fick inflationen att stiga till över 4% under sommaren. Finanskrisens avkylning av konjunkturen drog emellertid ner råvarupri-

serna kraftigt under andra halvåret och därmed dämpades inflationen. Trots en svagare konjunktur bidrog den stigande inflationen under första halvåret till att Riksbanken höjde styrräntan från 4% i januari till 4,75% i september. Det allvarliga läget på finansmarknaden och försvagningen av tillväxten fick sedan Riksbanken att snabbt sänka styrräntan till 2% i december.

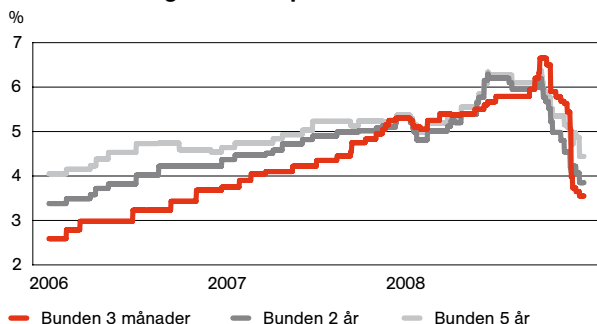
Finanskrisens genomslag under hösten fick statsobligationsräntorna att falla kraftigt. Ökad efterfrågan på säkra placeringar, lägre centralbanksräntor och lägre förväntad inflation bidrog till att den femåriga statsobligationsräntan sjönk till närmare 2%. Skillnaden mellan räntan på bostadsobligationer och statsobligationer var mycket hög under andra halvåret men även bostadsobligationsräntorna föll kraftigt under fjärde kvartalet.

Oron på finansmarknaden bidrog till att skillnaden mellan Riksbankens styrränta och den bundna tremånaders bostadsräntan var betydligt större än normalt under andra halvåret. De längre bundna bostadsräntorna drogs också upp av den stora differensen mellan räntor på bostadsobligationer och statsobligationer. Uppgången för bostadsräntorna förbyttes i ett brant fall mot slutet av året när både korta och långa räntor föll i finanskrisens spår.

Riksbankens styrränta samt räntor på femåriga stats- och bostadsobligationer



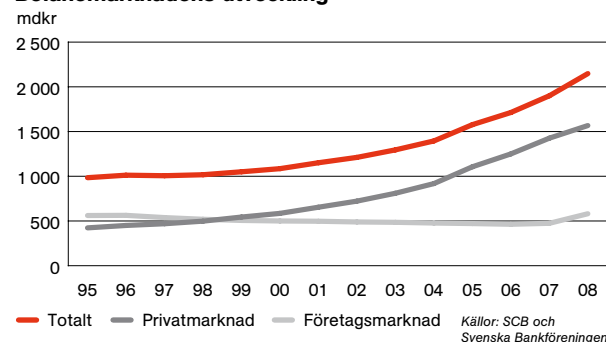
SBAB:s utlåningsräntor till privatkunder



Bolånemarknaden

Den totala marknaden för fastighetsutlåning till företag och privatkunder i Sverige fortsatte öka starkt även under 2008, till 2 148 mdkr, en ökning motsvarande 13%. Under större delen av året har tillväxten varit jämförbar med föregående år men med den tydliga avvikelserna att utvecklingen varit svagare under senhösten. Liksom de senaste åren visar privatmarknaden en mycket stark tillväxt samtidigt som även företagsmarknaden visar upp en hög tillväxt. Under den senaste femårsperioden har marknaden totalt ökat med 850 mdkr vilket motsvarar 67%.

Bolånemarknadens utveckling



Privatmarknaden

Marknaden för privata bolån har under året präglats av fortsatt hård konkurrens och prispress. Storbankerna har sänkt sina bolåneräntor och skillnaderna mellan de olika aktörernas prissättning är liten. De senaste årens kraftiga marginalsänkningar har dock avstannat och stabiliserats på en historiskt låg nivå.

Sämre konjunktur och höga bostadsräntor fram till hösten fick priserna på bostadsrätter att falla kraftigt. För villor försvagades också efterfrågan men prisnedgången var betydligt mindre än för bostadsrätter. Lägre efterfrågan på bostäder och hårdare villkor på kreditmarknaden gjorde att bostadsbyggandet snabbt bromsade upp. Marknaden för privata bolån ökade dock totalt sett med cirka 140 mdkr under året.

Företagsmarknaden

Året har präglats av allt högre finansieringskostnader. Mot slutet av året har också marknadsvillkoren för att få krediter hårdnat, i synnerhet gällande kommersiella fastigheter. Under hösten ledde dramatiskt försämrade konjunkturindikatorer till att prognoserna för både hyresutveckling och vakansnivåer försämrades. Köpare och säljare har under året legat längre ifrån varandra vilket resulterat i färre transaktioner och sjunkande fastighetspriser. Under slutet av året sjönk räntorna tillbaka, vilket bör ha en stabiliserande effekt på fastighetspriserna.

Bostadsinstitutens företagsutlåning har ökat i en allt högre takt under året. Det är svårt att bedöma förändringen på den totala kreditvolymen i marknaden på grund av att en stor del av krediterna ligger utanför bostadsinstitutens balansräkningar och därför inte finns med i statistiken. Dessa krediter återfinns bland annat hos svenska banker och utländska aktörer.

Utlåning till bostadsrättsföreningar har haft en positiv tillväxt som ytterligare ökat i slutet av året. Det är nyproduktion, ombyggnad och ombildning som driver tillväxten.

På grund av ökad osäkerhet med fallande marknadspriser som följd fick byggbolagen det svårare att sälja nyproducerade lägenheter. Det ledde till en kraftig inbromsning för uppstart av nya projekt under hösten.

Inlåningsmarknaden

Den svenska inlåningsmarknaden fortsatte under 2008 att öka med 64 mdkr. En förklaring till det starka inflödet på inlåningsmarknaden är att det negativa borsklimatet gynnat kontosparande.

Däremot syns en avmattning under hösten med till och med negativa siffror under några månader. En förklaring till det är att stora flöden av hushållens sparkontomedel togs ut från storbankernas sparkonton och sattes in på Riksgäldskontorets sparkontoprodukter vilket implicit betyder att sparande på sparkonton under hela året haft en kraftigt positiv tillväxt.

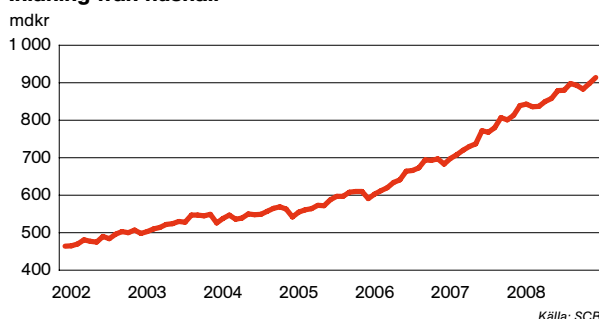
Bolånemarknaden

	2008	2007	Förändring	
Privatmarknad	mdkr	mdkr	mdkr	%
Villor och fritidshus	1 208,2	1 118,9	89,3	8,0
Bostadsrätter	358,5	308,0	50,5	16,4
Summa	1 566,7	1 426,9	139,8	9,8
Företagsmarknad	2008	2007	Förändring	
	mdkr	mdkr	mdkr	%
Flerbostadshus	463,6	434,7	28,9	6,6
Affärs- och kontorshus	34,8	31,4	3,4	10,8
Övriga ¹⁾	82,5	38,9	43,6	112,1
Summa	580,9	505,0	75,9	15,0

Källa: Svenska Bankföreningen

¹⁾ Posten Övriga har ökat kraftigt under året till följd av att Swedbank Hypotek AB förvärvat krediter på 37 mdkr från dotterbolaget Swedbank Jordbruksfastigheter AB.

Inlåning från hushåll



Källa: SCB

Hållbar utveckling



Styrning och ansvar för SBAB:s hållbarhetsarbete	sid 8
Ekonomiskt ansvar	sid 8
Socialt ansvar	sid 8
Miljöansvar	sid 9
Intressentdialog	sid 10



Hållbar utveckling

Inom SBAB är Corporate Responsibility (CR) en integrerad del av alla verksamhetsområden. Målsättningen är att ha en bra balans mellan ekonomiskt ansvar, socialt ansvar och miljöansvar. SBAB fokuserar på områden där företaget har störst möjlighet att bidra till en positiv och hållbar samhällsutveckling.



Under 2008 påbörjade SBAB ett arbete med att formulera och utarbeta en ny CR-strategi. Syftet med den nya strategin är att, externt och internt, tydliggöra arbetet med frågor som rör företagets samhällsansvar och integrera dessa med företagets övriga affärsstrategier. Den nya strategin kommer att vara klar under 2009 och införs successivt.

Styrning och ansvar för SBAB:s hållbarhetsarbete

Inom SBAB ansvarar avdelningen Kommunikation och Produkt för samordning av arbetet med hållbar utveckling. En CR-ansvarig har utsetts. Policyer som styr arbetet med hållbar utveckling fastställs av SBAB:s styrelse och riktlinjer och instruktioner av företagsledningen. Det är varje chefs ansvar att säkerställa att medarbetare känner till SBAB:s förhållningssätt inom för hållbarhet relevanta områden och efterlever gällande regler. För att arbetet med hållbar utveckling inom organisationen ska integreras på ett effektivt sätt har SBAB valt att mäta, rapportera och följa upp CR-mål i samma styrmodell som organisatio-

nens övriga mål och nyckeltal. För verksamhetsåret 2008 redovisar SBAB hållbar utveckling med Global Reporting Initiative (GRI), nivå C som utgångspunkt.

Mer information om hållbar utveckling inom SBAB samt GRI-index finns på sbab.se.

Ekonomiskt ansvar

Företagets roll i samhället

SBAB:s roll i samhället som bolåneföretag är att med lönsamhet bidra till mångfald och konkurrens på den svenska bolånemarknaden. SBAB har tagit en viktig prispressande roll och har starkt bidragit till att kostnaden för bolån blivit lägre för konsumenten. Genom att bedriva ett ansvarsfullt företagande med låga kostnader bidrar SBAB till en positiv och hållbar samhällsutveckling. Målsättningen för år 2008 var att uppnå ett K/I-tal på 42.

SBAB:s verksamhet är reglerad av ett flertal lagar, förordningar och föreskrifter. Utöver traditionell verksamhetsstyrning och uppföljning omfattas verksamheten även av ett internt regelverk med policyer, instruktioner samt kommitté- och utskottsarbete. Tillsammans med den affärsmodell som tillämpas inom SBAB skapar det ett ramverk som möjliggör en sund kreditgivning med en hållbar och god ekonomisk utveckling.

Avkastningskrav

SBAB:s avkastningskrav från ägaren är, sett över en konjunkturcykel, räntabilitet på eget kapital motsvarande femårig statsobligationsränta plus fem procentenheter efter skatt. SBAB:s utdelningsprincip är att en tredjedel av nettovinsten efter skatt ska delas ut till ägaren.

Under 2008 har SBAB inte uppnått ägarens avkastningskrav.

Socialt ansvar

Etik och gemensamma värderingar

SBAB:s styrelse beslutar varje år vid det konstituerande styrelsesammanträdet om en etikpolicy. I den anges att SBAB ska bedriva en sund verksamhet och på ett sådant sätt att ägarens, kundernas, affärspartners och allmänhetens förtroende för SBAB och den finansiella marknaden upprätthålls. Utöver företagets interna etikpolicy följer SBAB lagar och föreskrifter samt myndigheters allmänna råd och riktlinjer gällande etiska frågor.

SBAB:s gemensamma värderingar – engagemang,

innovation, helhetssyn, omtanke och tillit – ligger till grund för hur företaget agerar internt och externt. SBAB:s människosyn innebär respekt för varje individs integritet och lika värde. SBAB arbetar för jämställdhet och mot diskriminering i alla former. Det är varje chefs ansvar att säkerställa att medarbetare känner till och efterlever etikpolicyn.

Samhällsengagemang

SBAB har ett starkt samhällsengagemang och har genom åren sponsrat en rad olika projekt och organisationer. Rådande lågkonjunktur innebär tyvärr att fler människor som lever med små marginaler eller inga marginaler alls drabbas av hemlöshet. Därför har SBAB 2008 valt att stödja Stadsmissionens arbete med att lindra och förändra situationen för de hemlösa.

Medarbetare

För att kunna utveckla verksamheten och få förtroendet från nya kunder måste SBAB vara en god arbetsgivare och samarbetspartner. Alla medarbetare med lika kompetens ska ha samma rätt till anställning, befordran, lön och kompetensutveckling oavsett ålder, kön, etnisk bakgrund, funktionshinder, religion eller sexuell läggning. För mer information om hur SBAB arbetar med medarbetarfrågor se sidorna 20-21 i årsredovisningen.

Miljöansvar

Liten direkt miljöpåverkan

SBAB ska verka för att den bedrivna verksamheten ska ha minsta möjliga negativa miljöpåverkan. Att distribuera tjänster och produkter via internet och telefon är en del av företagets CR-strategi. Det minskar den negativa miljöpåverkan ett kontorsnät medför samt reducerar bland annat pappersförbrukning och transporter.

Miljöcertifierade leverantörer

SBAB:s långsiktiga mål är att alla företagets leverantörer ska vara miljöcertifierade. Under 2007 påbörjades ett arbete med att använda ett färre antal och mer miljömedvetna leverantörer. Under 2008 har detta arbete fortsatt. SBAB:s ambition är också att allt avfall som lämnar företaget ska återvinnas. Genom policyer, instruktioner, utbildning och engagemang ska SBAB uppmuntra och uppmana alla medarbetare att ta ett personligt miljöansvar både i arbetet och privat.

Tjänsteresor

SBAB:s ambition är att minska antalet tjänsteresor inom företaget. Det uppnås bland annat genom att arbeta för att öka användandet av digitala möten. SBAB:s interna instruktioner för tjänsteresor uppmuntrar all personal att resa med tåg. Tjänstebilar används mycket restriktivt inom SBAB och ska ha miljöklass 1. För att minska resor med tjänstebil och taxi i närområdet har alla medarbetare möjlighet att utnyttja de tjänstecyklar som finns tillgängliga på SBAB:s kontor.

Ekonomiskt ansvar	2008	2007	2006
K/I-tal exkl kreditförluster, %	46	68	41
Räntabilitet, %	6,7	3,1	11,5
Primärkapitalrelation, %	7,6	7,6	7,3
Socialt ansvar			
SKI			
– privatmarknad	74,1	72,8	75,4
– institutionskunder	70,9	70,5	73,0
Nöjda medarbetare ¹⁾	75	71	i.u.
Tjänster vid årets slut	352	351	360
varav innehas av kvinnor	210	207	216
Kvinnliga chefer vid årets slut, %	41	39	39
Korttidsfrånvaro, %	1,6	1,7	1,9
Långtidsfrånvaro, %	2,0	2,7	2,3
Total sjukfrånvaro, %	3,6	4,4	4,2
Uttag friskvårdsbidrag av alla anställda, %	68	66	68
Genomsnittsalder	43	42	41
Antal anställda, medelantal	365	374	410
Personalomsättning, %	8	10	6
Andelen män med föräldrabidrag av total, %	24	21	19
Utbildningsdagar per anställd	2,0	2,3	2,1
Miljöansvar			
Miljöcertifierade leverantörer, %	20	i.u.	i.u.
Tjänsteresor icke miljöbil, antal	527	i.u.	i.u.
Tjänsteresor miljöbil, antal	702	i.u.	i.u.
Tjänsteresor tåg, antal	1 015	i.u.	i.u.
Tjänsteresor flyg, antal	377	i.u.	i.u.
Tjänsteresor totalt, antal	2 621	i.u.	i.u.
CO ₂ utsläpp kopplat till transporter, kg	36 262	i.u.	i.u.
Pappersförbrukning Privatmarknad ²⁾ /nyutbetalt lån, ark	37,4	39,5	34,0

¹⁾ enligt genomförd attitydundersökning

²⁾ inkl. Partner

Intressentdialog

Att ha en öppen och god dialog med företagets olika intressentgrupper är viktigt för SBAB. Att känna till omvärldens önskemål, krav och förväntningar på företaget är en förutsättning för att kunna utveckla affärsverksamheten i rätt riktning och därmed säkerställa en positiv och hållbar ekonomisk utveckling. SBAB har ett antal olika grupper i samhället som har intresse av och blir påverkade av hur verksamheten bedrivs. Bilden visar företagets primära intressenter. Det är SBAB:s ambition, där det är rimligt, att uppfylla de önskemål, förväntningar och krav olika intressenter ställer på SBAB.

Kunder

Att vara lyhörd för kundens behov är en viktig del av SBAB:s produktutvecklingsprocess. Genom den säkerställs att företagets produkter lever upp till befintliga och potentiella kunders önskemål och förväntningar.

Långsiktiga kundrelationer uppnås genom god tillgänglighet samt genom att överträffa kundens förväntningar på god service med enkla, tydliga och konkurrenskraftiga erbjudanden. I årets mätning av kundnöjdhet, genomförd av Svenskt Kvalitetsindex, framgår att SBAB har flest nöjda institutionskunder (bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag) samt får en topplacering även inom privatmarknad. SBAB:s målsättning är att ligga högst i dessa mätningar inom alla kundsegment.

Investerare

En förutsättning för att lyckas i upplåningsverksamheten är långsiktiga relationer till företagets investerare och motparter i kapitalmarknaden. För att säkerställa detta krävs hög kompetens hos SBAB:s medarbetare samt att investerare känner ett förtroende för SBAB:s verksamhet. Dialogen med investerare sker bland annat genom daglig kontakt och personliga möten, så kallade roadshows samt via scbc.se och sbab.se. I samtliga av dessa kommunikationskanaler eftersträvar SBAB att vara transparent och tillhandahålla för investerarna relevant information.

Medarbetare

Med ett interaktivt intranät ges medarbetarna möjlighet att ha en dialog med företagsledningen och följa verksamhetens utveckling. Genom regelbundna medarbetarundersökningar säkerställs att företaget lever upp till medarbetarnas krav och önskemål på en god arbetsgivare.

SBAB arbetar med det individuella MAP-samtalet (mål och aktivitetsplan). I samtalet kopplas företagets övergripande mål och strategier ihop med medarbetarens arbetsuppgifter och hur dessa bidrar till helheten.



- **Kanaler kunder:** Kundundersökningar, användartester, varumärkesanalyser, partnersamarbeten, kundträffar, frågeforum på sbab.se, årsstämma, hållbar utveckling i årsredovisningen, CR på sbab.se
- **Kanaler investerare:** Road-shows, ratingföretagens analyser, personliga och löpande kontakter, årsstämma, hållbar utveckling i årsredovisningen, CR på sbab.se
- **Kanaler medarbetare:** Medarbetarundersökningar, intranätet, utbildning inom områden som berör CR, hållbar utveckling i årsredovisningen, CR på sbab.se

Uppnått 2008

- Hållbarhetsredovisning med GRI (Global Reporting Initiative) som utgångspunkt
- Nyckeltal och mål gällande hållbar utveckling är integrerade i SBAB:s styrmodell och övergripande affärsplan 2009
- Ny funktion för regelefterlevnad inrättad (Compliance)
- Ytterligare ökat antal miljöcertifierade leverantörer
- Beslut om inköp av "grön" el, kravmärkt kaffe och ekologisk frukt
- Beslut om översyn av arbetsplatsbelysning i syfte att minska energiförbrukning

Fokus 2009

- Utveckla SBAB:s CR-strategi
- Översyn av policyer och instruktioner
- CR-utbildning i organisationen
- Förbättra kommunikationen av SBAB:s hållbarhetsarbete

Förvaltningsberättelse



Organisation	sid 12
Utlåning	sid 13
Inlåning	sid 17
Upplåning	sid 18
Medarbetare	sid 20
Resultat	sid 22
Femårsöversikt	sid 24
Vinstdisposition	sid 68



Organisation

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) (org. nr. 556253-7513) ("SBAB") är ett statligt helägt publikt aktiebolag. Den svenska statens ägarintresse företräds av Näringsdepartementet. SBAB är ett oberoende vinstdrivande företag som regleras av lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse och står under tillsyn av Finansinspektionen.

SBAB bildades i syfte att anskaffa behövligt kapital för att finansiera statliga bostadslån och startade sin utlåningsverksamhet den 1 juli 1985. Innan dess hade statliga bostadslån finansierats direkt över statsbudgeten.

SBAB-koncernen består av SBAB och dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) (org.nr. 556645-9755) ("SCBC") samt det delägda bolaget FriSpar Bolån AB (org.nr. 556248-3338) ("FriSpar").

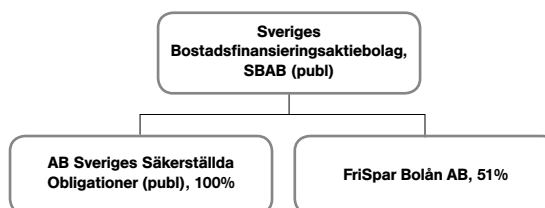
SCBC ägs till 100% av SBAB och bolaget konsolideras i SBAB-koncernen. SCBC:s huvudsakliga verksamhet är att emittera säkerställda obligationer enligt lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer på den svenska och internationella kapitalmarknaden. SCBC bedriver ingen egen utlåningsverksamhet utan förvärvar lån från framför allt SBAB.

FriSpar är ett samägt kreditmarknadsbolag med verksamhet i södra Sverige, främst västra och mellersta Skåne. SBAB:s ägarandel är 51% och bolaget redovisas enligt klyvningsmetoden i SBAB-koncernen. Sparbanken Finn äger 34,3% och Sparbanken Gripen AB (publ) äger 14,7%. Utlåning sker både till privat- och företagsmarknaden. Marknadsbearbetning, utlåning och kreditbedömning sköts av Sparbankerna. Upplåning och löpande administration hanteras av SBAB.

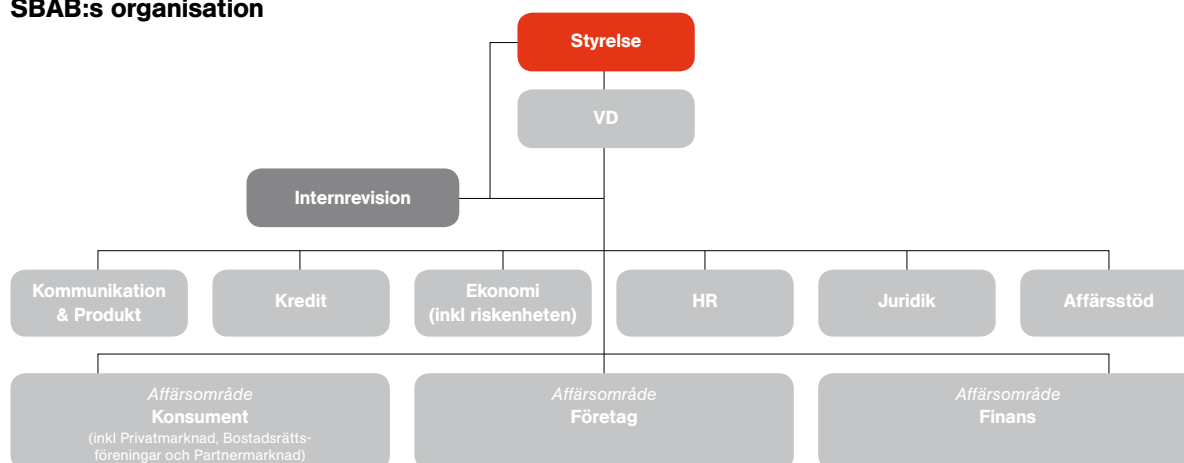
SBAB:s huvudsakliga verksamhet består i att driva en effektiv och vinstgivande utlåning på den svenska bolåne-marknaden till såväl privatpersoner, bostadsrättsföreningar som till företag. SBAB har ett antal samarbetspartners som är en viktig distributionskanal för SBAB:s produkter.

I april 2007 utvidgade SBAB sitt produktutbud med sparande till privatpersoner.

SBAB-koncernen



SBAB:s organisation



Utlåning

SBAB har under året ökat sin utlåningsportfölj med 7,4 mdkr på en försämrad marknad. Detta är drivet av en nyutlåning på 34,5 mdkr (32,6 mdkr) och en lösen på 27,1 mdkr (33,4 mdkr). Portföljen vid årets slut uppgick till 185,2 mdkr (177,8 mdkr). Portföljen fördelas mellan Privatmarknad 80,5 mdkr, Bostadsrättsföreningar 35,0 mdkr, Partners 37,7 mdkr och Företag 32,0 mdkr.

Utlåningsportföljen som presenteras i detta avsnitt inkluderar hela FriSpars utlåningsportfölj. I den finansiella rapporteringen längre fram konsolideras FriSpar till 51% enligt klyvningsmetoden.

Årets utlåningsverksamhet

Privatmarknad exklusive samarbetspartners

Privatmarknaden har under 2008 sett en försämrad marknad. Första halvåret var avvaktande på grund av utvecklingen i USA och England. Efter sommaren slog finansorn till med full kraft vilket ledde till bland annat fallande villa- och bostadsrättspriser. Prisnedgången på småhus låg under året på cirka 5% och på bostadsrätter på cirka 10%. Marginalpressen har inte avtagit nämnvärt utan är fortsatt hög. Bolånetillväxten avtog under 2008 och understeg 2007 års tillväxt. Framför allt syns en avmattning av utlåningen under fjärde kvartalet. Marknaden växte med 140 mdkr 2008 (176 mdkr).

Nyutlåningen inom affärsenhet Privatmarknad (bolån till privatpersoner exklusive samarbetspartners) uppgick

till 14,9 mdkr (15,0 mdkr) och lösen under året var 12,5 mdkr (15,4 mdkr) vilket ledde till en portfölj i slutet av 2008 på 80,5 mdkr (78,1 mdkr). En betydande del, 1,8 mdkr, av den totala nyutlåningen utgörs av lån till medlemmarna i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. SBAB:s marknadsandel på privatmarknaden har minskat under året till 7,5% (8,1%).

Av de kunder som under 2008 valt löptider, både nyutlåning och befintlig utlåning, valde 77% 1-3 månader, 19% 1-4 år och 4% 5-10 år. De kunder som gjorde ett val i samband med nyutlåning valde generellt en kortare löptid.

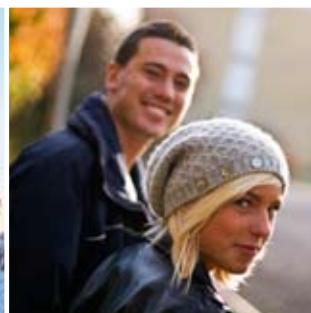
Under hösten beslutade SBAB att inte erbjuda den kortaste löptiden, 1 månads räntebindning, till nya kunder.

SBAB har under 2008 valt att fortsätta erbjuda belåning upp till 95% av marknadsvärdet på privatbostäder. På grund av osäkerheten kring utvecklingen på bostadsmarknaden rekommenderar SBAB dock samtliga kunder att inte låna mer än 85% av marknadsvärdet. SBAB har under året infört en del förändringar i kreditgivningsprocessen bland annat har en högre amorteringstakt införts på den del av lånet som överstiger 85% av marknadsvärdet.

Under april månad lanserade SBAB en ny modell för räntesättning av bolån till privatpersoner. Modellen är enkel och tydlig och den ränta kunden får beror på belåningsgrad och lånets storlek. Kunderna kan enkelt beräkna sin egen ränta på sbab.se eller få personlig hjälp av SBAB:s kundtjänst per telefon.

sbab.se

SBAB erbjuder bolån och sparande via internet och telefon. Det gör webbplatsen sbab.se till en mycket viktig kommunikations- och försäljningskanal. Under 2008 hade sbab.se 3,6 miljoner besök. Webbplatsen är framtagen med användarvänlighet i fokus. Under året har arbetet



fortsatt med att öka interaktiviteten mellan SBAB och webbplatsens besökare. Sbab.se har under 2008 kvalificerat sig till Internetworlds lista över Sveriges 100 bästa webbplatser.

Bostadsrättsföreningar

Ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt har varit något högre än föregående år framför allt på grund av allmännyttans försäljningar av hyreshus i Stockholmsregionen efter det att den så kallade stopplagen avskaffades. Stockholms stad beslutade dock att inga fler utförsäljningar kommer att göras av allmännyttan inom tullarna med undantag för de föreningar som redan har fått ett pris på sin fastighet, men ännu inte genomfört sin affär. Med anledning av den ökade finansorn har även en viss avmattning märkts under hösten. Huvudskälen till detta är att köpare och säljare har svårare att komma överens om rätt prisnivå samt att beslutsprocessen tar längre tid.

Utlåningen till bostadsrättsföreningar uppgick till 35,0 mdkr (33,7 mdkr) vilket motsvarar en marknadsandel på 14% (14%). Nyutlåningen för året blev klart högre än föregående år, 5,6 mdkr (3,4 mdkr) och andelen lån som förlängdes vid villkorsändringar ökade till 85% (83%).

Samarbetspartners

SBAB:s samarbetspartners fortsätter att vara en viktig distributionskanal för SBAB. Affärsenheten Partner är inne i en expansiv fas och antalet anställda har utökats under året. Merparten av tillväxten från partners kommer från banksamarbetena med Sparbankerna Finn och Gripen, ICA Banken, Ikanobanken, Bank2, SalusAnsvar och GE Money Bank. Under året har SBAB inlett samarbeten med Sparbanken Syd, internetmäklaren Nordnet och fastighetsmäklarkedjan ERA.

Nyutlåningen via partners har under året utvecklats i paritet med 2007. Under 2008 uppgick nyutlåningen till

6,3 mdkr (6,8 mdkr). Den totala utlåningen inom partnermarknaden fortsätter att öka och uppgår nu till 37,6 mdkr (36,0 mdkr). Det gemensamt ägda bolaget FriSpar Bolån AB, som ägs till 51% av SBAB och 49% av Sparbankerna Finn och Gripen, fortsätter att ha en gynnsam utveckling.

Tillgångarna i FriSpars utlåningsportfölj har tidigare inte varit möjliga att använda i säkerhetsmassan vid SCBC:s utgivning av säkerställda obligationer. Större delen av portföljen har därför förvärvat av SCBC som därmed kan använda tillgångarna vid utgivning av säkerställda obligationer. SBAB kan genom detta förvärv fortsättningsvis erbjuda FriSpar en konkurrenskraftig finansiering vid upplåning.

SBAB har under året gjort strategiska investeringar för att ytterligare flytta fram positionerna som den naturliga partnern för aktörer som även vill tillhandahålla bolån. Flertalet nya återanvändbara tjänster har utvecklats, främst mot mäklarkedjor, för återförsäljning av SBAB:s bolån. Genom den flexibla teknikplattformen kan SBAB:s system speglas rakt in i samarbetspartners systemlösningar, vilket möjliggör en mycket snabb teknik- och produktlantering.

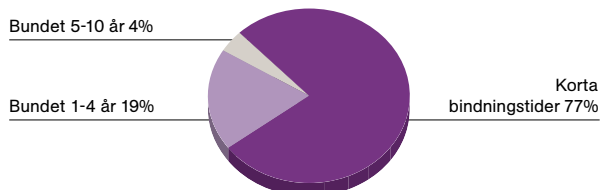
Företag

Nyutlåningen till fastighetsbolag och fastighetsfonder uppgick till 7,7 mdkr (7,4 mdkr) under 2008 vilket är en ökning jämfört med föregående år. Nyutlåningen till flerbostadshus uppgick till 6,2 mdkr (5,2 mdkr) och kommersiella fastigheter till 1,5 mdkr (2,1 mdkr). Utlåningen till den kommunala sektorn fortsatte att minska. Företagsportföljen, inklusive kommunportföljen, uppgick till 32,0 mdkr (30,1 mdkr) vilket är en ökning jämfört med föregående år. SBAB:s marknadsandel för utlåning till juridiska personer, exklusive bostadsrättsföreningar, bedöms vara cirka 5%.

Nyutlåningen är i mycket hög grad beroende av en aktiv transaktionsmarknad. Fastighetsöverlåtelser har under andra halvåret mer eller mindre stagnerat. Nyförsäljningen har därför huvudsakligen skett under årets första hälft. Trots den svåra situationen på kapitalmarknaden har affärsmöjligheter uppstått under hösten där SBAB bland annat kunnat ta över befintliga krediter från andra aktörer. Det har lett till en god tillväxt i flerbostadshusportföljen på 3,0 mdkr (-0,8 mdkr) under året.

Tack vare en specialiserad organisation med kundteam i Stockholm, Göteborg och Malmö, kan en aktiv bearbetning av medelstora och större fastighetsbolag bedrivas. Inom SBAB är beslutsvägarna korta vilket bidrar till en enkel affärsprocess.

Val av räntebindningstid privatmarknad 2008



Nyutlåning

mdkr	2008	2007	Förändring
Privatmarknad (exklusive samarbetspartners)	14,9	15,0	-0,1
Samarbetspartners	6,3	6,8	-0,5
Summa privatmarknad	21,2	21,8	-0,6
Bostadsrättsföreningar	5,6	3,4	+2,2
Företag	7,7	7,4	+0,3
Summa bolånemarknad	34,5	32,6	+1,9

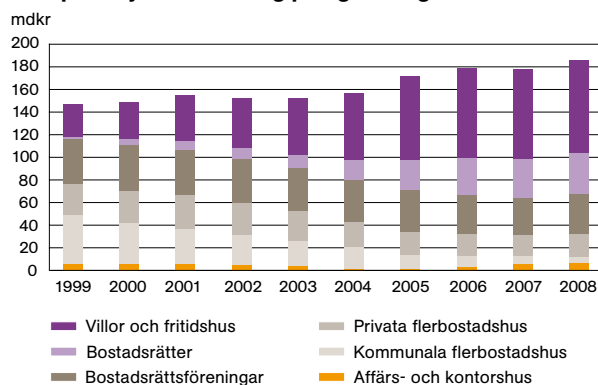
SBAB har under de tre senaste åren haft en stark utveckling på fastighetsmarknaden, exklusive kommunsektorn. Betydelsen av en sund och långsiktig kreditgivning blir ännu mer uppenbar i tider av oro. Löpande uppföljning, egen värderingskompetens och väl utvecklade modeller och verktyg för riskanalys säkerställer en god kredithantering.

Portföljutveckling

SBAB:s utlåningsportfölj ökade under 2008 med 7,4 mdkr (-0,8 mdkr) och omfattade vid årsskiftet 185,2 mdkr (177,8 mdkr). SBAB:s marknadsandel på den totala bolånemarknaden uppgår till 8,6% (9,4%).

Den största delen av SBAB:s portfölj, 44% (45%), utgörs av lån till villor och fritidshus. En minskning av utlåningen har under ett flertal år skett till kommuner och kommunala fastighetsbolag, vilket avspeglar sig i låneportföljens säkerhetssammansättning, där volymen kommunal borgen och direktlån till kommuner stadigt sjunkit. Pantbrev är den största kategorin av säkerheter och utgör 75% (74%) av portföljen.

Låneportföljens fördelning på ägarkategorier

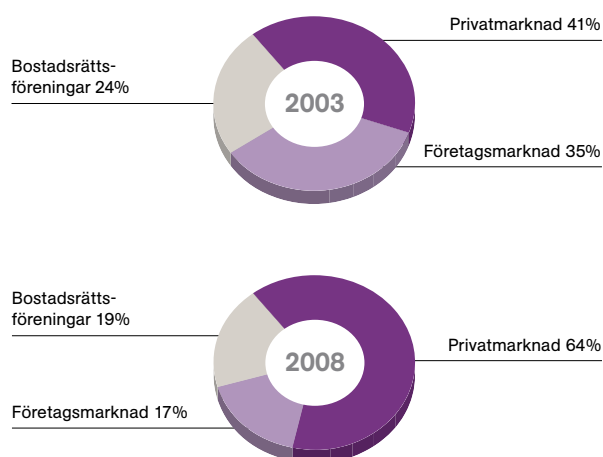


Privatmarknad inklusive Partnermarknad hade under året en volymökning på 4,1 mdkr (1,5 mdkr) och vid slutet av året utgjorde privatmarknadskrediterna 117,9 mdkr (113,8 mdkr) vilket motsvarar 64% (64%) av SBAB:s totala låneportfölj. Detta kan jämföras med år 2003 då andelen privatmarknadslån var 41%.

Företagsmarknadsportföljen, inklusive bostadsrättsföreningar, har ökat med 3,2 mdkr (-2,3 mdkr) och uppgår till 67,2 mdkr (64,0 mdkr) vilket motsvarar en marknadsandel på 11,4% (13,4%). Utlåningen till företagsmarknaden, exklusive bostadsrättsföreningar, har under året ökat till 32,4 mdkr (30,6 mdkr) och till bostadsrättsföreningar till 34,9 mdkr (33,4 mdkr).

Portföljen koncentreras i allt högre grad till storstadsregionerna. De demografiska förändringarna gör att befolkningen ökat i storstadsregionerna med en ökad bostadsefterfrågan som följd. Detta har i sin tur medfört högre omsättning på fastighetsmarknaden med åtföljande ökad efterfrågan på bostadslån. Den befintliga utlåningen är till övervägande del koncentrerad till Stockholmsregionen 43% (43%) och i andra hand till Öresundsregionen 24% (23%). Det är också i dessa regioner som nyutlåningen är som störst.

Låneportföljens fördelning



Låneportföljens fördelning på ägarkategorier

mdkr	2008	2007	Förändring
Villor och fritidshus	81,3	80,0	+1,3
Bostadsrätter	36,6	33,8	+2,8
Bostadsrättsföreningar	34,9	33,4	+1,5
Privata fastighetsbolag	21,1	18,0	+3,1
Kommunala fastighetsbolag	5,0	7,0	-2,0
Affärs- och kontorshus	6,3	5,6	+0,7
Summa	185,2	177,8	+7,4

Låneportföljens säkerhetssammansättning

mdkr	2008	2007	Förändring
Kommunal borgen och direktlån kommuner	8,5	10,7	-2,2
Statlig kreditgaranti	1,1	1,3	-0,2
Bankgaranti	0,0	0,0	+0,0
Pantbrev	138,2	131,1	+7,1
Bostadsrätt	36,6	33,8	+2,8
Övrig säkerhet	0,8	0,9	-0,1
Summa	185,2	177,8	+7,4

Låneportföljens geografiska fördelning

mdkr	2008	2007	Förändring
Stockholmsregionen	80,3	75,6	+4,7
Göteborgsregionen	15,8	15,1	+0,7
Öresundsregionen	45,3	41,3	+4,0
Universitets- och tillväxtorter	15,8	16,3	-0,5
Övriga orter	27,9	29,5	-1,6
Summa	185,2	177,8	+7,4

Utveckling av SBAB:s låneportfölj (exklusive värdepapperiserade lån)*

	2008	2007	2006	2005	2004
Låneportfölj, mdkr	185	178	171	156	131
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,5	1,6	1,5	1,5	1,4
Antal lån, tusental	357	359	364	321	243
Andel lån med kommunal borgen eller statlig borgen/garanti, %	5	6	8	12	19

*SBAB köpte under 2007 tillbaka samtliga värdepapperiserade lån.



Inlåning

SBAB har under året haft en stor tillströmning av både kunder och inlåningsvolym till inlåningsprodukterna. Under några veckor i oktober fördubblades både antal konton och inlåningsvolymen. SBAB mottog också utmärkelsen "Årets Sparkonto" av tidningen Privata Affärer.

SBAB har sedan våren 2007 erbjudit två olika produkter inom inlåning. Sparkontot för såväl befintliga som nya kunder med en ränta på 2,85% per 2008-12-31 och SBAB-kontot för befintliga kunder med bolån på 1 miljon kronor eller mer, med en ränta på 3,35% per 2008-12-31. Dessa konton lanserades som en del i en långsiktig satsning på att bredda produktutbudet inom SBAB till att också omfatta inlåning.

Nivån på räntan har varierat kraftigt under året, till följd av oron under den pågående finanskrisen. Som högst var räntan på Sparkontot 5,50% i oktober och som lägst 2,85% i december. För SBAB-kontot var räntan som högst 6,00% i oktober och som lägst 3,35% i december.

SBAB har under året valt att justera räntenivåerna på inlåningskontona i förhållande till utvecklingen av de korta bolåneräntorna.

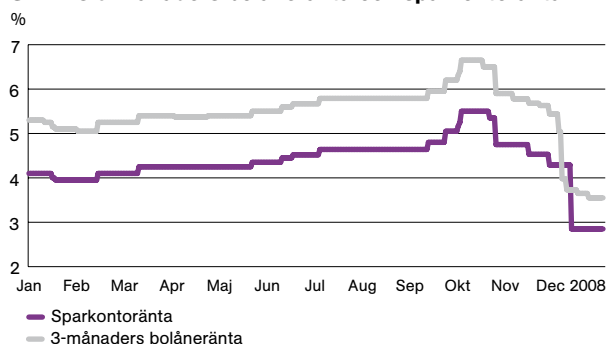
Inlåning som sparform växte kraftigt under 2008 på bekostnad av andra sparformer som till exempel aktier och fonder. Den totala bankinlåningen växte med 64 mdkr under 2008. På en osäker marknad med fallande aktiekurser är inlåning en trygg och säker sparform med garanterad avkastning. Dessutom har räntenivån på inlåningskontona varit relativt hög under 2008.

Tillväxten på både inlåningsvolym och antal konton har under 2008 varit mycket kraftig. Inlåningsvolymen ökade från 759 mnkr till 3 542 mnkr per 2008-12-31. Antal konton som öppnades under året uppgick till cirka 22 000 och totalt fanns vid årsskiftet cirka 30 700 aktiva konton. Under året har SBAB genomfört två större marknadsaktiviteter inom inlåning, en i januari och en i november.

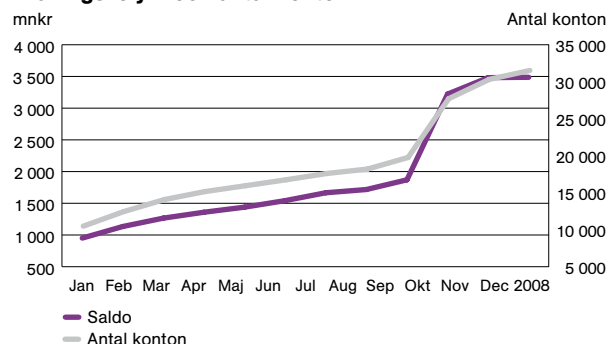
Den första tiden efter lanseringen av inlåningsprodukterna var det mest befintliga bolånekunder som valde att öppna inlåningskonton hos SBAB. Under större delen av 2008 har detta vänt och senare under året dominerades tillflödet av helt nya kunder som inte har någon annan koppling till SBAB. På detta sätt har också inlåning blivit en viktig del i SBAB:s strategi för kundrekrytering.

I november fick SBAB ta emot pris för "Årets Sparkonto" av tidningen Privata affärer. Motiveringen löd; *"Enkelhet kännetecknar tyvärr inte de flesta bankers sparkonton. Men denna utmanare har på ett förtjänstfullt sätt gett oss ett nytt sparkonto utan krångliga villkor och olika trappsteg, samt en av marknadens bästa räntor".*

SBAB:s 3-månaders bolåneränta och sparkontoränta



Inlåningsvolym och antal konton



Upplåning

Under 2008 har kapitalmarknaderna karaktäriserats av extrema händelser och hög volatilitet. Den oro som präglade de finansiella marknaderna har haft inverkan på SBAB:s upplåningsverksamhet genom framför allt bredare kreditspreadar på såväl säkerställd som icke säkerställd upplåning.

SBAB-koncernen har fortsatt att refinansiera icke säkerställd skuld genom emission av säkerställda obligationer som nu utgör koncernens viktigaste upplåningskälla. SBAB har lyckats att bibehålla tillgång till sina viktigaste upplåningsmarknader, i valutorna svenska kronor och euro. Detta illustreras dels av de två stora publika transaktionerna i euro under året, dels av de emissioner i svenska kronor som genomfördes. Dessa transaktioner genomfördes innan det statsgaranterade programmet för svenska banker offentliggjordes. SBAB hade vid utgången av 2008 inte gått med i garantiprogrammet. SBAB ansökte om deltagande i svenska statens garantiprogram i början av februari 2009. Riksgäldskontoret beviljade SBAB:s ansökan den 17 februari 2009.

Trots ökad oro och minskad marknadslikviditet under finanskrisen har SBAB under varje skede haft god tillgång till finansiering. SBAB har kunnat infria sitt mål om en ökad andel lång upplåning.

SBAB lägger stor vikt vid att ha en väl diversifierad finansieringsportfölj och en bred investerarbas. För att uppnå det krävs en aktiv marknadsnärvaro både i Sverige och internationellt. För att kunna tillmötesgå investerares önskemål och behov av olika typer av placeringsalternativ är det viktigt med ett brett produktutbud och flexibla upplåningsstrategier.

Ett urval av årets viktigaste händelser:

- ✦ Två framgångsrika emissioner i euro i både säkerställd och icke-säkerställd upplåning. Med emissionsbelopp på 1,25 miljarder euro är det de två största enskilda emissionerna SBAB-koncernen genomfört.
- ✦ Emissionsverksamhet i ett flertal valutor; svenska kronor, euro, amerikanska dollar, brittiska pund, japanska yen, schweiziska franc och norska kronor samt en aktiv marknadsnärvaro på samtliga upplåningsprogram.
- ✦ Förlängning av löptiden i skuldportföljen.

SBAB

Kortfristig upplåning

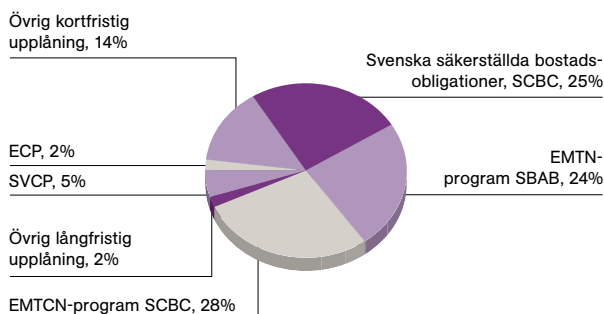
SBAB har tre etablerade certifikatprogram för kortfristig upplåning: ett svenskt certifikatprogram (SVCP), ett europeiskt certifikatprogram (ECP) och ett amerikanskt certifikatprogram (USCP).

Långfristig upplåning

SBAB har ett långfristigt program för upplåning. Ett flertal transaktioner under EMTN-programmet har genomförts under året till en volym motsvarande 37 376 mnkr fördelat i följande valutor: euro, japanska yen, amerikanska dollar och svenska kronor.

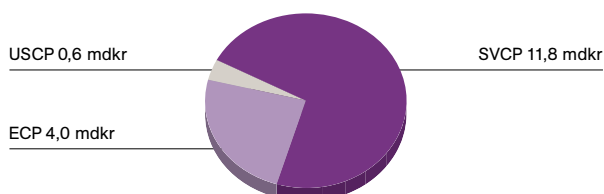
Finansieringskällor koncernen

Utestående skuld 2008-12-31: 235 mdkr



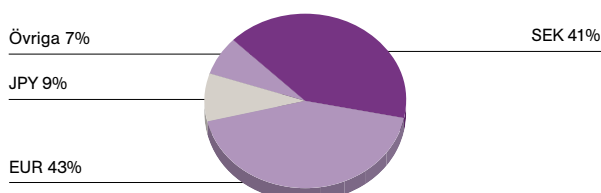
Certifikatprogram

Utestående volym 2008-12-31



EMTN-programmet SBAB 2008

Valutafördelning emitterade värdepapper



Kortfristig upplåning, SBAB	Rambelopp
Svenskt certifikatprogram (SVCP)	25 mdkr
European Commercial Paper Programme (ECP)	2 md USD
US Commercial Paper Programme (USCP)	4 md USD

Långfristig upplåning, SBAB	Rambelopp
Euro Medium Term Note Programme (EMTN)	11 md USD

Rating

Den 5 februari 2008 ändrade Moody's SBAB:s långfristiga rating från Aa3 till A1 och ändrade samtidigt till negativ outlook.

Standard & Poor's ändrade sin långfristiga rating den 26 november 2008 från AA- till A+ samt den kortfristiga ratingen från A-1+ till A-1 och ändrade samtidigt till negativ outlook.

SCBC:s upplåningsprogram för säkerställda obligationer har åsatts ratingen Aaa/AAA.

Rating	Moody's	Standard & Poor's
Långfristig upplåning, SBAB	A1	A+
Långfristig upplåning, SCBC	Aaa	AAA
Kortfristig upplåning, SBAB	P-1	A-1

SCBC

SCBC använder sig för närvarande av två upplåningsprogram; bostadsobligationsprogrammet i Sverige och EMTCN-programmet, företrädesvis i den internationella marknaden. Dessa båda program har erhållit högsta möjliga långfristiga kreditbetyg Aaa/AAA av ratinginstituten Moody's och Standard & Poor's.

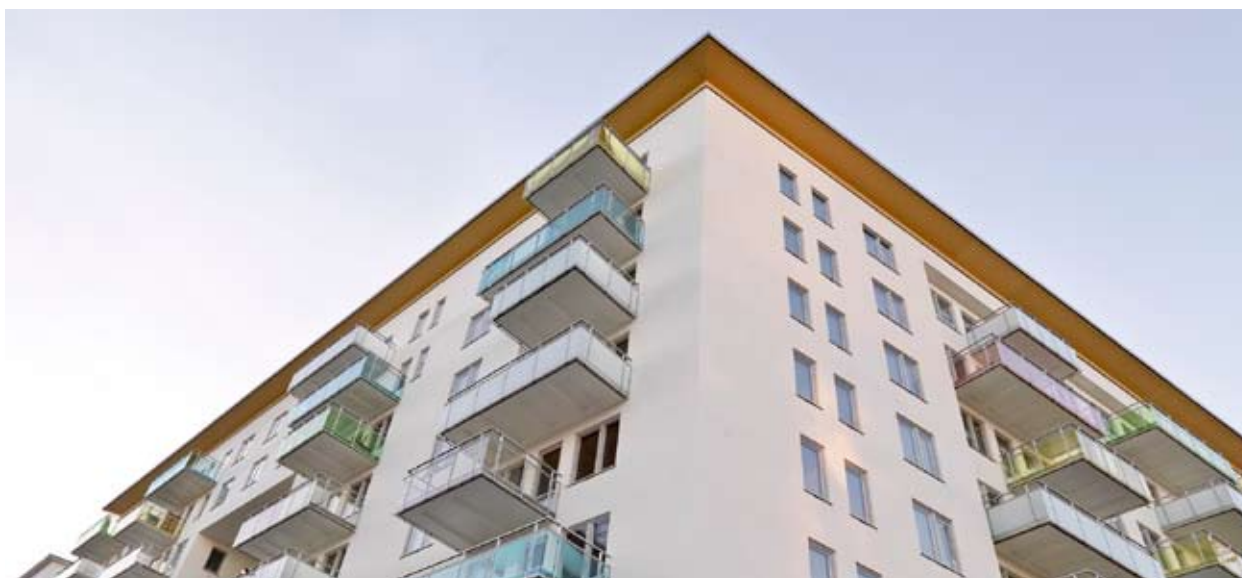
SCBC bedriver inte någon nyutlåning i egen regi utan förvärvar löpande krediter från SBAB. Syftet med förvärven av krediter är att dessa till sin helhet eller delvis ska ingå i den säkerhetsmassa som utgör säkerhet för de investerare som är innehavare av SCBC:s säkerställda obligationer. Under 2008 ökade SCBC:s kreditportfölj med cirka 30 mdkr (40 mdkr).

Den konstruktion och bolagsstruktur som SBAB valt för utgivning av säkerställda obligationer kombinerad med den svenska lagstiftningen om säkerställda obligationer har uppskattats av marknadsaktörer och ratinginstitut.

SCBC har under året emitterat totalt 28 702 mnkr (24 088 mnkr) svenska säkerställda bostadsobligationer och motvärdet av 17 193 mnkr (26 901 mnkr) under EMTCN-programmet.

Utestående skuld under det svenska säkerställda bostadsobligationsprogrammet per 31 december 2008 var 56 642 mnkr (55 316 mnkr), exklusive repor och motvärdet av 65 175 mnkr (51 251 mnkr) under EMTCN-programmet.

Information om SCBC:s säkerhetsmassa publiceras på webbplatsen scbc.se.



Medarbetare

Engagerade medarbetare som känner sig stolta över att arbeta på SBAB är av stor vikt för företagets framgång. Viktiga faktorer för att medarbetare ska känna sig motiverade är gott ledarskap, goda utvecklingsmöjligheter och ett stimulerande arbete.

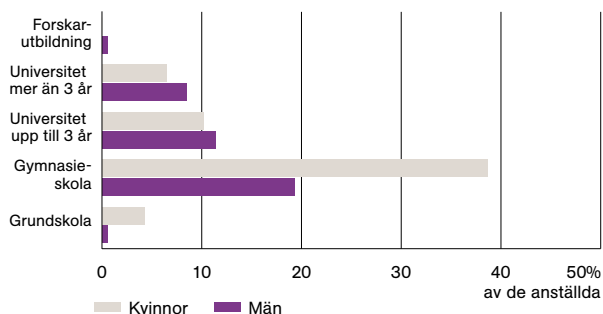
Ledarskap

SBAB:s ledare ska vara goda förebilder, tydliga i sin kommunikation, modiga, kunna utveckla medarbetare, fatta beslut och ha helhetssyn. SBAB har under året fortsatt att fokusera på ledarutveckling i form av ledarutbildning och träning i det så kallade coachande ledarskapet. Totalt har 37 medarbetare deltagit i ledarutbildningen, varav 16 under år 2008.

Utvecklingsmöjligheter

För att uppnå engagemang och goda prestationer är det viktigt att SBAB:s mål och strategier är tydliga, nedbrutna och väl förankrade inom organisationen. SBAB:s affärsplaneringsprocess med tillhörande MAP-samtal (medarbetarens mål och aktivitetsplan) är därför mycket viktiga som kommunikations- och planeringsverktyg. Genom ett målinriktat arbete med individuella mål och aktivitetsplaner säkerställs medarbetarens förståelse för SBAB:s affärsplan och vikten av hur medarbetarens arbete bidrar till helheten. Under året har 82% (i.u.) haft ett MAP-samtal samt minst ett uppföljningssamtal. MAP-samtalen ligger även till grund för identifiering av utbildningsbehov. Under året har bland annat en utbildningsserie med fokus på risk och ekonomi påbörjats.

Utbildningsnivå



Ny medarbetarundersökning

Medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg för den fortsatta utvecklingen av SBAB och medarbetarna. För att kunna genomföra kontinuerliga medarbetarundersökningar har ett verktyg kallat "Tempen" tagits fram inom SBAB. I den första undersökningen som gjordes i september var svarsfrekvensen mycket hög med en nivå på 93%. Samma undersökning visade också att 75% av SBAB:s medarbetare är nöjda eller mycket nöjda med sin arbetssituation. En nivå över 70% är bra men SBAB:s målsättning är att öka värdet till 77% 2010.

Jämställdhet och mångfald

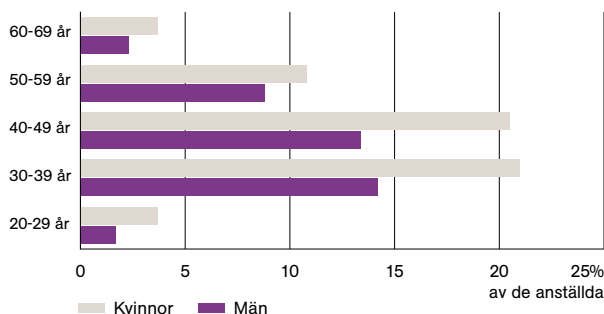
SBAB strävar efter att vara en arbetsplats med jämställdhet och mångfald. Det ska finnas lika möjligheter och rättigheter för alla oberoende av ålder, kön, etnisk bakgrund, funktionshinder, religion eller sexuell läggning.

Målsättningen är att ha en jämn (50/50) könsfördelning bland chefer på samtliga positioner. Andelen kvinnliga chefer vid årets slut var 41% (39%) och andelen kvinnor inom företagsledningen var 50% (50%). En lönekartläggning genomförs årligen för att säkerställa att inga systematiska och osakliga löneskillnader föreligger.

Arbetsmiljö och hälsa

En god arbetsmiljö och friska medarbetare är viktigt. För att säkerställa att SBAB har en god arbetsmiljö genomförs bland annat en arbetsmiljökartläggning och medarbetarundersökning. SBAB erbjuder alla medarbetare en så kallad friskvårdstimme, där möjlighet ges att nyttja en timme av arbetstiden varje vecka till en friskvårdsaktivitet. Medarbetarna har också möjlighet till bland annat friskvårdsbidrag,

Åldersfördelning



fri läkarvård, tillgång till träningslokaler samt subventionerad privat sjukvårdsförsäkring.

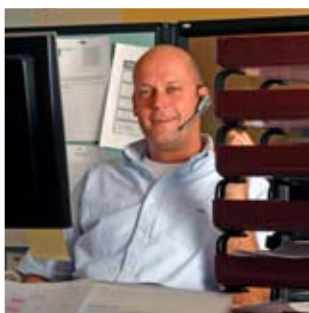
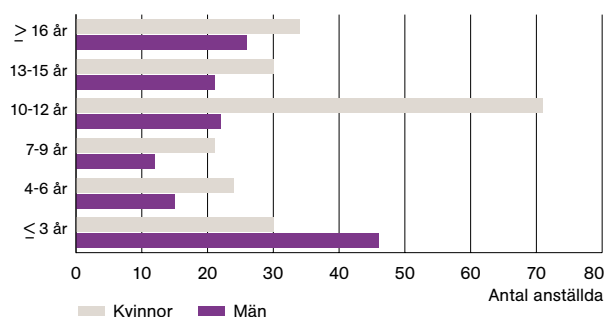
SBAB:s rehabiliteringsarbete för sjukskrivna medarbetare innebär tidiga insatser med en aktiv kontakt med den sjukskrivne, företagshälsovården, försäkringskassan och medarbetarens chef. Den totala sjukfrånvaron minskade under året till 3,6% (4,4%).

SBAB:s medarbetare ska på ett naturligt sätt kunna förena arbete och privatliv. Den föräldralediga medarbetaren kompenseras under ett års tid med 10% av lönen under 10 inkomstbasbelopp samt 80% på lönedelar över 10 inkomstbasbelopp. Andelen män som är föräldralediga med föräldrabidrag ökar och var under året 24% (21%).

Riktlinjer för incitamentsprogram

En ny modell för incitamentsprogrammet har införts under året. Modellen består av två delar där en del är relaterat till de företagsövergripande målen och en del är relaterat till avdelnings- eller gruppsmål. Utfallet under de två delarna är oberoende av varandra. Maximalt utfall är två månadslöner. Incitamentsprogrammet omfattar samtliga medarbetare utom VD. Ytterligare upplysningar om incitamentsprogrammet finns i not 5.

Anställningstid



Resultat

Rörelseresultat

SBAB:s rörelseresultat för 2008 uppgick till 585 mnkr (258 mnkr). Räntenettot sjönk något medan omkostnadsutfallet låg i nivå med föregående år. Ökningen av rörelseresultatet kommer främst från utvecklingen av poster som redovisas under Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde. För 2008 uppgick den negativa resultat-effekten härifrån endast till 26 mnkr jämfört mot negativt 441 mnkr föregående år. Kreditförlusterna har belastat rörelseresultatet med 22 mnkr (positivt 20 mnkr). I Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde uppgår resultateffekten av likviditetsportföljen till -703 mnkr (-616 mnkr). Rensat från denna effekt uppgår rörelseresultatet till 1 288 mnkr (874 mnkr).

SBAB:s ägare har uttryckt en förväntad avkastning på det egna kapitalet efter skatt, avkastningskravet. Detta är utformat så att avkastningen, sett över en konjunkturscykel, ska motsvara avkastningen på en femårig statobligation plus en riskpremie om 5%. Räntabiliteten uppgick till 6,7%. Den justerade räntabiliteten, det vill säga exklusive marknadsvärdeförändringar i likviditetsportföljen, uppgick till 14,7%. SBAB:s räntabilitet på eget kapital uttryckt som ett genomsnitt under femårsperioden 2004-2008 uppgick till 7,9%. För motsvarande period uppgår ägarens avkastningskrav till 8,6%. För år 2008 har ägarens avkastningskrav beräknats till 8,8%.

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter var väsentligt högre än föregående år och uppgick till 1 127 mnkr (755 mnkr). Förbättringen förklaras av en lägre kostnad hänförlig till realiserade marknadsvärdeförändringar jämfört med föregående år. Turbulensen på finansmarknaden har medfört att upplåningskostnaden ökat vilket har påverkat räntenettot negativt. Räntenettot för 2008 var något lägre än föregående år och uppgick till 1 141 mnkr (1 177 mnkr). Marknadsvärdeförändringen i likviditetsportföljen uppgick till -703 mnkr (-616 mnkr).

Placeringsmarginalen (räntenetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning) sjönk till 0,48% (0,55%).

Omkostnader

Omkostnaderna uppgick till 520 mnkr (517 mnkr). Personalkostnaderna uppgick till 268 mnkr (251 mnkr) och ökningen förklaras av högre pensionskostnader och sociala avgifter samt avsättningar för incitamentsprogram. SBAB:s övriga omkostnader har minskat och i jämförelse med motsvarande period föregående år uppgår minskningen till 15 mnkr.

Avskrivningarna uppgick till 32 mnkr och är i nivå med motsvarande period föregående år. SBAB har fortsatt mycket låga omkostnader och i förhållande till genomsnittlig balansomslutning sjönk dessa till 0,22% (0,24%).

Kreditförluster

Kreditförlusterna ökade och uppgick till netto 22 mnkr (positivt 20 mnkr) vilket motsvarar 0,01% av utestående kreditvolym. Ökningen beror på att förväntade kreditförluster ökat och förklaras av rådande konjunktursituation samt den osäkerhet som råder på finansmarknaden.

Den interna kreditriskanalysen visar en viss ökning av riskvikten för konsumentkrediter. Ökningen sker dock från en låg nivå. Detta kan huvudsakligen förklaras av den under året något högre räntan vilket gav en liten ökning av kunder som fallerade vid något betalningstillfälle. Av analysen framgår att ingen väsentlig ökning av det ekonomiska kapitalet har skett utan verksamheten präglas av en fortsatt låg risknivå. För en mer utförlig redogörelse av utvecklingen av kreditrisken i SBAB hänvisas till avsnittet Riskhantering på sidorna 30-45.

Osäkra lånefordringar och reserveringar SBAB-koncernen

	2008	2007	2006
Osäkra lånefordringar, mnkr	138	180	159
Totala reserveringar, mnkr	255	260	280
Reserveringsgrad utlåningsportföljen, %	0,14	0,15	0,16
Kreditförluster netto, mnkr	(22)	20	0

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

Moderbolagets resultatutveckling är i nivå med föregående års utfall. Rörelsens intäkter uppgick till 557 mnkr jämfört med 548 mnkr föregående år. Räntenettot blev 270 mnkr (224 mnkr). Omkostnaderna uppgick till 514 mnkr (518 mnkr). Kreditförlusterna ökade och uppgick till netto 4 mnkr (positivt 19 mnkr). Rörelseresultatet för året blev 39 mnkr (49 mnkr).

Moderbolaget har fortsatt en mycket god kapitaltäckning. Kapitalbasen i moderbolaget uppgick till 9 481 mnkr (9 187 mnkr) och primärkapitalet till 7 287 mnkr (7 240 mnkr). Primärkapitalrelation och kapitaltäckningsgrad uppgick till 27,2% (27,3%) respektive 35,3% (34,7%).

Moderbolaget har sedan maj 2006 löpande överlåtit krediter till det helägda dotterbolaget SCBC.

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), SCBC

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), SCBC, är ett helägt dotterbolag till SBAB. SCBC är ett kreditmarknadsbolag vars verksamhet i huvudsak är inriktad på att emittera säkerställda obligationer på den svenska och internationella kapitalmarknaden.

Rörelseresultatet för 2008 uppgick till 1 012 mnkr (566 mnkr). Ökningen förklaras främst av orealiserade marknadsvärdeförändringar inom Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde. Räntenettet minskade något och uppgick till 797 mnkr (840 mnkr). Omkostnaderna uppgick till 399 mnkr (309 mnkr) och ökningen är hänförlig till det outsourcingavtal som är tecknat mellan moderbolaget och SCBC och är kopplat till SCBC:s låneportfölj. SCBC:s låneportfölj uppgick till 157 792 mnkr (128 205 mnkr) vid årets utgång.

Kreditförlusterna uppgick till -17 mnkr (positivt 1 mnkr) och ökningen är främst hänförlig till högre gruppvisa reserveringar för privatmarknadsportföljen. I relation till utlåningen uppgick kreditförlusterna till 0,01%. Kapitaltäckningsgraden i SCBC uppgick till 10,0% (8,5%). Primärkapitalrelationen uppgick till 10,0% (8,5%).

FriSpar Bolån AB

FriSpar Bolån AB är ett joint venture och ägs till 51% av SBAB och till resterande del av Sparbankerna Finn och Gripen. Rörelseresultatet blev 25,3 mnkr (2,1 mnkr). Den 31 december 2008 uppgick kapitaltäckningsgraden till 96,9% (8,8%) och låneportföljen till 2 465 mnkr (20 012 mnkr). Minskningen i låneportföljen förklaras av att SBAB

förvärvat krediter från FriSpar i syfte att möjliggöra upplåning via säkerställda obligationer.

Utdelningsprincip och vinstdisposition

Den av ägaren fastställda principen om utdelning är att en tredjedel av nettovinsten efter skatt ska delas ut till ägaren. För 2008 års verksamhet föreslår styrelsen och verkställande direktören dock att årets vinst ska balanseras i ny räkning och att ingen utdelning ska ske.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- ✦ Regeringen har den 29 januari 2009 fattat beslut om en proposition (2008/09:104) där riksdagen föreslås godkänna att uppdraget för SBAB får utvidgas så att SBAB utöver nuvarande verksamhet också får bedriva bankrörelse och sådan verksamhet som har ett naturligt samband därmed enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse samt fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder.
- ✦ Riksgäldskontoret har den 17 februari 2009 beviljat SBAB:s ansökan om deltagande i svenska statens garantiprogram. SBAB har därefter emitterat obligationer som garanterats av svenska staten.
- ✦ Efter periodens utgång råder en fortsatt osäkerhet avseende utvecklingen på den finansiella marknaden.
- ✦ Under 2008 kunde en viss ökning av kreditrisken noteras. Denna trend har inte förstärkts under inledningen av 2009.



Femårsöversikt

mnkr	2008	2007	2006	2005 ¹⁾	2004 ¹⁾
Ränteintäkter	11 222	8 585	6 704	5 419	5 820
Räntekostnader	(10 081)	(7 408)	(5 487)	(4 123)	(4 606)
Räntenetto	1 141	1 177	1 217	1 296	1 214
Övriga rörelseintäkter	(14)	(422)	218	(70)	(38)
Summa rörelseintäkter	1 127	755	1 435	1 226	1 176
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(32)	(31)	(26)	(22)	(18)
Övriga rörelsekostnader	(488)	(486)	(569)	(574)	(487)
Summa rörelsekostnader	(520)	(517)	(595)	(596)	(505)
Resultat före kreditförluster	607	238	840	630	671
Kreditförluster inkl värdeförändring egendom	(22)	20	0	36	7
Rörelseresultat	585	258	840	666	678
Utlåningsportfölj	183 959	167 981	170 013	156 020	130 907
Övriga tillgångar	69 335	55 110	33 712	5 808	4 194
Summa tillgångar	253 294	223 091	203 725	161 828	135 101
Inlåning	3 542	759	–	–	–
Emitterade värdepapper m m	198 643	191 807	182 328	145 400	119 025
Övriga skulder	41 011	21 574	12 555	8 329	8 781
Uppskjutna skatteskulder	–	–	–	304	274
Efterställda skulder	3 666	2 725	2 808	1 851	1 482
Eget kapital inkl minoritetsintressen	6 432	6 226	6 034	5 944	5 539
Summa skulder och eget kapital	253 294	223 091	203 725	161 828	135 101
<i>Utlåning</i>					
Nyutlåning, mnkr	32 425	30 484	35 893	42 235	28 572
Placeringsmarginal, %	0,48	0,55	0,67	0,87	0,91
Värdepapperiserat, mnkr	–	–	7 427	15 108	25 153
<i>Kreditförluster</i>					
Kreditförluster i procent av utlåning, %	(0,01)	0,01	0,00	0,02	0,01
Osäkra lånefordringar efter specifik reservering, mnkr	43	62	45	49	96
Reserveringsgrad i förhållande till utlåning, %	0,14	0,15	0,16	0,15	0,21
<i>Produktivitet</i>					
K/I-tal exkl kreditförluster, %	46	68	41	49	43
K/I-tal inkl kreditförluster, %	48	66	41	46	42
<i>Kapitalstruktur</i>					
Räntabilitet, %	6,7	3,1	11,5	8,7	9,5
Kapitaltäckningsgrad, % ²⁾	9,4	9,4	9,0	9,0	10,0
Primärkapitalrelation, % ²⁾	7,6	7,6	7,3	7,1	8,4
Soliditet, %	2,5	2,8	3,0	3,7	4,1
Konsolideringsgrad, %	2,5	2,8	3,0	3,9	4,3
<i>Anställda</i>					
Antal anställda (årsmedeltal)	365	374	410	421	391

¹⁾ Jämförelsetalen för åren 2004-2005 är inte omräknade enligt IAS/IFRS. De huvudsakliga skillnaderna är att värdepapperiseringsbolagen inte konsoliderats och att FriSpr Bolån AB redovisas som dotterbolag istället för joint venture.

²⁾ Jämförelsetalen för åren 2004-2006 är inte omräknade enligt IAS/IFRS.

Definitioner på nyckeltal

Nyutlåning

Placeringsmarginal

Kreditförluster i procent av utlåning

Osäkra lånefordringar efter specifik reservering

Reserveringsgrad i förhållande till utlåning

K/I-tal exkl kreditförluster

K/I-tal inkl kreditförluster

Räntabilitet

Kapitaltäckningsgrad

Primärkapitalrelation

Soliditet

Konsolideringsgrad

Antal anställda

- Bruttoutlåning
- Räntenetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning
- Kreditförluster i förhållande till utlåning vid årets slut
- Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar
- Total reserv för sannolika kreditförluster i förhållande till utlåning
- Summa rörelsekostnader/summa intäkter
- (Summa rörelsekostnader plus kreditförluster)/summa intäkter
- Rörelseresultat efter faktisk skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital
- Kapitalbas/riskvägt belopp
- Primärkapital/riskvägt belopp
- Eget kapital inkl minoritetsintresse i förhållande till balansomslutning vid årets slut
- Eget kapital inkl minoritetsintresse och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning vid årets slut
- Fast och tillfälligt anställda (årsmedeltal)

Finansiella rapporter



Resultaträkning	sid 26
Balansräkning	sid 27
Förändringar i eget kapital	sid 28
Kassaflödesanalys	sid 29
Riskhantering	sid 30
Redovisningsprinciper	sid 46
Noter	sid 51



Resultaträkning

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2008	2007	2008	2007
Ränteintäkter	1	11 222	8 585	4 445	4 231
Räntekostnader	1	(10 081)	(7 408)	(4 175)	(4 007)
Räntenetto		1 141	1 177	270	224
Erhållna utdelningar		–	0	–	408
Provisionsintäkter	2	45	56	73	82
Provisionskostnader	2	(33)	(37)	(18)	(36)
Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde	3	(26)	(441)	(143)	(436)
Övriga rörelseintäkter	4	0	0	375	306
Summa rörelseintäkter		1 127	755	557	548
Personalkostnader	5	(268)	(251)	(268)	(251)
Övriga kostnader	6	(220)	(235)	(230)	(249)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	(32)	(31)	(16)	(18)
Summa kostnader före kreditförluster		(520)	(517)	(514)	(518)
Resultat före kreditförluster		607	238	43	30
Kreditförluster, netto	8	(22)	20	(4)	19
Rörelseresultat		585	258	39	49
Bokslutsdispositioner	9	–	–	–	3
Skatt på årets resultat	10	(161)	(68)	16	99
Årets resultat		424	190	55	151

Balansräkning

		Koncernen		Moderbolaget	
mnkr	Not	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR					
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker		0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	11	10	10	10	10
Utlåning till kreditinstitut	12	12 570	19 909	33 094	38 502
Utlåning till allmänheten	13	183 959	167 981	24 910	29 570
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar	14	3 270	(922)	(41)	(88)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	15	31 787	31 056	31 787	31 056
Derivatinstrument	16	20 649	3 799	11 694	2 225
Aktier och andelar	18	–	4	–	4
Aktier och andelar i joint ventures	19	–	–	510	602
Aktier och andelar i koncernföretag	20	–	–	9 600	5 200
Uppskjutna skattefordringar	30	24	103	–	0
Immateriella anläggningstillgångar	21	48	58	12	19
Materiella anläggningstillgångar	22	12	14	12	14
Övriga tillgångar	23	228	296	1 686	537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	737	783	506	490
SUMMA TILLGÅNGAR		253 294	223 091	113 780	108 141
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	29 692	15 537	14 449	7 092
Inlåning från allmänheten	26	3 542	759	3 542	759
Emitterade värdepapper m m	27	198 643	191 807	72 872	86 573
Derivatinstrument	16	7 543	2 923	9 312	3 467
Övriga skulder	28	172	694	1 342	671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	3 604	2 420	924	524
Uppskjutna skatteskulder	30	–	–	354	–
Efterställda skulder	31	3 666	2 725	3 666	2 725
Summa skulder		246 862	216 865	106 461	101 811
Eget kapital					
Aktiekapital	32	1 958	1 958	1 958	1 958
Reservfond		–	–	392	392
Övriga reserver/Fond för verkligt värde	32	(204)	14	(204)	14
Balanserad vinst		4 254	4 064	5 118	3 815
Årets resultat		424	190	55	151
Summa eget kapital		6 432	6 226	7 319	6 330
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		253 294	223 091	113 780	108 141
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter för egna skulder	33	153 115	130 793	10	7 106
Åtaganden	34	24 719	24 030	46 813	23 951

Förändringar i eget kapital

Koncernen

mnkr		Aktiekapital	Övriga reserver	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
INGÅENDE BALANS 2007-01-01		1 958	12	4 064	6 034
Förändring i instrument för kassaflödessäkring, efter skatt	Not 32		2		2
Summa transaktioner redovisade direkt i eget kapital			2		2
Årets resultat				190	190
UTGÅENDE BALANS 2007-12-31		1 958	14	4 254	6 226
INGÅENDE BALANS 2008-01-01		1 958	14	4 254	6 226
Förändring i omklassificerade finansiella tillgångar, efter skatt	Not 32		(203)		(203)
Förändring i instrument för kassaflödessäkring, efter skatt	Not 32		(15)		(15)
Summa transaktioner redovisade direkt i eget kapital			(218)		(218)
Årets resultat				424	424
UTGÅENDE BALANS 2008-12-31		1 958	(204)	4 678	6 432

Moderbolaget

Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
mnkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
INGÅENDE BALANS 2007-01-01			12	3 815	6 177
Förändring i instrument för kassaflödessäkring, efter skatt	Not 32		2		2
Summa transaktioner redovisade direkt i eget kapital			2		2
Årets resultat				151	151
UTGÅENDE BALANS 2007-12-31			14	3 966	6 330
INGÅENDE BALANS 2008-01-01			14	3 966	6 330
Förändring i omklassificerade finansiella tillgångar, efter skatt	Not 32		(203)		(203)
Förändring i instrument för kassaflödessäkring, efter skatt	Not 32		(15)		(15)
Summa transaktioner redovisade direkt i eget kapital			(218)		(218)
Årets resultat				55	55
Erhållet koncernbidrag, efter skatt				1 152	1 152
UTGÅENDE BALANS 2008-12-31			(204)	5 173	7 319

Kassaflödesanalys

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Likvida medel vid årets början	10 140	1 453	3 124	791
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Erhållna räntor och provisioner	11 351	8 509	4 485	4 328
Betalda räntor och provisioner	(10 177)	(6 214)	(4 902)	(3 271)
Erhållna utdelningar på aktier och liknande värdepapper	–	0	408	0
Realiserade värdeförändringar	(475)	17	(622)	1
Inbetalningar avseende tidigare bortskrivna lån	1	8	1	8
Utbetalningar till leverantörer och anställda	(482)	(522)	(484)	(518)
Betalda inkomstskatter	(96)	(564)	68	(406)
Förändring efterställda fordringar	–	–	(3 986)	(5 543)
Förändring utlåning till kreditinstitut ¹⁾	8 577	(1 261)	12 255	(2 574)
Förändring utlåning till allmänheten	(15 989)	2 031	4 663	35 462
Förändring värdepapper, omsättningstillgångar	3 123	(10 036)	3 123	(10 036)
Förändring skulder till kreditinstitut	14 156	10 130	7 357	6 487
Förändring inlåning från allmänheten	2 783	759	2 783	759
Emission långfristig upplåning	78 787	68 926	33 198	18 126
Återbetalning långfristig upplåning	(69 031)	(60 986)	(30 435)	(37 999)
Emission kortfristig upplåning	111 530	150 806	111 530	150 806
Återbetalning kortfristig upplåning	(133 332)	(153 073)	(133 332)	(153 073)
Förändring övriga tillgångar och skulder	127	187	(537)	1 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	853	8 717	5 573	3 688
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	1	0	1
Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar	(19)	(31)	(6)	(13)
Investeringar i dotterbolag och joint ventures	–	–	(3 108)	(1 343)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(19)	(30)	(3 114)	(1 355)
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Emission av förlagslån	1 000	–	1 000	–
Återbetalning av förlagslån	(597)	–	(597)	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	403	–	403	–
Ökning / Minskning av likvida medel	1 237	8 687	2 862	2 333
Likvida medel vid årets slut	11 377	10 140	5 986	3 124

¹⁾ Avser utlåning till kreditinstitut med en löptid på mer än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Likvida medel definieras som kassa och utlåning till kreditinstitut med en löptid på högst tre månader från anskaffningstidpunkten.

Riskhantering

Risk i en verksamhet är ett naturligt tillstånd men innebär att osäkerhet i någon form uppstår och denna osäkerhet måste hanteras. En vid definition av risk är den volatilitet i framtida inkomster som beror på förändrade värden på tillgångar och skulder. För SBAB uppstår risk främst i utlåningsverksamheten i form av kreditrisk men även i övrig verksamhet måste olika typer av risker hanteras. Det senaste årets händelser visar exempelvis på vikten av en god likviditetsriskhantering.

För SBAB innebär riskhantering att bolaget i varje enskild transaktion ska kunna mäta vilket värde en affär genererar med avseende på avkastning och risk samt vilken kapitalnivå som är den optimala för den inneboende risken. Konkret innebär detta att SBAB för en återkommande diskussion kring följande frågeställningar:

- Vilka olika risker genereras i verksamheten och hur kan SBAB mäta dessa på ett konsistent sätt för att skapa jämförbarhet?
- Hur kan SBAB organisera sin riskhantering och integrera den i affärsverksamheten så att alla förstår värdet av en korrekt riskhantering?
- Har SBAB tillräckligt med kapital för att möta bolagets risker?

Riskaptit

Risk är en integrerad del av all verksamhet som SBAB bedriver. Givet bolagets strategi att främst generera intäkter genom att ta kreditrisk är det viktigt att veta hur mycket risk bolaget faktiskt ska ta på såväl aggregerad nivå som gentemot olika segment och enskilda kunder, den så kallade riskaptiten. Riskaptit kan definieras som de resultatslag ett företag kan acceptera för att stödja en viss strategi. Detta uttrycks för SBAB:s riskaptit på följande sätt:

- SBAB ska ha en avkastning på eget kapital överstigande räntan för den femåriga statsobligationen plus fem procentenheter efter skatt, sett över en konjunkturcykel
- SBAB:s primärkapitalrelation ska inte understiga 7%
- Det ekonomiska kapitalet ska inte överstiga 85% av det tillgängliga kapitalet.

Därutöver ska intjäning i huvudsak vara baserad på kredit- och ränterisk. SBAB har som huvudregel att inte vara exponerad mot valutakursförändringar, varför någon intjäning från valutapositioner inte uppstår.

Riskprocessen för koncernen kan enkelt beskrivas på följande sätt:

1. Identifiera risk

SBAB-koncernen bedriver sin verksamhet i tre olika affärsområden varav två verkar inom utlåning (Företag och Konsument) medan ett verkar inom upplåning och finansiell riskhantering (Finans). Inom de två förstnämnda genereras i huvudsak kreditrisk

medan upplåningsverksamheten ger upphov till flera finansiella risker varav hantering av ränterisken kan ge en viss intjäning.

2. Mäta risk och kapitalbehov

Identifierade risker mäts i olika modeller. För affärsrisk respektive operativ risk används schabloner baserade på affärsområdenas rörelsekostnader respektive rörelseintäkter. För kreditrisk har utvecklats ett flertal statistiska ratingmodeller, beroende på vilken typ av motpart som ska kreditbedömas (PD – probability of default) och vilken säkerhet som finns (LGD – loss given default). SBAB-koncernen använder en avancerad metod för fastställande av internt och externt kapitalkrav. Marknadsrisken mäts dels med hjälp av så kallad VaR (Value at Risk), dels med parallellförskjutning av avkastningskurvan, beroende på vilket syfte mätningen har. Finansinspektionen har fastställt att SBAB-koncernens kapitalberäkning uppfyller de krav som stipuleras av Baselregelverkets andra pelare.

3. Analysera, kontrollera och rapportera

Utifrån den information modellerna ger utför bolaget en analys av hur riskerna påverkar och kan förväntas påverka verksamheten. Detta arbete innefattar såväl uppföljning och analys av det historiska utfallet som framåtriktade stresstester och scenarioanalyser. SBAB:s styrelse och ledning ska vid varje rapporttillfälle ges en adekvat bild av vilken riskprofil bolaget har. Detta arbete utgör underlag till SBAB:s strategiska planering och bildar grunden för fastställande av kapitalmål.

SBAB har under året fortsatt arbetet med att implementera en sammanhållen infrastruktur för de utökade kraven kring kapitaltäckningsredovisning och säkerställandet av lönsamhetsmätning i alla kundsegment genom hela riskprocessen. I den nu aktuella fasen har SBAB gått vidare med att installera analysverktyg för fördjupad analys och riskklassificering av hela kundstocken samt processer för automatisering av rapporteringen. Målet är att med lönsamhet nå rätt kund till rätt pris.

Övergripande mål för riskhantering

- SBAB:s riskhantering ska stödja företagets affärsverksamhet och ratingmål. Risktagandet ska vara balanserat. Det ska uppnås genom att den totala risken hålls på en sådan nivå att den är förenlig med SBAB:s långsiktiga finansiella mål för avkastning, riskkapitalets storlek samt eftersträvd rating.
- Relevanta risker ska identifieras, mätas, styras och kontrolleras.
- Allokering av kapital ska ske med utgångspunkt från önskad risknivå och intjäningsförmåga inom företagets olika affärsområden.
- SBAB:s riskhantering ska vara transparent och därmed kunna presenteras för och följas av utomstående intressenter.

Organisation och ansvar

Styrelsen är ytterst ansvarig för hantering av risk och beslutar om riskstrategi och riskaptit samt riskpolicy och instruktioner för hantering och mätning av risk. Genom finansinstruktionen beslutar styrelsen om limiter för bland annat marknads- och likviditetsrisk.

I vissa frågor har delegering skett till SBAB:s finansutskott. Kreditinstruktioner fastställs av styrelsen som därmed reglerar befogenheter för att fatta kredit- och limitbeslut på olika nivåer i SBAB.

"Asset and Liability Management Committee" (ALCO) bereder ärenden avseende risk och kapitalplanering som behandlas i företagsledningen. Ekonomichefen är ordföranden i ALCO. I övrigt ingår cheferna för respektive affärsområde, kreditchefen och chefen för riskenheten.

Riskenheten är en enhet inom ekonomiavdelningen som ansvarar för att analysera, bedöma och rapportera SBAB-koncernens samlade risker. Särskilt ska kreditrisken, som är den mest väsentliga risken inom SBAB, kontrolleras och analyseras. Riskenheten är ansvarig för utformning, implementering, tillförlitlighet och uppföljning av SBAB:s riskklassificeringssystem och för SBAB:s interna kapitalutvärdering. De enskilda riskerna hanteras av respektive affärsområde.

Den samlade riskbilden rapporteras av riskenheten månadsvis till VD, företagsledning och styrelse tillsammans med beskrivning över utveckling av ekonomiskt kapital och riskjusterad avkastning. Dessutom rapporteras kapitaltäckning kontinuerligt till VD och styrelse samt till ledande befattningshavare inom SBAB. Kvartalsvis rapporteras en mer detaljerad beskrivning av risker till styrelser och VD i SBAB-koncernen.

Finansinspektionens granskning av metoder för riskbedömning

Finansinspektionen har granskat företagets interna metoder och bedömer att de är tillförlitliga.

SBAB har därför fått Finansinspektionens tillstånd att basera kapitalkravet för kreditrisk på interna riskklassificeringsmetoder (IRK-metoder). Samtidigt beviljades SBAB rätt att tillämpa schablonmetoden för kreditrisk för

- exponeringsbelopp mot svenska staten, Riksbanken och svenska kommuner
- portföljer av oväsentlig storlek (tidsbegränsat medgivande)
- samtliga stats- och institutsexponeringar.

För att mäta och hantera operativ risk tillämpas schablonmetoden. Metoden uppfyller bestämmelserna i Finansinspektionens föreskrifter. Finansinspektionen har granskat metoden och bedömer den som tillförlitlig.

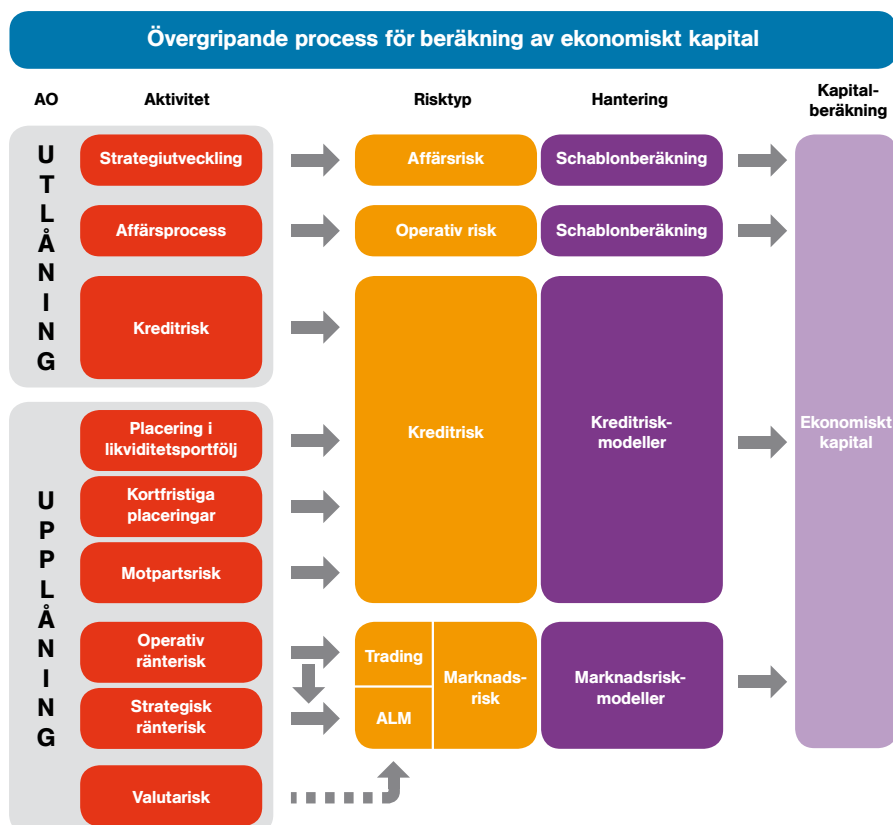
SBAB har ansökt om tillstånd att använda egna estimat för LGD och konverteringsfaktorn (KF) för lån till företag och bostadsrättsföreningar mot säkerhet av pantbrev.

Risker

Kreditrisk

Kreditrisken definieras som risken för förlust på grund av att kunden eller motparten inte kan erlägga räntebetalningar och amorteringar eller i övrigt fullfölja låneavtalet. Kreditrisk förekommer, förutom vid lån och lånelöften, även vid värdeförändringar av ställda säkerheter som innebär att dessa inte längre täcker koncernens fordringar.

Tabellen på sidan 32 beskriver maximal kreditriskexponering för SBAB-koncernen vid utgången av 2007 och 2008 utan hänsyn till ställda säkerheter. För tillgångar på balansräkningen uppges det bokförda värdet. 81% (85%) av total kreditriskexponering härrör från utlåning till kreditinstitut och allmänheten (med hänsyn taget till förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar samt lånelöften och kreditrelaterade åtaganden.) Från och med 2008 ingår lånelöften till privatpersoner i posten "Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden". Jämförelsetalet för 2007 har i och med detta justerats.



Kreditrisk i utlåningsverksamheten

Kreditrisken i utlåningsverksamheten begränsas av beslutade limiter för kund eller kundgrupp. Kreditrisken hanteras även genom att potentiella låntagares förmåga att betala räntor analyseras i kreditbeviljningsprocessen. Nya lån till konsument beviljas till exempel endast låntagare som beräknas kunna erlägga räntor och amorteringar i ett ränteläge som överstiger nivån vid kreditbeslutstillfället med minst 2% över 5-årig bolåneränta. Vidare används riskklassbedömningen, som baseras på intern riskklassningsmetod, vid analys av kreditrisk för nya och befintliga kunder i kreditportföljerna.

För mätning och uppföljning av kreditrisk kan schablonmetod, grundläggande eller avancerad IRK-metod användas. SBAB tillämpar avancerad IRK-metod för konsumentkrediter. Under 2008 har SBAB ansökt om tillstånd att använda avancerad IRK-metod även för företagskrediter. Svar på ansökan väntas från Finansinspektionen under 2009. Fram till dess att tillstånd erhålls tillämpas grundläggande IRK-metod.

För varje del av enskilt engagemang till företag eller hushåll, med bostadsrätt eller pantbrev i bostadsfastighet som säkerhet, vilket omfattar 81% (79%) av total utlåning, bedöms kreditrisken i koncernens kreditriskmodeller. För andra typer av engagemang används schablonmetoden vid kvantifiering av kreditrisk. För det fall extern rating använts har den lägsta ratingen från antingen Moody's eller Standard & Poor's valts. I modeller för kreditrisk bedöms PD, LGD och den andel av åtaganden utanför balansräkningen som är utnyttjat vid ett eventuellt fallissemang, KF. Utifrån dessa parametrar tillsammans med EAD kan kunderna rangordnas efter risk och förväntad respektive oförväntad förlust beräknas. Engagemanget hänförs efter bedömning till en av åtta riskklasser för företags- respektive konsumentkrediter, där den åttonde klassen utgörs av kunder i fallissemang. Utvecklingen för kunder i sämre riskklasser följs extra noggrant och vid behov hanteras engagemanget aktivt av kreditbevakare inom kreditavdelningen. Framtagna modeller valideras årsvis. Innevarande års validering visar bland annat en ökad koncentration av kunder i de bästa riskklasserna. Med anledning av detta kommer modellerna att justeras så att en mer jämn fördelning föreligger.

En mer stringent process där kvalitativa faktorer kompletterar den kvantitativa bedömningsprocessen av kunds riskklass används inom Företagsmarknad¹⁾ för kundsegment där aktuella bokslut finns tillgängliga, vilket innebär ökad likformighet i bedömningen och att underlaget lättare kan hanteras. För övriga kundsegment inom Företagsmarknad bifogar kreditanalytikerna sin bedömning av riskklass med tillhörande motivering till beslutsunderlaget för riskklassbedömning i beslutshanteringsystemet.

Den bedömda förväntade förlusten (EL) i modellen kan jämföras med den bedömda sannolika förlusten i redovisningen sett över en längre tidsperiod. Hanteringen av den senare regleras av IAS 39. Enligt dessa regler ska nedskrivningar ske där det finns

Den förväntade kreditförlusten EL (expected loss) mäts genom formeln $EL = PD \cdot LGD \cdot EAD$ där

- ➔ PD (probability of default) utgör sannolikheten för fallissemang hos kunden,
- ➔ LGD (loss given default) anger hur stor förlusten blir i händelse av fallissemang och
- ➔ EAD (exposure at default) mäter den förväntade exponeringen i händelse av fallissemang.

¹⁾ Med Privatmarknad avses all utlåning till konsument som avser villa, fritidshus och bostadsrätt. Med Företagsmarknad avses all annan utlåning till allmänheten. Detta innebär bland annat att lån till privatperson avseende flerbostadshus är att betrakta som företagskund.

Maximal kreditriskexponering utan hänsyn till erhållna säkerheter eller annan kreditförstärkning

mnr	2008	2007
<i>Kreditriskexponering avseende poster som redovisas i balansräkningen</i>		
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	10	10
Utlåning till kreditinstitut	12 570	19 909
Utlåning till allmänheten:		
Lån till konsumenter		
– Villor och fritidshus	80 212	71 567
– Bostadsrätter	36 611	32 558
Lån till företag/juridiska personer		
– Bostadsrättsföreningar	34 821	33 346
– Privata flerbostadshus	21 010	17 913
– Kommunala flerbostadshus	5 046	7 000
– Affärs- och kontorshus	6 259	5 597
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar	3 270	(922)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	31 787	31 056
Derivatinstrument	20 649	3 799
Övriga tillgångar	228	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	737	783
<i>Kreditriskexponering avseende poster inom linjen</i>		
Finansiella garantier	–	–
Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden	24 719	24 030
Maximal kreditexponering per 31 december	277 929	246 942

objektiva belägg för en nedskrivning till följd av att en eller flera händelser inträffat som har negativ inverkan på framtida kassaflöden, till skillnad från den av modeller framtagna förväntade förlusten, vars storlek regleras av Lag om kapitaltäckning och stora exponeringar (2006:1371) samt Finansinspektionens föreskrift FFFS 2007:1, där risken i varje enskilt lån ska beräknas utifrån utfallet under en längre tidsperiod i en statistisk modell.

De olika metoderna kommer att leda till olika resultat i olika konjunkturlägen. I högkonjunktur kommer den redovisade nedskrivningen att vara lägre än den enligt IRK-modeller beräknade, eftersom den senare är baserad på fallissemangsutvecklingen under en längre tidsperiod, vilket kommer att generera ett mer normaliserat värde, medan det omvända råder i motsatt konjunkturläge.

Säkerheter i utlåningsverksamheten

För att lämna kredit krävs att betryggande säkerhet kan lämnas i fast egendom eller bostadsrätt. Med betryggande säkerhet avses vanligen pantbrev i fastighet eller bostadsrätt inom 75% – 85% av marknadsvärdet. 85% gäller under förutsättning att säkerhet kan erhållas med bästa rätt och att kunden har riskklass R1-R4 för privatkund respektive C1-C4 för företagskund. I övriga fall gäller en belåningsgrad om 75%. Om säkerheten är kompletterad med en kreditförsäkring har under 2008 funnits möjlighet till lån till privatkund inom 95% av marknadsvärdet. Denna möjlighet finns även från och med 2009 men kravet på kreditförsäkring har då ersatts med krav på "Låneskydd Trygg"²⁾ som tecknas av kredittagaren och att lånebelopp överskjutande 85% av marknadsvärdet ska amorteras på högst 10 år mot tidigare 15 år. Förutom mot ovanstående säkerheter finns möjlighet att lämna kredit mot bland annat säkerhet av statlig kreditgaranti, kommunal proprieborgen, värdepapper, bankgaranti och inlåningsmedel i svensk bank. I begränsad utsträckning kan aktier upp till 85% av marknadsvärdet i de underliggande fastigheterna godtas som säkerhet. SBAB innehar inga säkerheter som övertagits för skyddande av fordran.

²⁾ Försäkring mot arbetslöshet och sjukdom utan livmoment.

Låneportfölj fördelade på riskklass

Företagsmarknad	2008		2007	
Riskklass	Utlåning	Reserveringar/utlåning i respektive riskklass	Utlåning	Reserveringar/utlåning i respektive riskklass
C0	1,0%	–	1,5%	–
C1	60,1%	0,0%	50,0%	–
C2	20,1%	0,0%	21,8%	–
C3	9,2%	0,0%	14,9%	–
C4	5,5%	0,0%	5,0%	–
C5	2,3%	0,2%	3,6%	–
C6	0,9%	2,5%	2,3%	1,5%
C7	0,2%	3,4%	0,2%	22,6%
C8	0,7%	16,1%	0,7%	24,4%
	100,0%	0,2%	100,0%	0,2%

C = Corporate (Företagsmarknad)

Låneportfölj fördelade på riskklass

Privatmarknad	2008		2007	
Riskklass	Utlåning	Reserveringar/utlåning i respektive riskklass	Utlåning	Reserveringar/utlåning i respektive riskklass
R1	37,1%	0,0%	38,3%	–
R2	19,8%	0,0%	20,7%	–
R3	25,1%	0,0%	24,3%	–
R4	12,2%	0,0%	11,4%	–
R5	2,9%	0,5%	3,0%	0,4%
R6	1,5%	1,4%	1,4%	1,2%
R7	1,0%	4,5%	0,8%	5,8%
R8	0,4%	9,3%	0,1%	19,2%
	100,0%	0,1%	100,0%	0,1%

R = Retail (Privatmarknad)

Låneportföljer fördelade på riskklass

Varje kund tilldelas en riskklass. Kunder med individuellt reserverade företagsmarknadskrediter tilldelas alltid sämsta företagsmarknadsriskklassen C8. De krediter som omfattas av gruppvis reserv hämtas för Företagsmarknad från riskklasserna C6 och C7 och gruppvis nedskrivna privatmarknadskrediter omfattar krediter i riskklasserna R5-R8. Riskklass C0 avser lån till motpart med 0% i riskvikt (svenska kommuner). Transaktionskostnader om 13 mnkr har fördelats ut i tabellen för år 2008 men inte för år 2007 då de vid denna tidpunkt inte kunde fördelas ut på aktuella lån. Den stora koncentrationen i bästa riskklasser tyder på att riskdifferenteringen inte är optimal. För att motverka den ökande koncentrationen kommer modellerna att justeras under 2009.

Utlåning till allmänheten och kreditinstitut

I tabellen "Lån till allmänheten och kreditinstitut utan förfallet obetalt belopp, med förfallet obetalt belopp och med reservering" har låneportföljen fördelats på lån, där låntagaren fullgjort sina betalningar enligt lånevillkoren, lån där låntagaren ej fullgjort sina betalningar enligt lånevillkoren och lån med individuell reservering.

För en lånefordran som är individuellt reserverad har en individuell bedömning av framtida kassaflöde skett tillsammans med uppskattning av marknadsvärde för underliggande säkerhet, vilket utgör underlag för den individuella reserven. För gruppvis reserv har en förändring skett av risken i en grupp av krediter men denna förändring kan inte härledas till enskild kund. I tabellen specificeras dels reserv utan hänsyn till garantier, dels garanterat belopp för respektive grupp av reservering.

Total reserv (individuell och gruppvis) uppgick per den 31 december 2008 till 201 mnkr (187 mnkr) efter avdrag för garantier,

vilket är 0,1% (0,1%) av låneportföljen, varav individuellt bedömda lån uppgick till 83 mnkr (89 mnkr). Individuella reserveringar efter avdrag för garantier har per årsskiftet 2008/2009 minskat med 6 mnkr jämfört med föregående år och utgör 60% (49%) av osäkra fordringar, som uppgår till 138 mnkr (180 mnkr). För lån till kreditinstitut har inget behov av reserveringar förekommit.

Utlåning till allmänheten utan förfallet obetalt belopp eller individuell reservering

Fördelningen lån per riskklass för de lån som varken har förfallet obetalt belopp eller individuell reservering visar att 95% 2008 och 94% 2007 ligger i de fyra bästa riskklasserna. I fördelningen för 2008 ingår, till skillnad mot fördelningen för 2007, transaktionskostnader om totalt 13 mnkr (21 mnkr) som fördelats ut på enskilt lån utan förfallet obetalt belopp eller lån med individuell reserv. Kostnaden är företrädesvis hänförlig till villor och fritidshus.

Lån med förfallet obetalt belopp men utan individuell reserv

Tabellen beskriver lån med förfallen fordran utan individuell reserv fördelad på förfallen amortering, förfallen upplupen ränta och förfallen uppsagd kapitalfordran. Dessutom anges för fullständighetens skull "ej förfallen kapitalfordran och ej förfallen upplupen ränta" för dessa lån. Samtliga belopp är fördelade på utlåningssegment. För lån med förfallna belopp i flera tidsintervall redovisas, i förekommande fall, den ej förfallna delen i det äldsta tidsintervallet. För första tidsintervallet har valts att inte ta hänsyn till förfallna fordringar upp till fem dagar före senaste förfallodag för att ej erhållen betalning som orsakats av helgdagar inte ska störa analysen.

**Lån till allmänheten och kreditinstitut utan förfallet obetalt belopp,
med förfallet obetalt belopp och med reservering**

mnkr	2008-12-31		2007-12-31	
	Allmänhet	Kreditinstitut	Allmänhet	Kreditinstitut
Löpande lån utan förfallet obetalt belopp eller reservering	183 066	12 570	167 423	19 909
Lån med förfallet obetalt belopp > 5 dgr	1 010		638	
Lån med individuell reservering	138		180	
Summa utestående lån	184 214	12 570	168 241	19 909
Individuell reserv	95		118	
Gruppvis reserv företagsmarknad	25		53	
Gruppvis reserv privatmarknad	135		89	
Summa reserver	255		260	
Summa utlåning efter reserv	183 959	12 570	167 981	19 909
Garantier för lån med individuell reserv	12		29	
Garantier för lån i gruppvis reserv, företagsmarknad	6		8	
Garantier för lån i gruppvis reserv, privatmarknad	36		36	
Summa garantier	54		73	
Summa utlåning efter reserv och garantier	184 013	12 570	168 054	19 909

**Utlåning till allmänheten 2008 per segment utan lån med förfallet obetalt belopp
eller lån med individuell reserv plus transaktionskostnader**

Riskklass mnkr	2008					
	Villor och fritidshus	Bostads-rätter	Bostadsrättsrätts-föreningar	Privata fler-bostadshus	Kommunala flerbostadshus	Affärs- och kontorshus
C/R0	–	–	–	–	681	–
C/R1	33 881	9 550	22 489	12 212	2 282	3 317
C/R2	14 817	8 307	6 452	3 715	1 108	2 189
C/R3	18 697	10 653	2 816	2 367	615	320
C/R4	8 409	5 828	1 139	1 985	233	349
C/R5	2 032	1 253	886	495	104	79
C/R6	1 157	524	440	163	–	–
C/R7	704	246	80	29	–	5
C/R8	58	24	350	26	–	–
Summa	79 755	36 385	34 652	20 992	5 023	6 259

**Utlåning till allmänheten 2007 per segment utan lån med förfallet obetalt belopp
eller lån med individuell reserv plus transaktionskostnader**

Riskklass mnkr	Villor och fritidshus	Bostads-rätter	Bostadsrättsrätts-föreningar	Privata fler-bostadshus	Kommunala flerbostadshus	Affärs- och kontorshus
C/R0	–	–	–	49	932	–
C/R1	30 606	9 268	19 350	6 843	3 018	2 669
C/R2	14 701	6 903	5 906	5 497	1 891	598
C/R3	15 677	9 601	4 547	2 908	742	1 319
C/R4	6 917	4 914	1 052	1 174	269	686
C/R5	1 920	1 103	1 242	957	125	18
C/R6	923	472	772	400	22	302
C/R7	552	157	96	14	–	–
C/R8	12	8	267	–	–	–
Summa	71 309	32 426	33 232	17 843	7 000	5 592

Utlåning till allmänheten med förfallet obetalt belopp men utan lån med individuell reserv

	2008					
	Privatmarknad		Företagsmarknad			
tkr	Villor och fritidshus	Bostads-rätter	Bostads-rätts-föreningar	Privata fler-bostads-hus	Kommunala flerbostads-hus	Affärs- och kontors-hus
Förfallet 5-30 dagar ¹⁾						
Förfallen amortering	6 867	5 013	45 479	12 592	23 236	–
Förfallen upplupen ränta	1 980	825	440	328	344	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	742	–	–	–	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	323 839	144 057	95 509	14 911	0	–
Ej förfallen upplupen ränta	188	67	353	75	–	–
Förfallet 31-60 dagar						
Förfallen amortering	117	342	–	–	–	–
Förfallen upplupen ränta	903	477	–	–	–	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	–	1 120	–	–	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	97 632	51 705	–	–	–	–
Ej förfallen upplupen ränta	124	82	–	–	–	–
Förfallet 61-90 dagar						
Förfallen amortering	50	136	4	–	–	–
Förfallen upplupen ränta	342	272	34	–	–	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	458	–	2 668	–	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	26 492	20 975	–	–	–	–
Ej förfallen upplupen ränta	(2)	0	(1)	–	–	–
Förfallet > 90 dagar						
Förfallen amortering	3 233	489	–	9	–	–
Förfallen upplupen ränta	2 932	946	–	10	–	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	55 229	19 998	–	217	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	38 858	17 879	–	–	–	–
Ej förfallen upplupen ränta	242	35	–	3	–	–
Summa förfallet						
Summa förfallen amortering	10 267	5 980	45 483	12 601	23 236	–
Summa förfallen upplupen ränta	6 157	2 520	474	338	344	–
Summa uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	56 429	21 118	2 668	217	–	–
Summa ej förfallen kapitalfordran	486 821	234 616	95 509	14 911	0	–
Summa ej förfallen upplupen ränta	552	184	352	78	–	–
Summa total utlåning för lån med förfallen fordran utan reserv	553 517	261 714	143 660	27 729	23 236	–
Värde av säkerheter och garantier	547 249	260 737	143 397	27 318	23 236	–

¹⁾ För tidsintervallet har valts att inte ta hänsyn till förfallna fordringar upp till fem dagar före senaste förfälldag för att ej erhållen betalning som orsakats av helgdagar inte ska störa analysen.

99,3% (99,5%) av utlåningen 2008 har inte något förfallet obetalt belopp eller bedömts som osäker. Av SBAB:s låneportfölj om 184 mdkr (168 mdkr) har 1 010 mnkr av kapitalbeloppet förfallet obetalt belopp 2008 att jämföra med 638 mnkr 2007. Av de lån som har förfallet obetalt belopp utgörs den största andelen av lån till villor och bostadsrätter (0,7% av utlåningen till segmentet 2008 jämfört med 0,4% 2007).

Vid beräkning av värde av säkerheter har hela inomläget för pantbrev eller bostadsrätt inom marknadsvärdet inkluderats tillsammans med hela den kommunala borgen, statliga kreditgarantin och bankgarantin. För 2007 har under övrig säkerhet, som exempelvis proprieborgen från annan än kommun eller pantsatta värdepapper, ej tagits hänsyn till utom i två fall då proprieborgen om 24 mnkr respektive 40 mnkr inkluderats i tabell för 2007. Värdet av pantbrevssäkerheter baseras på marknadsvärdet av de fastigheter som pantsatts som säkerhet för motsvarande krediter.

Marknadsvärdet uppdateras regelbundet och avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid värdetidpunkten.

Lån med individuell reserv (osäkra fordringar) avseende utlåning till allmänheten

Med osäkra fordringar avses fordringar där reservering skett efter individuell riskbedömning. Osäkra fordringar utgör 0,1% (0,1%) av SBAB:s totala utlåning. För bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare har skett en mindre reducering av osäkra fordringar vilket kan hänföras till en aktiv obeståndshantering.

Omstrukturerade fordringar

Omstrukturerade fordringar omfattar fordringar där låntagaren har beviljats någon form av eftergift till följd av att låntagarens finansiella ställning försämrats eller att låntagaren fått andra finansiella

Utlåning till allmänheten med förfallet obetalt belopp men utan lån med individuell reserv

2007

tkr	Privatmarknad		Företagsmarknad			
	Villor och fritidshus	Bostads-rätter	Bostads-rätts-föreningar	Privata fler-bostads-hus	Kommunala flerbostads-hus	Affärs- och kontors-hus
Förfallet 5-30 dagar ¹⁾						
Förfallen amortering	5 271	8 656	44 599	41 554	0	4 516
Förfallen upplupen ränta	146	12	222	330	0	0
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	0	0	0	0	0	0
Ej förfallen kapitalfordran	14 584	1 667	14 830	4 502	0	0
Ej förfallen upplupen ränta	44	2	78	16	0	0
Förfallet 31-60 dagar						
Förfallen amortering	1 798	328	27	76	0	0
Förfallen upplupen ränta	1 144	480	11	337	0	0
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	0	224	0	495	0	0
Ej förfallen kapitalfordran	197 686	91 437	13 002	34 168	0	0
Ej förfallen upplupen ränta	250	80	60	145	0	0
Förfallet 61-90 dagar						
Förfallen amortering	31	28	0	0	0	0
Förfallen upplupen ränta	221	124	0	0	0	0
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	738	1 493	0	0	0	0
Ej förfallen kapitalfordran	35 689	16 562	4 167	895	0	0
Ej förfallen upplupen ränta	115	33	35	9	0	0
Förfallet > 90 dagar						
Förfallen amortering	670	293	0	3	0	0
Förfallen upplupen ränta	1 617	413	93	4	0	0
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	34 213	11 476	3 194	365	0	0
Ej förfallen kapitalfordran	22 556	10 526	15 252	0	0	0
Ej förfallen upplupen ränta	152	26	18	0	0	0
Summa förfallet						
Summa förfallen amortering	7 770	9 305	44 626	41 633	0	4 516
Summa förfallen upplupen ränta	3 128	1 029	326	671	0	0
Summa uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	34 951	13 193	3 194	860	0	0
Summa ej förfallen kapitalfordran	270 515	120 192	47 251	39 565	0	0
Summa ej förfallen upplupen ränta	561	141	191	170	0	0
Summa total utlåning för lån med förfallen fordran utan reserv	313 236	142 690	95 071	82 058	0	4 516
Värde av säkerheter och garantier	308 762	138 890	94 426	81 088	0	4 516

¹⁾ För tidsintervallet har valts att inte ta hänsyn till förfallna fordringar upp till fem dagar före senaste förfalldag för att ej erhållen betalning som orsakats av helgdagar inte ska störa analysen.

problem. Efter det att fordringar omstrukturerats anses de som fullgoda utifrån de nya villkoren.

Omstrukturering av en lånefordran kan innebära

- att lånevillkoren modifieras med villkor som inte är marknads-mässiga,
- att låntagaren delvis återbetalar sitt lån genom att överlämna olika tillgångar,
- att långivaren accepterar att omvandla en del av lånefordran till en ägarandel, eller
- att låntagaren ersätts eller kompletteras med en ny låntagare.

Redovisat värde omförhandlade lån fördelat per låntagarkategori
Redovisat värde för finansiella tillgångar som annars skulle redovisats som förfallna till betalning eller nedskrivna och vars villkor har omförhandlats.

mnkr	2008	2007
Villor och fritidshus	12	7
Bostadsrätter	3	1
Bostadsrättsföreningar	108	127
Privata fastigheter	3	3
Kommunala fastigheter	–	–
Affärs- och kontorshus	–	–
Summa	126	138

Osäkra fordringar

mnkr	2008					
	Villor och fritidshus	Bostads-rätter	Bostadsrätts-föreningar	Privata flerbostadshus	Kommunala flerbostadshus	Affärs- och kontorshus
Osäkra fordringar	11	7	105	15		
Individuell reservering, företagsmarknad			(68)	(12)		
Individuell reserv, privatmarknad	(10)	(5)				
Osäkra fordringar netto	1	2	37	3		
Beräknat värde av garantier	–	–	12	–		
Osäkra fordringar med hänsyn tagen till ställda garantier	1	2	49	3		
Värde av säkerheter och garantier	1	2	39	3		

Osäkra fordringar

mnkr	2007					
	Villor och fritidshus	Bostads-rätter	Bostadsrätts-föreningar	Privata flerbostadshus	Kommunala flerbostadshus	Affärs- och kontorshus
Osäkra fordringar	14		138	28		
Individuell reservering, företagsmarknad			(90)	(16)		
Individuell reserv, privatmarknad	(12)					
Osäkra fordringar netto	2		47	13		
Beräknat värde av garantier			28	1		
Osäkra fordringar med hänsyn tagen till ställda garantier	2		75	14		
Värde av säkerheter och garantier	6		67	26		

Vid beräkning av värde av säkerheter och garantier har värdering skett utifrån marknadsvärdet för varje enskild fastighet vartill värdet av ställda garantier lagts till.

Kreditrisk i finansverksamheten

Inom finansverksamheten uppstår kreditrisk dels i form av motpartsrisk för de derivatkontrakt SBAB ingår för att hantera företagets risker och dels till följd av placeringar, främst i form av investeringar i likviditetsportföljen.

Motpartsrisker

Motpartsrisken utgörs av exponeringar mot ledande banker och är till övervägande del säkrad genom så kallade säkerhetsavtal, där motparten överför medel eller ställer säkerheter i syfte att reducera exponeringen.

SBAB:s värdepapper återfinns i stort sett uteslutande i dess likviditetsportfölj. Handelslagret innehåller emellertid en mindre post om 218 mnkr med hemvist utanför likviditetsportföljen.

SBAB:s värdepappersinnehav beskrivs per kreditbetyg respektive per geografisk fördelning. Geografisk fördelning avser emittentens juridiska hemvist.

Likviditetsportfölj

SBAB:s likviditetsportfölj består av tre tillgångsklasser

- Europeiska säkerställda obligationer
- Europeiska och australiska "residential mortgage backed securities" ("RMBS"), det vill säga värdepapper säkrade av portföljer med bolån
- Värdepapper emitterade av eller garanterade av stater

SBAB:s likviditetsportfölj är en likviditetsreserv vars syfte är att hantera likviditets- och finansieringsrisk. Portföljen uppgick per 2008-12-31 till 31,5 mdkr (31,0 mdkr).

Tillgångarna är klassificerade som "Lånefordringar och kundfordringar" (RMBS), 23,1 mdkr (–), och "Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen" (säkerställda obligationer, statspapper och av stater garanterade värdepapper), 8,4 mdkr (31,0 mdkr).

SBAB har i enlighet med EU-kommissionens beslut och Finansinspektionens bedömning valt att omklassificera tillgångar i RMBS-portföljen från kategorin "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning" till kategorin "Lånefordringar och kundfordringar". Tillgångarna omklassificerades till följd av SBAB:s uppfattning att försämringen av de globala finansiella marknaderna under hösten 2008 var av en sådan omfattning att det motiverade en omklassificering. SBAB hade både avsikt och förmåga att inneha de omklassificerade tillgångarna under överskådlig framtid. Omklassificeringen har gjorts per den 1 juli 2008 till ett verkligt värde om 21,7 mdkr. Omklassificering var inte tillåten 2007. Effekterna av omklassificeringen redovisas i not 17.

I och med att tillgångarna i RMBS-portföljen har klassificerats som "Lånefordringar och kundfordringar" innebär detta att tillgångarna ska redovisas till sitt upplupna anskaffningsvärde och kreditriskbedömningen ska ske efter samma principer som riskbedömningen av SBAB:s kreditportfölj. Samtliga exponeringar i RMBS-portföljen är rangordnade efter LTV (loan to value, belåningsgrad) och ålder (tidpunkt för originering) i tre olika grupper. För samtliga exponeringar i den grupp som är förenad med störst osäkerhet har information om faktiskt och förväntat kassaflöde samt eventuell förändring av LTV uppdaterats. Uppgifter om utvecklingen av väsentliga makrovariabler som disponibel inkomst, arbetslöshet och räntekostnadsutvecklingen för länder med mest osäkra exponeringar har inhämtats. Uppdaterad och inhämtad information har därefter analyserats av kreditavdelningen. Något behov av reservering har inte bedömts föreligga.

Den turbulens som präglat kapitalmarknaden under 2008 har haft en negativ påverkan på marknadsvärdet i likviditetsportföljen. I samband med ovannämnda omklassificering redovisades en marknadsvärdeförändring i portföljen som kom att belasta rörelseresultatet med 176 mnkr respektive eget kapital med 277 mnkr före skatt. Den fortsatta oron på kapitalmarknaden under det andra halvåret 2008 har medfört att rörelseresultatet belastats med totalt 703 mnkr för 2008. De tillgångar som omklassificerades har sedan 2008-07-01 redovisats till sitt upplupna anskaffningsvärde, medan värdeförändringen om 277 mnkr lösts upp med 1 mnkr,

Motpartsrisiker

mnkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2008-12-31		2007-12-31		2008-12-31		2007-12-31	
	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit
Ratingkategori								
AAA	1 270	273	1 745	63	1 270	273	1 745	63
AA- till AA+	9 590	1 801	13 060	1 947	9 590	1 154	13 060	635
A- till A+	7 780	3 990	4 720	1 392	7 780	1 774	4 720	1 392
Lägre än A-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saknar rating	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	18 640	6 064	19 525	3 402	18 640	3 201	19 525	2 090

Tabellen åskådliggör utnyttjad limit respektive limit, på en aggregerad nivå per ratingkategori för SBAB:s motparter. Sammanställningen inbegriper placeringar (exklusive likviditetsportfölj), derivatkontrakt och repokontrakt. Limiten fastställs av finansutskottet inom ramen för av styrelsen fastställt ratingrelaterat ramverk. Utnyttjad limit beräknas som marknadsvärdet av finansiella derivatinstrument, repokontrakt och placeringar. För de motparter som även är lånekunder ska limiten samordnas med kreditlimiten. Limit per motpart kan fastställas för en tidsperiod om längst ett år innan ny prövning ska ske. Finansutskottets beslut ska redovisas till styrelsen vid nästkommande styrelsemöte. Samtliga av SBAB:s motparter har rating.

Enskilda limiter för placerings- och motpartsrisikexponering får som huvudregel maximalt uppgå till 15% av SBAB:s kapitalbas. Undantaget från detta är vissa nordiska motparter för vilka den maximala limiten kan uppgå till motsvarande 20% av kapitalbasen. Enskilda motparter aktuella rating utfärdad av Moody's eller Standard & Poor's utgör ytterligare en begränsning i fastställande av enskilda limiter. Ju högre ratingklass motparten har ju större exponering kan tillåtas i förhållande till SBAB:s kapitalbas.

Belåningsbara statsskuldförbindelser, obligationer och andra räntebärande värdepapper

Tabellen visar en analys av belåningsbara statsskuldförbindelser, obligationer och andra räntebärande värdepapper fördelade efter rating per den 31 december 2008 baserat på Standard & Poor's rating.

Ratingkategori mnkr	2008			
	Statsgaranterade värdepapper	Covered bonds	RMBS	Summa
AAA	21	8 634	23 132	31 787
AA- till AA+	-	-	-	-
A- till A+	-	-	-	-
Lägre än A-	-	-	-	-
Saknar rating	-	-	-	-
Summa	21	8 634	23 132	31 787

Samtliga värdepapper har högsta ratingen AAA från Standard & Poor's. Två "covered bonds" har dock delad rating; "CB-HYPINT-4,5-2010-03-04" med betyg Aa3 från Moody's samt "CB-BRADI-4,875-201706" med betyg A1 från Moody's.

Belåningsbara statsskuldförbindelser, obligationer och andra räntebärande värdepapper. Geografisk fördelning.

Bokförda värden Värdepapper, mnkr	2008				
	Sverige	Övriga EU	Kanada	Australien	Summa
Covered bonds	951	7 683	-	-	8 634
RMBS	-	21 591	-	1 541	23 132
Statsgaranterade värdepapper	8	13	-	-	21
Summa per 2008-12-31	959	29 287	-	1 541	31 787
Summa per 2007-12-31	1 070	28 281	32	1 673	31 056

netto efter valutakurseffekter, per 2008-12-31. Värdeförändringen löses upp i sin helhet under obligationernas kvarvarande löptid.

Innehavet i likviditetsportföljen är långsiktigt. SBAB har likviditetsreserver som motsvarar behovet av likviditet i 30 dagar eller mer. Portföljen består till 98% av värdepapper med enbart högsta rating Aaa från Moody's, alternativt AAA från Standard & Poor's, förutom två säkerställda obligationer som har betygen AAA/Aa3 respektive AAA/A1. SBAB:s likviditetsportfölj varken har eller har haft någon exponering mot USA, mot amerikanska tillgångar eller mot bostadslån som inte är klassade som "prime". Snittlöptiderna

för tillgångarna i likviditetsportföljen är 3,9 år (4,5 år). För att hantera ränte- och valutarisk har derivatkontrakt ingåtts. Obligationerna i portföljen kan pantsättas i Riksbanken eller Europeiska centralbanken.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att ogynnsamma marknadsrörelser kan påverka företagets resultat negativt. SBAB ska präglas av ett lågt risktagande och företagets styrelse beslutar ytterst om

metoder för riskmätning samt limiter. Marknadsrisken följs upp på koncernnivå och riskenheten följer genom daglig rapportering upp aktuella risknivåer och att limiter efterlevs.

Ränterisk

Ränterisk uppstår naturligt i SBAB:s verksamhet och uppkommer främst då räntestrukturen mellan företagets in- och utlåning "Asset and Liability Management Risk" (ALM-risk) inte är matchad fullt ut. SBAB:s räntestruktur per 2008-12-31 återges i tabellen "Räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder". Huvudprincipen för SBAB:s ALM-hantering är att genom direkt upplåning och användandet av derivat begränsa exponeringen och genom aktiv hantering inom de av styrelsen givna limiterna, skapa ett positivt förädlingsvärde.

De av styrelsen fastställda ränterisklimiterna fördelas på en operativ och en strategisk del. Den operativa ränterisken, som innefattar exponeringen i ALM- och tradingverksamheterna, är limiterad till 1% av SBAB:s kapitalbas. Den operativa ränteriskexponeringen uppgick per 2008-12-31 till -77 mnkr (-11 mnkr).

Den strategiska ränteriskexponeringen uppstår genom att företags egna kapital och så kallade flöde placeras i fastförräntad utlåning. Riktvärdet för placeringen av det egna kapitalet definieras som en löptidstrappa med jämna förfall från 1 till 10 år. Flödet placeras utifrån flödets sammantagna duration. Den strategiska risken uttrycker avvikelsen från riktvärdet och är limiterad till +/- 20 mnkr. Per 2008-12-31 uppgick avvikelsen till 11 mnkr (6 mnkr).

Ränterisken mäts kontinuerligt i form av "Value at Risk" (VaR) samt genom känslighetsanalys av portföljens värdeförändring vid en parallellförskjutning uppåt av avkastningskurvan med en procentenhet. Den VaR-modell som används är en så kallad parametrisk modell med riskmått baserade på ett antagande om normalfördelade standardavvikelser, beräknade med varians/kovariansmatriser för ingående riskfaktorer. Som konfidensintervall används, i linje med SBAB:s modell för ekonomiskt kapital, ett ensidigt 99,97% konfidensintervall och en riskavvecklingsperiod på ett år.

Värdeförändringen av portföljen vid parallellförskjutning av avkastningskurvan används vid limitsättning och limituppföljning medan resultatet från VaR ingår i SBAB:s modell för ekonomiskt kapital.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för att förändringar i den svenska kronans kurs mot andra valutor leder till försämrad lönsamhet. SBAB ska som huvudregel inte vara exponerad mot valutakursförändringar. Upplåning i utländsk valuta ska därför kurssäkras omedelbart eller placeras i matchande valutor. Placeringar ska kurssäkras genom finansiering i motsvarande valuta eller genom att ingå valutaswapavtal.

Vissa valutarisker kan uppstå på grund av mismatch i ränteflöden varför begränsad avvikelse från huvudregeln kan accepteras. Valutarisken, exklusive likviditetsportfölj, beräknas som effekten på nuvärdet av alla kontrakterade likvidflöden givet en valutakursförändring på +/- 10 procentenheter per motsvarande valutakurs. Totalt får valutaexponeringen ej överstiga ett motvärde av 10 mnkr.

Även likviditetsportföljen ska kurssäkras genom finansiering i motsvarande valuta eller genom valutaswapavtal. Portföljen ska, beräknat per valuta, vara kurssäkrad till mellan 99,5 och 100,5%.

Optionsrisk

Valutaoptioner får endast användas i säkringssyfte och ingen öppen exponering tillåts. För ränteooptioner tillåts en exponering om 2 mnkr, motsvarande en ränteförändring på +/- 1 procentenhet samt en volatilitetsförändring på 50%.

Operativ risk

Med operativ risk avses risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller misslyckade interna processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Definitionen inkluderar legal risk.

SBAB använder sig av schablonmetoden vid bedömning av kapitalkrav för operativ risk. Metoden beräknar kapitalkravet utifrån 12-18% på affärsområdenas genomsnittliga rörelseintäkter de tre senaste åren. En förutsättning för att få utnyttja schablonmetoden är att företaget uppfyller ställda regelverkskrav på dokumentation, processer och struktur.

SBAB använder sig av Opera-modellen för hantering av operativ risk. Modellen baseras dels på självvärdering av operativa risker för fastställda processer, dels på rapportering av incidenter.

Affärsrisk

Med affärsrisk avses risken för vikande intjäning med anledning av svårare konkurrensförhållanden. Denna fördelas sedan i två huvudgrupper; nya affärer och befintliga affärer. Affärsrisk ingår i beräkningen av kapitalbehovet utifrån ekonomiskt kapital med hjälp av en schablonmetod.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk förstås risken för att SBAB får svårigheter att fullgöra betalningsåtaganden som är förenade med finansiella skulder. Likviditetsriskhantering har kommit i starkt fokus i hela banksektorn sedan kreditorn utbröt under andra halvan av 2007. SBAB har sedan länge identifierat vikten av en avancerad likviditetsriskhantering. SBAB:s likviditetsriskhantering bygger på följande principer:

Bred och diversifierad upplåning

SBAB har haft en aktiv internationell kapitalmarknadsnärvaro sedan 1989. Detta innebär att SBAB:s varumärke är väl etablerat och att upplåningen sker på global basis med både kort och lång skuld. Dessutom har SBAB-koncernen sedan 2006, tillgång till den säkerställda obligationsmarknaden via dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ).

Konservativ matchning av tillgångar och skulder

SBAB har ett strikt reglemente för hur tillgångar och skulder ska matchas. Grundregeln innebär att finansieringen av utlåningen minst ska ha en kapitalbindningstid som motsvarar utlåningens.

Likviditetsreserv med omedelbart tillgänglig likviditet

Per 2008-12-31 hade SBAB följande reserver för omedelbart realiserbar likviditet:

- 4 mdkr lånefacilitet hos Riksgäldskontoret
- 4,6 mdkr med bankfaciliteter
- 31,8 mdkr med likvida värdepapper.

Likviditetsreserver

Vid beräkningen av värdet på reserverna applicerar SBAB de värderingsavdrag som är utställda av Riksbanken, enligt "Riksbankens anvisningar för säkerhetshantering" i Riksbankens regelverk för RIX och Penningpolitiska Instrument.

För beräkningen av emissionskapaciteten av säkerställda obligationer mäts mängden kvalificerade tillgångar som inte redan är tagna i anspråk för säkrande av utestående skuld i SCBC. Utöver detta tillförs ett värderingsavdrag motsvarande SCBC:s minsta möjliga grad av översäkerhet.

Räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder

Bokförda värden
Koncernen

mnkr	2008							2007						
	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 statsskuld-förbindelser m m	-	10	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	10
Utlåning till kreditinstitut	-	11 964	32	61	448	65	12 570	-	14 277	357	779	4 066	430	19 909
Utlåning till allmänheten	-	88 507	8 329	15 016	62 932	9 175	183 959	-	77 558	7 487	18 331	56 718	7 887	167 981
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar	-	3	41	221	2 445	560	3 270	(922)	-	-	-	-	-	(922)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	23 078	615	-	3 799	4 295	31 787	-	23 578	95	0	2 436	4 947	31 056
Derivatinstrument	-	(130 081)	2 238	21 347	117 604	9 541	20 649	-	(19 296)	7 808	9 341	11 714	(5 769)	3 799
Övriga tillgångar	965	-	-	-	-	-	965	961	118	-	-	-	-	1 079
Summa finansiella tillgångar	965	(6 519)	11 255	36 645	187 228	23 636	253 210	39	96 245	15 747	28 451	74 934	7 495	222 912
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	-	24 692	5 000	-	-	-	29 692	-	15 537	-	-	-	-	15 537
Inlåning från allmänheten	-	3 542	-	-	-	-	3 542	-	759	-	-	-	-	759
Emitterade värdepapper m m	-	57 471	6 113	22 955	106 731	5 373	198 643	-	67 434	16 678	28 620	72 842	6 233	191 807
Derivatinstrument	-	(93 063)	8 246	13 478	64 047	14 835	7 542	-	5 881	5 877	(924)	(5 000)	(2 911)	2 923
Övriga skulder	3 776	-	-	-	-	-	3 776	2 890	-	-	-	224	-	3 114
Efterställda skulder	-	300	-	1 033	1 585	748	3 666	-	881	-	699	478	667	2 725
Summa finansiella skulder	3 776	(7 058)	19 359	37 466	172 363	20 956	246 862	2 890	90 492	22 555	28 395	68 544	3 989	216 865
Differens tillgångar och skulder	(2 811)	539	(8 104)	(821)	14 865	2 680	6 348	(2 851)	5 753	(6 808)	56	6 390	3 506	6 047
Moderbolaget														
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	-	0	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m	-	10	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	10
Utlåning till kreditinstitut	(668)	27 179	5 410	125	915	133	33 094	-	27 010	728	1 589	8 298	878	38 502
Utlåning till allmänheten	-	16 056	1 178	1 173	4 982	1 521	24 910	-	21 222	662	1 738	5 133	815	29 570
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar	-	(2)	(2)	(4)	(22)	(11)	(41)	(88)	-	-	-	-	-	(88)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	23 078	615	-	3 799	4 295	31 787	-	23 578	95	-	2 436	4 947	31 056
Derivatinstrument	-	(151 584)	11 993	21 968	114 698	14 619	11 694	-	33 237	7 552	244	(29 429)	(9 379)	2 225
Övriga tillgångar	2 192	-	-	-	-	-	2 192	909	118	-	-	-	-	1 027
Summa finansiella tillgångar	1 524	(85 263)	19 194	23 262	124 372	20 557	103 646	821	105 175	9 036	3 571	(13 562)	(2 740)	102 302
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	-	9 449	5 000	-	-	-	14 449	-	7 092	-	-	-	-	7 092
Inlåning från allmänheten	-	3 542	-	-	-	-	3 542	-	759	-	-	-	-	759
Emitterade värdepapper m m	-	54 488	6 189	1 762	8 752	1 681	72 872	-	66 681	10 961	3 458	4 951	522	86 573
Derivatinstrument	-	(137 713)	8 247	19 922	102 852	16 004	9 312	-	27 295	4 459	(862)	(21 689)	(5 736)	3 467
Övriga skulder	2 266	-	-	-	-	-	2 266	971	-	-	-	224	-	1 195
Efterställda skulder	-	300	-	1 033	1 585	748	3 666	-	881	-	699	478	667	2 725
Summa finansiella skulder	2 266	(69 934)	19 436	22 717	113 189	18 433	106 107	971	102 708	15 420	3 295	(16 036)	(4 547)	101 811
Differens tillgångar och skulder	(742)	(15 329)	(242)	545	11 183	2 124	(2 461)	(150)	2 466	(6 384)	277	2 474	1 808	491

En likvid balansräkning

SBAB:s tillgångar består till största delen av utlåning mot säkerhet i fastigheter. SCBC etablerades 2006 med syfte att emittera säkerställda obligationer, vilket även har medfört en ökad likviditet av SBAB:s balansräkning.

Kontinuerlig övervakning av likviditetsrisken

Storleken på SBAB:s likviditetsreserver samt balansräkningens likviditet är nyckelfaktorer i SBAB:s hantering av likviditetsrisken. Genom att samordna upplåningen med likviditetsriskhanteringen undviks koncentrationer av stora upplåningsförfall.

Likviditetsriskmått

SBAB mäter och stresstestar likviditetsrisken genom att summera det maximala tänkbara behovet av likviditet för varje dag framåt under de kommande 365 dagarna. Detta mått på likviditetsrisken benämns "Maximum Cumulative Outflow" (MCO) och är limiterat. MCO-beräkningarna baseras på ett krisscenario där all utlåning antas förlängas det vill säga ingen likviditet tillförs genom lösen och ingen finansiering finns att tillgå. På så sätt kan det maximala behovet av likviditet för varje given period i framtiden identifieras och nödvändig likviditetsreserv fastställs utifrån dessa beräkningar.

Därutöver utgör emissionsutrymme i SCBC i form av för säkerställda obligationer kvalificerade tillgångar som ännu ej tagits i anspråk en ytterligare reserv som inte ingår vid beräkning av MCO. De viktigaste likviditetsriskmåten för SBAB är:

- (1) hur lång tid företaget klarar sig utan att ta upp nya lån
- (2) hur lång tid företaget klarar sig om företaget endast kan emittera säkerställd skuld *

* Det senare måttet begränsas av mängden för säkerställda obligationer kvalificerade säkerheter på SBAB:s balansräkning. Se även årsredovisning för SCBC.

Likviditetssituationen under 2008

I den ansträngda marknad som rått under 2008 har SBAB haft en konservativ hantering av likviditetsrisken och intentionen att öka genomsnittligt MCO. Likviditetsreserven har under 2008 i genomsnitt motsvarat 87 dagars MCO.

Per 2008-12-31 motsvarar storleken på SBAB:s likviditetsreserv 105 dagars (63 dagars) MCO.

Volymen på den kvalificerade säkerhetsmassan innebär att SBAB inte behöver förlita sig på icke säkerställd finansiering under 2009. Under 2008 underskred aldrig SBAB:s likviditetsreserv motsvarande 30 dagars framtida likviditetsbehov, inklusive förfall av större benchmarkobligationer.

Finansieringsrisk

SBAB eftersträvar generellt en matchning av kapitalbindningstid mellan skulder och tillgångar. Finansieringsrisken är ett uttryck för avvikelser ifrån denna matchning. SBAB:s beräkning av finansieringsrisken baseras på alla kontrakterade kapitalbelopp med en återstående löptid över ett år som därmed kompletterar SBAB:s användning av likviditetsriskmodellen, vilken täcker intervallet upp till ett år. I finansieringsriskmodellen beräknas eget kapital ha samma löptid som SBAB:s längsta utlåningstillgångar. Finansieringsrisken beräknas som storleken på ett eventuellt framtida likviditetsunderskott.

I nuvarande finanskris har SBAB valt en mer konservativ hantering av finansieringsrisken än tidigare där kommande förfall förfinansierats och andelen kortfristig upplåning har minskats.

Per 2008-12-31 beräknades kostnaden för att uppnå riskneutralitet som negativ, det vill säga SBAB skulle kunna realisera en vinst om skulder och tillgångar ändrades till perfekt matchning.

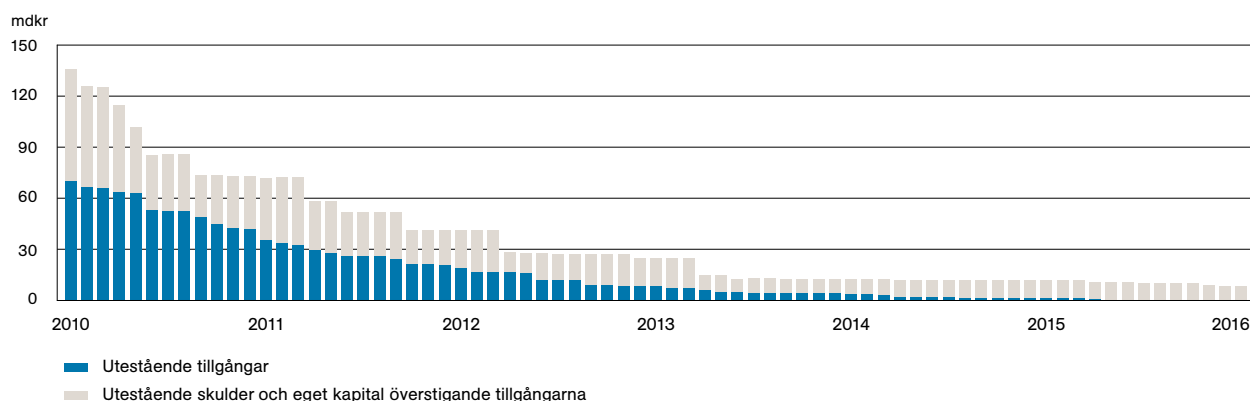
Av tabellerna "Löptider för finansiella tillgångar och skulder" respektive "Kassaflödesanalys derivat" framgår hur SBAB:s framtida kassaflöden såg ut per 2008-12-31 respektive 2007-12-31 såväl i det korta som i det längre perspektivet.

Koncentrationsrisk

SBAB är i huvudsak koncentrerat mot fastighetsmarknaden. Således är företaget framför allt exponerat mot kreditrisk. Erforderligt kapital har allokerats för att möta de kreditrisker verksamheten ger upphov till.

SBAB definierar koncentrationsrisk som "Om samma bakomliggande faktor realiserar risken" i kombination med att koncentrationen måste bedömas som riskfylld. Det är SBAB:s uppfattning att en koncentration även kan vara ett uttryck för riskaversion. En utlåning koncentrerad till storstadsregioner liksom finansiella placeringar koncentrerade till ett fåtal tillgångslag med hög kreditvärdighet är exempel på detta. Det vill säga, det finns exempel på koncentrationer som de facto innebär en lägre risk. Det går dock inte att utesluta att vissa riskfyllda koncentrationer föreligger; till exempel exponeringar gentemot vissa geografiska grupperingar eller emot låntagare inom samma bransch. En modell med syfte att hantera koncentrationsrisker är under utveckling och beräknas vara färdigställd under första hälften av 2009. Stora exponeringar, det vill säga låntagar-koncentrationer, hanteras utifrån direktiv i SBAB-koncernens kreditinstruktion. Berörda krediter identifieras, kontrolleras och följs upp med syfte att säkerställa att de faller inom lagstadgade ramar för enhandsengagemang.

Framtida överlikviditet, ett år och framåt



Tillgångar och skulder plus eget kapital från ett år och framåt, per 2008-12-31. Grafen visar att SBAB har längre skulder och eget kapital än tillgångar och därför inte saknar framtida finansiering för existerande tillgångar.

Löptider för finansiella tillgångar och skulder

Beloppen avser kontraktssenliga, ej diskonterade kassaflöden.

Koncernen	2008							2007						
	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
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	0	–	–	–	–	–	0	0	–	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m	–	10	–	–	–	–	10	–	10	–	–	–	–	10
Utlåning till kreditinstitut	200	11 272	167	448	491	71	12 649	98	14 618	379	818	4 464	476	20 853
Utlåning till allmänheten	–	23 681	28 383	62 422	72 260	9 992	196 738	–	25 502	26 384	55 881	64 766	8 813	181 346
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	–	782	1 217	1 567	25 906	8 505	37 977	–	736	943	2 163	24 158	10 891	38 891
Varav omklassificerade tillgångar	–	667	1 102	1 405	20 247	3 257	26 678	–	–	–	–	–	–	–
Derivatinstrument	–	13 693	11 238	27 398	84 415	11 667	148 411	–	4 620	10 944	25 134	84 044	9 623	134 365
Övriga tillgångar	965	–	–	–	–	–	965	961	–	–	–	118	–	1 079
Summa finansiella tillgångar	1 165	49 438	41 005	91 835	183 072	30 235	396 750	1 059	45 486	38 650	83 996	177 550	29 802	376 543
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	9 634	15 146	5 120	–	–	–	29 900	–	15 606	–	–	–	–	15 606
Inlåning från allmänheten	3 542	–	–	–	–	–	3 542	759	–	–	–	–	–	759
Emitterade värdepapper m m	–	25 221	10 617	33 504	138 933	7 683	215 958	–	37 430	31 324	36 506	95 369	8 099	208 728
Derivatinstrument	–	13 204	10 637	23 991	76 014	11 982	135 828	–	5 156	11 020	24 678	83 571	9 913	134 338
Övriga skulder	3 776	–	–	–	–	–	3 776	2 339	562	–	–	251	–	3 152
Efterställda skulder	–	3	130	44	2 079	2 047	4 303	–	596	59	21	824	1850	3 350
Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden	–	24 719	–	–	–	–	24 719	–	24 030	–	–	–	–	24 030
Summa finansiella skulder	16 952	78 293	26 504	57 539	217 026	21 712	418 026	3 098	83 380	42 403	61 205	180 015	19 862	389 963
Moderbolaget														
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	0	–	–	–	–	–	0	0	–	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m	–	10	–	–	–	–	10	–	10	–	–	–	–	10
Utlåning till kreditinstitut	19 524	5 975	5 815	915	1 001	144	33 374	15 538	12 353	774	1 669	9 111	970	40 414
Utlåning till allmänheten	–	3 087	3 511	9 698	8 670	1 656	26 622	–	5 589	4 957	12 259	7 743	910	31 459
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	–	782	1 217	1 567	25 906	8 505	37 977	–	736	943	2 163	24 158	10 891	38 891
Varav omklassificerade tillgångar	–	667	1 102	1 405	20 247	3 257	26 678	–	–	–	–	–	–	–
Derivatinstrument	–	81 880	18 155	24 171	91 082	16 617	231 905	–	54 638	17 831	29 415	88 531	12 449	202 864
Övriga tillgångar	2 192	–	–	–	–	–	2 192	909	–	–	–	118	–	1 027
Summa finansiella tillgångar	21 716	91 734	28 698	36 351	126 659	26 922	332 080	16 447	73 326	24 505	45 506	129 661	25 220	314 665
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	544	8 998	5 120	–	–	–	14 662	–	7 152	–	–	–	–	7 152
Inlåning från allmänheten	3 542	–	–	–	–	–	3 542	759	–	–	–	–	–	759
Emitterade värdepapper m m	–	24 750	8 356	9 138	34 161	3 104	79 509	–	37 048	24 039	9 050	18 357	1 179	89 673
Derivatinstrument	–	79 718	18 650	23 726	91 705	16 563	230 362	–	53 620	18 352	29 404	89 670	13 718	204 764
Övriga skulder	2 266	–	–	–	–	–	2 266	971	11	–	–	251	–	1 233
Efterställda skulder	–	3	130	44	2 079	2 047	4 303	–	596	59	21	824	1850	3 350
Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden	–	24 633	–	–	–	–	24 633	–	23 951	–	–	–	–	23 951
Summa finansiella skulder	6 352	138 102	32 256	32 908	127 945	21 714	359 277	1 730	122 378	42 450	38 475	109 102	16 747	330 882

För fordringar och skulder som amorteras har löptiden för amorteringarna beräknats som tiden fram till förfallodagen för respektive amortering. Utlåndska flöden är omräknade till bokslutskurs per 2008-12-31. Framtida ränteflöden på tillgångar och skulder med rörlig ränta är estimerade fram till villkorsändringsdagen, med hjälp av "forward/forward" räntor baserade på aktuell räntebas, i normalfallet 3-månaders STIBOR. Moderbolaget SBAB är fordringsägare till SCBC:s efterställda skulder. Då löptiden ej är specificerad redovisas aktuell skuld som utan löptid samt utan uppskattade ränteflöden. Posten "beviljade men ej utbetalda krediter" har per 2008-12-31 omdefinierats till "lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden". Denna post inbegriper även lånelöften till privatpersoner. Posten för koncernen om 24 719 mnkr (24 030 mnkr) reduceras till 4 756 mnkr (4 179 mnkr) efter hänsyn taget till konverteringsfaktor, dvs sannolikheten för utbetalning. Motsvarande siffror för moderbolaget uppgick till 24 633 mnkr (23 951 mnkr) respektive 4 682 mnkr (4 122 mnkr).

Intern kapitalutvärdering, Baselkommitténs Pelare 2

Den interna kapitalutvärderingsprocessen, IKU:n, syftar till att säkerställa att företaget identifierar, värderar, säkerställer och hanterar de risker SBAB är exponerat för och att koncernen har ett riskkapital som står i paritet med den valda riskprofilen. Processen revideras årsvis med syfte att fånga upp de omvärldsförändringar som kontinuerligt påverkar företags utveckling.

SBAB:s bedömning av storleksordningen på det riskkapital som behövs för att möta den sammantagna risken i företags verksamhet, bygger till övervägande del på beräkningen av SBAB:s ekonomiska kapital. Utöver denna görs en kvalitativ bedömning av de risker som ej inbegrips i beräkningen av det ekonomiska kapitalet. Därtill beaktas risken kopplad till extraordinära händelser som belyses i samband med stresstester.

Kassaflödesanalys derivat

Beloppen avser kontraktssenliga, ej diskonterade kassaflöden.

Koncernen	2008						2007					
	Upp till 1 mån	1-3 mån	3-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt	Upp till 1 mån	1-3 mån	3-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt
DERIVAT SOM NETTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränterelaterade derivat	(839)	(359)	1 445	573	(863)	(43)	(523)	(171)	459	(82)	(2)	(319)
Summa derivat som nettoreglaras	(839)	(359)	1 445	573	(863)	(43)	(523)	(171)	459	(82)	(2)	(319)
DERIVAT SOM BRUTTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat												
- Inkommande kassaflöden	2 753	8 986	27 586	65 660	9 513	114 498	580	1 787	19 529	59 208	6 975	88 079
- Utgående kassaflöden	(2 260)	(7 793)	(25 022)	(57 832)	(8 965)	(101 872)	(502)	(1 708)	(19 606)	(58 653)	(7 263)	(87 732)
Ränterelaterade derivat												
- Inkommande kassaflöden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utgående kassaflöden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkommande flöden totalt	2 753	8 986	27 586	65 660	9 513	114 498	580	1 787	19 529	59 208	6 975	88 079
Utgående flöden totalt	(2 260)	(7 793)	(25 022)	(57 832)	(8 965)	(101 872)	(502)	(1 708)	(19 606)	(58 653)	(7 263)	(87 732)
Moderbolaget												
DERIVAT SOM NETTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränterelaterade derivat	281	546	249	(621)	(217)	238	677	403	(345)	(551)	(803)	(619)
Summa derivat som nettoreglaras	281	546	249	(621)	(217)	238	677	403	(345)	(551)	(803)	(619)
DERIVAT SOM BRUTTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat												
- Inkommande kassaflöden	2 397	8 393	10 561	15 434	5 228	42 013	268	1 309	8 571	16 956	2 447	29 551
- Utgående kassaflöden	(2 000)	(7 453)	(10 863)	(15 436)	(4 957)	(40 709)	(269)	(1 372)	(8 735)	(17 544)	(2 913)	(30 833)
Ränterelaterade derivat												
- Inkommande kassaflöden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utgående kassaflöden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkommande flöden totalt	2 397	8 393	10 561	15 434	5 228	42 013	268	1 309	8 571	16 956	2 447	29 551
Utgående flöden totalt	(2 000)	(7 453)	(10 863)	(15 436)	(4 957)	(40 709)	(269)	(1 372)	(8 735)	(17 544)	(2 913)	(30 833)

Slutligen kompletteras riskkapitalet med ett extra buffertkapital. Buffertkapitalet och kapitalavsättningen kopplad till stresstesterna – det så kallade merkapitalet – allokteras till affärsområdena utifrån andelen ekonomiskt kapital.

Sammantaget utgör det beräknade riskkapitalet det kapital som är önskvärt för att möta samtliga risker i SBAB:s verksamhet. Finansinspektionen har under året granskat SBAB:s process för intern kapitalutvärdering och har i juni 2008 lämnat besked att SBAB är tillräckligt kapitaliserat i förhållande till den risk som FI uppfattar att företaget är exponerat för.

Ekonomiskt kapital

Det ekonomiska kapitalet utgörs av det kapital som SBAB bedömer krävs för att täcka oförväntade förluster under det kommande året. De förväntade förlusterna ska täckas av resultatet i den löpande verksamheten. I bedömningen av det ekonomiska kapitalet har hänsyn tagits till kreditrisk, marknadsrisk, operativ risk samt affärsrisk. Kreditrisken är den dominerande risken i SBAB:s verksamhet. Nivåerna reflekterar diversifieringseffekter, det vill säga att risken har reducerats genom att beakta sannolikheten i att flera risker realiserats samtidigt.

Modellen för ekonomiskt kapital bygger i hög grad på resultatet från koncernens IRK-modeller för kvantifiering av kreditrisk. Utöver att utgöra en bedömning av det samlade kapitalbehovet för att möta riskerna i företags verksamhet, används det ekonomiska kapitalet även vid uppföljning av avkastningen i bolagens verksamhet, för ekonomisk styrning samt för strategiska överväganden.

SBAB-koncernens ekonomiska kapital fördelat på risktyper

	2008-12-31	2007-12-31
Ekonomiskt kapital, mnkr	4 896	3 880
varav		
Kreditrisk	71%	82%
Marknadsrisk	25%	13%
Affärsrisk	3%	4%
Operativ risk	1%	1%

Stresstester

För att det ekonomiska kapitalet även ska täcka oförväntade förluster vid sämre ekonomiska förhållanden än dagens, utförs stresstester och scenarioanalys utifrån ett antal utvalda variabler. Särskild vikt sätts till ränteutveckling och marknadsprisförändringar på fastigheter.

Stresstester genomförs utifrån två huvudscenarios: dels utifrån 1992 – 1994 års utveckling – ett så kallat "down-turn" scenario, dels utifrån aktuell tidsperiod – ett så kallat rörligt scenario. Det senare belyser effekterna av SBAB:s prognoser om framtiden. Även om testerna väsentligen syftar till att indikera behovet av kapitaltillförsel belyses även effekterna på koncernens resultatutveckling.

Utförda stresstester visar att de största förändringarna sker mellan riskklasser i de bättre segmenten vid en väsentlig nedgång i ekonomin medan de sämsta segmenten inte påverkas i samma omfattning. Detta förklaras av att allt fler låntagare har kommit att representera en allt lägre kreditrisk sett över en tioårsperiod, bland annat tack vare ett gradvis sjunkande ränteläge.

I ett scenario av lågkonjunktur är det till stor del samma kunder som kommer att förflytta sig, men i motsatt riktning.

Kapitaltäckning

SBAB redovisar kreditrisk i huvudsak enligt IRK-metoden och operativa risker enligt schablonmetoden. Regelverket för kapitaltäckning och stora exponeringar som infördes under 2007 innebär att den låga risken i företags verksamhet nu börjar återspeglas i kapitalkraven. Under en övergångsperiod om tre år är dock effekten begränsad på grund av övergångsbestämmelser som trappas ned successivt. Övergångsregeln får till effekt att minimikapitalkravet per den 31 december 2008 ökar med 3 577 mnkr från 4 518 mnkr till 8 095 mnkr.

SBAB har under 2008 ansökt om tillstånd att få använda avancerad riskklassificeringsmetod även för företagskrediter. Om sådant tillstånd erhålls kan företags egna värden för LGD användas under 2009 vilket beräknas ytterligare reducera de redan låga minimikapitalkraven före effekten av övergångsregler.

Till skillnad mot i SBAB:s redovisning används inte klyvningsmetoden för FriSpar Bolån AB i kapitaltäckningsrapporten. Detta beror på skillnader i regler avseende koncernstillhörighet mellan regelverken för kapitaltäckning och stora exponeringar samt IFRS.

Per 2008-12-31 uppgick koncernens kapitaltäckningskvot till 1,17 (1,19). Kapitaltäckningsgraden uppgick till 9,4% (9,4%), primärkapitalrelationen till 7,6% (7,6%) och kapitalbasen uppgick till 9 498 mnkr (8 788 mnkr). För moderbolaget uppgick kapitaltäckningskvoten till 4,42 (4,48), kapitaltäckningsgraden uppgick till 35,3% (34,7%), primärkapitalrelationen till 27,2% (27,3%) och kapitalbasen till 9 481 mnkr (9 187 mnkr).

Kapitalkvoten i moderbolaget har påverkats av överlåtelser av krediter till det helägda dotterbolaget SCBC. Under året har FriSpar Bolån AB överlåtit krediter till moderbolaget och moderbolaget har i sin tur överlåtit krediter till SCBC. Per 2008-12-31 uppgick SCBC:s utlåningsportfölj till 158 mdkr (128 mdkr). Moderbolaget har under året lämnat kapitaltillskott till SCBC om 3,2 mdkr. Ytterligare ett kapitaltillskott om 1,2 mdkr har beslutats i december månad men inte inbetalts före årsskiftet. SCBC lämnar i sin tur ett koncernbidrag till moderbolaget om 1,6 mdkr före skatteeffekter. Uppgifterna per december 2008 innefattar styrelsens förslag till vinstdisposition, det vill säga ingen utdelning till aktieägare.

Det finns inga pågående eller förutsedda materiella hinder eller några rättsliga hinder för en snabb överföring av medel ur kapitalbasen än som följer av villkoren för förlagslånen (se not 31) eller vad som allmänt följer av aktiebolagslagen.

Kapitalbas

Koncernen	2008-12-31	2007-12-31
mnkr		
Primärt kapital		
Eget kapital	6 637	6 198
Primärkapitaltillskott	994	994
Minoritetsintresse	500	467
Summa primärt kapital brutto	8 131	7 659
Avgår övriga immateriella tillgångar	(48)	(58)
Avgår uppskjutna skattefordringar	(24)	(103)
Avdrag enligt 3 kap. 8 § Kapitäläckningslagen	(411)	(346)
Summa primärt kapital netto	7 648	7 152
Supplementärt kapital		
Eviga förlagslån		722
Tidsbundna förlagslån	2 260	1 260
Avdrag enligt 3 kap. 8 § Kapitäläckningslagen	(410)	(346)
Summa supplementärt kapital	1 850	1 636
Utvidgad del av kapitalbasen	–	–
Avdrag från hela kapitalbasen	–	–
Belopp för kapitalbas netto efter avdragsposter och gränsvärden	9 498	8 788
Kapitalkrav		
Kreditrisk som redovisas enligt IRK-metoden		
– Företagsexponeringar	1 577	1 590
– Hushållsexponeringar	672	392
Summa kreditrisk enligt IRK-metoden	2 249	1 982
Kreditrisk som redovisas enligt schablonmetoden		
– exponeringar mot stater och centralbanker	0	0
– exponeringar mot kommuner och därmed jämförliga samfälligheter	0	0
– institutsexponeringar	978	523
– företagsexponeringar	980	518
– hushållsexponeringar	14	18
– oreglerade poster	1	0
– övriga poster	4	8
Summa kreditrisk enligt schablonmetoden	1 977	1 067
Risker i handelslagret	149	487
Operativ risk	143	170
Valutarisk	–	–
Råvarurisk	–	–
Totalt minimikapitalkrav	4 518	3 706
Tillägg under en övergångsperiod	3 577	3 675
Kapitalkrav inklusive tillägg	8 095	7 381

Kapitäläckning	Koncernen		Moderbolaget		FriSpar Bolån		SCBC	
mnkr	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Primärkapital	7 648	7 152	7 287	7 240	993	940	7 371	4 806
Totalt kapital	9 498	8 788	9 481	9 187	993	940	7 371	4 806
Risikvägda tillgångar;								
Basel 1	116 105	98 918	31 666	27 901	1 285	11 294	83 369	59 692
Kapitäläckning / 8 %	101 182	92 258	26 840	25 636	1 024	10 566	73 535	56 027
Primärkapitalrelation	7,6%	7,6%	27,2%	27,3%	96,9%	8,8%	10,0%	8,5%
Kapitäläckningsgrad	9,4%	9,4%	35,3%	34,7%	96,9%	8,8%	10,0%	8,5%
Kapitäläckvot	1,17	1,19	4,42	4,48	12,12	1,11	1,25	1,07

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ), är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Utöver dessa redovisningsstandards beaktas även Finansinspektionens redovisningsföreskrifter, lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) samt de krav som finns i Rådet för finansiell rapporterings RFR 2.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Den 12 mars 2009 godkände styrelsen de finansiella rapporterna för utfärdande. Dessa fastställs slutligen av ordinarie bolagsstämma den 15 april 2009.

Förändrade och nya redovisningsprinciper 2008

Nedanstående redovisningsprinciper och tolkningar är obligatoriska för redovisningsperioden som börjar den 1 januari 2008.

- IAS 39 Finansiella instrument; Redovisning och värdering
Ändring som tillåter omklassificering av finansiella tillgångar, från tillgångar som innehas för handel och tillgångar som kan säljas, under särskilda omständigheter. Ändring av IFRS 7 Finansiella instrument; Upplýsningar, inför särskilda upplýsningskrav för dessa omklassificerade tillgångar. Ändringarna gäller från den 1 juli 2008 och har tillämpats av SBAB.
- IFRIC 11 Transaktioner med egna aktier.
- IFRIC 12 Avtalsreglerade arrangemang.
- IFRIC 14 – IAS 19 Begränsningen av det belopp som kan redovisas som tillgång, krav på minimifinansiering och deras samverkan.

Ovanstående IFRIC-tolkningar har inte någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Införande av nya redovisningsstandards

IASB har beslutat om nya standarder samt förändringar i gällande standarder. Dessa har även godkänts av EU. Standarderna träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas fr o m detta datum.

- IFRS 8 Operativa segment
Standarden behandlar indelningen av företagets verksamhet i olika segment. SBAB:s preliminära bedömning är att införandet av denna standard kommer att medföra vissa förändringar av befintlig indelning i segment.
- IAS 23 Lånekostnader
Standarden behandlar aktivering av lånekostnader i samband med inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång. SBAB:s bedömning är att ändringen ej kommer att påverka koncernens finansiella rapporter.
- IAS 1 Utformning av finansiella rapporter
Ändringen syftar till att förbättra användarnas möjlighet att analysera informationen i de finansiella rapporterna. SBAB:s bedömning är att ändringen kommer att påverka utformningen av koncernens finansiella rapporter.
- IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar
Den ändrade standarden behandlar intjäningsvillkor och

indragningar. SBAB:s bedömning är att ändringen ej medför några förändringar i koncernens finansiella rapporter.

- IAS 32 Klassificering och IAS 1 Utformning av finansiella rapporter
Ändringen avser vissa finansiella instrument som ska klassificeras som eget kapital. SBAB:s bedömning är att ändringen ej kommer att påverka koncernens finansiella rapporter.

IASB har vidare beslutat om ändringar av befintliga standarder, vilka ännu inte har godkänts av EU:

- Ändringarna i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter samt IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 juli 2009 eller senare, men kommer endast att påverka redovisningen av framtida transaktioner och förvärv
- Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument; Redovisning och värdering. Denna ändring som kommer att tillämpas från den 1 juli 2009 förväntas inte ha någon påverkan för koncernens finansiella rapporter.

Vidare har IFRIC under 2008 utfärdat följande tolkningsmeddelande:

- IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram
- IFRIC 15 Agreements for construction of real estate
- IFRIC 16 Hedges of a net investment in a foreign operation
- IFRIC 17 Distributions of Non-cash Assets to Owners
- IFRIC 18 Transfers of assets from Customers.

Dessa tolkningsmeddelanden, varav IFRIC 15 – 18 ännu ej godkänts av EU, kommer inte att ha någon inverkan på SBAB:s finansiella rapporter.

Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och omfattar moderbolaget Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) och dess dotterföretag. Föregående år ingick även värdepapperiseringsbolagen i koncernen.

Dotterföretag är företag över vilka moderbolaget utövar ett bestämmande inflytande, vilket innebär att moderbolaget har rätt att utforma dotterföretagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. De företag som ingår i koncernen är de över vilka SBAB utövar sådan kontroll som normalt medföljer ett aktieinnehav med över 50% av röstvärdet eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Värdepapperiseringsbolagen är s k SPE:s (Special Purpose Entities) och konsolideras i enlighet med SIC 12. Företagen konsolideras från det datum kontroll övergår till SBAB och konsolideringen upphör när kontroll inte längre föreligger.

Koncernredovisningen baseras på upplupna anskaffningsvärden, verkliga värden och historiska anskaffningsvärden. Koncerninterna transaktioner samt fordringar och skulder mellan koncernbolag elimineras.

Joint venture

FriSpar Bolån AB är genom avtal att betrakta som joint venture och redovisas enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att SBAB:s andel (51%) av bolagets tillgångar och skulder inkluderas i koncernbalansräkningen. I koncernresultaträkningen inkluderas motsvarande andel av bolagets intäkter och kostnader.

Redovisning och bortbokning i balansräkningen

Emitterade och förvärvade värdepapper, inklusive samtliga derivatinstrument, redovisas på affärsdagen, d v s vid den tidpunkt 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, d v s när den förpliktelse som specificeras i avtalet är fullgjord, annullerad eller har löpt ut.

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. Det förutsätts att betalningar och förväntad löptid för en grupp av likartade finansiella instrument kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

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 via räntenettet över kreditens 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 poster till verkligt värde". Övriga poster under denna rubrik beskrivs i avsnittet "Finansiella instrument".

Finansiella instrument**Klassificering**

Alla finansiella instrument som omfattas av IAS 39 och som inte omfattas av säkringsredovisning har i enlighet med denna standard klassificerats i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella skulder.

SBAB har inte klassificerat några tillgångar som "Investeringar som hålls till förfall".

Värdering

Verkligt värde är det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas eller en skuld regleras, mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Verkligt värde på finansiella instrument värderade till verkligt värde, som handlas på en aktiv marknad, t ex marknadsnoterade finansiella tillgångar och finansiella skulder samt derivat, baseras 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 marknadsuppgifter. I de fall kreditspreadar ej finns att tillgå för det innehavda finansiella instrumentet används en kreditspread från ett motsvarande instrument med samma kreditrating och löptid.

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. Första gången 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 poster till verkligt värde", medan upplupen och erhållen ränta 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 affärs- och kontorshus.

Värdet förändringar och nedskrivningar resultatförs som "Kreditförluster netto" medan upplupen och erhållen ränta redovisas som ränteintäkt.

Omklassificering

Finansiella tillgångar som innehas för försäljning kan omklassificeras till lånefordringar och kundfordringar om SBAB har för avsikt och förmåga att inneha de finansiella tillgångarna under överskådlig framtid. De omklassificerade tillgångarna måste på omklassificeringsdagen uppfylla definitionen av den kategori till vilken de omklassificeras.

Omklassificering görs till verkligt värde på dagen för omklassificering. Det verkliga värdet blir anskaffningskostnaden eller det upplupna anskaffningsvärdet. Den effektiva avkastningen för finansiella tillgångar som omklassificeras till lånefordringar och kundfordringar beräknas på omklassificeringsdagen.

Lånefordringar omfattar från och med 1 juli 2008 även de obligationer (RMBS) vilka enligt IASB:s ändringar (godkända av EU den 15 oktober 2008) i IAS 39 och IFRS 7 var möjliga att omklassificera från "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning" till "Lånefordringar och kundfordringar". För mer upplysningar se not 17.

Nedskrivningar resultatförs som "Nedskrivning av finansiella tillgångar" medan upplupen och erhållen ränta redovisas som ränteintäkt.

Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning

Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning är sådana tillgångar som inte är derivat där tillgångarna identifieras som att de kan säljas eller som inte har klassificerats som lånefordringar och kundfordringar, investeringar som håller till förfall eller finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

Tillgångarna redovisas vid första tillfället till verkligt värde plus transaktionskostnader. Därefter redovisas tillgångarna till verkligt värde där värdet förändringen redovisas i balansräkningen under eget kapital efter skatt. Realiserade resultat redovisas direkt i resultaträkningen under "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde". Upplupen och erhållen ränta redovisas som ränteintäkt.

Dessa tillgångar har under året omklassificerats till "Lånefordringar och kundfordringar" i enlighet med IASB:s ändringar. Den värdeförändring som vid omklassificeringstillfället fanns redovisad i "Övriga reserver/Fond för verkligt värde" i eget kapital upplöses med hjälp av effektivräntemetoden i takt med underliggande tillgångs löptid. Upplösningen redovisas i resultaträkningen som ränteintäkt.

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 "Sålda ej innehavda värdepapper" och "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 direkt i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde", medan upplupen och betald ränta redovisas som räntekostnad.

Finansiella skulder

Finansiella skulder som inte klassificeras som "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 poster till verkligt värde".

Återköpsavtal

Med återköpstransaktioner eller s.k. "repor" menas avtal där parterna har kommit överens om försäljning samt återköp 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 i räntenettet.

Derivat och säkringsredovisning

Derivatinstrument används i huvudsak för att eliminera ränte- och valutarisker i koncernens tillgångar och skulder. Derivatet redovisas till verkligt värde i balansräkningen.

För de säkringsrelationer där riskerna för betydande resultatlag är störst och som uppfyller de formella kraven har SBAB valt att tillämpa säkringsredovisning avseende säkring av ränterisk. Därutöver finns ekonomiska säkringar där säkringsredovisning inte tillämpas. Dessa derivat utanför säkringsredovisningen är klassificerade som tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

SBAB använder två modeller för säkringsredovisning; verkligt värdesäkring respektive kassaflödessäkring.

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 poster till verkligt värde". Säkringens ränteeffekt redovisas i räntenettet.

Då säkringsrelationer upphör periodiseras de ackumulerade vinsterna eller förlusterna som justerat det redovisade värdet av den säkrade posten i resultaträkningen enligt effektivräntemetoden. Periodiseringen sträcker sig över den säkrade postens återstående löptid. Den realiserade vinst eller förlust som uppstår i samband med förtida stängning av ett säkringsinstrument redovisas i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde".

Macro hedge

I denna typ av säkring, används derivat för att på en mer övergripande nivå säkra strukturerade ränterisker. Vid redovisning av dessa transaktioner, används den s.k. "carve-out"-versionen av IAS 39 såsom den antagits av EU. Den redovisningsmässiga hanteringen av derivat som designats såsom macro hedge, liknar övriga verkligt värdesäkringsinstrument.

Vid verkligt värdesäkring av portföljer av tillgångar redovisas den vinst eller förlust som är hänförlig till den säkrade risken under rubriken "Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar" 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, (derivatkontraktet), till verkligt värde. Den del av värdeförändringen som bestäms vara en effektiv säkring redovisas direkt mot fond för verkligt värde i eget kapital. Ineffektiv del av derivatets marknadsvärdeförändring förs direkt till resultaträkningen under posten "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde" där även den realiserade vinst eller förlust som uppstår i samband med att säkringsrelationen upphör redovisas. Derivatets ränteeffekt redovisas i räntenettet. Valutaeffekten redovisas i posten "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde."

Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar

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 konkurs, betalningsinställelse, ackord och betalningsföreläggande.

Nedskrivningens storlek beräknas som skillnaden mellan fordrans redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till fordrans effektiva ränta. 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 stycket angående "Lånefordringar och kundfordringar" sidan 47.

Som kreditförluster redovisas under året konstaterade förluster och avsättningar för sannolika förluster, med avdrag för de garantier som har tagits i anspråk och eventuella återvinningar.

Med konstaterade förluster avses förluster där beloppen är definitiva eller med övervägande sannolikhet fastställda.

Individuellt värderade lånefordringar

Företagsmarknadslån provas individuellt för nedskrivningsbehov. Privatmarknadslån värderas individuellt om det finns särskilda skäl. Lånefordringar som inte bedöms ha något individuellt nedskrivningsbehov inkluderas i urvalet för den gruppvisa reserven.

Gruppvis värderade lånefordringar

Lånefordringar som ingår i denna grupp är följande:

- Privatmarknadslån som inte värderas 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:

- I Basel II arbetet har statistiska modeller tagits fram, vilka används i det interna riskklassificeringssystemet. 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.

Omstrukturerade lånefordringar

En omstrukturerad lånefordran är en fordran där SBAB har lämnat någon form av eftergift på grund av brister i låntagarens betalningsförmåga. Beviljade eftergifter betraktas som en konstaterad förlust. Ett lån som har omstrukturerats betraktas inte längre som osäkert, utan som en fordran med nya villkor.

Individuellt värderade obligationer

Fordringar som ingår i denna grupp är de obligationer (RMBS) som från och med 1 juli 2008 i enlighet med IASB:s ändringar (godkända av EU den 15 oktober 2008) i IAS 39 och IFRS 7 omklassificerats från "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning" till "Lånefordringar och kundfordringar". Varje värdepapper bedöms individuellt.

Övrigt

Funktionell valuta

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

Värdering av fordringar och skulder i utländsk valuta

SBAB tillämpar IAS 21 för redovisning av effekter av ändrade valutakurser. 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 poster till verkligt värde".

Leasing

Förekommande leasingavtal är hänförliga till för verksamheten normala avtal och avser huvudsakligen kontorslokaler och kontorsutrustning och klassificeras som operationell leasing.

Vid operationell leasing redovisas leasingavgifterna som kostnader i resultaträkningen linjärt fördelade över leasingperioden. Leasingperioderna är på mellan 1-5 år.

Materiella tillgångar

Materiella tillgångar 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 tillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar av materiella tillgångar

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. Nyttjandeperioden beräknas uppgå till fyra år för datainventarier respektive fem år för övriga inventarier.

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Immateriella tillgångar

Investeringar i förvärvad och/eller egenutvecklad programvara redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. En förutsättning för att aktivering ska ske är att:

- resursen kontrolleras av företaget och bedöms ge ekonomiska fördelar i framtiden
- nedlagda utgifter är direkt hänförliga till utveckling av programvaran
- anskaffningsutgiften kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter för aktiverade immateriella tillgångar 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.

Avskrivningar av immateriella tillgångar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden beräknas uppgå till fyra eller fem år.

Avskrivningstiden och avskrivningsmetoden för en immateriell tillgång 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 provas för nedskrivning årligen oavsett förekomst av indikationer på värdeminskning. Tillgången skrivs ner när det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgörs av skatt som ska betalas eller erhållas avseende innevarande år 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 direkt mot eget kapital, redovisas mot 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 utnyttjade skattemässiga förluster och skatteavdrag. Uppskjuten skattefordran redovisas som en tillgång i balansräkningen i den omfattning det är sannolikt att denna kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas för temporära skillnader och obeskattade reserver. För moderbolaget och övriga i koncernen ingående svenska bolag har uppskjutna skattefordringar och skatteskulder omvärderats från 28% till 26,3% då detta är den gällande skattesatsen från och med 2009. Värdepapperiseringsbolagen har en skattesats om 0%.

Likvida medel

Likvida medel definieras som kassa och utlåning till kreditinstitut med en löptid på högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Pensioner

SBAB har avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. Kostnaden för de avgiftsbestämda pensionsplanerna belastar resultatet för den period premien avser.

De förmånsbestämda planerna utgörs av kollektiva arbetsgivarplaner (BTP), vilka tryggs genom försäkring hos SPP. De förmånsbestämda planerna omfattar flera arbetsgivare. Den information som kan lämnas om dessa är inte utformad enligt de krav som ställs i IAS 19. BTP-planens konstruktion medför att det inte är möjligt att beräkna överskott respektive underskott inom planen samt dess eventuella påverkan på framtida premier. Så länge som planens grundkonstruktion inte ändras, är det inte möjligt att redovisa dessa som förmånsbestämda planer. Dessa planer redovisas därför som avgiftsbestämda planer.

Segmentrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar rörelsegren eller ett geografiskt område som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från andra rörelsegränar och områden.

De primära segment som har identifierats är rörelsegränar, vilka överensstämmer med SBAB:s affärsområden; Konsument, Företag och Finans. I segmentet Konsument ingår utlåning till vilor, fritidshus, bostadsrättslägenheter, och bostadsrättsföreningar. Segmentet Företag inkluderar utlåning till privata flerbostadshus, kommersiella fastigheter samt kommunala bolån och segmentet Finans innehåller SBAB:s upplåning, hantering av finansiella risker och likviditet. Då SBAB endast är verksamt i Sverige, förekommer inga sekundära geografiska segment. Overheadkostnader från den icke-affärsdrivande verksamheten har fördelats ut till segmenten med hjälp av relevanta fördelningsprinciper.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (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 2.2 Redovisning för juridiska personer samt Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (FFFS 2006:16).

Skillnader i jämförelse med koncernen

De huvudsakliga avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan:

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Utdelning

Erhållna utdelningar från dotterbolag redovisas i resultaträkningen under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Avser utdelningen däremot återbetalning av kapital minskar detta anskaffningsvärdet. Anticiperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall formella beslut fattats i dotterföretagen eller där moderbolaget på annat sätt har full kontroll över beslutsprocessen innan moderbolaget publicerar sina finansiella rapporter.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skatt redovisas i moderbolaget som minskning respektive ökning av fritt eget kapital efter justering för beräknad skatt.

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 övriga reserver.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

Väsentliga bedömningar vid tillämpning av SBAB:s redovisningsprinciper

SBAB äger 51% av aktierna i FriSpar Bolån AB, men aktieägaravtalet mellan SBAB och Sparbankerna Finn och Gripen reglerar att SBAB inte ensamt kan utforma de finansiella och operativa strategierna för bolaget. Vidare krävs enighet mellan alla delägare för giltigt beslut i alla viktiga frågor. SBAB har således inte ett eget bestämmande inflytande och företagsledningen har bedömt att FriSpar Bolån AB ska redovisas som ett joint venture. På koncernnivå medför detta en marginell påverkan på räntenetto, balansomslutning och kapitaltäckning jämfört med att redovisa FriSpar som dotterföretag.

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.

De områden som främst innebär en risk för justeringar i redovisade tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår beskrivs nedan:

- Den oro som präglar de finansiella marknaderna har medfört att priset på likviditets- och kreditrisk ökat. Den finansiella marknaden har kännetecknats av låg likviditet och därmed om-sättning och handel vilket i sin tur skapat en hög prisvolatilitet. Den höga volatiliteten (variation i priset på en finansiell tillgång) medför att det verkliga värdet (se definition på sidan 47) på den del av likviditetsportföljen (se närmare beskrivning sidan 37) som är klassificerad som "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde" kan fluktuera betydligt mellan olika mät-tidpunkter varpå detta får genomslag i företagets resultat. Likviditets-portföljen är ränte- och valutarisksäkrad och den förändring i verkligt värde som får genomslag i företagets resultat är därför hänförligt till förändringen i pris för likviditets- och kreditrisk
- Vid individuellt värderade fordringar är den mest kritiska bedömningen, som också inrymmer störst osäkerhet, att uppskatta det framtida kassaflödet som kunden kommer att generera. För gruppvis värderade lånefordringar uppskattas de framtida kassaflödena bland annat baserat på antaganden om hur observerbara data kan komma att medföra kredit-förluster. Se även avsnittet "Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar" ovan.

Noter

Not 1 Räntenetto

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ränteintäkter				
Utlåning till kreditinstitut	501	454	1 790	1 340
Utlåning till allmänheten ¹⁾	8 604	7 218	1 128	1 881
Värdepapperiserade lån	–	–	–	7
Räntebärande värdepapper	2 117	913	1 527	1 003
Summa	11 222	8 585	4 445	4 231
Räntekostnader				
Skulder till kreditinstitut	507	281	249	101
In- och upplåning från allmänheten	84	10	84	10
Emitterade värdepapper	9 313	6 947	3 675	3 730
Efterställda skulder	139	135	139	135
Övrigt	38	35	28	31
Summa	10 081	7 408	4 175	4 007
Räntenetto	1 141	1 177	270	224

¹⁾ Inkluderar ränteintäkter på osäkra fordringar med 6 mnkr (7 mnkr).

Not 2 Provisioner

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Provisionsintäkter				
Utlåningsprovisioner	34	44	61	67
Förvaltning av värdepapperiseringsbolag	–	–	–	3
Övriga provisioner	11	12	12	12
Summa	45	56	73	82
Provisionskostnader				
Värdepappersprovisioner	33	37	18	36
Summa	33	37	18	36
Provisioner netto	12	19	55	46

Not 3 Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Vinster/förluster på räntebärande finansiella instrument:				
– Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	(146)	(790)	(146)	(790)
– Säkrade poster i säkringsredovisning	(1 672)	72	(444)	250
– Derivatinstrument i säkringsredovisning	1 252	42	502	(254)
– Övriga derivatinstrument	398	155	(48)	323
– Ränteskillnadsersättning från lånefordringar	32	49	4	32
– Skulder värderade till verkligt värde	(2)	(1)	(2)	(1)
– Övriga finansiella skulder	119	28	0	(0)
Vinster/förluster på aktier och andelar	0	2	0	2
Valutaomräkningseffekter	(7)	2	(9)	2
Summa	(26)	(441)	(143)	(436)

Posten valutaomräkningseffekter innehåller samtliga valutaresultat vilket innebär att övriga resultatposter redovisas exklusive valutakurs-effekter.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Administrativa tjänster åt dotterbolag	–	–	375	306
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Summa	0	0	375	306

Not 5 Personalkostnader

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Löner och arvoden	160	152	160	152
Kostnad för pensionspremier	32	27	32	27
Andra sociala kostnader	62	59	62	59
Övriga personalkostnader	14	13	14	13
Summa	268	251	268	251

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Kvinnor	217	224	217	224
Män	148	150	148	150
Totalt medelantal anställda	365	374	365	374

Sjukfrånvaro

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Total sjukfrånvaro	3,6%	4,4%	3,6%	4,4%
Kvinnor	4,4%	5,2%	4,4%	5,2%
Män	2,5%	3,3%	2,5%	3,3%
29 år eller yngre	1,2%	1,5%	1,2%	1,5%
30-49 år	3,8%	4,2%	3,8%	4,2%
50 år och äldre	3,6%	5,8%	3,6%	5,8%
Andel långtidssjukfrånvaro, dvs sjukfrånvaro som pågått mer än 60 dagar	56,3%	60,4%	56,3%	60,4%

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Styrelse, stämмоvald	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Kvinnor	3	3	2	2
Män	13	13	6	6
Totalt antal styrelseledamöter	16	16	8	8

Koncernen inkluderar styrelseledamöter i dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) och det samägda bolaget FriSpar Bolån AB.

Företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Kvinnor	5	5	5	5
Män	7	7	5	5
Totalt antal personer i företagsledning	12	12	10	10

Koncernen inkluderar VD i dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) och det samägda bolaget FriSpar Bolån AB.

Löner och andra ersättningar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Styrelse, VD och vVD	4	5	4	5
Övriga personer i moderbolagets företagsledning	13	12	13	12
Övriga anställda	143	135	143	135
Totala löner och andra ersättningar	160	152	160	152

Det utgår ingen ersättning till VD och styrelse i dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda obligationer (publ) respektive det samägda bolaget FriSpar Bolån AB.

forts not 5

Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och övriga i företagsledning

Lön och andra ersättningar till VD Eva Cederbalk uppgår till 3,0 mnkr (2,9 mnkr). Inga bil- eller naturaförmåner har utgått. Till tidigare vVD har ingen ersättning eller naturaförmåner utgått (0,8 mnkr).

Lön och andra ersättningar till företagsledningen i övrigt uppgår till 12,8 mnkr (12,0 mnkr). Naturaförmåner till företagsledningen i övrigt (ränteförmån och sjukvårdsförmån) har utgått med 0,1 mnkr (0,1 mnkr). Lön och andra ersättningar till företagsledningen som har bestått av följande funktioner: Kreditchef 1,6 mnkr (1,5 mnkr), Chefsjurist 1,0 mnkr (0,9 mnkr), Chef Affärsstöd 1,2 mnkr (1,4 mnkr), Ekonomichef 1,2 mnkr (1,2 mnkr), Kommunikationschef 1,5 mnkr (1,5 mnkr), Finansdirektör 1,6 mnkr (1,5 mnkr), Chef Företag 1,8 mnkr (1,7 mnkr), HR-chef 1,2 mnkr (1,1 mnkr) samt Chef Konsument 1,7 mnkr (1,2 mnkr fr o m 2007-05-01).

Ersättning till styrelse

Ersättningsnivå till styrelseledamöter beslutas på årsstämman. Ersättning till styrelseledamöter i moderbolaget har för arbete i styrelsen utgått med 1,2 mnkr (1,2 mnkr) och för arbete i utskott, råd och kommittéer med 0,3 mnkr (0,3 mnkr). Arvodet till styrelsens ordförande uppgår till 0,3 mnkr (0,3 mnkr) och till de ordinarie ledamöterna 0,2 mnkr (0,2 mnkr) vardera. Arbetstagarnas representanter i styrelsen erhåller inga arvoden. Styrelseledamot som ingår i kommitté, råd eller utskott erhåller 3 500 kr per bevisat sammanträde.

Pensioner

Totala pensionskostnaden för hela företaget inklusive särskild löneskatt uppgår till 40,0 mnkr (33,8 mnkr).

Pensionskostnaden inklusive särskild löneskatt till VD Eva Cederbalk 0,8 mnkr (0,8 mnkr). För tidigare vVD har ingen pensionkostnad uppstått (0,4 mnkr).

För övriga i företagsledningen har pension, inklusive särskild löneskatt, totalt betalats med 4,6 mnkr (3,8 mnkr). Pensionskostnad, inklusive särskild löneskatt, för företagsledningen som har bestått av följande funktioner: Kreditchef 0,6 mnkr (0,6 mnkr), Chefsjurist 0,3 mnkr (0,3 mnkr), Chef Affärsstöd 0,5 mnkr (0,5 mnkr), Ekonomichef 0,5 mnkr (0,4 mnkr), Kommunikationschef 0,5 mnkr (0,5 mnkr), Finansdirektör 0,5 mnkr (0,5 mnkr), Chef Företag 0,5 mnkr (0,4 mnkr), HR-chef 0,5 mnkr (0,4 mnkr) samt Chef Konsument 0,7 mnkr (0,2 mnkr fr o m 2007-05-01).

Anställda i SBAB omfattas av en pensionsplan som omfattar sjuk- och efterlevandepension, ålderspension, kompletteringspension och i förekommande fall familjepension. Pensionsplanen omfattar även så kallad tiotaggar-lösning, där den anställde kan välja en alternativ placering för en viss del av premien.

SBAB tillämpar IAS 19 Ersättningar till anställda. SBAB har avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. De förmånsbestämda planerna är kollektiva arbetsgivarplaner (BTP), vilka tryggs genom försäkring hos SPP. Detta är så kallade förmånsbestämda planer som omfattar flera arbetsgivare. SBAB har inte tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa som förmånsbestämda planer utan redovisar dem, i enlighet med IAS 19, som om de vore avgiftsbestämda planer. SBAB:s kostnad för förmånsbestämda kollektiva arbetsgivarplaner uppgår till 31,0 mnkr (25,7 mnkr) exkl löneskatt.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till företagsledningen

"Styrelsens beredning av frågor om ersättning till bolagets företagsledning sker i ersättningskommittén. För mer information om ersättningskommittén se sidan 73. Under 2008 har de haft två möten. Ersättningen till företagsledningen ska bestå av fast grundlön samt, i förekommande fall, sådan ersättning som styrelsen beslutar ska utgå i av styrelsen beslutat incitamentsprogram (se nedan), vilket inte enbart ska riktas till personer i företagsledande ställning.

Beträffande pensionsvillkor, uppsägningstid och avgångsvederlag gäller de i enlighet med de principer som redovisas i regeringens riktlinjer för ledande befattningshavare (juli 2008).

Avtal om avgångsvederlag och pension för verkställande direktör och övriga i företagsledning

VD har ett anställningsavtal, som följer regeringens riktlinjer för personer i företagsledande och därmed jämförlig ställning i statliga företag (juli 2008). För parterna gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om företaget säger upp avtalet och verkställande direktören därigenom skiljs från sin tjänst ska bolaget – förutom lön under uppsägningstiden - utbetala ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Med VD har vidare träffats ett avtal om ömsesidig rätt att påkalla pension tidigast då verkställande direktören fyller 62 år. Bolaget betalar en premiebestämd pensionsförsäkring motsvarande 25% av VD:s pensionsmedförande lön dock längst t o m 62 års ålder.

För chefen för Företag har träffats avtal om avgiftsbestämd pensionspremie motsvarande 22% av pensionsmedförande lön. För chefen för Konsument har träffats avtal om engångsinsättning till pension. Några andra pensionsavtal, som avviker från generella regler i kollektivavtal på bankområdet, finns inte.

I de fall individuella avtal om avgångsvederlag föreligger följer dessa riktlinjerna för statligt ägda bolag. Vid uppsägning från bolagets sida utgår ersättning upp till max två år inklusive uppsägningstid. Vid ny anställning eller inkomst från annan verksamhet under tvåårsperioden avräknas ersättningen.

Lån till ledande befattningshavare

Lån till ledande befattningshavare presenteras i not 35.

Incitamentsprogram

Övergripande principer och förutsättningar för SBAB:s incitamentsprogram fastställs av styrelsen för ett år i taget. Incitamentsprogrammet omfattar alla anställda (dock med viss anställningstid) utom VD och följer regeringens riktlinjer för incitamentsprogram för anställda i statliga företag (juli 2008). Maximalt utfall är två månadslöner för alla anställda. 2008 års incitamentsprogram bygger på två delar; 50% baseras på företagsövergripande mål och 50% som baseras på enhetsmål, varav den senare är pensionsgrundande för BTP-planen. För medlemmar i företagsledningen gäller att incitamentsprogrammet baseras till 75% på företagsmålen och till 25% på incitamentsgrundande mål för den organisatoriska enheten. För 2008 utbetalas incitamentslön endast för enhetsmålen på totalt 7,8 mnkr. För 2007 utbetalades ingen incitamentslön.

Not 6 Övriga kostnader

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
IT-kostnader	85	70	98	89
Hyror ¹⁾	16	12	16	12
Övriga lokalkostnader	4	5	4	5
Övriga administrationskostnader	49	76	47	73
Marknadsföring	54	58	54	58
Övriga rörelsekostnader	12	14	11	12
Summa	220	235	230	249

Utgifter för utveckling uppgår till 57 mnkr (60 mnkr) varav 13 mnkr (18 mnkr) 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 revisorer

Arvoden och kostnadsersättning till Öhrlings PricewaterhouseCoopers uppgår till 5,5 mnkr (7,4 mnkr), varav 4,4 mnkr (5,0 mnkr) avser revision.

Inget arvode eller kostnadsersättning till KPMG har uppkommit under året. Arvode och kostnadsersättning under år 2007 uppgick till 0,5 mnkr varav 0,5 mnkr avsåg revision.

Inget arvode eller kostnadsersättning till SET auktoriserade revisorer har uppkommit under året. Arvode och kostnadsersättning under år 2007 uppgick till 0,1 mnkr varav 0,1 mnkr avsåg revision.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Framtida hyresavgifter¹⁾

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Avtalade framtida hyresavgifter förfaller till betalning:				
– inom ett år	11,9	15,8	11,9	15,8
– mellan ett och fem år	27,4	41,1	27,4	41,1
– efter fem år	–	–	–	–

¹⁾ Hyror = operationell leasing

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Materiella anläggningstillgångar				
Datainventarier	4	5	4	5
Övriga inventarier	3	3	3	3
Immateriella anläggningstillgångar				
Förvärvad programvara	9	10	9	10
Internt utvecklad del av programvara	16	13	–	–
Summa	32	31	16	18

Not 8 Kreditförluster, netto**Företagsmarknad**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<i>Individuell reservering företagsmarknadslån</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	2	4	2	4
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(2)	(3)	(2)	(3)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	15	21	15	15
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(0)	(3)	(0)	(3)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(41)	(26)	(41)	(26)
Garantier	16	(9)	16	(3)
Årets nettokostnad för individuella reserveringar företagsmarknadslån	(10)	(16)	(10)	(16)
<i>Gruppvis reservering företagsmarknadslån</i>				
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	(28)	(23)	(14)	(19)
Garantier	2	6	(1)	8
Årets nettokostnad för gruppvisa reserveringar företagsmarknadslån	(26)	(17)	(15)	(11)

forts not 8

Privatmarknad	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
mnkr				
<i>Individuell reservering privatmarknadslån</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	4	–	4	–
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(4)	–	(4)	–
Årets reservering för sannolika kreditförluster	9	12	9	12
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(2)	–	(2)	–
Garantier	–	–	–	–
Årets nettokostnad för individuella reserveringar privatmarknadslån	7	12	7	12
<i>Gruppvis reservering privatmarknadslån</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	5	5	5	5
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(1)	(5)	(1)	(5)
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	42	(2)	19	(12)
Garantier	5	3	(1)	8
Årets nettokostnad för gruppvisa reserveringar privatmarknadslån	51	1	22	(4)
ÅRETS NETTOKOSTNAD/NETTOINTÄKT FÖR KREDITFÖRLUSTER	22	(20)	4	(19)

Såväl årets bortskrivning avseende konstaterade kreditförluster som återförda bortskrivningar enligt specifikationen ovan hänför sig till fordringar på allmänheten.

Not 9 Bokslutsdispositioner

mnkr	Moderbolaget	
	2008	2007
Avskrivningar över plan	–	3
Summa	–	3

Not 10 Skatt på årets resultat

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skatt	(4)	(43)	–	94
Uppskjuten skatt	(157)	(25)	16	5
Summa	(161)	(68)	16	99
Den effektiva skatten skiljer sig från den nominella skattesatsen i Sverige enligt nedan				
Resultat före skatt	585	258	39	52
Nominell skattesats i Sverige 28%	(164)	(72)	(11)	(15)
Effekt av skattesatser i andra länder	–	4	–	–
Omräkning av uppskjuten skatt till 26,3%	3	–	27	–
Skattefri utdelning från dotterbolag	–	–	–	114
Skatt avseende tidigare år och övrigt	0	0	0	0
Summa skatt	(161)	(68)	16	99
Effektiv skattesats	27%	26%	–41%	–191%

Not 11 Belåningsbara skuldförbindelser m m

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Omsättningstillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Svenska staten	10	10	10	10
Summa belåningsbara statsskuldförbindelser m m	10	10	10	10
<i>Innehav av belåningsbara statsskuldförbindelser m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	10	10	10	10
Längre än 1 år men högst 5 år	–	–	–	–
Längre än 5 år men högst 10 år	–	–	–	–
Längre än 10 år	–	–	–	–
Summa	10	10	10	10
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,1	0,1	0,1	0,1
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	0,1	0,1	0,1	0,1

Not 12 Utlåning till kreditinstitut

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Utlåning i svenska kronor	12 364	19 820	32 892	38 413
Utlåning i utländsk valuta	206	89	202	89
Summa	12 570	19 909	33 094	38 502
<i>varav repor</i>	<i>10 810</i>	<i>8 803</i>	<i>10 768</i>	<i>1 787</i>
<i>Utlåning till kreditinstitut fördelad efter återstående löptid, netto bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	185	63	19 493	15 465
Högst 3 månader	11 275	11 049	5 990	5 083
Längre än 3 månader men högst 1 år	597	4 300	6 563	8 776
Längre än 1 år men högst 5 år	448	4 067	915	8 300
Längre än 5 år	65	430	133	878
Summa	12 570	19 909	33 094	38 502
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,2	0,9	0,2	0,9

Av moderbolagets utlåning till kreditinstitut avser 19 426 mnkr (15 439 mnkr) 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.

Not 13 Utlåning till allmänheten

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående balans	168 241	170 293	29 752	65 256
Årets utlåning	32 425	30 487	30 283	28 246
Överfört till/från koncernbolag	–	–	(24 729)	(53 474)
Värdepapperisering, netto	–	–	–	6 902
Amortering, bortskrivning, lösen m m	(16 452)	(32 539)	(10 228)	(17 178)
Utgående balans	184 214	168 241	25 078	29 752
Reservering för sannolika kreditförluster	(255)	(260)	(168)	(182)
Utgående balans	183 959	167 981	24 910	29 570
<i>varav efterställda tillgångar</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	–	–	–	–
Högst 3 månader	21 560	23 544	2 800	5 245
Längre än 3 månader men högst 1 år	86 999	77 949	12 679	16 496
Längre än 1 år men högst 5 år	66 225	58 601	7 910	7 014
Längre än 5 år	9 175	7 887	1 521	815
Summa	183 959	167 981	24 910	29 570
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,5	1,6	1,4	1,3

Koncernen

Utlåningens fördelning på låntagarkategorier

mnkr	2008				2007			
	FriSpar Bolån AB	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)	Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)	Totalt inom koncernen*	FriSpar Bolån AB	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)	Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)	Totalt inom koncernen*
Villor och fritidshus	2 199	72 878	6 321	80 320	17 191	54 500	8 384	71 651
Bostadsrätter	65	32 940	3 679	36 653	2 557	26 106	5 165	32 575
Bostadsrättsföreningar	85	30 664	4 193	34 901	120	27 703	5 700	33 465
Privata flerbostadshus	118	16 275	4 700	21 035	154	12 998	4 876	17 953
Kommunala flerbostadshus	2	4 996	50	5 046	2	6 954	45	7 000
Affärs- och kontorshus	–	124	6 135	6 259	–	15	5 582	5 597
Reservering för sannolika kreditförluster	(4)	(85)	(168)	(255)	(13)	(71)	(182)	(260)
Summa	2 465	157 792	24 910	183 959	20 011	128 205	29 570	167 981
Andel av utlåning som har statlig eller kommunal borgen, %	0	5	2	4	–	8	2	6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,4	1,3	1,0	1,3	1,6	1,5	0,8	1,4

* Koncernen inkluderar 51% av FriSpar Bolån AB.

forts not 13

Om inlösen sker under räntebindningstiden har SBAB rätt till s k ränteskillnadsersättning. Ersättningens storlek baseras i fråga om utlåning till hushåll på lånets ränta jämfört med ränta på statsskuldväxel med jämförbar löptid fram till räntjusteringsdatum +1%. För övriga lån utgör i de flesta fall återplaceringsräntan för jämförbara statspapper jämförräntan. I övriga fall framgår jämförräntan av aktuella lånevillkor.

Utöver inteckningssäkerheter i belånade fastigheter, har SBAB för vissa lån erhållit ett statligt eller kommunalt borgensåtagande som säkerhet för låntagarens förpliktelser. Andelen lån som täcks av denna typ av borgensåtaganden framgår av tabellen ovan. SBAB:s utlåningsportfölj förmedlade av samarbetspartners uppgår till 36 431 mnkr (26 215 mnkr) och möjlighet finns för vissa samarbetspartners att i händelse av en ägarförändring i SBAB förvärva förmedlade krediter. Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden redovisas i not 34.

Osäkra lånefordringar och reserveringar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
a) Osäkra lånefordringar	138	180	138	180
b) Individuella reserveringar lånefordringar	95	118	95	118
c) Gruppvisa reserveringar företagsmarknadslån	25	53	17	32
d) Gruppvisa reserveringar privatmarknadslån	135	89	56	32
e) Totala reserveringar (b+c+d)	255	260	168	182
f) Osäkra lånefordringar efter individuella reserveringar (a-b)	43	62	43	62
g) Reserveringsgrad avseende individuella reserveringar (b/a)	69%	66%	69%	66%

Koncernen

Fördelning av osäkra lånefordringar och reserveringar på låntagarkategorier

mnkr	2008					2007				
	Villor och fritids- hus	Bostads- rätter	Bostads- rätts- föreningar	Privata fler- bostads- hus	Totalt	Villor och fritids- hus	Bostads- rätter	Bostads- rätts- föreningar	Privata fler- bostads- hus	Totalt
Osäkra lånefordringar brutto	11	7	105	15	138	14		138	28	180
Individuella reserveringar lånefordringar	(10)	(5)	(68)	(12)	(95)	(12)		(90)	(16)	(118)
Gruppvisa reserveringar företagsmarknadslån			(12)	(13)	(25)			(29)	(24)	(53)
Gruppvisa reserveringar privatmarknadslån	(99)	(36)			(135)	(72)	(17)			(89)
Osäkra lånefordringar efter individuella reserveringar					43					62

Not 14 Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Bokfört värde vid årets början	(922)	(405)	(88)	(255)
Avslutade säkringar	9	5	47	58
Omvärdering av säkrade poster	4 183	(522)	–	109
Summa	3 270	(922)	(41)	(88)

Bokfört värde vid årets slut avser ackumulerade förändringar i verkligt värde för den säkrade posten i portföljsäkringen.

Not 15 Obligationer och andra räntebärande värdepapper

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	8 657	31 056	8 657	31 056
Värdepapper klassificerade som lånefordringar och kundfordringar, värderade till upplupet anskaffningsvärde	23 130	–	23 130	–
Summa	31 787	31 056	31 787	31 056
<i>Innehav fördelat efter emittent mm</i>				
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Noterade värdepapper:				
<i>Emitterade av offentliga organ:</i>				
Svenska staten	8	6	8	6
<i>Emitterade av andra låntagare:</i>				
Svenska bostadsinstitut	951	1 064	951	1 064
Övriga utländska emittenter (säkerställda obligationer, RMBS)	30 816	29 943	30 816	29 943
Övriga utländska emittenter (med statsgaranti)	13	43	13	43
Summa noterade värdepapper	31 787	31 056	31 787	31 056
Onoterade värdepapper	–	–	–	–
Summa – varav efterställda tillgångar	31 787 –	31 056 –	31 787 –	31 056 –
<i>Obligationer och andra räntebärande värdepapper fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	1 056	356	1 056	356
Längre än 1 år men högst 5 år	20 411	17 030	20 411	17 030
Längre än 5 år men högst 10 år	6 337	9 837	6 337	9 837
Längre än 10 år	3 984	3 833	3 984	3 833
Summa	31 787	31 056	31 787	31 056
Genomsnittlig återstående löptid, år	5,1	6,0	5,1	6,0

Not 16 Derivatinstrument

mnkr	Koncernen						Moderbolaget					
	2008			2007			2008			2007		
	Verkligt värde tillgångar	Verkligt värde skulder	Nominellt belopp	Verkligt värde tillgångar	Verkligt värde skulder	Nominellt belopp	Verkligt värde tillgångar	Verkligt värde skulder	Nominellt belopp	Verkligt värde tillgångar	Verkligt värde skulder	Nominellt belopp
Derivat i verkligt värdesäkringar												
Ränterelaterade												
– ränteswappar	5 940	4 269	194 718	1 031	1 309	155 833	1 531	302	27 144	145	156	9 033
Aktierelaterade	5	1	129	50	0	144	5	1	129	50	0	144
Valutarelaterade	11 142	115	63 039	1 959	523	58 299	1 388	153	11 144	176	448	9 130
Summa	17 087	4 385	257 886	3 040	1 832	214 276	2 924	456	38 417	371	604	18 307
Derivat i kassa-flödessäkringar												
Ränterelaterade												
– ränteswappar	–	–	–	25	–	80	–	–	–	25	–	80
Valutarelaterade	43	5	529	11	238	1 803	43	5	529	11	238	1 803
Summa	43	5	529	36	238	1 883	43	5	529	36	238	1 883
Övriga derivat												
Ränterelaterade												
– ränteswappar	650	1 008	31 133	321	248	39 822	6 549	6 707	338 730	1 447	2 021	307 934
– ränteterminer	116	118	2 000	35	36	4 211	116	118	2 000	35	36	4 211
Valutarelaterade	2 445	2 027	29 538	337	569	36 583	2 062	2 026	24 086	336	568	36 584
Kreditrelaterade	308	–	18 042	30	–	18 600	–	–	–	–	–	–
Summa	3 519	3 153	80 713	723	853	99 216	8 727	8 851	364 816	1 818	2 625	348 729
<i>Derivatinstrument fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>												
	Verkligt värde	Nominellt belopp		Verkligt värde	Nominellt belopp		Verkligt värde	Nominellt belopp		Verkligt värde	Nominellt belopp	
Högst 3 månader	1 415	19 890		(313)	28 965		1 455	17 980		(313)	28 965	
3-12 månader	2 124	65 758		166	77 557		(668)	44 366		(71)	87 230	
1-5 år	9 368	228 474		1 004	184 787		(2 106)	161 537		(5)	123 238	
Längre än 5 år	199	25 006		19	24 066		3 701	179 879		(853)	129 486	
Summa	13 106	339 128		876	315 375		2 382	403 762		(1 242)	368 919	

forts not 16

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast för de säkringsrelationer där riskerna för betydande resultatvariation bedömts vara störst.

Säkring av verkligt värde

SBAB använder framför allt säkring av verkligt värde för att skydda sig mot förändringar i verkligt värde på utlåning och upplåning till fasta räntor och för att säkra valutaexponering vid upplåning i utländsk valuta. Som säkringsinstrument används främst ränteswappar och valutaswappar.

Koncernen

Per 2008-12-31 har derivat som används för säkring av verkligt värde ett nominellt belopp om 257,9 mdkr (214,3 mdkr). Det verkliga värdet av dessa derivat var 12 702 mnkr (1 209 mnkr). Årets värdeförändring på dessa derivat uppgår till 1 252 mnkr (42 mnkr) och redovisas i resultaträkningen under raden Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde. De säkrade posternas förändring av verkligt värde med avseende på säkrad risk uppgår till -1 672 mnkr (72 mnkr), vilket också redovisas under raden Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde. Koncernens säkringsredovisning avseende verkligt värde har således påverkat årets resultat med -420 mnkr (114 mnkr).

Moderbolaget

Per 2008-12-31 har derivat som används för säkring av verkligt värde ett nominellt belopp om 38,4 mdkr (18,3 mdkr). Det verkliga värdet av dessa derivat var 2 468 mnkr (-232 mnkr). Årets värdeförändring på dessa derivat uppgår till 502 mnkr (-254 mnkr) och redovisas i resultaträkningen under raden Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde. De säkrade posternas förändring av verkligt värde med avseende på säkrad risk uppgår till -444 mnkr (250 mnkr), vilket också redovisas under raden Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde. Moderbolagets säkringsredovisning avseende verkligt värde har således påverkat årets resultat med 58 mnkr (-4 mnkr).

Kassaflödessäkringar

SBAB säkrar också osäkerhet i framtida kassaflöden. Osäkerhet i framtida kassaflöden uppstår när upplåning sker till rörliga räntor. Dessa räntor har en räntebindningstid på mellan 1-6 månader. Löptidshorisonten är dock betydligt längre, upp till 15 år. För att säkra de framtida räntebetalningarna för en önskad löptid används ränteswappar. För framtida kassaflöden som ska reinvesteras alternativt refinansieras används ränteswappar med framtida valutadag för att garantera en känd reinvesteringsalternativ refinansieringsränta. De framtida kassaflödena som säkras har hög sannolikhet att inträffa då de är kontrakterade.

Koncernen och moderbolaget

Per 2008-12-31 har derivat som används för kassaflödessäkringar ett nominellt belopp om 0,5 mdkr (1,9 mdkr). Det verkliga värdet av dessa derivat var 38 mnkr (-202 mnkr). I den mån som säkringen är effektiv förs värdeförändringen på derivatkontraktet till eget kapital. Värdeförändringen förs till resultaträkningen i samma takt som den säkrade postens kassaflöden påverkar resultatet. Vid årets slut uppgår säkringsreserven efter skatt till -1 mnkr (14 mnkr). Ineffektivitet i säkringarna har varit obefintlig.

Not 17 Klassificering av finansiella instrument**Koncernen****Finansiella tillgångar**

mnkr	2008					2007				
	Säkrings-redovisade derivat-instrument	Lånefordringar i säkringsredovisning	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga lånefordringar	Summa	Säkrings-redovisade derivat-instrument	Lånefordringar i säkringsredovisning	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga lånefordringar	Summa
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker				0	0				0	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m			10		10			10		10
Utlåning till kreditinstitut				12 570	12 570				19 909	19 909
Utlåning till allmänheten		68 847		115 112	183 959		92 798		75 183	167 981
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar				3 270	3 270		(869)		(53)	(922)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper			8 657	23 130	31 787			31 056		31 056
Derivatinstrument	17 130		3 519		20 649	3 076		723		3 799
Aktier och andelar					-			4		4
Övriga tillgångar				228	228				296	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		315	189	233	737			328	455	783
Summa	17 130	69 162	12 375	154 543	253 210	3 076	91 929	32 121	95 790	222 916

forts not 17

Koncernen

Finansiella skulder

mnkr	2008						2007					
	Säkrings-redovisade derivatinstrument	Skulder som omfattas av säkringsredovisning	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa	Summa verkligt värde	Säkrings-redovisade derivatinstrument	Skulder som omfattas av säkringsredovisning	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa	Summa verkligt värde
Skulder till kreditinstitut				29 692	29 692	29 725				15 537	15 537	15 537
Inlåning från allmänheten				3 542	3 542	3 542				759	759	759
Emitterade värdepapper		182 335		16 308	198 643	198 907		153 680		38 127	191 807	191 786
Derivatinstrument	4 390		3 153		7 543	7 543	2 070		853		2 923	2 923
Övriga skulder				172	172	172			224	470	694	694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 359		245	3 604	3 604		2 304	9	107	2 420	2 420
Efterställda skulder		3 666			3 666	3 569		2 725			2 725	2 741
Summa	4 390	189 360	3 153	49 959	246 862	247 062	2 070	158 709	1 086	55 000	216 865	216 860

Moderbolaget

Finansiella tillgångar

mnkr	2008						2007					
	Säkrings-redovisade derivatinstrument	Lånefordringar i säkringsredovisning	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga lånefordringar	Summa	Summa verkligt värde	Säkrings-redovisade derivatinstrument	Lånefordringar i säkringsredovisning	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga lånefordringar	Summa	Summa verkligt värde
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker				0	0	0				0	0	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m			10		10	10			10		10	10
Utlåning till kreditinstitut				33 094	33 094	33 169				38 502	38 502	38 425
Utlåning till allmänheten				24 910	24 910	24 108				29 570	29 570	29 018
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar				(41)	(41)	-				(88)	(88)	-
Obligationer och andra räntebärande värdepapper			8 657	23 130	31 787	28 512			31 056		31 056	31 056
Derivatinstrument	2 967		8 727		11 694	11 694	407		1 818		2 225	2 225
Aktier och andelar					-	-			4		4	4
Övriga tillgångar				1 686	1 686	1 686				537	537	537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			189	317	506	506			328	162	490	490
Summa	2 967	0	17 583	83 096	103 646	99 685	407	0	33 216	68 683	102 306	101 765

Moderbolaget

Finansiella skulder

mnkr	2008						2007					
	Säkrings-redovisade derivatinstrument	Skulder som omfattas av säkringsredovisning	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa	Summa verkligt värde	Säkrings-redovisade derivatinstrument	Skulder som omfattas av säkringsredovisning	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa	Summa verkligt värde
Skulder till kreditinstitut				14 449	14 449	14 482				7 092	7 092	7 092
Inlåning från allmänheten				3 542	3 542	3 542				759	759	759
Emitterade värdepapper		56 565		16 307	72 872	73 253		48 446		38 127	86 573	85 990
Derivatinstrument	461		8 851		9 312	9 312	842		2 625		3 467	3 467
Övriga skulder				1 342	1 342	1 342			224	447	671	671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		730		194	924	924		419	9	96	524	524
Efterställda skulder		3 666			3 666	3 569		2 725			2 725	2 741
Summa	461	60 961	8 851	35 834	106 107	106 424	842	51 590	2 858	46 521	101 811	101 244

Den omklassificerade portföljens verkliga värde per den 1 juli 2008 uppgick till 21,7 mdkr. Den genomsnittliga effektivräntan vid omklassificerings-tillfället uppgick till 6,3%. Fond för verkligt värde hänförlig till tillgångarna uppgick till -200 mnkr netto efter skatt vid samma tidpunkt. Det verkliga värdet på tillgångarna skulle, om de fortsatt redovisats som "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning", uppgå till 20,0 mdkr per 31 december 2008. Fond för verkligt värde hänförlig till de omklassificerade tillgångarna skulle vid samma tidpunkt ha uppgått till -2,4 mdkr netto efter skatt. Fond för verkligt värde uppgår till -203 mnkr netto efter skatt per 31 december 2008. Fonden har lösts upp med 45,5 mnkr före skatt och valuta-kursförändringar har påverkat värdet med -44,2 mnkr före skatt.

Tabellen nedan visar hur de omklassificerade tillgångarna har resultatavräknats med avseende på vinster, förluster, intäkter och kostnader. Ränteintäkterna är brutto och exkluderar finansieringskostnader. De positiva valutaeffekterna tar ej hänsyn till de motverkande, negativa effekter som uppstått i finansieringen.

Resultateffekt	2008		2007
	(efter omklassificering)	(innan omklassificering)	
mnkr			
Ränteintäkt	699	307	-
Förändring i verkligt värde	-	-	-
Valuta	3 067	145	-
Summa	3 766	452	-

Not 18 Aktier och andelar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Noterade aktier värderade till verkligt värde via resultaträkningen	–	4	–	4
Summa	–	4	–	4

Not 19 Aktier och andelar i joint ventures

FriSpar Bolån AB är ett joint venture och redovisas enligt klyvningsmetoden.

mnkr	2008	2007
Moderbolaget	FriSpar Bolån AB 556248-3338 Stockholm	FriSpar Bolån AB 556248-3338 Stockholm
Svenska kreditinstitut		
Anskaffningsvärde vid årets början	602	459
Aktieägartillskott	26	143
Återbetalt aktieägartillskott	(118)	–
Anskaffningsvärde vid årets slut	510	602

Tillgångarna förväntas avvecklas efter mer än tolv månader.

	2008	2007
Moderbolaget	FriSpar Bolån AB 556248-3338 Stockholm	FriSpar Bolån AB 556248-3338 Stockholm
Svenska kreditinstitut		
Antal aktier	6 120	6 120
Kapitalandel	51%	51%
Bokfört värde	510	602

	2008	2007
Moderbolaget	FriSpar Bolån AB 556248-3338 Stockholm	FriSpar Bolån AB 556248-3338 Stockholm
Svenska kreditinstitut		
Omsättningstillgångar	11	11
Anläggningstillgångar	1 769	10 697
Kortfristiga skulder	18	53
Långfristiga skulder	1 241	10 169
Intäkter	30	31
Kostnader	(17)	(30)

Beloppen avser moderbolagets andel, d v s 51% av FriSpars motsvarande belopp.

Not 20 Aktier och andelar i koncernföretag

mnkr	2008	2007
Moderbolaget	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) 556645-9755 Stockholm	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) 556645-9755 Stockholm
Svenska kreditinstitut		
Anskaffningsvärde vid årets början	5 200	4 000
Aktieägartillskott	4 400	1 200
Anskaffningsvärde vid årets slut	9 600	5 200

Tillgångarna förväntas avvecklas efter mer än tolv månader.

	2008	2007
Moderbolaget	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) 556645-9755 Stockholm	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) 556645-9755 Stockholm
Svenska kreditinstitut		
Antal aktier	500 000	500 000
Kapitalandel	100%	100%
Bokfört värde	9 600	5 200

Not 21 Immateriella anläggningstillgångar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Anskaffningsvärde vid årets början	118	92	44	36
– Förvärv under året	16	26	2	8
– Avyttringar under året	(3)	–	(3)	–
Anskaffningsvärde vid årets slut	131	118	43	44
Avskrivningar vid årets början	(60)	(37)	(25)	(15)
– Årets avskrivningar enligt plan	(26)	(23)	(9)	(10)
– Avyttringar under året	3	–	3	–
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	(83)	(60)	(31)	(25)
Netto bokfört värde	48	58	12	19

Not 22 Materiella anläggningstillgångar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Anskaffningsvärde vid årets början	107	107	107	107
– Förvärv under året	4	4	4	4
– Avyttringar under året	(0)	(4)	(0)	(4)
Anskaffningsvärde vid årets slut	111	107	111	107
Avskrivningar vid årets början	(93)	(88)	(93)	(88)
– Årets avskrivningar enligt plan	(6)	(7)	(6)	(7)
– Avyttringar under året	0	2	0	2
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	(99)	(93)	(99)	(93)
Netto bokfört värde	12	14	12	14

Not 23 Övriga tillgångar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fondlikvidfordringar	–	10	–	–
Förfallna räntefordringar	107	138	24	37
Anteciperad utdelning	–	–	–	408
Fordran på dotterbolag	–	–	1 600	–
Skattefordringar	108	14	11	77
Övrigt	13	134	51	15
Summa	228	296	1 686	537
Övriga tillgångar fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	228	178	1 686	537
Längre än 1 år	–	118	–	–
Summa	228	296	1 686	537

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förutbetalda kostnader	17	21	16	21
Upplupna ränteintäkter	645	656	450	398
Upplupna garantier	56	79	25	38
Övriga upplupna intäkter	19	27	15	33
Summa	737	783	506	490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	702	735	491	469
Längre än 1 år	35	48	15	21
Summa	737	783	506	490

Not 25 Skulder till kreditinstitut

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Utlåning i svenska kronor	27 823	8 660	14 449	215
Utlåning i utländsk valuta	1 869	6 877	–	6 877
Summa	29 692	15 537	14 449	7 092
varav repor	6 145	15 527	–	7 092
<i>Skulder till kreditinstitut fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	9 642	–	544	–
Högst 3 månader	15 050	15 537	8 905	7 092
Längre än 3 månader men högst 1 år	5 000	–	5 000	–
Summa	29 692	15 537	14 449	7 092
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,1	0,1	0,2	0,1

Not 26 Inlåning från allmänheten

Koncernen och Moderbolaget

Den totala inlåningsvolymen uppgick vid utgången av året 2008 till 3 542 mnkr (759 mnkr).

SBAB erbjuder i dagsläget två sparprodukter, Sparkonto och SBAB-konto. Sparkonto är ett inlåningskonto med rörlig ränta och erbjuds till både befintliga och nya kunder. Räntesatsen på sparkontot uppgick per 2008-12-31 till 2,85% (4,10%). SBAB-konto är ett sparkonto som erbjuds kunder med minst 1 mnkr i bolån hos SBAB och/eller dess helägda dotterbolag. För SBAB-kontot gäller särskilda räntevillkor. Räntesatsen på SBAB-kontot är rörlig och uppgick per 2008-12-31 till 3,35% (4,85%).

Ränta på inlåning medel beräknas för samtliga kalenderdagar under året. Ränta tillförs kontot vid utgången av varje år eller då kontot avslutas. Sparkontona har inga uttagsrestriktioner och inga avgifter tas ut för att öppna sparkonto. Kontohavare kan när som helst säga upp sitt konto. Kontona omfattas av den statliga insättningsgarantin.

Not 27 Emitterade värdepapper m m

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<i>Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde:</i>				
Certifikat i svenska kronor	11 758	18 961	11 758	18 961
Certifikat i utländsk valuta	4 550	19 166	4 550	19 166
Summa	16 308	38 127	16 308	38 127
<i>Säkringsredovisade finansiella skulder:</i>				
Obligationslån i svenska kronor	83 365	68 935	23 373	14 417
Obligationslån i utländsk valuta	98 970	84 745	33 191	34 029
Summa	182 335	153 680	56 564	48 446
Summa emitterade värdepapper mm	198 643	191 807	72 872	86 573
varav säkerställda obligationer	126 280	105 719	–	–
<i>Emitterade värdepapper m m fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	61 096	98 806	38 847	68 030
Längre än 1 år men högst 5 år	131 546	86 161	31 915	17 614
Längre än 5 år men högst 10 år	4 710	6 219	2 070	848
Längre än 10 år	1 291	621	40	81
Summa	198 643	191 807	72 872	86 573
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,8	1,6	1,1	0,6
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	1,6	1,5	0,5	0,3

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 uppgår per 2008-12-31 till 55,2 mdkr (46,8 mdkr).

Not 28 Övriga skulder

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Leverantörsskulder	6	13	6	13
Personalens skatt	5	5	5	5
Skulder till låntagare	133	443	103	420
Sålda ej innehavda värdepapper	–	224	–	224
Skulder till dotterbolag	–	–	1 200	–
Övrigt	28	9	28	9
Summa	172	694	1 342	671

forts not 28

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Övriga skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	172	694	1 342	671
Längre än 1 år	-	-	-	-
Summa	172	694	1 342	671

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Upplupna räntekostnader	3 479	2 327	808	437
Övriga upplupna kostnader	125	93	116	87
varav incitamentsprogram	8	-	8	-
Summa	3 604	2 420	924	524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	3 604	2 420	924	524
Längre än 1 år	-	-	-	-
Summa	3 604	2 420	924	524

Not 30 Uppskjutna skatter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Uppskjuten skattefordran (+)/skatteskuld (-) avseende temporära skillnader i:				
- Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar	331	35	-	-
- Obligationer	(860)	-	(860)	-
- Emitterade värdepapper	1 337	(216)	163	41
- Derivatinstrument	(1 288)	295	(166)	(41)
- Immateriella anläggningstillgångar	(9)	(11)	-	-
- Underskottsavdrag	513	-	509	-
- Övrigt	0	0	0	0
Summa	24	103	(354)	0
Förändring av uppskjutna skatter:				
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	(157)	(25)	16	5
Uppskjuten skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	78	(5)	(370)	(5)
Summa	(79)	(30)	(354)	0
Uppskjuten skatt fördelad efter förväntad förfallotidpunkt, bokfört värde				
Högst 1 år	-	-	-	-
Längre än 1 år	24	103	(354)	0
Summa	24	103	(354)	0

Not 31 Efterställda skulder

mnkr	Lånebeteckning	Nominellt belopp	Utestående nominellt belopp	Första möjliga rätt till inlösen för SBAB	Räntesats, %	Förfallodag	Bokfört värde	
							2008	2007
Förlagslån JPY 1	-	-	-	-	-	-	-	581
Förlagslån JPY 2	10 000 000 000	10 000 000 000	-	5,23	2015-11-16	-	1 033	698
Förlagslån SEK 1	500 000 000	500 000 000	2011	3,60	2016-06-14	-	514	479
Förlagslån SEK 2	700 000 000	700 000 000	2016	5,22	Evigt	-	748	667
Förlagslån SEK 3	300 000 000	300 000 000	2016	3 M STIBOR+0,93	Evigt	-	300	300
Förlagslån SEK 4	1 000 000 000	1 000 000 000	2013	7,32	2018-04-25	-	1 071	-
Summa							3 666	2 725
varav koncernföretag							-	-

Förlagslånen är efterställda moderbolagets övriga skulder, vilket innebär att de medför rätt till betalning först efter det att övriga fordringsägare erhållit betalning. Förlagslånen SEK 2 och SEK 3 är efterställda övriga förlagslån, så kallat primärkapitaltillskott, och får inräknas som primärt kapital.

De utestående förlagslånen är upptagna med villkor som är godkända av Finansinspektionen. Tillstånd har erhållits av Finansinspektionen att inräkna dessa i kapitalbasen vid beräkning av moderbolagets kapitaltäckning.

forts not 31

Efterställda skulder fördelar sig på nedanstående fem lån:

JPY 2

Löptid: 1995-11-16 - 2015-11-16

Ränta: SBAB kan välja att betala räntan i USD, EUR eller JPY. Räntan uppgår till 5,23% i respektive valuta.

SEK 1

Löptid: 2005-12-14 - 2016-06-14

Ränta: För perioden 2005-12-14 till 2011-06-14: 3,60%. För perioden från 2011-06-14: Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 1,71% ska erläggas kvartalsvis i efterskott.

SEK 2

Lånet har evig löptid.

Ränta: För perioden 2006-06-30 till 2016-06-30: 5,22%. För perioden därefter: Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 1,93% ska erläggas kvartalsvis i efterskott.

SEK 3

Lånet har evig löptid.

Ränta: För perioden 2006-06-30 till 2016-06-30: Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 0,93%. För perioden därefter: Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 1,93% ska erläggas kvartalsvis i efterskott.

SEK 4

Löptid: 2008-04-25 - 2013-04-25

Ränta: För perioden 2008-04-25 till 2013-04-25: 7,32%. För perioden därefter: Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 4,10% ska erläggas kvartalsvis i efterskott.

Omständigheter som kan medföra förtida återbetalning av förlagslånen

Lånen kan sägas upp till förtida återbetalning av SBAB under vissa förutsättningar p g a ändrad skattelagstiftning. SBAB har rätt att från och med 14 juni 2011, och alla därefter följande räntebetalningsdagar som infaller kvartalsvis, uppsäga SEK 1 till förtida återbetalning. Lånen SEK 2 och SEK 3 kan sägas upp av SBAB till förtida återbetalning från och med 30 juni 2016, och alla därefter följande räntebetalningsdagar. Lånet SEK 4 kan sägas upp av SBAB från och med 25 april 2013 och alla därefter följande räntebetalningsdagar, som infaller kvartalsvis. Lånen kan sägas upp till förtida betalning av fordringsägarna p g a "normala uppsägningsgrunder" ("events of default") som t ex utebliven räntebetalning eller att konkurs- eller ackordsförfarande har inletts beträffande SBAB. För förtida återbetalning (vid annan dag än då emittenten har rätt till förtida inlösen) av eviga förlagslån och tidsbundna förlagslån emitterade efter 1 januari 1996 krävs Finansinspektionens medgivande. För förtida återbetalning av tidsbundna förlagslån emitterade innan 1 januari 1996, ska anmälan göras till Finansinspektionen så snart som möjligt efter det att lånet lösts. Lånen SEK 2 och SEK 3 kan även sägas upp av SBAB till förtida återbetalning om förutsättningarna ändras för att få inräkna dessa som primärkapital.

Villkor för efterställning

I händelse av bolagets konkurs eller likvidation ska innehav av skuldbevis till förlagslån medföra rätt till betalning ur bolagets tillgångar efter övriga fordringar. Skuldbevis till tidsbundna förlagslån medför dock rätt till betalning före skuldbevis till eviga förlagslån, men pari passu med skuldbevis till andra tidsbundna förlagslån. Skuldbevis till eviga förlagslån löper i sin tur pari passu med varandra. De efterställda lån, som har evig löptid, kan konverteras till eget kapital. Detta får ske för att täcka förluster i syfte att undvika konkurs eller likvidation.

Not 32 Eget kapital

Aktiekapitalet uppgår till 1 958 300 000 kronor. Antalet aktier var 19 583 aktier, med ett kvotvärde på 100 000 kr, liksom föregående år. Samtliga aktier ägs av svenska staten.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och fastställs av årsstämman. Ingen utdelning är föreslagen för år 2008. För åren 2006-2007 beslutades att ingen utdelning skulle utgå.

Specifikation av förändringar i eget kapital**Övriga reserver**

mnkr	Koncernen	
	2008	2007
Kassaflödessäkringar vid årets början	14	12
Förändring av verkligt värde	(21)	2
Uppskjuten skatt hänförlig till förändringen	6	(0)
Kassaflödessäkringar vid årets slut	(1)	14
Tillgångar tillgängliga för försäljning vid årets början	-	-
Förändring av verkligt värde i tillgångar tillgängliga för försäljning*	(277)	-
Periodisering av ränta och valutaeffekt i omklassificerade finansiella tillgångar	1	-
Uppskjuten skatt hänförlig till förändringen	73	-
Omklassificerade finansiella tillgångar vid årets slut	(203)	-

* numera omklassificerade till lånefordringar

forts not 32

Fond för verkligt värde mnkr	Moderbolaget	
	2008	2007
Kassaflödessäkringar vid årets början	14	12
Förändring av verkligt värde	(21)	2
Uppskjuten skatt hänförlig till förändringen	6	(0)
Kassaflödessäkringar vid årets slut	(1)	14
Tillgångar tillgängliga för försäljning vid årets början	–	–
Förändring av verkligt värde i tillgångar tillgängliga för försäljning *	(277)	–
Periodisering av ränta och valutaeffekt i omklassificerade finansiella tillgångar	1	–
Uppskjuten skatt hänförlig till förändringen	73	–
Omklassificerade finansiella tillgångar vid årets slut	(203)	–

* numera omklassificerade till lånefordringar

För utförligare beskrivning beträffande omklassificerade finansiella tillgångar se avsnittet avseende likviditetsportföljen på sidorna 37-38.

Not 33 Ställda säkerheter för egna skulder

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Lånefordringar	149 745	121 282	–	–
Repor	3 360	2 405	–	–
Värdepapper	10	7 106	10	7 106
Summa	153 115	130 793	10	7 106

Av de ställda säkerheterna utgör 153 105 mnkr (123 687 mnkr) säkerhetsmassa för säkerställda obligationer på 126 280 mnkr (105 719 mnkr).

Not 34 Åtaganden

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Åtaganden om framtida betalningar				
Avtal om köp och försäljning av värdepapper på termin	–	–	–	–
Övriga åtaganden om framtida betalningar	–	–	–	–
Andra åtaganden				
Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden	24 719	24 030	24 633	23 951
Outnyttjad del av beviljade räkningskrediter	–	–	–	–
Övriga åtaganden	–	–	22 180	–
Åtaganden fördelade efter återstående löptid				
Inom 1 år	23 640	22 578	45 734	22 499
1-5 år	1 079	1 452	1 079	1 452
> 5 år	–	–	–	–
Summa	24 719	24 030	46 813	23 951

Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden i koncernen 24 719 mnkr (24 030 mnkr) reduceras till 4 756 mnkr (4 179 mnkr) efter hänsyn taget till konverteringsfaktor, d v s sannolikheten för utbetalning. Motsvarande siffror för moderbolaget uppgick till 24 633 mnkr (23 951 mnkr) respektive 4 682 mnkr (4 122 mnkr).

Övriga åtaganden i moderbolaget avser avtal om en likviditetsfacilitet med dotterbolaget SCBC. Syftet med avtalet är att SCBC ska kunna låna pengar från moderbolaget om SCBC inte kan erlägga betalning till sina obligationsinnehavare vid förfall av SCBC:s obligationer.

Not 35 Upplysningar om närstående

SBAB är ett svenskt publikt aktiebolag som ägs till 100% av den svenska staten.

Koncernföretag och joint ventures

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) samt värdepapperiseringsbolagen är att betrakta som dotterbolag och redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att interna transaktioner elimineras på koncernnivå. FriSpar Bolån AB är ett joint venture.

mnkr	Koncernföretag		Joint ventures		Summa	
	Tillgångar/ Skulder	Räntor	Tillgångar/ Skulder	Räntor	Tillgångar/ Skulder	Räntor
Moderbolaget 2008						
Utlåning till kreditinstitut	24 820	1 195	2 337	492	27 157	1 687
Derivatinstrument	3 946				3 946	
Övriga tillgångar	1 695		4		1 699	
Summa	30 461	1 195	2 341	492	32 802	1 687
Skulder till kreditinstitut		34				34
Emitterade värdepapper			1 000	41	1 000	41
Derivatinstrument	1 844				1 844	
Övriga skulder	1 200		18		1 218	
Summa	3 044	34	1 018	41	4 062	75

forts not 35

mnkr

	Koncernföretag		Joint ventures		Summa	
	Tillgångar/ Skulder	Räntor	Tillgångar/ Skulder	Räntor	Tillgångar/ Skulder	Räntor
Moderbolaget 2007						
Utlåning till kreditinstitut	15 439	584	19 939	687	35 378	1 271
Derivatinstrument	422				422	
Övriga tillgångar	408				408	
Summa	16 269	584	19 939	687	36 208	1 271
Emitterade värdepapper			950	34	950	34
Derivatinstrument	1 117				1 117	
Övriga skulder	18				18	
Summa	1 135	–	950	34	2 085	34

Övriga inköp och försäljning mellan koncernföretag redovisas i not 4.

Lån till styrelse, VD och övriga nyckelpersoner i ledande ställning.

mnkr	2008		2007	
	Utlåning	Ränte- intäkt	Utlåning	Ränte- intäkt
Lån till nyckelpersoner				
VD	–	–	–	–
Styrelse	1	0	2	0
Övriga nyckelpersoner i ledande ställning	5	0	10	0
Summa	6	0	12	0

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

Utlåning till ledamot eller suppleant i styrelse för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ), verkställande direktör eller kreditchefen (övrig nyckelperson i ledande ställning) får endast ske till sådana villkor som normalt gäller, d v s de kan inte få förmåns-kredit. Övriga nyckelpersoner kan låna till sedvanliga personalvillkor.

I övrigt hänvisas till not 5.

Not 36 Segmentrapportering

Koncernen

mnkr

	2008					2007				
	Konsument	Företag	Finans	Oför- delade poster	Summa	Konsument	Företag	Finans	Oför- delade poster	Summa
Resultaträkning										
Räntenetto	724	143	274		1 141	767	173	237		1 177
Provisionsnetto	32	4	(24)		12	22	0	(3)		19
Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde	(0)	2	(28)		(26)	0	4	(445)		(441)
Summa rörelseintäkter	756	149	222		1 127	789	177	(211)		755
Övriga kostnader	(378)	(55)	(55)		(488)	(370)	(63)	(53)		(486)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(21)	(3)	(8)		(32)	(21)	(2)	(8)		(31)
Summa kostnader före kreditförluster	(399)	(58)	(63)		(520)	(391)	(65)	(61)		(517)
Kreditförluster, netto	(21)	(1)	–		(22)	17	3	–		20
Rörelseresultat	336	90	159		585	415	115	(272)		258
Balansräkning per 31 december										
Tillgångar	153 851	31 691	67 620	132	253 294	148 911	28 762	45 301	117	223 091
Skulder	148 641	30 601	67 620		246 862	143 790	27 774	45 301		216 865
Övrigt										
Årets investeringar	13	2	5		20	21	2	7		30

SBAB:s andel (51%) av FriSpar Bolån AB ingår i respektive segment. Koncerninterna eliminerings är redan justerade i respektive segment. I ofördelade poster ingår sådana poster som inte ska fördelas, såsom aktuell och uppskjuten skatt.

Vinstdisposition

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2009-04-15 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets 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 bolagets egna kapital är tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens omfattning och risk. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de medel som enligt moderbolagets balansräkning står till årsstämmans förfogande, nämligen 4 968 842 823 kr, varav årets resultat 54 910 177 kr, balanseras i ny räkning.

Stockholm den 12 mars 2009

Claes Kjellander
Styrelseordförande

Gunilla Asker
Styrelseledamot

Jan Berg
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Lars Linder-Aronson
Styrelseledamot

Michael Thorén
Styrelseledamot

Anders Bloom
Styrelseledamot
(Arbetsagarrepresentant)

Göran Thilén
Styrelseledamot
(Arbetsagarrepresentant)

Eva Cederbalk
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ), Org nr 556253-7513

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ), org nr 556253-7513, för år 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 11-68. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, lag om bank- och finansieringsrörelse, lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 mars 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport



Bolagsstyrningsrapport sid 71

Styrelse sid 75

Företagsledning och Revisor sid 76



Bolagsstyrningsrapport

Statens ägarförvaltning och svensk kod för bolagsstyrning

SBAB är ett svenskt publikt aktiebolag som ägs till 100% av den svenska staten. SBAB har sitt säte i Stockholm. Ägarens styrning av SBAB sker via bolagsstämman, styrelsen och verkställande direktören i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen, SBAB:s policyer och instruktioner samt de anvisningar i form av riktlinjer och annan ägarpolicy som regeringen beslutat. Den svenska koden för bolagsstyrning ("Koden") som sedan juli 2005, med de ändringar som skett under 2008, tillämpas av Stockholmsbörsen har av ägaren angivits vara en del av regeringens ramverk för ägarstyrning som kompletterar statens ägarpolitik. I vissa frågor har Regeringskansliet funnit skäl att komplettera eller uttolka Kodens regler på sätt som närmare beskrivs i regeringens skrivelse Statens ägarpolitik 2007 och Verksamhetsberättelse för företag med statligt ägande 2007. SBAB följer Koden i enlighet med Regeringskansliets uttolkning, vilket innebär att nedan angivna avvikelser sker från Koden.

Företagets revisor har granskat denna bolagsstyrningsrapport.

Årsstämma

Årsstämma i SBAB hölls den 15 april 2008 i Stockholm. Årsstämman var öppen och allmänheten inbjöds att närvara vid årsstämman genom annonsering i dagspress, tillsammans med andra särskilt inbjudna personer från samarbetspartners, riksdagens ledamöter, kunder och övriga intressenter. Vid årsstämman var, förutom personer från ovanstående intressenter, flertalet av styrelseledamöterna, VD samt bolagets revisor närvarande. Vid årsstämman var styrelseordförande Claes Kjellander stämans ordförande.

På stämman omvaldes styrelseledamöterna Claes Kjellander (styrelseordförande), Gunilla Asker, Jan Berg, Helena Levander, Lars Linder-Aronson och Michael Thorén. Styrelsen i SBAB har efter årsstämman 2008 bestått av ovan nämnda personer och arbetstagarrepresentanterna Anders Bloom och Göran Thilén som båda utsetts av Finansförbundets lokala fackklubb.

Styrelseledamöternas arvoden beslutades på årsstämman. Vidare beslutades om ansvarsfrihet för styrelsen och VD, vinstdisposition och fastställelse av bokslutet för 2007. VD Eva Cederbalk höll ett anförande om SBAB:s verksamhet under 2007. Revisor Ulf Westerberg, huvudansvarig revisor på Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, rapporterade vid årsstämman om sin granskning i revisionsberättelsen samt redogjorde i anslutning här till för sitt arbete med revisionen av SBAB under 2007. Vidare lade Ulf Westerberg fram sin rapport över den öppna redovisning som SBAB upprättat enligt lag (2005:590)

om insyn i vissa finansiella förbindelser på årsstämman. Stämman beslutade också om en ändring av SBAB:s bolagsordning.

Protokoll från årsstämman finns tillgängligt på SBAB:s hemsida.

Nomineringsprocess

Valberedningen är i första hand ett organ för aktieägare att bereda beslut i nomineringsfrågor. För de av staten helägda bolagen ersätter följande principer Kodens regler som berör beredning av beslut om nominering av styrelseledamöter (merparten av punkten 2 i Koden tillämpas därför inte av SBAB):

För de av staten helägda bolagen tillämpas enhetliga och gemensamma principer för en strukturerad nomineringsprocess. Syftet är att säkerställa en effektiv kompetensförsörjning till bolagens styrelser. Näringsministern har givits ett särskilt ansvar för styrelsenomineringar i samtliga av Regeringskansliet förvaltade företag. Nomineringsprocessen drivs och koordineras av enheten för statligt ägande inom näringsdepartementet. En arbetsgrupp analyserar kompetensbehovet utifrån respektive styrelses sammansättning samt bolags verksamhet och situation. Därefter fastställs eventuellt rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. Urvalet av ledamöter kommer från en bred rekryteringsbas.

När processen avslutats ska gjorda nomineringar offentliggöras enligt Kodens riktlinjer. Genom detta enhetliga och strukturerade arbetssätt tillförsäkras kvalitet i hela nomineringsarbetet. En närmare beskrivning av nomineringsprocessen framgår av ovan angivna skrivelse, Verksamhetsberättelse för företag med statligt ägande 2007.

Styrelsen och dess arbetsformer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. SBAB:s styrelse består av sex ledamöter valda av stämman samt två ledamöter utsedd av den lokala klubben för arbetstagarorganisationen Finansförbundet. VD ingår inte i styrelsen. Styrelsen i SBAB har efter årsstämman 2008 bestått av Claes Kjellander (styrelseordförande), Gunilla Asker, Jan Berg, Anders Bloom (arbetstagarrepresentant), Helena Levander, Lars Linder-Aronson, Göran Thilén (arbetstagarrepresentant) och Michael Thorén.

Samtliga styrelseledamöter med undantag för arbetstagarrepresentanterna är oberoende i förhållande till SBAB och företagsledningen. Statens ägarpolitik klargör att nomineringarna till styrelsen offentliggörs enligt Kodens riktlinjer med undantag för redovisning av oberoendet i förhållande till större ägare. Att bolag ska ha minst två

styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till större aktieägare och att samtliga styrelseledamöters oberoende i förhållande till större ägare ska redovisas enligt Koden, syftar i all huvudsak till att skydda minoritetsaktieägare i bolag med spritt ägande. Enligt ägarens riktlinjer saknas, i statligt helägda bolag samt i delägda bolag med få delägare, dessa skäl för att redovisa oberoende, varför det inte görs. Punkten 4.4 i Koden tillämpas därför inte avseende redovisningen av oberoende i förhållande till större ägare.

En presentation av styrelsens ledamöter återfinns på sidan 75 i årsredovisningen.

Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsearbetet sker i enlighet med den arbetsordning som årligen fastställs vid styrelsens konstituerande styrelsesammanträde som följer efter årsstämman. Arbetsordningen reglerar beslutsordning inom bolaget, styrelsens mötesordning samt arbetsfördelning mellan styrelsen, styrelsens ordförande, styrelsens arbetsutskott och kommittéer.

Under 2008 har styrelsen haft sju ordinarie styrelsesammanträden och nio extra styrelsesammanträden. Styrelsens arbete följer en årsplan som syftar till att tillgodose styrelsens behov av information. SBAB:s styrelse fattar beslut i frågor som rör SBAB:s strategiska inriktning, investeringar, finansiering, större organisationsfrågor och policyer och vissa viktigare instruktioner. Styrelsen behandlar kvartalsvis bolagets delårsrapporter och beslutar om dess fastställelse och publicering. De på styrelsen ankommande kontrollfrågorna handhas dels av styrelsen i sin helhet, dels av styrelsen inrättade utskott och kommittéer. Dessutom rapporterar företags interna och externa revisorer till styrelsen varje år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av hur kontrollen upprätthålls inom bolaget. Andra befattningshavare inom SBAB deltar vid styrelsesammanträden som föredraganden. Christine Ehnström, chefsjurist i SBAB, är protokollförare vid styrelsens sammanträden.

Förutom styrelsens sammanträden följer styrelsen det löpande arbetet och den ekonomiska utvecklingen i SBAB genom att VD varje månad översänder en skriftlig rapport till styrelsen. Rapporten innehåller bland annat en redogörelse för rörelseresultat, förändringar i låneportföljerna med redovisning av räntemarginaler, kreditförluster och problemkrediter, upplåningsverksamhet samt kapitaltäckningssituation och rapport om risker.

Styrelsen utvärderar fortlöpande sitt arbete genom öppna diskussioner mellan styrelsens ordförande och de enskilda ledamöterna. Dessutom ska en årlig strukturerad utvärdering av styrelsens arbete och VD göras enligt styrelsens arbetsordning och ägarens anvisningar. Styrelsens arbete har utvärderats under styrelsesammanträdet den 16 december 2008. VD:s arbete har utvärderats under styrelsesammanträdet den 22 december 2008.

Ordföranden i styrelsen och styrelseledamöterna arvoderas enligt beslut fattat på årsstämman.

Ingen av styrelseledamöterna eller VD innehar aktier eller finansiella instrument utgivna av SBAB.

Styrelsens utskott och kommittéer

Styrelsen har fördjupat sitt arbete genom valda styrelseledamöters deltagande i nedanstående av styrelsen inrättade utskott och kommittéer. Sammanträden i dessa protokollförs och samtliga protokoll distribueras till samtliga styrelseledamöter och anmäls respektive rapporteras om vid styrelsens sammanträden.

Kreditutskottet

Kreditutskottets uppgift är att besluta om kreditlimiter och krediter enligt fastställd kreditinstruktion. Kreditutskottet har vidare till uppgift att inför styrelsens beslut bereda förändringar i kreditpolicy och kreditinstruktion, utvärdera portföljstrategier, genomlys kreditportföljen, utvärdera värderings-, besluts-, och riskmodeller, utvärdera befintliga eller nya delegeringsrätter och prissättning av kreditrisker utifrån marknadsförutsättningar inför strategidiskussioner i styrelsen.

I kreditutskottet ingår minst tre av styrelsen utsedda styrelseledamöter, varav en är utskottets ordförande, samt SBAB:s VD. Kreditchefen eller annan särskilt utsedd tjänsteman är föredragande.

Ledamöterna i kreditutskottet har under året varit: Claes Kjellander (ordförande), Gunilla Asker, Jan Berg, Anders Bloom (till 2008-04-28) och Eva Cederbalk (VD).

Kreditutskottet har under året haft sjutton sammanträden.

Finansutskottet

Finansutskottets uppgift är att fatta beslut i enlighet med av styrelsen fastställd finansinstruktion gällande kreditrisklimiter för finansverksamheten samt att vid eventuella limitöverskridanden till följd av förändringar i valutakurs eller ränteläge ta ställning till åtgärder, instruktioner avseende hantering av kreditrisklimiter, användning av nya finansiella instrument och riktvärdet för ränterisken i bolagets eget kapital i enlighet med av styrelsen fastställda principer. Finansutskottet ska därutöver följa riskerna inom finansverksamheten. Finansutskottet ska bereda förändringar i finanspolicy och finansinstruktion samt övriga ärenden gällande finansverksamheten inför beslut i styrelsen.

I finansutskottet ingår minst tre av styrelsen utsedda styrelseledamöter, varav en är utskottets ordförande, samt SBAB:s VD. Finansdirektören eller annan särskilt utsedd tjänsteman är föredragande i respektive fråga samt, i den mån det är tillämpligt, SBAB:s riskchef.



Styrelseledamöternas mötesnärvaro i styrelsen, kommittéer och utskott under 2008

	Styrelse	Kredit- utskott	Finans- utskott	Revisions- kommitté	Ersättnings- kommitté
Antal sammanträden	16	17	9	7	2
Närvaro					
Claes Kjellander	16	16	6		2
Gunilla Asker	13	10			
Jan Berg	14	17			
Helena Levander	13		7	7	
Lars Linder-Aronson	14		9		
Michael Thorén	15			7	1
Anders Bloom	14	4		3	
Göran Thilén	11				

Deltagandet i kommittéer och utskott avser i vissa fall enbart en del av året då ledamöter utträtt ur eller tillträtt kommittéer/utskott i samband med det konstituerande styrelsesammanträdet i april. Mötesnärvaron för den arbetstagarrepresentant (Marcus Eklind) som lämnade styrelsen under året redovisas inte. Under första kvartalet 2008 har Finansförbundet utsett en ny arbetstagarrepresentant, Göran Thilén. VD:s mötesnärvaro i kommittéer och utskott redovisas inte i tabellen.

Ledamöterna i finansutskottet har under året varit: Lars Linder-Aronson (ordförande), Claes Kjellander, Helena Levander och Eva Cederbalk (VD).

Finansutskottet har under året haft nio sammanträden.

Revisionskommittén

Revisionskommitténs huvudsakliga uppgift är att utifrån ägarens uppdrag granska SBAB:s styrning, den interna kontrollen och den finansiella informationen samt bereda frågor inom dessa områden inför styrelsebeslut.

I revisionskommittén ingår minst tre av styrelsen utsedda styrelseledamöter, varav en är kommitténs ordförande. Sammankallande och sekreterare vid kommitténs möten är chefen för internrevisionen. Vid kommitténs möten deltar företagets ekonomichef. Vidare deltar stämмоvald revisor vid vissa förutbestämda möten under året.

Ledamöterna i revisionskommittén har under året varit: Michael Thorén (ordförande), Anders Bloom (från 2008-04-28), Marcus Eklind (till 2008-04-28) och Helena Levander.

Revisionskommittén har under året haft sju sammanträden.

Ersättningskommittén

Ersättningskommitténs uppgift är att bereda och lämna förslag i frågor om ersättning och andra villkor för företagets ledande befattningshavare. Frågor som rör VD:s anställningsvillkor, ersättningar och förmåner bereds av ersättningskommittén och beslutas av styrelsen. Ersättningskommittén ska därutöver följa upp den totala löneutvecklingen i företaget samt bereda frågor rörande SBAB:s ersättningssystem och incitamentsprogram.

I ersättningskommittén ingår två av styrelsen utsedda styrelseledamöter, varav en är kommitténs ordförande.

SBAB:s VD och HR-chef deltar vid ersättningskommitténs möten.

Ledamöterna i ersättningskommittén har under året varit: Claes Kjellander (ordförande) och Michael Thorén.

Ersättningskommittén har under året haft två sammanträden.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Mer information om ersättning till VD samt övriga i företagsledningen framgår av not 5 till resultat- och balansräkningen.

Övriga kontrollerande organ

Revisor

Ansaret för val av revisorer för företag med statligt ägande ligger hos ägaren. SBAB:s revisionskommitté utvärderar revisionsinsatserna och biträder ägaren vid framtagande av förslag till revisor och arvodering. Regeringskansliets handläggare följer alla stegen i upphandlingsprocessen från upphandlingskriterier till urval och utvärdering. Då processen avslutas ska förslag till tillsättning av revisorer offentliggöras enligt Kodens riktlinjer. Det slutliga beslutet fattas av ägaren på årsstämman.

Årsstämman utser vart fjärde år den revisor eller det revisionsbolag som får i uppdrag att revidera SBAB. Revisor ska vara auktoriserad revisor eller auktoriserad revisionsbyrå som utser huvudansvarig revisor. Årsstämman 2007 utsåg Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor. Huvudansvarig revisor är Ulf Westerberg. En närmare presentation av revisorn och de arvoden och

kostnadsersättningar som utgått återfinns på sidan 76 respektive not 6 i årsredovisningen.

Revisorn granskar årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning av företaget. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägaren genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver granskar revisorn översiktligt SBAB:s delårsrapporter och lämnar detaljerade redogörelser till revisionskommittén vid ordinarie revisionskommittémöten samt till styrelsen minst en gång per år.

Internrevisionen

Internrevisionen inom SBAB utgör en intern oberoende granskningsfunktion i enlighet med Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2005:1, 6 kap). Internrevisionens huvuduppgift är därmed att granska och utvärdera den interna kontrollen för bolag inom SBAB-koncernen. Internrevisionen rapporterar, sammanfattningsvis, skriftligt och muntligt direkt till styrelsen och revisionskommittén i enlighet med fastställd rapporterings- och mötesplan. Internrevisionens granskningsinsatser sker i enlighet med en revisionsplan som årligen bereds av revisionskommittén och beslutas av styrelsen. I samband med detta presenterar chefen för internrevisionen både förslaget till revisionsplan för det kommande året och den övergripande riskbedömning som ligger till grund för planen, för såväl revisionskommittén som styrelsen. Minst två gånger per år genomför chefen för internrevisionen muntlig och skriftlig rapportering till revisionskommittén och styrelsen avseende resultatet av internrevisionens arbete enligt planen.

Compliance (regelefterlevnad)

SBAB har en centralt placerad Compliance Officer. Uppgiften är att på en övergripande nivå följa upp att verksamheten bedrivs enligt de lagar och regler som gäller för tillståndspliktig finansiell verksamhet. Compliance Officer ansvarar även för att styra och organisera den struktur som krävs för att styrande och kontrollerande funktioner inom SBAB genomför uppföljningen inom sina instruktionsområden enligt en gemensam modell. Rapportering sker, förutom löpande till SBAB:s chefsjurist, halvårsvis till VD och styrelse. Funktionens årsplan fastställs av företagets VD och chefsjurist.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar, befogenheter och kommunikations- och rapporteringsvägar vilka är dokumenterade i regelverk i form av policyer, instruktioner, anvisningar, riktlinjer och manualer.

Beslutsfattande i enskilda kredit- och finansärenden

i SBAB sker i beslutsinstanserna styrelse, kreditutskott, kreditkommitté och finansutskott enligt ett regelverk som fastställs av styrelsen genom policyer och instruktioner. Verksamheten bedrivs med ledning av dokumenterade rutiner och med stöd av olika IT-system.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

SBAB har en central riskenhet som analyserar och kontrollerar bolagets samlade risker. Riskenheten rapporterar till styrelsen och VD om företagets totala risker utifrån tillgänglig riskinformation. Enheten ska på övergripande nivå följa upp och se till att SBAB identifierar, mäter, styr och har kontroll över samtliga risker.

Information och kommunikation

SBAB:s regelverk är tillgängligt för berörda personer på intranätet och uppdateras löpande.

Uppföljning

Styrelsen erhåller månatligen ekonomiska rapporter och vid varje styrelsesammanträde behandlas SBAB:s ekonomiska situation. Dessutom fyller styrelsens olika utskott och kommittéer viktiga funktioner i styrelsens uppföljning. Utskottens och kommittéernas arbete beskrivs ovan under rubriken "Styrelsens utskott och kommittéer" på sidorna 72-73.

Finansiell information 2008

SBAB publicerade följande finansiella rapporter under 2008:

Bokslutskommuniké 2007	31 januari
Delårsrapport januari-mars	30 april
Halvårsrapport januari-juni	29 augusti
Delårsrapport januari-september	30 oktober

Årsredovisningen 2007 publicerades den 15 april 2008.

Granskningsrapport

Som en utvidgning av vårt revisionsuppdrag har vi på styrelsens uppdrag granskat bolagsstyrningsrapporten för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) för 2008. Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt de riktlinjer som anges i Svensk kod för bolagsstyrning.

Stockholm den 16 mars 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg

Auktoriserad revisor

Styrelse



Claes Kjellander

Styrelseordförande
Fil kand, doktorand-
studier i företagsekonomi
Född 1945
Invald i styrelsen 2003
Ledamot i SBAB:s kredit-
utskott, finansutskott och
ersättningskommitté
Andra styrelseuppdrag:
Styrelseordförande
ByggPartner gruppen,
styrelseordförande
ENACO AB, styrelse-
ordförande Sydtotal AB,
styrelseledamot Megacon
AB, styrelseledamot
Specialfastigheter AB
Tidigare erfarenhet: VD
Jones Lang LaSalle AB,
VD Stenvalvet Fastighets
AB, vice VD och tf VD
Vasakronan AB, vice
VD ABB Environmental
Control AB, ekonomidirek-
tör Fläkt AB



Gunilla Asker

Marknads- och
Försäljningsdirektör
Svenska Dagbladet
Civilekonom
Född 1962
Invald i styrelsen 2005
Ledamot i SBAB:s kredit-
utskott
Tidigare erfarenhet:
Divisionschef Research
International, marknads-
och informationsdirektör
SJ, marknadschef, CRM-
ansvarig med flera befatt-
ningar inom Unilever



Jan Berg

Jan Berg Affärsutveckling
AB
Civilingenjör
Född 1953
Invald i styrelsen 2001
Ledamot i SBAB:s
kreditutskott
Andra styrelseuppdrag:
Styrelseledamot
Agentia Investment
Management AB
Tidigare erfarenhet:
Styrelseordförande
Securum International,
kreditchef Venantius,
projektansvarig
Securum, affärscontroller
Gamlestaden



Helena Levander

Partner & VD Nordic
Investor Services AB
Civilekonom
Född 1957
Invald i styrelsen 2004
Ledamot i SBAB:s finans-
utskott och revisions-
kommitté
Andra styrelseuppdrag:
Styrelseledamot Erik
Penser Bankaktiebolag,
styrelseledamot Mistra
forskningsprojekt
"Sustainable Investments",
styrelseledamot Nordisk
Energiförvaltning ASA,
styrelseledamot Stampen
AB, styrelseledamot
AB Svensk Exportkredit
(SEK), styrelseledamot
Transatlantic AB, sty-
relseledamot Wiborg
Kapitalförvaltning
Tidigare erfarenhet: VD
Neonet Securities AB,
VD Odin Fonder, Senior
Fondförvaltare Nordea
Asset Management, SEB
Asset Management



Lars Linder-Aronson

Ordförande Ventshare AB
Civilekonom
Född 1953
Invald i styrelsen 2000
Ledamot i SBAB:s finans-
utskott
Andra styrelseuppdrag:
Styrelseledamot
7:e AP-fonden
Tidigare erfarenhet: VD
Enskilda Securities,
Vice VD SEB



Michael Thorén

Departementssekreterare
Näringsdepartementet
Civilekonom
Född 1969
Invald i styrelsen 2003
Ledamot i SBAB:s
revisionskommitté och
ersättningskommitté
Andra styrelseuppdrag:
Styrelseledamot
AB Bostadsgaranti, styrel-
seledamot Försäkrings AB
Bostadsgaranti
Tidigare erfarenhet:
Analytiker ABN Amro
Bank, projektansvarig
Retriva Kredit AB



Anders Bloom

Arbetsdagarrepresentant
sedan 2004
Utsedd av den fackliga
organisationen Finans-
förbundet
Född 1955



Göran Thilén

Arbetsdagarrepresentant
sedan 2008
Utsedd av den fackliga
organisationen Finans-
förbundet
Född 1951

Förändringar i styrelsen under 2008

Göran Thilén har ersatt Marcus Eklind som arbetsdagar-
representant.

Företagsledning och Revisor



Övre raden från vänster: Catharina Kandel, Lena Hedlund, Christine Ehnström, Per O. Dahlstedt, Eva Cederbalk, Per Balazzi, Johanna Clason och Fredrik Bergström. Sittande: Bengt-Olof Nilsson Lalér och Bo Andersson.

Catharina Kandel

HR-chef
Fil kand Linjen för
Personal- och arbetslivs-
frågor
Född 1965
Anställd 2004
Tidigare erfarenhet: HR-befattningar inom Försäkringsaktiebolaget Skandia, HR-chef SkandiaBanken

Lena Hedlund

Kommunikationschef
Civilekonom, byggnads-
ingenjör
Född 1961
Anställd 1994
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot HEBA Fastighets AB (publ), styrelseledamot Vasallen AB (publ)
Tidigare erfarenhet: Fastighetsvärdering, försäljning och kreditanalytiker inom Stadshypotek AB (publ)

Christine Ehnström

Chefsjurist
Jur kand
Född 1973
Anställd 1999
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Maricon Marinconsult AB:s pensionsstiftelse
Tidigare erfarenhet: Jurist Volvo Treasury AB (publ)

Per O. Dahlstedt

Chef Företag
Civilekonom
Född 1953
Anställd 2005
Tidigare erfarenhet: Strategi- och verksamhetsutveckling Askus Consulting, affärsområdes- och regionschefsbefattningar inom SEB

Revisor

Årsstämman 2007 beslutade att välja revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2011. Revisionsbolaget har utsett Ulf Westerberg som ansvarig revisor.

Eva Cederbalk

VD
Civilekonom
Född 1952
Anställd 2004
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Billia AB, styrelseledamot AB Bostadsgaranti, styrelseledamot Försäkrings AB Bostadsgaranti
Tidigare erfarenhet: VD Netgiro International, chef e-business If Skadeförsäkring AB, VD Dial Försäkringar AB, diverse befattningar inom SEB-koncernen bland annat chef Internet- och telefonbanken, chef bankprodukter, chef SEB Kort, VD Eurocard AB

Per Balazzi

Ekonomichef
Civilekonom, Executive
MBA
Född 1966
Anställd 2002
Styrelseuppdrag: Styrelseordförande AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)
Tidigare erfarenhet: Riskanalytiker Riksgäldskontoret, kansliråd finansdepartementet

Johanna Clason

Finansdirektör
Civilekonom
Född 1965
Anställd 2005
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot FriSpar Bolån AB, styrelseledamot

Ulf Westerberg

Huvudansvarig revisor i SBAB sedan 2007
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Född 1959
Andra uppdrag: Brio, Dometic, Home Properties, London & Regional, NCC, Proventus, Stronghold, Sveriges Radio, Sveriges Television

Läkemedelsverket, styrelseledamot AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)

Tidigare erfarenhet: IR Brummer & Partners, finanschef AB Svensk Exportkredit, handlare ABB Treasury Center (Sweden) AB

Fredrik Bergström

Chef Konsument

Civilekonom

Född 1970

Anställd 2007

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot FriSpar Bolån AB
Tidigare erfarenhet: Distributionschef Ifs privataffär i Sverige samt andra befattningar inom If Skadeförsäkring AB och Dial Försäkrings AB

Bengt-Olof Nilsson Lalér

Kreditchef

Gymnasieekonom

Född 1957

Anställd 2000

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)
Tidigare erfarenhet: Stf koncernkreditchef Föreningsbanken AB, vice VD Föreningsbanken Kredit AB, rörelsechef HSB Bank

Bo Andersson

Chef Affärsstöd

Civilingenjör

Född 1966

Anställd 2004

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)
Tidigare erfarenhet: Projektledare Sydskraft, Senior Projektledare Honeywell, Chef Projektutveckling – CPMO Icon Medialab

Adresser

Huvudkontor

SBAB

Box 27308
102 54 Stockholm
(Besöksadress: Löjtnantsgatan 21)
Tel: 0771-45 30 00
Fax: 08-611 46 00
E-post: kundcenter@sbab.se
Org. nr. 556253-7513
www.sbab.se

Lån till villa, bostadsrätt och fritidshus

SBAB

Box 1012
651 15 Karlstad
(Besöksadress: Tingvallagatan 11)
Tel: 0771-45 30 00
Fax: 054-17 71 10
E-post: kundcenter@sbab.se

Lån till företag och bostadsrättsföreningar

SBAB

Box 53072
400 14 Göteborg
(Besöksadress: Kungssportsavenyen 31-35)
Tel: 0771-45 30 00
Fax: 031-743 37 10
E-post: goteborg@sbab.se

SBAB

Rundelsgatan 16
211 36 Malmö
Tel: 0771-45 30 00
Fax: 040-664 53 58
E-post: malmo@sbab.se

SBAB

Box 27308
102 54 Stockholm
(Besöksadress: Löjtnantsgatan 21)
Tel: 0771-45 30 00
Fax: 08-614 38 63 / 08-614 38 60
E-post: stockholm@sbab.se

FORM & PRODUKTION: WILDECO

TRYCKT PÅ MILJÖGODKÄNT PAPPER PÅ JUSTNU, KARLSTAD 2009

FOTO: Omslag upptill Johan Olsson/SBAB:s bildarkiv, omslag nedtill Jesper Molin/Bildarkivet.se, omslagets insida Leif Johansson/Bildarkivet.se, sidan 1 Anders Freudendahl/Bildarkivet.se, sidan 2 Johan Olsson/SBAB:s bildarkiv, sidan 3 Johan Olsson/SBAB:s bildarkiv, sidan 4 från vänster Nicklas Blom/Bildarkivet.se, Andreas Offesson/Bildarkivet.se, Thomas Adolfsén/Bildarkivet.se, Bodil Johansson/Bildarkivet.se, sidan 7 upptill till vänster Magnus Ström/Bildarkivet.se, sidan 7 upptill till höger Nicklas Blom/Bildarkivet.se, sidan 7 nedtill, Jesper Molin/Bildarkivet.se, sidan 11 upptill till vänster Anne Dillner/Bildarkivet.se, sidan 11 upptill till höger Bodil Johansson/Bildarkivet.se, sidan 11 nedtill Kent Holmberg/Bildarkivet.se, sidan 13 från vänster Thomas Adolfsén/Bildarkivet.se, Johan Alp/Bildarkivet.se, August Åberg/Bildarkivet.se, T. Andersson/Bildarkivet.se, sidan 16 Bodil Johansson/Bildarkivet.se, sidan 19 Ove Nilsson/Bildarkivet.se, sidan 21 från vänster Arvid Stridh/SBAB:s bildarkiv, Johan Olsson/SBAB:s bildarkiv, Arvid Stridh/SBAB:s bildarkiv, Arvid Stridh/SBAB:s bildarkiv, sidan 23 Nicklas Blom/Bildarkivet.se, sidan 25 upptill till vänster Andreas Offesson/Bildarkivet.se, sidan 25 upptill till höger Johan Alp/Bildarkivet.se, sidan 25 nedtill Niklas Almesjö/Bildarkivet.se, sidan 70 upptill till vänster Bildarkivet.se, sidan 70 upptill till höger Birger Lallo/Bildarkivet.se, sidan 70 nedtill Anders Freudendahl/Bildarkivet.se, sidan 73 Anders Freudendahl/Bildarkivet.se, sidan 75 samtliga bilder Johan Olsson/SBAB:s bildarkiv, sidan 76 Johan Olsson/SBAB:s bildarkiv.

www.sbab.se
0771-45 30 00



Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308, 102 54 Stockholm • Tel: 0771-45 30 00 • Fax: 08-611 46 00
Internet: www.sbab.se • E-post: kundcenter@sbab.se
Org.nr. 556253-7513