

Innehåll

Året i korthet 2007	1
Styrelseordförandens kommentar	2
VD har ordet	3
Affärsmodell	4
Hållbar utveckling	5
Omvärld	6

Förvaltningsberättelse	9
-------------------------------	----------

Utlåning	10
Sparande	13
Upplåning	14
Medarbetare	17
Varumärket SBAB	19
Resultat	20
Femårsöversikt	22

Finansiella rapporter	23
------------------------------	-----------

Resultaträkning	24
Balansräkning	25
Förändringar i eget kapital	26
Kassaflödesanalys	27
Riskhantering	28
Redovisningsprinciper	41
Noter	46
Effekter av byte av redovisningsprinciper för moderbolaget	63
Effekter av övergång till IFRS för koncernen	64

Förvaltningsberättelse, forts.	68
---------------------------------------	-----------

Vinstdisposition	68
------------------	----

Revisionsberättelse	69
---------------------	----

Bolagsstyrningsrapport	71
-------------------------------	-----------

Styrelse	75
Företagsledning och Revisor	76

Finansiell information 2008	
------------------------------------	--

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

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



Året i korthet 2007

- Rörelseresultatet uppgick till 258 mnkr (840 mnkr). Omkostnaderna har sänkts till 517 mnkr (595 mnkr). Kreditförlusterna har varit fortsatt låga.
- Rörelseresultatet rensat från orealiserade marknadsvärdeförändringar i likviditetsportföljen uppgår till 874 mnkr.
- Den turbulens som präglat kreditmarknaden under andra halvåret har haft en negativ inverkan på marknadsvärdena i bolagets likviditetsportfölj.
- Hård konkurrens och stark marginalpress har präglat marknaden under 2007.
- SBAB har inlett samarbete med GE Money Bank inom området bolån till privatpersoner.
- SBAB har under året bedrivit ett omfattande utvecklingsarbete och har utökat utbudet med följande produkter och tjänster:
 - SBAB:s sparprodukter: SBAB-kontot och Sparkontot vilka erbjuder några av marknadens bästa sparräntor.
 - En förmånligt prissatt kortränteprodukt där kunden kan teckna ett lån med 30-dagarsränta under 12 månader.
 - SBAB Fastighetsförsäkring i samarbete med försäkringsbolaget If.
 - SBAB Bankpaket i samarbete med Sparbanken Gripen, ett transaktionskonto för bostadsrättsföreningar.
- Riksdagen röstade under juni ja till regeringens förslag om att bemyndiga regeringen att minska statens ägande i sex företag, varav SBAB är ett av företagen.
- Årsredovisningen för 2007 är den första som görs enligt redovisningsreglerna IFRS/IAS.
- SBAB nominerades av Internetworlds redaktion till Topp 100, och är en av Sveriges 10 bästa sajter i kategorin Bank & Finans.
- SBAB lanserade i december en ny hemsida med en ny grafisk profil och en ny struktur som ska förenkla och förbättra för kunden.

Sammanfattning SBAB-koncernen

	2007	2006
Räntenetto, mnkr	1 177	1 217
Rörelseresultat, mnkr	258	840
Resultat efter skatt, mnkr	190	654
Utlåning, mnkr	167 981	170 013
Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar, mnkr	62	45
Volym internationell upplåning, mnkr	119 878	111 048
I/K-tal exkl kreditförluster	1,5	2,4
I/K-tal inkl kreditförluster	1,5	2,4
Räntabilitet, %	3,1	11,5
Kapitaltäckningsgrad, %	9,4	9,0
Primärkapitalrelation, %	7,6	7,3
Soliditet, %	2,8	3,0
Rating, långfristig upplåning, SBAB		
Standard & Poor's	AA- ¹⁾	AA-
Moody's	Aa3 ²⁾	Aa3
Rating, långfristig upplåning, SCBC		
Standard & Poor's	AAA	AAA
Moody's	Aaa	Aaa
Rating, kortfristig upplåning, SBAB		
Standard & Poor's	A-1+	A-1+
Moody's	P-1	P-1
Medelantal anställda under perioden	374	410
varav tillfälligt anställda	8	17

¹⁾ Standard & Poor's ändrade den 6 november 2007 Outlook för SBAB från stable till developing. Anledningen till detta är en förväntad förändring av SBAB:s ägarsituation.

²⁾ Moody's påbörjade den 3 juli 2007 en översyn om en möjlig nedgradering av SBAB:s Aa3 rating för långfristig upplåning. Översynen har sin grund i att Riksdagen den 20 juni 2007 beslutade att ge regeringen mandat att sälja SBAB. SBAB:s kortfristiga rating samt SCBC:s långfristiga rating påverkas inte av översynen. Den 5 februari 2008 ändrade Moody's SBAB:s långfristiga rating från Aa3 till A1 och ändrade samtidigt till negativa utsikter.

Styrelseordförandens kommentar



Det senaste året har kännetecknats av fortsatt tillväxt på både bolåne- och fastighetsmarknaden. SBAB har gjort entré på sparmarknaden genom lansering av sparkonton.

SBAB:s uppdrag

SBAB:s uppdrag från ägaren är att genom en effektiv verksamhet bidra till mångfald och konkurrens på marknaden för bolån. 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 sett över en konjunkturcykel.

Bolånemarknaden

Den svenska bolånemarknaden har fortsatt att växa under 2007. Den totala volymen utestående lån uppgick under slutet av 2007 till 1 886 mdkr, varav utlåningen till privatpersoner uppgick till 1 411 mdkr. Även på företagsmarknaden har priser och omsättning fortsatt att öka samtidigt som marknaden internationaliseras allt mer. Omsättningen av både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter har legat på en hög nivå även detta år.

Den högre styrräntan i kombination med Stibor-räntans utveckling har medfört att räntan på bolån med 3-månaders räntebindning ökat med cirka 1,5 procentenheter under året.

Oron på kreditmarknaden

Den senare delen av året har präglats av oro på de finansiella marknaderna. Ursprunget till oron är de så kallade sub-prime krediterna som erbjudits på den amerikanska bolånemarknaden och som paketerats och placerats på den internationella kapitalmarknaden. Osäkerheten om kreditvärdigheten på dessa ompacketerade lån har spritt sig till hela den internationella bolånemarknaden och även påverkat den svenska kapitalmarknaden. Hur länge osäkerheten kommer att bestå är svårt att bedöma. Kreditoron har medfört både högre räntor och sämre likviditet i marknaden.

Försäljning av SBAB

Regeringen har aviserat att SBAB är ett av de sex bolag staten har för avsikt att minska ägandet i. Processen har i dagsläget kommit så långt att beslut fattats av riksdagen att ge regeringen i uppdrag att genomföra en försäljning. Arbetet har också påbörjats och rådgivare är utsedda. När och hur försäljningen ska genomföras är en ägarfråga och tidplan för denna process är inte

fastställd. SBAB fortsätter att utvecklas väl som bolag vilket gör att SBAB, enligt min mening, står väl rustat inför en försäljning.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med bolagets strategi och SBAB har nu en tydlig strategisk inriktning vilken innebär både en fortsatt utveckling av bolåneprodukter och en breddning av produkt-sortimentet. Vi kan se resultat av det arbetet i form av att bolaget gjort entré på sparmarknaden genom att erbjuda sparkonton till privatpersoner.

De nya reglerna för kapitaltäckning, det så kallade Basel II regelverket, har trätt i kraft. Våra riskberäkningar pekar mot ett lägre behov av kapital i framtiden. Hur stort kapitalkravet blir avgörs inte enbart av regelverket utan också av andra faktorer såsom bolagets egna bedömningar samt vilket kreditbetyg bolaget erhåller från ratinginstituten. SBAB:s ambition är att tillmötesgå och leva upp till intressenters önskemål om transparens och genomlysning av SBAB.

Styrelsen har följt arbetet med redovisningsreglerna IFRS/IAS, som börjat tillämpas under året. Årets årsredovisning är den första som görs enligt dessa regler.

Stockholm i mars 2008

Claes Kjellander
Styrelseordförande

VD har ordet



Under 2007 har SBAB fokuserat på produktutveckling. Vi kommer att fortsätta utmana och vi ska göra det ännu bättre och enklare att vara kund i SBAB.

Ett händelserikt år

Konkurrensen på bolånemarknaden har varit fortsatt hård och det har lett till att marginalerna minskat ytterligare. Den finansiella oron som präglade kapitalmarknaden den senare delen av 2007 har försämrat likviditeten i marknaden. Samtidigt håller trenden med fortsatt låga kreditförluster i sig och tillväxten i både bolånemarknaden och fastighetsmarknaden har ökat.

Året som gått har för SBAB:s del också präglats av ett intensivt utvecklingsarbete. Utöver nya erbjudanden till våra bolånekunder har vi också lanserat sparprodukter.

Sparande

I april lanserade vi två sparprodukter och vi är glada att nu kunna erbjuda våra kunder några av marknadens mest konkurrenskraftiga sparkonton. Det ligger helt i linje med vår ambition att fortsätta utmana i olika sammanhang. Under 2008 kommer vi att fortsätta arbetet med att förbättra och förenkla för både våra befintliga och nya kunder inom detta produktområde.

Utlåning

Som tidigare nämnts har konkurrensen på bolånemarknaden intensifierats och marginalpressen har varit fortsatt hård. 2007 har ur det perspektivet varit ett tufft år för SBAB och vår positiva utveckling av marknadsandelar har avstannat. Det arbete vi lagt ner under året på produktutveckling gör dock att vi ser positivt på vår utveckling framöver. Inom affärsområde Företagskrediter har vi sett en ökad aktivitet och bra marknadsrespons vilket har lett till att nyutlåning till fastighetsbolag ökat under året.

Upplåning

Till följd av bolånekrisen i USA har kreditmarknaden både internationellt och i Sverige under senare delen av 2007 inte fungerat som vi är vana vid. Det har påverkat alla aktörer som är aktiva i kapitalmarknaden, även SBAB. Tack vare en väl diversifierad upplåning och en bred investerarbas har vi klarat denna situation mycket bra. Att vi kan emittera säkerställda obligationer har varit en stor fördel då marknaden premierar obligationer med högsta kreditvärdighet.

Samarbetspartners

Utlåning via samarbetspartners är fortfarande en viktig distributionskanal för oss. Vi har utökat våra resurser för att kunna intensifiera

arbetet med att utveckla våra samarbeten och nya avtal har träffats under året. Arbetet med att stärka SBAB:s partneraffär kommer att fortsätta under 2008. Till våra bostadsrättsföreningskunder har vi lanserat två nya tjänster. SBAB Bankpaket, vilket är ett transaktionskonto utvecklat i samarbete med Sparbanken Gripen, samt SBAB Fastighetsförsäkring som är en försäkring för fastigheter och styrelser i bostadsrättsföreningar utvecklad i samarbete med försäkringsbolaget If.

Medarbetare och kunder

Året har varit fyllt av utmaningar och jag skulle vilja ta detta tillfälle i akt att tacka alla medarbetare för ett mycket bra arbete. Ett starkt engagemang och hårt arbete från alla har gjort att vi står väl rustade att ta oss an kommande utmaningar under 2008.

Till de kunder som valt SBAB vill jag tacka för visat förtroende. I december lanserade vi en ny version av sbab.se och vi hoppas att webbplatsen och vårt kontinuerliga arbete med att förenkla och förbättra för våra kunder gör att du kommer att välja SBAB även i framtiden.

Stockholm i mars 2008

Eva Cederbalk
Verkställande direktör

Affärsmodell

**SBAB är det ledande
bolåneföretaget
– ett självklart val
för kunden.**



Affärsidé

Vi 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 att utmana våra konkurrenter.

Kärnvärden

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

- Att utmana betyder att vi inom SBAB ständigt levererar produkter och tjänster på ett nytt, enklare och mer prisvärt sätt. Utmanaren överträffar ständigt kundens förväntningar.
- Att förenkla betyder att vi inom SBAB inte gör saker och ting mer komplicerade än vad de behöver vara. Det gäller såväl i vår dialog med våra kunder som i våra interna rutiner.

Värderingar

Våra gemensamma värderingar är engagemang, innovation, helhetssyn, omtanke och tillit. Dessa styr vårt agerande såväl internt som externt.

Målområden

SBAB har satt upp långsiktiga mål för att nå lönsam tillväxt. God avkastning på eget kapital är ett viktigt mått på värdeskapande och är avgörande för en långsiktigt hållbar tillväxt under finansiell stabilitet. För att växa under lönsamhet måste vi vara effektiva såväl inom företaget som i relation till våra kunder och samarbetspartners. Företagets låneportfölj ska vara väl sammansatt med tyngdpunkt på finansiering av bostäder. Viktiga målområden är även fortsatt positiv utveckling av varumärket SBAB och en aktiv produktutveckling. Engagemang och kompetens hos våra medarbetare är ytterligare en förutsättning.

För 2007 har ägarens avkastningskrav beräknats till 9,2%. Utfallet blev 3,1% och avvikelsen förklaras av de negativa orealiserade marknadsvärdeförändringarna i likviditetsportföljen. Rensat från dessa uppgick räntabiliteten till cirka 10%. Målet för kostnad och

intäktsrelationen K/I-talet sattes till 40%, exklusive posten nettoresultat finansiella transaktioner. Utfallet under året blev 43% och avvikelsen förklaras främst av den tuffa konkurrensens påverkan på intäkterna.

I enlighet med bolagets målsättning lanserades minst två nya produkter under året och av dessa stod sparprodukterna, SBAB-konto och Sparkonto, för den stora uppmärksamheten.

Målet för kompetensutveckling är att nå 75 i ett medarbetarindex, vilket mäts genom en medarbetarundersökning. Utfallet för 2007 blev 72. Ett utfall inom intervallet 70-80 är ett bra resultat, men målet om 75 lyckades dock inte uppnås.

Varumärket mäts enligt ett särskilt index för tänkbart märke för bolån och inom huvudmarknaderna sattes målet till 27% vilket också uppnåddes med ett utfall på 27%. Med tänkbart märke avses den andel av tillfrågade personer som har bolån och som kan tänka sig SBAB som leverantör av bolån.

2007 började SBAB tillämpa riskjusterad vinst i förhållande till ekonomiskt kapital (riskjusterad avkastning) i den interna lönsamhetsstyrningen. Något mål för 2007 har inte fastställts. Utfallet av den riskjusterade avkastningen för året uppgick till cirka 16% rensat för orealiserade marknadsvärdeförändringar.

Strategier

För att nå våra affärsmål är det av central betydelse att SBAB skapar tillväxt på både privat- och företagsmarknaden. Våra strategier delas in i affärsstrategier för lönsamhetsstyrning, portföljtillväxt, portföljsammansättning, varumärke, produktutveckling och medarbetare. Genomgående för alla strategier är att vi når en hög kundnöjdhet.

Hållbar utveckling

SBAB ska bidra till en hållbar utveckling genom att bedriva verksamheten på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt. SBAB är beroende av omvärldens förtroende. Därför är det viktigt att värna om respekten för kunder, medarbetare, investerare och ägare. För att upprätthålla detta förtroende är frågor som sekretess, integritet och säkerhet av stor vikt. SBAB har en etikpolicy som skapar grunden för ett gemensamt förhållningssätt i etiska frågor och SBAB:s målsättning är att bedriva verksamheten med en bra balans av socialt, ekonomiskt och miljömässigt ansvars-tagande.

Socialt ansvar

Arbetsmiljöarbetet bedrivs med systematiska arbetsmiljökartläggningar och återkommande medarbetarundersökningar. En bra arbetsmiljö med hög arbetstillfredsställelse, gemenskap och möjlighet till personlig utveckling är viktig för SBAB:s fortsatta konkurrenskraft och lönsamhet. Det är både i SBAB:s och enskilda medarbetares intresse att en god arbetsmiljö skapas. SBAB har en friskvårdsverksamhet med möjlighet till en timmes friskvård under arbetstid samt friskvårdsbidrag.

Att förstå, värdesätta och tillvarata medarbetares olikheter och kompetens är utvecklande för både medarbetarna och SBAB. Jämställdhetsarbetet är integrerat i verksamheten och beaktas vid exempelvis rekrytering. En lönekartläggning genomförs årligen för att säkerställa att inga systematiska löneskillnader föreligger mellan könen.

Ekonomiskt ansvar

SBAB:s uppdrag från ägaren är att verka för mångfald och konkurrens på den svenska bolånemarknaden och där har SBAB bland annat tagit en viktig prispressande roll inom bolån till konsumenter. SBAB:s verksamhet är reglerad av omfattande lagar och föreskrifter som främst utmynnar i krav på sund kreditgivning med långsiktigt goda ekonomiska förutsättningar och utveckling. Utöver mer traditionell verksamhetsstyrning och uppföljning omfattas även SBAB:s verksamhet av ett internt regelverk med policyer, instruktioner, kommittéer och utskottsarbeten bland annat vad avser kreditgivning, upplåning och revision. Med detta som en viktig ram för SBAB:s arbetssätt, tillsammans med den affärsmodell som tillämpas, skapas möjligheter för en långsiktig god ekonomisk utveckling. SBAB:s avkastning uppnår

de långsiktiga krav som ställs på verksamheten av ägaren.

Miljö

SBAB ska verka för att den bedrivna verksamheten ska ha minsta möjliga negativa miljöpåverkan. SBAB:s produktion och distribution av finansiella tjänster har en förhållandevis låg påverkan på miljön. Stora delar av verksamheten bedrivs via Internet, vilket reducerar pappersförbrukning och transporter av papper.

SBAB:s interna miljöarbete har under året bland annat haft fokus på att konsolidera till ett färre antal, och mer miljömedvetna, leverantörer. Resepolicyn har bearbetats ytterligare och användandet av spårbunden trafik vid resor ligger nu på över 80%. Vidare gäller att SBAB:s tjänstebilar ska ha miljöklass 1. Det är SBAB:s ambition att uppmuntra och uppmana alla medarbetare att ta ett personligt miljöansvar både i arbetet och privat.

Omvärld

Den svenska konjunkturen dämpades men Riksbanken fortsatte att höja styrräntan från 3% till 4%. Under hösten fick krisen på den amerikanska bolånemarknaden stora återverkningar på den svenska räntemarknaden. Bolånemarknaden i Sverige har fortfarande inte drabbats och ökade kraftigt under 2007. Det är främst utlåningen till villor och bostadsrätter som ökat under året.

Konjunktur och räntor

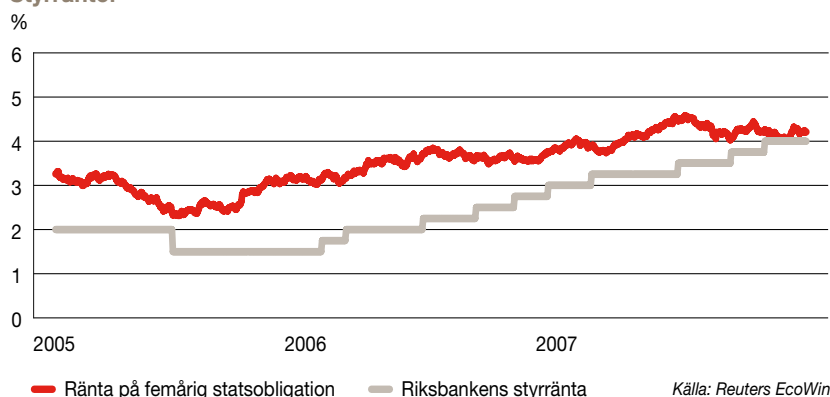
Tillväxten i den svenska ekonomin var stark under 2007 även om den dämpades jämfört med föregående år. Drivkraften kom från den inhemska efterfrågan medan utrikeshandeln försvagades och gav ett negativt bidrag till tillväxten. Stigande inkomster och ökad selsättning bidrog till att hushållens konsumtion ökade i god takt och ett högt kapacitetsutnyttjande drog upp investeringarna. Priserna på bostadsrätter och småhus steg kraftigt under första halvåret men under hösten kylde bostadsmarknaden av påtagligt.

Den underliggande inflationen – exklusive räntekostnader, skatter

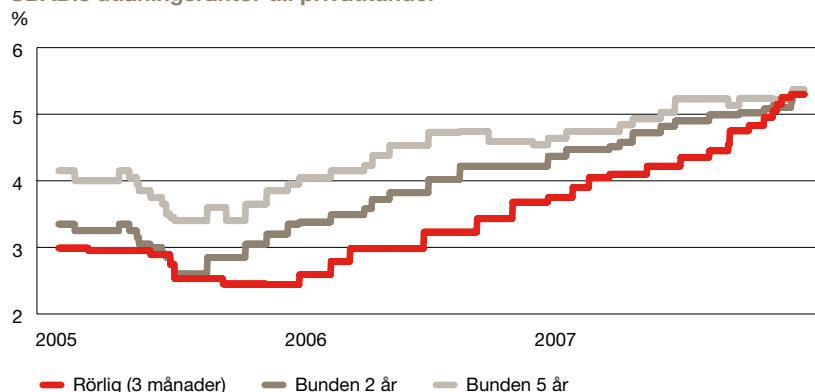
och subventioner – var stabil fram till hösten då den började stiga. Risker för ett stigande inflationstryck framöver fick Riksbanken att fortsätta höja styrräntan. Från en nivå på 3% i början av 2007 höjdes styrräntan i fyra steg till 4% i slutet av året.

Under sommaren började krisen på den amerikanska bolånemarknaden att komma i fokus. Den finansiella oron stegrades under hösten och spreds internationellt. Efterfrågan på likviditet ökade kraftigt och en minskad riskbenägenhet bidrog till att intresset för riskfria statspapper ökade och räntorna på dessa sjönk. Bakom räntenedgången och svagheten

Styrräntor



SBAB:s utlåningsräntor till privatkunder



på aktiemarknaden fanns också farhågor för att kreditkrisen kunde komma att försvaga konjunkturen.

Den osäkra finansiella situationen märktes även på den svenska räntemarknaden. Interbankräntorna, som avspeglar korta lån mellan bankerna, steg kraftigt under andra halvåret jämfört med räntor på statspapper av motsvarande löptid. De rörliga boräntorna drogs därför upp mer än vanligt i relation till Riksbankens höjningar av styrrentan.

Utvecklingen av de långa marknadsräntorna präglades också av kreditoron. Räntorna på statsobligationer steg fram till sommaren för att sedan falla under andra halvåret när kreditkrisen blossade upp. Den minskade riskaptiten medförde att räntorna på bostadsobligationer inte följde med i nedgången, utan var i stort sett oförändrade under hösten. Detta avspeglades också i de längre bundna boräntorna, som bara förändrades marginellt under andra halvåret.

Bolånemarknaden

Den totala bolånemarknaden fortsatte öka starkt under 2007, till 1 886 mdkr, en ökning motsvarande cirka 10%. Orsaken är den stora ökning av krediter som skett på privatmarknaden samtidigt som företagsmarknaden också ökade. Under den senaste femårsperioden har totalmarknaden ökat med 56%, vilket motsvarar närmare 675 mdkr.

Privatmarknaden

Bolånemarknaden har under året präglats av ytterligare hårdnande konkurrens. Storbänkerna har sänkt sina listpriser och skillnaden i prissättning mellan storbanker och övriga aktörer har mer eller mindre jämnats ut. Det har medfört att bolåneaktörernas marginal har pressats ytterligare.

Prisökningen på villor och bostadsrätter har fortsatt under 2007.

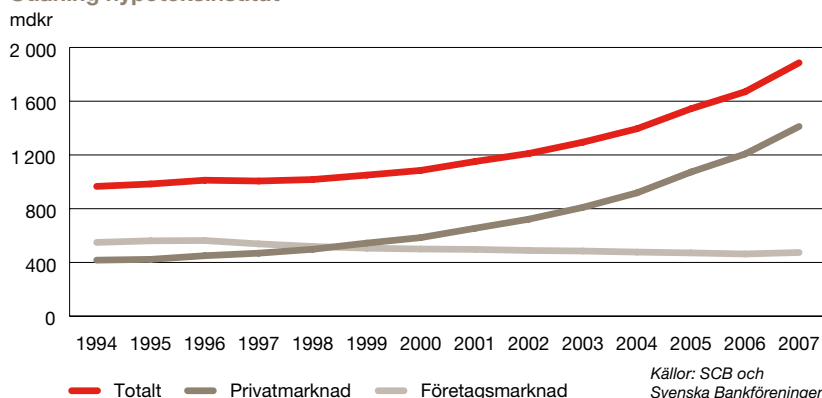
	2007 mdkr	2006 mdkr	Förändring mdkr	%
Privatmarknad				
Villor och fritidshus	1 106,1	999,6	106,5	10,7
Bostadsrätter	305,5	250,1	55,4	22,1
Summa	1 411,6	1 249,7	161,9	12,9

	2007 mdkr	2006 mdkr	Förändring mdkr	%
Företagsmarknad				
Flerbostadshus	403,8	398,2	5,6	1,4
Affärs- och kontorshus	31,4	27,5	3,9	14,1
Övriga	39,0	37,4	1,6	4,3
Summa	474,2	463,1	11,1	2,4

Källa: Svenska Bankföreningen

I statistiken saknas bland annat direktfinansiering av banker, Kommuninvest, utländska banker och finansiering med aktier som säkerhet.

Utlåning hypoteksinstitut



Utlåningen från hypoteksinstitut har ökat kraftigt under 2000-talet. Det är främst utlåningen till villor och bostadsrätter som har ökat medan hypoteksutlåningen till företagsmarknaden minskat under perioden.

Prisutvecklingen för villor uppgick till cirka 11% med en relativt stabil utvecklingstakt över året. För bostadsrätter är årets uppgångstakt cirka 5%. Däremot har vissa geografiska områden, främst Stockholmsområdet men även övriga storstadsområden, kraftigt bromsat i prisutveckling eller till och med uppvisat negativ utveckling under hösten.

Bolånevolymerna fortsatte att öka kraftigt och överträffade till-

växttakten för det föregående året. Marknaden växte med 162 mdkr till 1 412 mdkr.

Företagsmarknaden

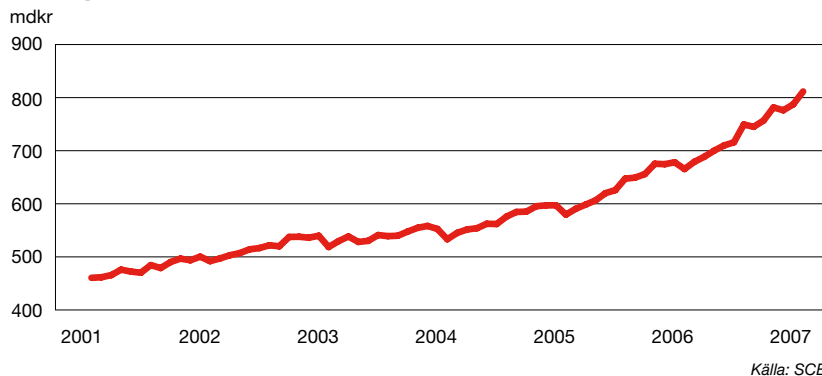
Året inleddes med ett fortsatt stort intresse för både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, både från nationella och internationella aktörer. Under andra halvåret bromsades marknaden upp både vad gäller antalet transaktioner och prisutvecklingstakt. Den redovisade utlåningen

till företag har fortsatt att minska men det speglar inte verkligheten då det är svårt att fånga upp samtliga finansieringskällor i statistiken. En allt större del av fastighetstransaktionerna finansieras med inslag av utlandsfinansiering eller med aktier som alternativ säkerhet och fångas därmed inte upp som fastighetsutlåning. SBAB:s uppfattning är att den totala företagsmarknaden har en positiv tillväxt och omfattar över 800 mdkr. Marknaden för bostadsrättsföreningar har en stadig positiv tillväxt där nyproduktion, ombyggnad och ombildning driver tillväxten.

Sparmarknaden

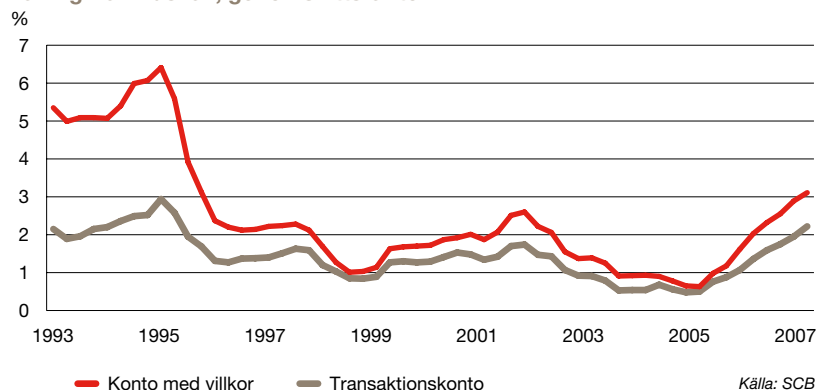
Den totala marknaden för bankinlåning från hushåll uppgick per 31 december 2007 till 838 mdkr och utgör en stor del av totalt sparande där till exempel direktäggande i aktier omfattar cirka 617 mdkr och fondandelar uppgår till cirka 485 mdkr. Bankinlåning har haft en stark tillväxt med en genomsnittlig årstillväxt på cirka 15% de senaste tre åren. Marknadsvolymen ökade med nästan 300 mdkr under motsvarande period. Turbulenta aktiemarknader och högre marknadsräntor har bidragit till att göra bankinlåning mer attraktiv. Intresset att erbjuda sparprodukter har samtidigt ökat bland finansiella aktörer. Under 2007 ökade marknaden för bankinlåning med 156 mdkr vilket motsvarar 22%.

Inlåning från hushåll



Inlåning från hushåll har ökat kraftigt under 2000-talet. Hushållens medel insatta på sparkonton har nästan fördubblats under perioden och trenden under de senaste åren är ännu kraftigare.

Inlåning från hushåll, genomsnittsräntor



Genomsnittsräntorna på hushållsinlåning, både för transaktionskonto och konto med villkor, steg under 2007 till de högsta nivåerna på över tio år. Orsaken är dels ett högre ränteläge men även en ökad konkurrens på marknaden för sparkonton.



Förvaltningsberättelse

sid 10 **Utlåning**
sid 13 **Sparande**
sid 14 **Upplåning**
sid 17 **Medarbetare**

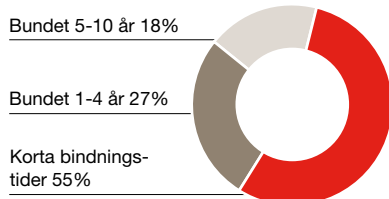
sid 19 **Varumärket SBAB**
sid 20 **Resultat**
sid 22 **Femårsöversikt**
sid 68 **Vinstdisposition**

Utlåning

Marknaden fortsätter att präglas av tuff konkurrens och pressade marginaler vilket lett till en minskning av den totala utlåningsportföljen med –0,8 mdkr (+7,5 mdkr). Portföljen vid årets slut uppgick till 177,8 mdkr (178,6 mdkr). Privatmarknad, drivet av partneraffären, ökar något under året medan Bostadsrättsföreningar och Företagsmarknad minskar något.

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

Val av räntebindningstid privatmarknad 2007



Årets utlåningsverksamhet

Privatmarknad

Nyutlåningen inom detta segment uppgick till 21,8 mdkr (27,7 mdkr). Minskningen är i huvudsak hänförlig till lägre utlåningsvolym vid byte av långivare för befintligt boende. En stigande ränta gör att kunderna är mindre benägna att flytta sina bundna lån. Även fortsatt marginalpress och tuff konkurrens med prissättning under den officiella räntan, framför allt på kort utlåning, har bidragit till minskade nyutlåningsvolym för SBAB. Nyutlåning avsedd för finansiering av bostadsköp är fortsatt stark och den totala marknaden har fortsatt att växa.

SBAB:s marknadsandel har minskat under året till 8,1% (9,3%). Den totala utlåningen inom privatmarknaden ökade under året med 1,5 mdkr (11,8 mdkr) till att nu omfatta 113,8 mdkr (112,3 mdkr).

Under året har arbetet fortsatt med att utöka antalet produkter, både egna produkter och produkter via partners. Av egna produkter är sparkontona viktigast. Av produkter i partnerskap kan nämnas larmtjänster i samarbete med Securitas, besiktningstjänster via Anticimex, försäkringar i samarbete med If och Cigna. Allt fler kunder, speciellt i samband med köp av bostad, köper en eller flera av dessa tilläggsprodukter.

En annan nyhet är kortränte-produkten som lanserades under året. Kunderna erbjuds en mycket förmånlig ränta med 30 dagars bindningstid under 12 månader, sedan övergår lånet till en 90 dagars produkt eller annan löptid som kunden själv väljer. Produkten har blivit mycket väl mottagen och bidrar till att öka SBAB:s konkurrenskraft.

I takt med att ränteskillnaden mellan olika löptider har minskat under året har andelen bundna lån ökat. I slutet av året var hälften av alla utbetalade lån bundna. Av de bundna räntorna har den med fem års bindningstid varit mest populär med en andel om 12%.

Bostadsrättsföreningar

Utlåningen till bostadsrättsföreningar uppgick till 33,4 mdkr (34,7 mdkr) vilket motsvarar en marknadsandel på 14% (16%). Nyutlåningen för året blev något högre än föregående år, 3,4 mdkr (3,2 mdkr), och andelen lån som förlängdes vid villkorsändringar ökade till 83% (79%). Trenden med sjunkande marginaler har fortsatt då konkurrensen har hårdnat ytterligare.

Under året har två nya tjänster lanserats, SBAB Bankpaket och SBAB Fastighetsförsäkring. SBAB Bankpaket är ett transaktionskonto för bostadsrättsföreningar som sker i samarbete med Sparbanken

Nyutlåning

mdkr	2007	2006	Förändring
Privatmarknad			
Villor och fritidshus	11,7	16,2	–4,5
Bostadsrätter	10,1	11,5	–1,4
Summa privatmarknad	21,8	27,7	–5,9
Företagsmarknad			
Bostadsrättsföreningar	3,4	3,2	+0,2
Privata flerbostadshus	4,9	4,5	+0,4
Kommunala flerbostadshus	0,0	0,0	+0,0
Affärs- och kontorshus	2,4	2,6	–0,2
Summa företagsmarknad	10,7	10,3	+0,4
Summa bolånemarknad	32,5	38,0	–5,5

Gripen. SBAB Fastighetsförsäkring är en försäkring för fastigheter och styrelser i bostadsrättsföreningar i samarbete med försäkringsbolaget If. Erbjudanden om dessa nya tjänster har mottagits på ett positivt sätt från bostadsrättsföreningarna.

Beslutet att avskaffa stopplagen för ombildning av hyresrätter kommer med största sannolikhet att innebära en kraftig ökning av antalet ombildningar från allmännyttan. Redan under året har en ökning av ombildningar från kommunala fastighetsbolag skett.

Förändringen av beskattningsreglerna driver på utvecklingen att lånen minskar i bostadsrättsföreningarna och i stället ökar hos medlemmarna. Detta för att medlemmarna kan dra nytta av avdragsrätten för räntekostnader, men avdragsrätt saknas för bostadsrättsföreningar.

Företagsmarknad

Nyutlåningen till fastighetsbolag och fastighetsfonder fortsatte att öka under året trots att marknaden bromsade in kraftigt under andra halvåret på grund av oron på kredit- och kapitalmarknaden. Nyutlåningen till flerbostadshus uppgick till 4,9 mdkr och kommersiella fastigheter till 2,4 mdkr. Utlåningen till den kommunala sektorn fortsatte att minska och företagsmarknadsportföljen, inklusive kommunportföljen, uppgick till 30,6 mdkr. SBAB:s marknadsandel för utlåning till juridiska personer, exklusive bostadsrättsföreningar bedöms till cirka 6-7%.

Tack vare en specialiserad organisation med sju kundteam, i Stockholm, Göteborg och Malmö, bedrivs en aktiv bearbetning av medelstora och större fastighetsbolag på prioriterade orter. SBAB har medverkat i ett flertal större refinansieringar till befintliga och nya kunder, deltagit i nybyggnation och ombildningsprojekt samt tillhandahållit förvärvskrediter i samband

med fastighetsaffärer. Konkurrensen är fortsatt mycket hård från både svenska rikstäckande banker och utländska aktörer. Framgången ligger både i att vara kompetent, relationsorienterad och snabb samt att kunna erbjuda bra villkor och kundanpassade lösningar.

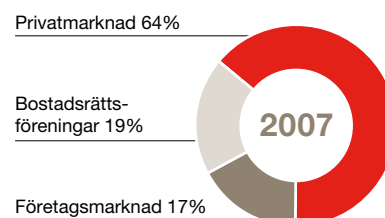
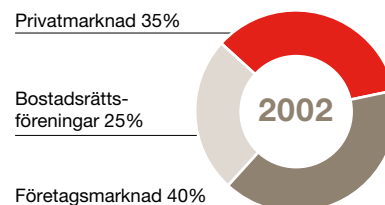
För en sund och långsiktig kreditgivning i en starkt konkurrensutsatt marknad är det viktigt att ha en väl avvägd riskfilosofi avseende bland annat belåningsgrad och räntevillkor. I och med de nya kapitaltäckningsreglerna har SBAB vidareutvecklat modeller och kalkylverktyg för att kunna både strukturera och prissätta affärerna efter risk och säkerställa en så god riskjusterad avkastning som möjligt.

Samarbetspartners

Utlåning via partners fortsätter att vara en viktig distributionskanal för SBAB. Merparten av tillväxten från partners kommer från banksamarbetena med Sparbankerna Finn och Gripen, ICA Banken, Ikanobanken, Bank2 och SalusAnsvar. Under året har SBAB inlett ett samarbete med GE Money Bank.

Nyutlåningen har under året dock minskat något jämfört med 2006. Under 2007 uppgick nyut-

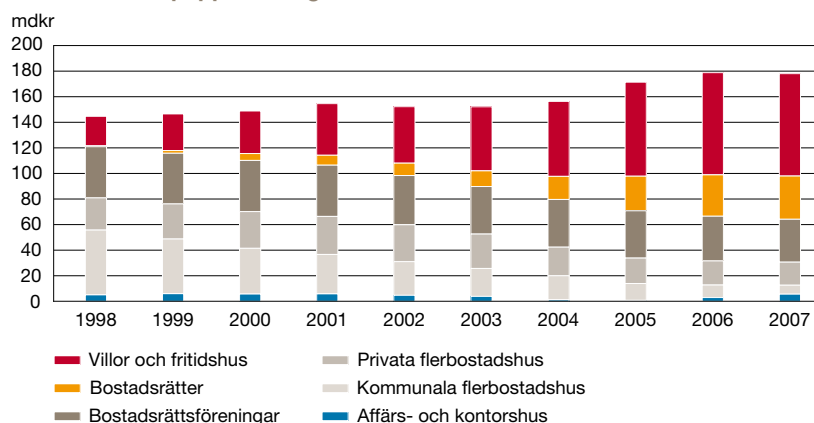
Låneportföljens fördelning inklusive värdepapperisering



låningen till 6 822 mnkr (7 427 mnkr). Den totala utlåningen inom partnermarknaden fortsätter att öka och uppgår nu till 36 mdkr (34 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 portföljutveckling. FriSpar har under året ökat portföljen med 2,6 mdkr till 20 mdkr.

Låneportföljens fördelning på ägarkategorier inklusive värdepapperisering



Portföljutveckling

SBAB:s utlåningsportfölj minskade under 2007 med 0,8 mdkr och omfattade vid årsskiftet 177,8 mdkr. Under året har värdepapperiserade krediter köpts tillbaka och SBAB har inte längre några värdepapperiserade lån.

SBAB:s marknadsandel av den totala bolånemarknaden minskade med 1,0% till 9,4%.

Minskad utlåning till kommuner och kommunala fastighetsbolag avspeglar sig i låneportföljens säkerhetssammansättning, där volymen mot kommunal borgen och direktlån till kommuner sjunkit mest.

Privatmarknad hade under året en volymökning på 1,5 mdkr och vid slutet av året uppgick privatmarknadskrediterna till 113,8 mdkr vilket motsvarar 64% av SBAB:s totala låneportfölj. Detta kan jämföras med år 2002 då andelen privatmarknadslån var 35% och volymen var 53,9 mdkr.

Företagsmarknadskrediterna minskade med 2,3 mdkr och uppgår till 64,0 mdkr vilket motsvarar en marknadsandel på 13,4%.

Koncentration till storstadsregioner

Portföljen koncentreras i allt högre grad till storstadsregionerna. De demografiska förändringarna gör att befolkningen ökat i storstadsregionerna med en ökad bostads efterfrågan som följd. Detta har i sin tur medfört högre omsättning på fastighetsmarknaden. Den befintliga utlåningen är till övervägande del koncentrerad till Stockholmsregionen och i andra hand till Öresundsregionen (Malmö- och Helsingborgsregionerna). Det är också i dessa regioner som nytulningen är som störst.

Låneportföljens fördelning på ägarkategorier

mdkr	2007	VP*	2006	VP*	Förändring inklusive VP*
Villor och fritidshus	80,0	–	79,9	–	+0,1
Bostadsrätter	33,8	–	32,4	–	+1,4
Bostadsrättsföreningar	33,4	–	27,3	7,4	–1,3
Privata flerbostadshus	18,0	–	18,8	–	–0,8
Kommunala flerbostadshus	7,0	–	9,8	–	–2,8
Affärs- och kontorshus	5,6	–	3,0	–	+2,6
Summa	177,8	–	171,2	7,4	–0,8

* VP = Värdepapperisering

Låneportföljens säkerhetssammansättning

mdkr	2007	VP*	2006	VP*	Förändring inklusive VP*
Kommunal borgen och direktlån kommuner	10,7	–	12,8	–	–2,1
Statlig kreditgaranti	1,3	–	1,6	0,0	–0,3
Bankgaranti	0,0	–	0,0	–	+0,0
Pantbrev	131,1	–	124,4	7,4	–0,7
Bostadsrätter	33,8	–	32,4	–	+1,4
Övrig säkerhet	0,9	–	0,0	–	+0,9
Summa	177,8	–	171,2	7,4	–0,8

* VP = Värdepapperisering

Låneportföljens geografiska fördelning

mdkr	2007	VP*	2006	VP*	Förändring inklusive VP*
Stockholmsregionen	75,6	–	74,1	3,0	–1,5
Göteborgsregionen	15,1	–	14,4	1,1	–0,4
Öresundsregionen	41,3	–	36,6	0,9	+3,8
Universitets- och tillväxtorter	16,3	–	16,2	1,4	–1,3
Övriga orter	29,5	–	29,9	1,0	–1,4
Summa	177,8	–	171,2	7,4	–0,8

* VP = Värdepapperisering

Utveckling av SBAB:s låneportfölj (exklusive värdepapperiserade lån)

	2007	2006	2005	2004	2003
Låneportfölj (exkl. värdepapperisering), mdkr	178	171	156	131	126
Genomsnittligt återstående löptid, år	1,6	1,5	1,5	1,4	1,7
Genomsnittlig ränta, %	4,29	3,64	3,81	4,39	5,05
Antal lån, tusental	359	364	321	243	208
Andel av utlåning som har kommunal borgen eller statlig borgen/garanti, %	6	8	12	19	22

Sparande

Två nya sparprodukter lanserades under 2007. Med lanseringen av sparprodukterna har SBAB tagit ytterligare ett steg i strategin att bredda produktutbudet och utmanar därmed storbankerna inom ett nytt område.

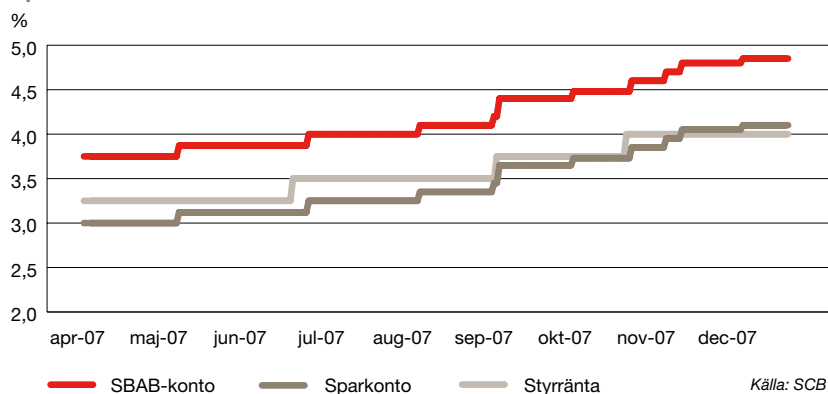
SBAB lanserade under april 2007 två sparprodukter; Sparkonto för såväl nya som befintliga kunder med en ränta på 4,10% per 31 december 2007 samt SBAB-konto för kunder med bolån på minst 1 miljon kronor med en ränta på 4,85% per 31 december 2007. Ränta räknas från första kronan oavsett insatt sparbelopp och alla uttag är kostnadsfria. Ett konto öppnas enkelt via sbab.se eller kundtjänst. Insatt belopp uppgår till 759 mnkr per 31 december 2007.

Sparprodukterna är en del av SBAB:s långsiktiga strategi och har haft en bra start under året. Med hänsyn till marknadens omfattning är det för tidigt att uppskatta SBAB:s marknadsandel.

Varumärket SBAB har en stark koppling till bolåneverksamhet och klivet in på sparmarknaden ställer krav på en vidareutveckling av varumärkespositionen. Under april genomfördes en lanseringskampanj av sparprodukter och under december gjordes en mindre kampanj med helsidor i ett antal dagstidningar.

Räntenivån på de båda sparprodukterna har ökat mer än styrräntan under året. Detta beror på att sparprodukterna följer utvecklingen av de korta bolåneräntorna istället för att följa styrräntan. På detta sätt får kunderna en tydlig koppling till marknadsförändringarna på både bolån och sparande hos SBAB.

Sparräntor



Upplåning

2007 var ett aktivt år för SBAB:s upplåning på de internationella kapitalmarknaderna. SBAB har fortsatt att skörda framgångar av etableringen av SCBC år 2006 och ytterligare breddat investerarbasen i Europa. SBAB har planenligt refinansierat förfallande icke säkerställd skuld med säkerställd. Andra halvårets kreditmarknader karakteriserades av turbulens med ökande kreditspreadar och minskad likviditet. Under den perioden har SBAB fortsatt att framgångsrikt låna upp både på de säkerställda och icke säkerställda obligationsmarknaderna.

Ett urval av årets viktigaste händelser:

- Uppföljning av 2006 års framgångsrika etablering av SCBC och dess säkerställda emissionsaktivitet med ytterligare två publika benchmarkobligationer i euro.
- Lansering av Sveriges och SCBC:s andra och tredje schweiziska publika emission.
- Säkerställda nyemissioner i ett flertal valutor såsom svenska kronor, norska kronor, brittiska pund, schweiziska franc och amerikanska dollar.
- SBAB valde under första halvåret att återköpa den värdepapperiserade låneportföljen i SRM Investment No 3 Limited om 7,4 mdkr.

SBAB

Kortfristig upplåning

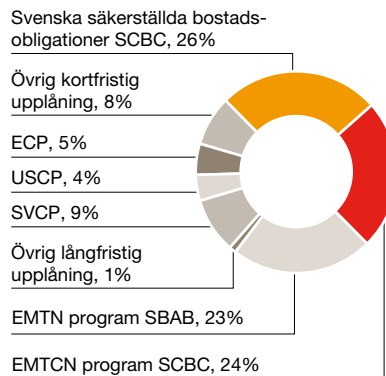
SBAB har högsta möjliga kortfristiga kreditbetyg från Standard & Poor's A-1+ och Moody's P-1 och har tre etablerade certifikatprogram för kortfristig upplåning.

Långfristig upplåning

Under året har SBAB emitterat ett flertal transaktioner under EMTN-programmet till en volym motsvarande 17 826 mnkr fördelat i olika valutor såsom euro, japanska yen, Hong Kong dollar och svenska kronor. Under året gjordes en svensk kron-emission (7,5 mdkr) som var den största enskilda publika EMTN-emissionen som placerats i den svenska marknaden under 2007.

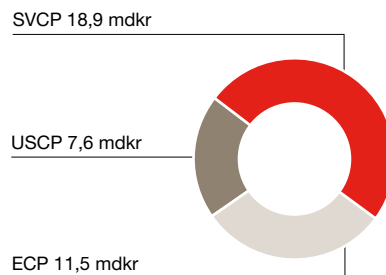
Finansieringskällor koncernen

Utestående skuld 31 december 2007: 210 mdkr



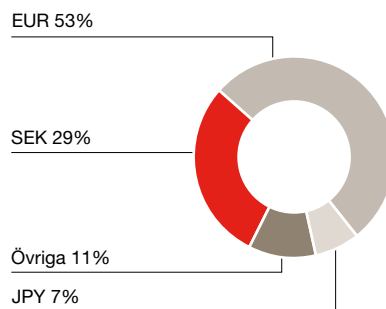
Certifikatprogram

Utestående volym 2007-12-31



EMTN-programmet SBAB 2007

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), SBAB	11 md USD
--	-----------

Rating

Moody's påbörjade den 3 juli 2007 en översyn om en möjlig nedgradering av SBAB:s Aa3 rating för långfristig upplåning. Översynen har sin grund i att Riksdagen den 20 juni 2007 beslutade att ge regeringen mandat att sälja SBAB. SBAB:s kortfristiga rating samt SCBC:s långfristiga rating påverkas inte av översynen. Den 5 februari 2008 ändrade Moody's SBAB:s långfristiga rating från Aa3 till A1 och ändrade samtidigt till negativa utsikter.

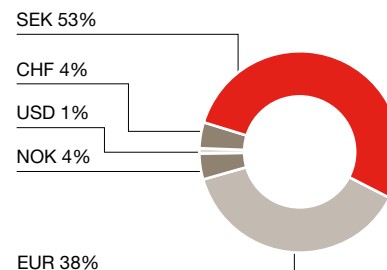
Standard & Poor's ändrade den 6 november 2007 Outlook för SBAB från

stable till developing. Anledningen till detta är förväntade förändringar av SBAB:s ägarsituation. SBAB:s kortfristiga rating samt SCBC:s långfristiga rating påverkas inte.

SCBC

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), med engelsk firma; The Swedish Covered Bond Corporation, SCBC, är ett helägt dotterbolag till SBAB. SCBC är ett kreditmarknadsbolag vars verksamhet i huvudsak är inriktad på att emittera säkerställda obligationer på den

Valutafördelning emitterade värdepapper SCBC 2007



svenska och internationella kapitalmarknaden. För detta ändamål använder sig bolaget 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 ratinginstitutet 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 2007 ökade SCBC:s kreditportfölj med cirka 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 24 088 mnkr svenska säkerställda bostadsobligationer.

Utestående skuld under det svenska säkerställda bostadsobligationsprogrammet per 31 december 2007 var 55 645 mnkr, exklusive repor.

Rating

	Moody's	Standard & Poor's
Långfristig upplåning, SBAB	Aa3 ¹⁾	AA- ²⁾
Långfristig upplåning, SCBC	Aaa	AAA
Kortfristig upplåning, SBAB	P-1	A-1+

¹⁾ Moody's påbörjade den 3 juli 2007 en översyn om en möjlig nedgradering av SBAB:s Aa3 rating för långfristig upplåning. Översynen har sin grund i att riksdagen den 20 juni 2007 beslutade att ge regeringen mandat att sälja SBAB. SBAB:s kortfristiga rating samt SCBC:s långfristiga rating påverkas inte av översynen. Den 5 februari 2008 ändrade Moody's SBAB:s långfristiga rating från Aa3 till A1 och ändrade samtidigt till negativa utsikter.

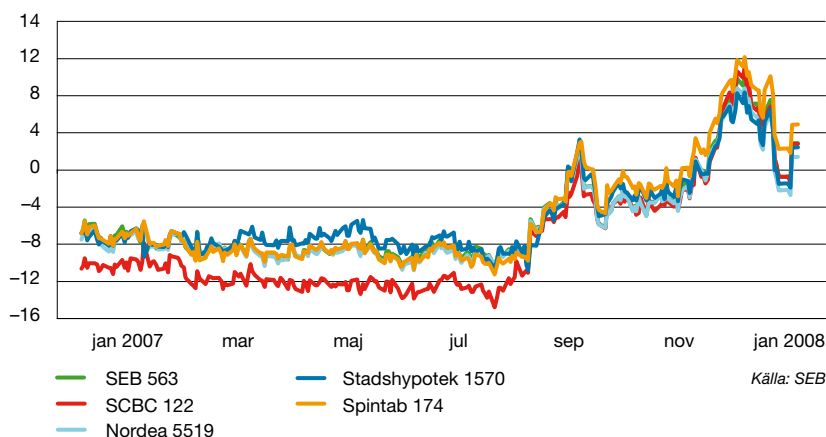
²⁾ Standard & Poor's ändrade den 6 november 2007 Outlook för SBAB från stable till developing. Anledningen till detta är en förväntad förändring av SBAB:s ägarsituation.

Långfristig upplåning, SCBC

	Rambelopp
Euro Medium Term Covered Note Programme (EMTCN), SCBC	10 md euro
Svenskt obligationslåneprogram för kontinuerlig utgivning av säkerställda obligationer	obegränsat

Asset swap spreadar svenska bostadsobligationsmarknaden - förfall 2010

Baspunkter mot Stibor



Geografisk fördelning SCBC, 1 miljard euro, 3 år

Motvärde 9,1 mdkr

Skandinavien 43%

USA 4%

Frankrike 7%

Storbritannien & Irland 14%

Tyskland & Österrike 14%

Schweiz 18%

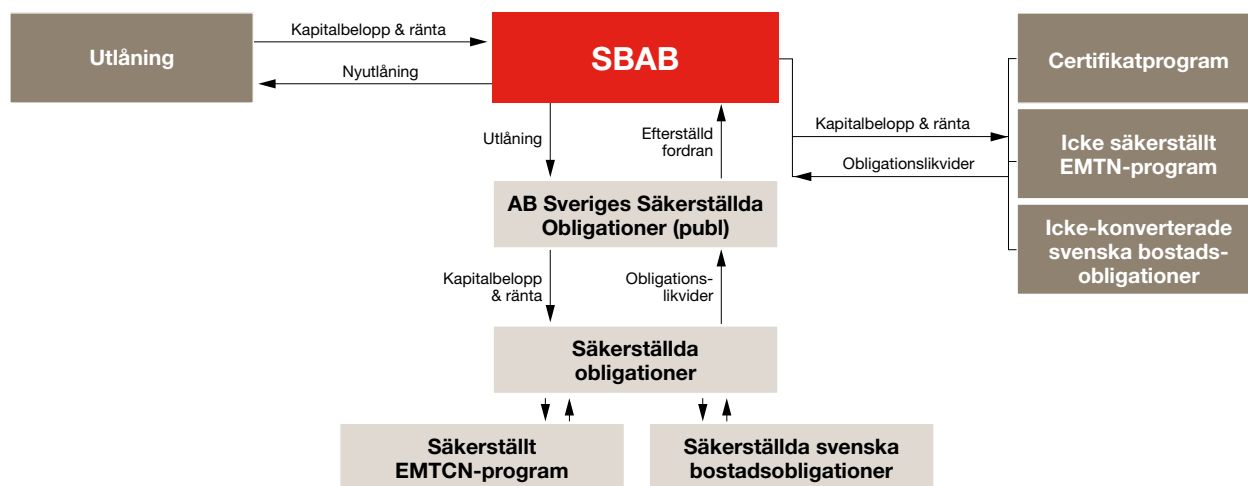


Under året har flera större publika internationella emissioner genomförts i SCBC, bland annat:

- publikt obligationslån, 1 md euro, löptid 3 år
- publikt obligationslån, 1 md euro, löptid 2 år, tillägg till emissionen 300 mn euro vid senare tillfälle
- publikt obligationslån, 250 mn schweiziska franc, löptid 6 år
- publikt obligationslån, 115 mn schweiziska franc, löptid 2 år

SCBC har dessutom emitterat ett antal så kallade private placements under EMTCN-programmet i ett flertal olika valutor.

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



Medarbetare

Engagerade och kompetenta medarbetare är avgörande för SBAB:s framgång. Det ställer stora krav på ledarnas förmåga att kommunicera och skapa delaktighet. Utgångspunkten för våra ledare är att de ska vara goda förebilder samt tydliga och inspirerande i sin kommunikation.

Ett viktigt verktyg för fortsatt utveckling av SBAB och dess medarbetare är medarbetarundersökningen. Årets medarbetarundersökning genomfördes under våren med en fortsatt hög svarsfrekvens 89% (91%). NMI-resultatet (Nöjd Medarbetar Index) uppgick till 71,7 (75,5). Utfallet ger bra indikationer på vilka förbättringsområden företaget bör prioritera och skapar stort engagemang i organisationen. En nivå över 70 är eftersträfvansvärt.

Kommunikation

Kommunikation är en avgörande faktor i ledarskapet och styrningen av SBAB. Företagsledningen besöker regelbundet kontoren och har återkommande telefonmöten med ledarna och informerar och för dialog om resultatutvecklingen och aktuella händelser. För att ytterligare underlätta den interna kommunikationen har strukturen på SBAB:s intranät dessutom förbättrats.

Ledarskap

Under året har en ledarprofil utarbetats. SBAB strävar efter att ha ledare som; är duktiga kommunikatörer, har helhetssyn, har mod, utvecklar medarbetare och fattar beslut. Denna ledarprofil ska ligga till grund vid rekrytering av nya ledare och följas upp i utvecklingssamtalet.

Ledarutbildningen har fokus på kommunikation, feed-back träning och coaching av medarbetare. 85% av samtliga ledare på alla nivåer har nu deltagit eller påbörjat denna ledarutbildning.

Hälso- och friskvårdsarbete

En friskvårdsansvarig tillsammans med interna inspiratörer engagerar och motiverar SBAB:s medarbetare. SBAB har en så kallad friskvårdstimme, där alla medarbetare har möjlighet att nyttja en timme av arbetstiden varje vecka till en friskvårdsaktivitet. Medarbetarna har också friskvårdsbidrag, fri läkarvård och tillgång till träningslokaler.

Vi fortsätter att bedriva ett långsiktigt och nära samarbete med företagshälsovården, försäkringskassan, den sjukskrivne och ledare. Antal långtidssjukskrivna (hel- och deltid) per 31 december 2007 minskade till 11 (19). Sjukfrånvaron under året i förhållande till arbetad tid ökade dock något och uppgick totalt till 4,4% (4,2%). Långtidssjukfrånvaron uppgick till 2,7% (2,3%), medan korttidssjukfrånvaron minskade till 1,7% (1,9%).

Jämställdhet och mångfald

SBAB strävar efter jämställdhet och mångfald inom verksamheten. Det långsiktiga målet är att ha

en jämn könsfördelning inom alla delar av organisationen. Totalt innehas 59% (60%) av företagets befattningar av kvinnor. Andelen kvinnor i företagsledningen är 50% (50%). Andelen kvinnliga chefer är 39% (39%).

Företaget kompenserar för-äldradediga medarbetare under ett års tid med 10% av lönen under 7,5 inkomstbasbelopp samt 80% på lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp. Andelen män som är föräldradediga med föräldrabidrag ökar och var under året 21% (19%).

Ärligen genomförs en lönekartläggning för att säkerställa att inga systematiska och osakliga löneskillnader föreligger.

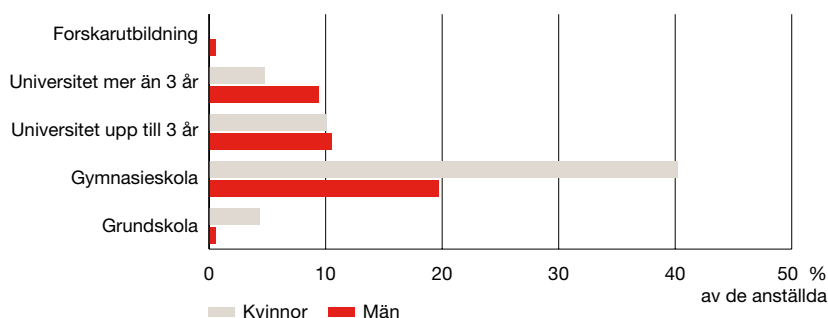
Kompetensutveckling

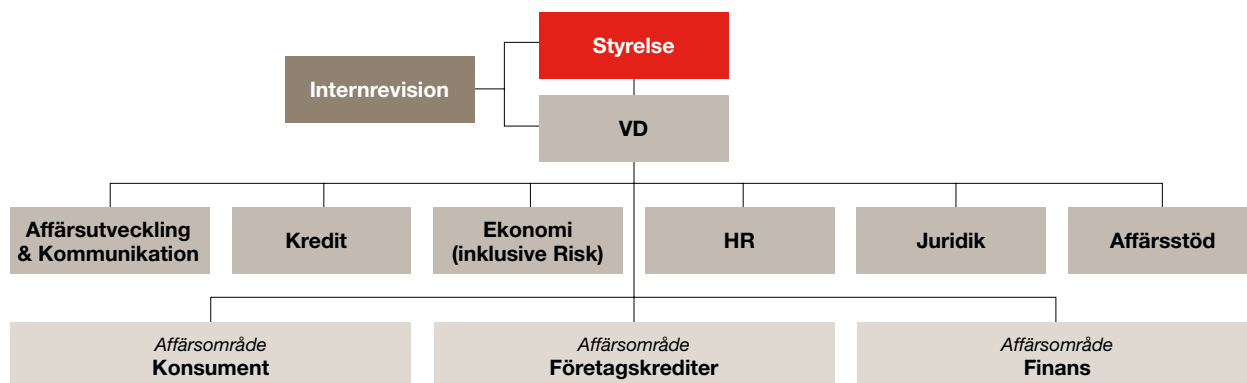
I samband med den nya satsningen på sparprodukter planerades och genomfördes under våren en gedigen utbildningsinsats för samtliga medarbetare inom kundtjänst.

Banksekretess och banketik är viktiga beståndsdelar i verksamheten och seminarier hölls på detta tema under året.

Inom Företagskrediter är huvudkompetensen strukturerad finansiering och att utveckla långsiktiga kundrelationer. Ett omfattande utbildningsprogram genomfördes för samtliga medarbetare inom affärsområdet.

Utbildningsnivå





Organisation

En ny affärsområdeschef för affärsområde Konsument tillträdde under våren. För att fortsätta utveckla verksamheten på ett effektivt sätt genomfördes vissa organisatoriska förändringar. En mindre organisationsförändring skedde inom affärsområde Konsument. Tre affärsenheter, Privatmarknad, Bostadsrättsföreningar samt Partnermarknad, bildades med ansvar för både försäljning och lönsamhet inom respektive område. Partnermarknad fortsätter vara en viktig distributionskanal och är inne i en expansiv fas och enheten har utökats.

Fokus under året var produktutveckling och inom enheten Affärsutveckling och Kommunikation etablerades en gemensam produkt-enhet med fokus på koordinering av affärs- och produktutveckling.

Under året har vi ytterligare förbättrat kvaliteten i våra riskmodeller och system och förstärkt funktionen med fler medarbetare.

Riktlinjer för ersättning och incitamentsprogram

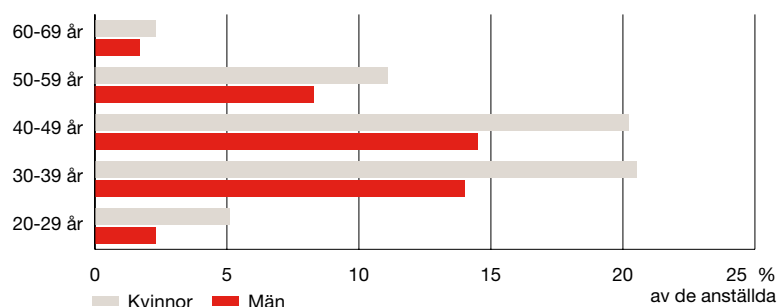
Incitamentsprogrammet omfattade samtliga medarbetare utom VD och följde ägarnas riktlinjer. Ytterligare upplysningar om incitamentsprogrammet samt styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till företagsledningen finns i not 5.

Medarbetare

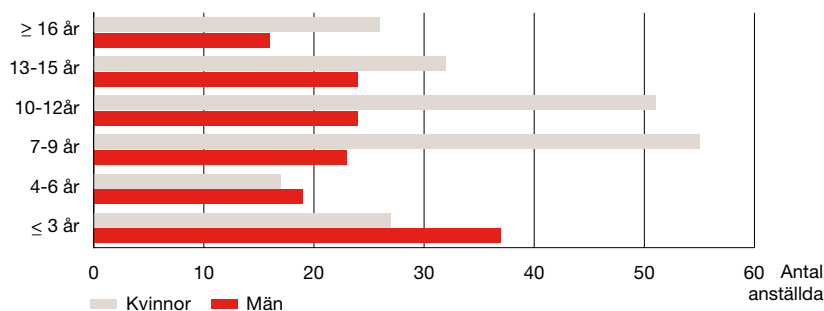
	2007	2006	2005	2004	2003
Medelantal anställda	374	410	421	391	384
Tjänster vid årets slut	351	360	396	364	355
varav innehas av kvinnor	207	216	233	216	209
Korttidsfrånvaro, %	1,7	1,9	1,7	1,1	1,7
Långtidsfrånvaro, %	2,7	2,3	2,9	3,2	2,6
Total sjukfrånvaro, %	4,4	4,2	4,6	4,3	4,3
Personalomsättning, %	10	6	5	4	3
Genomsnittsalder	42	41	41	40	41
Personalkostnader, mnkr*	251	261	280	225	227
Utbildningsdagar/anställd, medelantal	2,3	2,1	2,0	1,5	2,5

*Jämförelsetalen för åren 2003-2005 är inte omräknade enligt IAS-regler.

Åldersfördelning



Anställningstid



Varumärket SBAB

Nu kan man både låna och spara i SBAB! Årets marknadsföring har präglats av att SBAB utökat sin verksamhet och vid sidan om bolån lanserat sparprodukter. SBAB har tidigare år profilerat sig som utmanare till storbankerna vilket kvarstår men vidareutvecklats i och med lansering av nya produkter.

SBAB har under många år positionerat sig som en utmanare inom bolånemarknaden med fokus på att skapa prisvärda bolån till privatpersoner. SBAB utmanar framför allt storbankerna. Av den totala marknadsandelen om 9,4% utgör merparten utlåning till privatpersoner.

För att ytterligare utmana den finansiella marknaden och öppna möjlighet för fler privatpersoner att bli kunder i SBAB, lanserades sparprodukter under april månad.

I och med lanseringen togs ytterligare ett steg i SBAB:s strävan att alltid göra det som är mest rätt för kunderna. Kundvänliga villkor för både bolån och sparande har varit självklara ledstjärnor i utvecklingsarbetet och SBAB eftersträvar att profilera sig som ett "schysst" företag som hjälper kunderna med boendeekonomin.

Kommunikation

Under året som gått har SBAB arbetat utifrån en ny kommunikativ plattform och ny grafisk profil. SBAB:s kampanjer har i sin tonalitet haft en fortsatt stark utmanaranda.

Fyra större reklamkampanjer har genomförts med syfte att stärka SBAB som varumärke, bibehålla en god kännedom samt skapa affärsflöde. Den mest omfattande kampanjen genomfördes under april i samband med lanseringen av SBAB:s nya sparprodukter.

SBAB har en tradition av att utmana bolånemarknaden. Under sommaren lanserades en ny kortränteprodukt med 30 dagars räntebindningstid till både nya och befintliga kunder.

Årets reklamkampanjer har skett både i traditionella media såsom tryckt reklam, dagspress, TV och utomhus men huvudparten av medieinvesteringarna har detta år skett på Internet.

SBAB förekommer relativt frekvent i mediala sammanhang vilket bidrar till utvecklingen av varumärket SBAB. Kontinuerliga prognoser och rapporter om konjunktur, räntor, bostadspriser, sparande med mera från SBAB:s ekonomiska sekretariat skapar stort massmedia-intresse. Det skapar en medial bild av SBAB som en kompetent aktör inom den finansiella marknaden. Därutöver har SBAB förekommit frekvent i media under året i och med den pågående försäljningen av statligt ägda bolag.

SBAB har i årets mätning av Svenskt Kvalitetsindex (SKI) ett försämrat resultat för privatmarknaden men har trots detta, för sjunde året i rad, en bättre kundnöjdhet än storbankerna. I årets mätning nådde Länsförsäkringar och de fristående sparbankerna en bättre kundnöjdhet än SBAB. Även detta år var SBAB den aktör som erhåller lägst antal klagomål från kunderna.

sbab.se

SBAB profilerar sig som en utmanare till storbankerna genom konkurrenskraftiga bolåne- och sparprodukter samt ett enkelt sätt att hantera produkterna via Internet och telefon.

SBAB:s kontorslösa strategi gör webben till en mycket viktig informations- och försäljningskanal.

I slutet av året lanserades SBAB:s nya webbplats i syfte att göra det ännu enklare och bättre för kunderna att få hjälp. En av nyheterna på webben är experthörnan där våra ekonomer tillsammans med kundansvariga ger tips och råd om räntor, marknadsutveckling och boendeekonomi. Webbplatsen har även anpassats till den nya grafiska profilen.

Under året vidareutvecklades webbapplikationen Storstadsguiden och inkluderar nu även prishistorik för bostadsrätter och villor samt information om de 100 senaste sålda villorna i Stockholms-, Malmö- och Göteborgsregionen. SBAB:s storstadsguide är en kostnadsfri webbaserad karttjänst som vänder sig till konsumenter som vill veta mer om bostadspriser eller är med i en budgivning.

Bostadsrättsföreningar och företagskunder

SBAB är en relativt välkänd aktör inom denna marknad som framför allt bedrivs genom relationsmarknadsföring. Under året har ett flertal kundträffar arrangerats med syfte att skapa och stärka kundrelationer samt att ge kunderna relevant information rörande finansiering, ränteutveckling med mera.

SBAB deltog även detta år som partner i Business Arena, en mötesplats för fastighetsbranschen, samt annonserade i vissa facktidningar.

Enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) har SBAB även detta år den näst högsta kundnöjdheten, efter Handelsbanken, inom detta kundsegment som inkluderar bostadsrättsföreningar, privata fastighetsägare och fastighetsföretag.

Resultat

Rörelseresultat

SBAB:s rörelseresultat för 2007 uppgick till 258 mnkr (840 mnkr). Minskningen av resultatet jämfört med motsvarande period föregående år är främst hänförlig till orealiserade marknadsvärdeförändringar i SBAB:s likviditetsportfölj. Den negativa resultatbelastningen härifrån uppgick till 616 mnkr. Rörelseresultatet rensat för den orealiserade marknadsvärdeförändringen i likviditetsportföljen uppgår till 874 mnkr, vilket är något högre än motsvarande period föregående år (840 mnkr).

SBAB:s räntabilitet på eget kapital uttryckt som ett genomsnitt under femårsperioden 2003-2007 uppgår till 8,8%. För 2007 uppgår räntabiliteten till 3,1%. Exkluderas den negativa orealiserade marknadsvärdeeffekten från rörelseresultatet uppgår räntabiliteten på eget kapital till cirka 10%. SBAB har av ägaren ålagt ett avkastningskrav som innebär att verksamheten, sett över en konjunkturcykel, ska ge en räntabilitet på det egna kapitalet motsvarande räntan för den fem-åriga statsobligationen plus fem procentenheter efter skatt. För perioden 2003-2007 har avkastningskravet beräknats till cirka 8,7%, vilket innebär att SBAB uppnår ägarens krav. Ägarens avkastningskrav för 2007 har beräknats till 9,2%.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till 1 177 mnkr (1 217 mnkr). Under 2007 har bolånemarknaden kännetecknats av en mycket hård konkurrens, en tydligt nedåtgående marginaltrend och en hög efterfrågan av kort räntebindningstid. Räntenettet har påverkats positivt av högre marknadsräntor jämfört med föregående år. Detta har även ökat förräntningen av placerat eget kapital och betalningsflöden. De högre marknadsräntorna återspeglas i medelräntan på utlåning till allmänheten som ökat från 3,64% för 2006 till 4,29% för 2007.

Placeringsmarginalen (räntenetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning) minskade från 0,67% för 2006 till 0,55%, vilket ytterligare understryker den hårda konkurrensen på bolånemarknaden.

Övriga intäkter och kostnader

Provisionsnettot samt övriga rörelseintäkter uppgick till -422 mnkr (218 mnkr).

Minskningen är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen i likviditetsportföljen. Positiva orealiserade vinster uppstod i sättningsredovisade poster och derivat för säkring motsvarande 325 mnkr.

Likviditetsportföljen

SBAB:s likviditetsportfölj är en likviditetsreserv vars syfte är att hantera likviditets- och finansieringsrisk. Innehavet i portföljen är långsiktigt. SBAB har likviditetsreserver som motsvarar behovet av likviditet i 30 dagar eller mer (se vidare sidan 36). Samtliga värdepapper har högsta ratingen Aaa från Moody's, alternativt AAA från Standard & Poor's eller AAA från Fitch, förutom en säkerställd obligation som har betygen AAA/Aa2. Denna obligation motsvarar cirka 0,6% av portföljvärdet. SBAB:s likviditetsportfölj varken har eller har haft någon exponering mot USA, mot amerikanska tillgångar eller mot bostadslån som inte är klassade som "prime". För att hantera ränte- och valutarisik har derivatkontrakt ingåtts. Portföljen uppgick per den 31 december 2007 till 31,0 mdkr (21,8 mdkr). Förändringen är ett resultat av SBAB:s mål om att hålla likviditetsreserver motsvarande behovet av likviditet 30 dagar eller mer. Obligationerna i portföljen kan pantsättas i Riksbanken eller Europeiska centralbanken.

SBAB marknadsvärderar varje värdepapper individuellt och redovisar värdeförändringen i resultaträkningen. Följaktligen påverkar

den orealiserade marknadsvärdeförändringen rörelseresultatet. Den negativa marknadsvärdeförändringen per 31 december 2007 uppgick till 616 mnkr och är ett resultat av den finansiella oro som präglade kreditmarknaden under det sista halvåret 2007. Den realiserade effekten uppgår till -7 mnkr.

Omkostnader

Omkostnaderna minskade till 517 mnkr (595 mnkr), en minskning med 13%. Personalkostnaderna har minskat med 4% och uppgick till 251 mnkr (261 mnkr). Genomsnittligt antal anställda uppgick till 374 personer vilket är 36 personer färre jämfört med 2006.

SBAB har under året ökat satsningen på marknadsföring som en följd av lanseringen av sparprodukter. Marknadsföringskostnaderna uppgick till 58 mnkr (42 mnkr).

Avskrivningarna ökade något och uppgick till 31 mnkr (26 mnkr).

Övriga omkostnader har minskat med 33% till 177 mnkr (266 mnkr). Den kraftiga minskningen förklaras främst av att SBAB har haft väsentligt lägre konsultkostnader under 2007 jämfört med tidigare år.

IT-utveckling & Projekt

SBAB har under det gångna året satsat mycket på utvecklingen av IT-processerna, både inom projekt, fortlöpande systemutveckling och drift. Arbetet har utgått från industristandarder och redan under året konstaterades betydande kvalitets- och effektivitetshöjningar. Med hjälp av väl avvägda processtödsverktyg är nu utvecklingsarbetet och resursåtgången för beställda utvecklingsuppdrag möjlig att följa för samtliga beställare.

Större projekt som pågått under 2007:

- **Sparprojektet** – Produktionssattes i april. SBAB är nominerade i klassen ”Best use of IT in retail banking” i den engelska tävlingen ”Financial Sector Technology Awards” för den tekniska lösning som SBAB:s inlåningsverksamhet är byggd på.
- **www.sbab.se** – En ny webbplats som bygger på fler produkter, enklare och bättre lösningar för kunder samt en ny grafisk profil.
- **Basel II** – Implementering av tekniskt stöd för anpassning till de nya kapitäläckningsreglerna. Detta möjliggör ökad precision och spårbarhet i kreditriskbedömning och analys av kunder i kreditportföljen. Planen är att slutleverera projektet under första kvartalet 2008.
- **Kampanjhanteringsverktyg** – Ett verktyg för kampanjhantering som är integrerat med övriga system. Pilotkampanjerna har gett imponerande resultat i avslutsfrekvensen i kunderbjudanden.
- **Motpartsrating** – Vidareutveckling av processtödet med kvalitativa scoring-metoder. Till detta hör även utvecklingen av en första version av systemstöd för värdebaserad prissättning och beräkning av riskjusterad avkastning per kund.

Kreditförluster och osäkra lånefordringar

Kreditförlusterna håller alltså en låg nivå och uppgick netto positivt till 20 mnkr (0 mnkr). Storleken av de osäkra fordringarna ligger i stort sett på motsvarande nivå som föregående år. De specifika reserveringarna för individuellt värderade fordringar har under året ökat något och uppgick till 118 mnkr (114 mnkr), osäkra fordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar uppgick till 62 mnkr (45 mnkr). Reserveringsgraden av-

Osäkra lånefordringar och reserveringar

	2007	2006	2005 ¹⁾
Osäkra lånefordringar, mnkr	180	159	144
Totala reserveringar, mnkr	260	280	228
Reserveringsgrad utlåningsportföljen, %	0,15	0,16	0,15
Kreditförluster netto, mnkr	20	0	36

¹⁾ Jämförelsetalen för år 2005 är inte omräknade enligt IAS-regler.

seende specifikt reserverade osäkra fordringar var 66% (72%).

SBAB implementerade en ny metod för gruppvis reservering under januari 2007. En bedömning av behovet för en gruppvis reserv görs på samma sätt för företagskrediter som för konsumentkrediter. Information från SBAB:s riskklassificeringsmodeller har legat till grund för bedömningen och nivån på den gruppvisa reserven har minskat något under året och uppgick vid årets slut till 142 mnkr.

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

Rörelseresultatet (resultat före skatt och bokslutsdispositioner) för moderbolaget uppgick till 49 mnkr (855 mnkr). Kapitäläckningsgraden vid årets slut uppgick till 34,7% (19,1%) och kapitalbasen till 9 187 mnkr (8 607 mnkr). Moderbolaget har sedan maj 2006 löpande överlåtit krediter till dotterbolaget SCBC. Under 2007 förvärvade SCBC en kreditportfölj om cirka 53 mdkr. Överlåtelsen medför minskat räntenetto i moderbolaget. Utvecklingen avseende moderbolagets omkostnader och kreditförluster följer koncernen.

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), (SCBC)

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) är ett av SBAB helägt dotterbolag. Bolagets huvudsakliga verksamhet är att emittera säkerställda obligationer på den svenska och internationella kapitalmarknaden. Bolagets rörelseresultat uppgick till 566 mnkr (298 mnkr).

Den 31 december 2007 uppgick kapitäläckningsgraden till 8,5% (8,8%) och låneportföljen var 128 205 mnkr (88 654 mnkr).

FriSpar Bolån AB

FriSpar Bolån AB ägs till 51% av SBAB och resterande del av Sparbankerna Finn och Gripen. Rörelseresultatet blev 2,1 mnkr (–0,6 mnkr). Den 31 december 2007 uppgick kapitäläckningsgraden till 8,8% (9,2%) och låneportföljen var 20 012 mnkr (17 441 mnkr).

Utdelningsprincip och vinstdisposition

Den av ägaren fastställda principen om utdelning är att en tredjedel av nettovinsten efter skatt ska delas ut till ägaren. För 2007 års verksamhet föreslår styrelsen och verkställande direktören att årets vinst ska balanseras i ny räkning och att ingen utdelning ska ske.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- SBAB och fastighetsmäklarkedjan ERA har inlett ett samarbete som innebär att ERA kommer att kunna erbjuda bolåneprodukter via SBAB.
- Under februari 2008 passerade SBAB 1 mdkr i insatt kapital från sparkunderna.
- Moody's har nedgraderat moderbolaget SBAB:s rating från Aa3 till A1 med negative outlook.
- Osäkerheten i marknaden kvarstår med ytterligare påverkan på marknadsvärdena som följd.

Femårsöversikt

mnkr	2007	2006	2005 ¹⁾	2004 ¹⁾	2003 ¹⁾
Ränteintäkter	8 585	6 704	5 419	5 820	6 774
Räntekostnader	(7 408)	(5 487)	(4 123)	(4 606)	(5 521)
Räntenetto	1 177	1 217	1 296	1 214	1 253
Övriga rörelseintäkter	(422)	218	(70)	(38)	(28)
Summa rörelseintäkter	755	1 435	1 226	1 176	1 225
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(31)	(26)	(22)	(18)	(12)
Övriga rörelsekostnader	(486)	(569)	(574)	(487)	(469)
Summa rörelsekostnader	(517)	(595)	(596)	(505)	(481)
Resultat före kreditförluster	238	840	630	671	744
Kreditförluster inkl värdeförändring egendom	20	0	36	7	(23)
Rörelseresultat	258	840	666	678	721
Utlåningsportfölj	167 981	170 013	156 020	130 907	125 772
Övriga tillgångar	55 110	33 712	5 808	4 194	6 082
Summa tillgångar	223 091	203 725	161 828	135 101	131 854
Emitterade värdepapper mm	191 807	182 328	145 400	119 025	118 018
Övriga skulder	22 333	12 555	8 329	8 781	6 984
Uppskjutna skatteskulder	–	–	304	274	246
Efterställda skulder	2 725	2 808	1 851	1 482	1 482
Eget kapital inkl minoritetsintressen	6 226	6 034	5 944	5 539	5 124
Summa skulder och eget kapital	223 091	203 725	161 828	135 101	131 854
<i>Utlåning</i>					
Värdepapperiserat	–	7 427	15 108	25 153	26 042
Nyutlåning	30 487	35 893	42 235	28 572	21 888
Placeringsmarginal	0,55%	0,67%	0,87%	0,91%	0,93%
<i>Kreditförluster</i>					
Kreditförluster i % av utlåning	0,01%	0,00%	0,02%	0,01%	(0,02%)
Osäkra lånefordringar efter specifik reservering	62	45	49	96	102
Reserveringsgrad i förhållande till utlåning	0,15%	0,16%	0,15%	0,21%	0,24%
<i>Produktivitet</i>					
I/K-tal exkl kreditförluster	1,5	2,4	2,1	2,3	2,5
I/K-tal inkl kreditförluster	1,5	2,4	2,2	2,4	2,4
<i>Kapitalstruktur</i>					
Räntabilitet	3,1%	11,5%	8,7%	9,5%	11,0%
Kapitaltäckningsgrad, % ²⁾	9,4%	9,0%	9,0%	10,0%	10,2%
Primärkapitalrelation, % ²⁾	7,6%	7,3%	7,1%	8,4%	8,4%
Soliditet	2,8%	3,0%	3,7%	4,1%	3,9%
Konsolideringsgrad	2,8%	3,0%	3,9%	4,3%	4,1%
<i>Anställda</i>					
Antal anställda (årsmedeltal)	374	410	421	391	384

¹⁾ Jämförelsetalen för åren 2003-2005 är inte omräknade enligt IAS-regler.

De huvudsakliga skillnaderna är att värdepapperiseringsbolagen inte konsoliderats och att FriSpar Bolån AB redovisas som ett dotterbolag istället för ett joint venture.

²⁾ Jämförelsetalen för åren 2003-2006 är inte omräknade enligt IAS-regler.

Definitioner på nyckeltal

Nyutlåning

Placeringsmarginal

Kreditförluster i % av utlåning

Osäkra lånefordringar efter specifik reservering

Reserveringsgrad i förhållande till utlåning

I/K-tal exkl kreditförluster

I/K-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 intäkter/summa rörelsekostnader minus kreditförluster)
- Summa intäkter/summa rörelsekostnader
- 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 (årsmedel)



Finansiella rapporter

sid 24 Resultaträkning
sid 25 Balansräkning
sid 26 Förändringar i eget kapital
sid 27 Kassaflödesanalys
sid 28 Riskhantering
sid 41 Redovisningsprinciper

sid 46 Noter
sid 63 Effekter av byte av redovisnings-
principer för moderbolaget
sid 64 Effekter av övergång till IFRS
för koncernen

Resultaträkning

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2007	2006	2007	2006
Ränteintäkter	1	8 585	6 704	4 231	4 869
Räntekostnader	1	(7 408)	(5 487)	(4 007)	(4 043)
Räntenetto		1 177	1 217	224	826
Erhållna utdelningar		0	0	408	0
Provisionsintäkter	2	56	53	82	99
Provisionskostnader	2	(37)	(27)	(36)	(27)
Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde	3	(441)	192	(436)	395
Övriga rörelseintäkter	4	0	0	306	157
Summa rörelseintäkter		755	1 435	548	1 450
Personalkostnader	5	(251)	(261)	(251)	(261)
Övriga kostnader	6	(235)	(308)	(249)	(318)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	(31)	(26)	(18)	(16)
Summa kostnader före kreditförluster		(517)	(595)	(518)	(595)
Kreditförluster, netto	8	20	(0)	19	(0)
Rörelseresultat		258	840	49	855
Bokslutsdispositioner	9	–	–	3	1 052
Skatt på årets resultat	10	(68)	(186)	99	(540)
Årets resultat		190	654	151	1 367

Balansräkning

KONCERNEN				MODERBOLAGET	
mnkr	Not	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR					
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker		0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	11	10	3	10	3
Utlåning till kreditinstitut	12	19 909	9 962	38 502	28 052
Utlåning till allmänheten	13	167 981	170 013	29 570	65 036
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar	14	(922)	(405)	(88)	(255)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	15	31 056	21 813	31 056	21 813
Derivatinstrument	16	3 799	1 355	2 225	1 641
Aktier och andelar	18	4	2	4	2
Aktier och andelar i joint ventures	19			602	459
Aktier och andelar i koncernföretag	20			5 200	4 000
Uppskjutna skattefordringar	30	103	133	0	–
Immateriella anläggningstillgångar	21	58	55	19	21
Materiella anläggningstillgångar	22	14	19	14	19
Övriga tillgångar	23	296	84	537	387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	783	691	490	481
SUMMA TILLGÅNGAR		223 091	203 725	108 141	121 659
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	15 537	5 407	7 092	605
Inlåning från allmänheten	26	759	–	759	–
Emitterade värdepapper m m	27	191 807	182 328	86 573	105 983
Derivatinstrument	16	2 923	5 259	3 467	5 143
Övriga skulder	28	694	890	671	608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	2 420	999	524	332
Efterställda skulder	31	2 725	2 808	2 725	2 808
Summa skulder		216 865	197 691	101 811	115 479
Obeskattade reserver		–	–	–	3
Eget kapital					
Aktiekapital		1 958	1 958	1 958	1 958
Reservfond				392	392
Övriga reserver/Fond för verkligt värde		14	12	14	12
Balanserad vinst		4 064	3 410	3 815	2 448
Årets resultat		190	654	151	1 367
Summa eget kapital	32	6 226	6 034	6 330	6 177
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		223 091	203 725	108 141	121 659
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter för egna skulder	33	130 793	84 891	7 102	608
Åtaganden	34	4 190	3 264	4 080	3 175

Förändringar i eget kapital

KONCERNEN

mnkr	Aktiekapital	Övriga reserver	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
INGÅENDE BALANS 2006-01-01	1 958	(2)	3 410	5 366
Förändring kassaflödessäkringar*, efter skatt		14		14
Summa transaktioner redovisade direkt i eget kapital		14		14
Årets resultat			654	654
UTGÅENDE BALANS 2006-12-31	1 958	12	4 064	6 034
INGÅENDE BALANS 2007-01-01	1 958	12	4 064	6 034
Förändring kassaflödessäkringar*, efter skatt		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

* Avser förändring av verkligt värde.

Effekterna av övergång till IFRS för koncernen beskrivs på sidorna 64-67.

MODERBOLAGET

mnkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserad vinst och årets resultat	
UTGÅENDE BALANS 2005-12-31	1 958	392		2 467	4 817
Effekter av övergång till IFRS			(2)	(19)	(21)
INGÅENDE BALANS 2006-01-01	1 958	392	(2)	2 448	4 796
Förändring kassaflödessäkringar*, efter skatt			14		14
Summa transaktioner redovisade direkt i eget kapital			14		14
Årets resultat				1 367	1 367
UTGÅENDE BALANS 2006-12-31	1 958	392	12	3 815	6 177
INGÅENDE BALANS 2007-01-01	1 958	392	12	3 815	6 177
Förändring kassaflödessäkringar*, efter skatt			2		2
Summa transaktioner redovisade direkt i eget kapital			2		2
Årets resultat				151	151
UTGÅENDE BALANS 2007-12-31	1 958	392	14	3 966	6 330

* Avser förändring av verkligt värde.

Effekterna av byte av redovisningsprinciper för moderbolaget beskrivs på sidan 63.

Kassaflödesanalys

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Likvida medel vid årets början	1 453	821	791	157
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Erhållna räntor och provisioner	8 509	6 517	4 328	4 982
Betalda räntor och provisioner	(6 214)	(6 253)	(3 271)	(4 937)
Erhållna utdelningar på aktier och liknande värdepapper	0	0	0	0
Realiserade värdeförändringar	17	–	1	–
Inbetalningar avseende tidigare bortskrivna lån	8	6	8	6
Utbetalningar till leverantörer och anställda	(522)	(584)	(518)	(593)
Betalda inkomstskatter	(564)	(124)	(406)	(124)
Förändring efterställda fordringar	–	–	(5 543)	(9 931)
Förändring utlåning till kreditinstitut	(1 261)	(1 334)	–	–
Förändring utlåning till allmänheten	2 031	(6 141)	35 462	76 279
Förändring värdepapper, omsättningstillgångar	(10 036)	(21 847)	(10 036)	(21 847)
Förändring skulder till kreditinstitut	10 130	900	6 487	(3 885)
Förändring inlåning från allmänheten	759	–	759	–
Emission långfristig upplåning	68 926	79 025	18 126	49 643
Återbetalning långfristig upplåning	(60 986)	(51 920)	(37 999)	(84 554)
Emission kortfristig upplåning	150 806	190 536	150 806	190 536
Återbetalning kortfristig upplåning	(153 073)	(189 421)	(153 073)	(189 421)
Förändring övriga tillgångar och skulder	187	309	(1 443)	(2 394)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 717	(331)	3 688	3 760
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1	0	1	0
Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar	(31)	(31)	(13)	(19)
Investeringar i dotterbolag och joint ventures	–	–	(1 343)	(4 101)
Förvärv av dotterbolag	–	–	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(30)	(31)	(1 355)	(4 120)
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Emission av förlagslån	–	994	–	994
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	994	–	994
Ökning / Minskning av likvida medel	8 687	632	2 333	634
Likvida medel vid årets slut	10 140	1 453	3 124	791

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

Riskhantering

En framgångsrik riskhantering är en av hörnpelarna i finansiell verksamhet. Den centrala oberoende riskenheten inom SBAB (Risk) har under året förbättrat kvaliteten i befintliga modeller för kreditrisk. Ytterligare systemstöd har förvärvats för att ännu bättre kunna analysera koncernens risktagande.

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 eftersträvad 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 riskkaptit 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 Risk.

Risk 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. Risk 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 Risk 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, Sveriges riksbank och svenska kommuner
- portföljer av oväsentlig storlek (tidsbegränsat medgivande)
- samtliga stats- och institutsexponeringar.

SBAB kommer att ansöka om tillstånd att under 2008 använda egna estimat för LGD och konverteringsfaktorn (KF) för lån till företag och bostadsrättsföreningar mot säkerhet av pantbrev.

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

Risker

Kreditrisk

Nedanstående uppställning beskriver maximal kreditriskexponering för SBAB-koncernen vid utgången av 2006 och 2007 utan hänsyn till ställda säkerheter. För tillgångar på balansräkningen uppges det bokförda värdet.

84% (88%) av total kreditriskexponering härrör från utlåning till kreditinstitut och allmänheten (med hänsyn taget

Maximal kreditriskexponering utan hänsyn till erhållna säkerheter eller annan kreditförstärkning

mnkr	2007	2006
<i>Kreditriskexponering avseende poster som redovisas i balansräkningen</i>		
Belåningsbara statsskuldförbindelser mm	10	3
Utlåning till kreditinstitut	19 909	9 962
Utlåning till allmänheten:		
Lån till konsumenter		
– Villor och fritidshus	71 567	72 485
– Bostadsrätter	32 558	31 321
Lån till företag / juridiska personer		
– Bostadsrättsföreningar	33 346	34 713
– Privata flerbostadshus	17 913	18 758
– Kommunala flerbostadshus	7 000	9 781
– Affärs- och kontorshus	5 597	2 955
Förändringar av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar	(922)	(405)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	31 056	21 813
Derivatinstrument	3 799	1 355
Övriga tillgångar	296	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	783	691
<i>Kreditriskexponering avseende poster inom linjen</i>		
Finansiella garantier	–	–
Beviljade men ej utbetalda krediter	4 190	3 351
Maximal kreditexponering per 31 december	227 102	206 867

till förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar samt beviljade med ej utbetalda krediter.

Kreditrisk i utlåningsverksamheten

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.

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 dagens nivåer. 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 är det möjligt att ansöka om tillstånd att använda avancerad IRK-metod även för företagskrediter vilket SBAB ämnar göra. 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 79% (89%) av total utlåning, bedöms kreditrisken i koncernens kreditriskmodeller. För andra typer av engagemang används schablonmetoden vid kvantifiering av kreditrisk. För det enstaka fall extern rating använts har denna hämtats från Standard & Poor's. 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.

En mer stringent process där kvalitativa faktorer nu kompletterar den tidigare kvantitativa bedömningsprocessen av kunds riskklass har under året utvecklats och implementerats inom

Den förväntade kreditförlusten EL (expected loss) mäts genom formeln

$EL = PD * LGD * EAD$ 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.

Företagsmarknad¹⁾ för kundsegment där aktuella bokslut finns tillgängliga, vilket innebär ökad likförmighet i bedömningen och att underlaget lättare kan hanteras. För övriga kundsegment inom Företagsmarknad fogar, liksom tidigare, kreditanalytikerna sin bedömning av riskklass med tillhörande motivering till beslutsunderlaget för riskklassbedömning i beslutshanteringssystemet.

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

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 C/R0 avser lån där kunderna inte klassats enligt modell.

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 krediten

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.

Intern rating av låneportfölj 2007

Företagsmarknad			Privatmarknad		
Riskklass*	Utlåning fördelat på riskklass	Reservering/utlåning i respektive riskklass	Riskklass **	Utlåning fördelat på riskklass	Reservering/utlåning i respektive riskklass
C0	1,5%		R0	0,0%	–
C1	50,0%	–	R1	38,3%	–
C2	21,8%	–	R2	20,7%	–
C3	14,9%	–	R3	24,3%	–
C4	5,0%	–	R4	11,4%	–
C5	3,6%	–	R5	3,0%	0,4%
C6	2,3%	1,5%	R6	1,4%	1,2%
C7	0,2%	22,6%	R7	0,8%	5,8%
C8	0,7%	24,4%	R8	0,1%	19,2%
	100%	0,24%		100%	0,10%

* C = Corporate (Företagsmarknad)

** R = Retail (Privatmarknad)

Intern rating av låneportfölj 2006

Företagsmarknad			Privatmarknad		
Riskklass*	Utlåning fördelat på riskklass	Reservering/ utlåning i respektive riskklass	Riskklass **	Utlåning fördelat på riskklass	Reservering/ utlåning i respektive riskklass
C0	1,8%	–	R0	0,0%	–
C1	31,0%	–	R1	24,2%	–
C2	16,9%	–	R2	27,7%	–
C3	33,6%	–	R3	34,4%	–
C4	5,8%	–	R4	10,2%	–
C5	7,4%	–	R5	1,8%	0,5%
C6	2,3%	4,1%	R6	1,1%	1,6%
C7	0,3%	9,2%	R7	0,5%	8,7%
C8	0,9%	20,6%	R8	0,1%	10,5%
	100%	0,29%		100%	0,09%

* C = Corporate (Företagsmarknad)

** R = Retail (Privatmarknad)

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

mnkr	2007-12-31		2006-12-31	
	Allmänhet	Kreditinstitut	Allmänhet	Kreditinstitut
Löpande lån utan förfallet obetalt belopp eller reservering	167 423	19 909	169 519	9 962
Lån med förfallet obetalt belopp > 5 dgr	638		615	
Lån med individuell reservering	180		159	
Summa utestående lån	168 241	19 909	170 293	9 962
Individuell reserv	118		114	
Gruppvis reserv företagsmarknad	53		76	
Gruppvis reserv privatmarknad	89		90	
Summa reserver	260		280	
Summa utlåning efter reserv	167 981	19 909	170 013	9 962
Garantier för lån med individuell reserv	29		22	
Garantier för lån i gruppvis reserv, företagsmarknad	8		14	
Garantier för lån i gruppvis reserv, privatmarknad	36		39	
Summa garantier	73		75	
Summa utlåning efter reserv och garantier	168 054	19 909	170 088	9 962

Utlåning till allmänheten 2007 per segment utan förfallet obetalt belopp eller reservering

Riskklass mnkr	Villor och fritidshus	Bostadsrätter	Bostadsrättsföreningar	Privata flerbostadshus	Kommunala flerbostadshus	Affärs- och kontorshus
C/R0	0	0	0	49	932	0
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	0	0
C/R8	12	8	267	0	0	0
Summa	71 309	32 426	33 232	17 843	7 000	5 592

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 2007 till 187 mnkr (205 mnkr) efter avdrag för garantier, vilket är 0,1% (0,1%) av låneportföljen, varav individuellt bedömda lån uppgick till 89 mnkr (92 mnkr). Individuella reserveringar efter avdrag för garantier har per årsskiftet 2007/2008 minskat med 18 mnkr jämfört med föregående år och utgör 49% (58%) av osäkra fordringar, som uppgår till 180 mnkr (159 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 94% 2007 och 93% 2006 ligger i de fyra bästa riskklasserna. I fördelningen ingår inte transaktionskostnader om totalt 21 mnkr (33 mnkr) som inte kunnat fördelas ut på enskilt lån. 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 förfalldag för att ej erhållen betalning som orsakats av helgdagar inte ska störa analysen.

99,5% av utlåningen 2007 har inte något förfallet obetalt belopp eller bedömts som osäker jämfört med 99,6% 2006. Av SBAB:s låneportfölj om 168 mdkr (170 mdkr) har 638 mnkr av kapitalbeloppet förfallet obetalt belopp 2007 att jämföra med 615 mnkr 2006. Av de lån som har förfallet obetalt belopp utgörs den största andelen av lån till privata fastighetsägare (0,5% av utlåningen till segmentet både för 2007 och 2006).

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. Övrig säkerhet som exempelvis proprieborgen från annan än kommun eller pantsatta värdepapper har 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.

Utlåning till allmänheten 2006 per segment utan förfallet obetalt belopp eller reservering

Riskklass mnkr	Villor och fritidshus	Bostads-rätter	Bostads-rätts-föreningar	Privata fler-bostads-hus	Kommunala flerbostads-hus	Affärs- och kontors-hus
C/R0	0	0	21	12	1 229	0
C/R1	20 619	4 766	16 922	3 316	27	5
C/R2	21 611	7 337	5 674	3 842	6	1 527
C/R3	22 268	13 513	7 372	7 349	6 466	999
C/R4	5 494	4 612	1 657	1 963	338	316
C/R5	1 155	587	1 403	1 841	1 683	75
C/R6	736	269	1 201	240	29	37
C/R7	361	119	93	42	0	0
C/R8	26	5	263	57	0	0
Summa	72 271	31 208	34 607	18 665	9 777	2 958

Utlåning till allmänheten med förfallet obetalt belopp men utan 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						
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

Utlåning till allmänheten med förfallet obetalt belopp men utan individuell reserv 2006

tkr	Privatmarknad		Företagsmarknad			
	Villor och fritidshus	Bostadsrätter	Bostadsrättsföreningar	Privata flerbostadshus	Kommunala flerbostadshus	Affärs- och kontorshus
Förfallet 5-30 dagar						
Förfallen amortering	3 697	2 896	14 284	636	36	0
Förfallen upplupen ränta	108	8	0	40	0	0
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	0	0	0	0	0	0
Ej förfallen kapitalfordran	13 341	5 871	30 010	3 282	0	0
Ej förfallen upplupen ränta	38	9	149	8	0	0
Förfallet 31-60 dagar						
Förfallen amortering	667	1 300	84	4	0	0
Förfallen upplupen ränta	652	272	305	22	0	0
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	1 207	338	0	0	0	0
Ej förfallen kapitalfordran	161 530	77 427	40 285	1 916	3 822	0
Ej förfallen upplupen ränta	119	43	169	8	20	0
Förfallet 61-90 dagar						
Förfallen amortering	140	616	0	23	0	0
Förfallen upplupen ränta	185	50	0	107	0	0
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	748	84	0	0	0	0
Ej förfallen kapitalfordran	31 651	9 929	32 155	12 878	0	0
Ej förfallen upplupen ränta	48	9	304	85	0	0
Förfallet > 90 dagar						
Förfallen amortering	866	151	0	5	0	0
Förfallen upplupen ränta	1 526	397	125	1 999	0	0
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	17 303	9 860	0	75 055	0	0
Ej förfallen kapitalfordran	30 469	11 933	18 105	414	0	0
Ej förfallen upplupen ränta	119	25	26	0	0	0
Summa förfallet						
Summa förfallen amortering	5 370	4 963	14 368	668	36	0
Summa förfallen upplupen ränta	2 471	727	430	2 168	0	0
Summa uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	19 258	10 282	0	75 055	0	0
Summa ej förfallen kapitalfordran	236 991	105 160	120 555	18 490	3 822	0
Summa ej förfallen upplupen ränta	324	86	648	101	20	0
Summa total utlåning för lån med förfallen fordran utan reserv	261 619	120 405	134 923	94 213	3 858	0
Värde av säkerheter och garantier	255 989	120 057	121 234	91 984	3 858	0

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.

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 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 marknadsmässiga,
- 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.

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

Redovisat värde omförhandlade lån fördelat per låntagarkategori

Redovisat värde för finansiella tillgångar som annars skulle redovisas som förfallna till betalning eller nedskrivna och vars villkor har omförhandlats.

mnkr	2007	2006
Villor och fritidshus	7	–
Bostadsrätter	1	–
Bostadsrättsföreningar	127	81
Privata fastigheter	3	–
Kommunala fastigheter	–	–
Affärs- och kontorshus	–	–
Summa	138	81

Osäkra fordringar 2007

mnkr	Villor och fritidshus	Bostads- rätter	Bostads rätts- föreningar	Privata fler- bostads- hus	Kommunala fler- bostads- hus	Affärs- och kontors- hus
Osäkra fordringar	14		138	28		
Individuell reserv, 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 garantier	2		75	14		
Värde av säkerheter och garantier	6		67	26		

Osäkra fordringar 2006

mnkr	Villor och fritidshus	Bostads- rätter	Bostads rätts- föreningar	Privata fler- bostads- hus	Kommunala fler- bostads- hus	Affärs- och kontors- hus
Osäkra fordringar			120	39		
Individuell reserv, företagsmarknad			98	16		
Individuell reserv, privatmarknad						
Osäkra fordringar netto			22	23		
Beräknat värde av garantier			21	1		
Osäkra fordringar med hänsyn tagen till garantier			43	24		
Värde av säkerheter och garantier			35	35		

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

Motpartsrisiker

mnkr	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2007-12-31		2006-12-31		2007-12-31		2006-12-31	
	Ut- nyttjad Limit	Ut- nyttjad limit	Ut- nyttjad Limit	Ut- nyttjad limit	Ut- nyttjad Limit	Ut- nyttjad limit	Ut- nyttjad Limit	Ut- nyttjad limit
Ratingkategori								
AAA	1 745	63	1 955	73	1 745	63	1 955	73
AA	13 060	1 947	11 650	1 852	13 060	635	11 650	1 847
A	4 720	1 392	3 670	698	4 720	1 392	3 670	678
Summa	19 525	3 402	17 275	2 623	19 525	2 090	17 275	2 598

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.

bästa rätt och att kunden har riskklass R1-R4 för konsument respektive C1-C4 för företagskund. I övriga fall gäller en belåningsgrad om 75%. Om säkerheten är kompletterad med en kreditförsäkring finns möjlighet till lån inom 100% av marknadsvärdet. Förutom 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.

Kreditrisk i finansverksamheten

Inom finansverksamheten uppstår kreditrisk dels i form av motpartsrisk för de derivatkontrakt SBAB ingår för att hantera bolagets risker, och dels till följd av likviditetsportföljens investeringar.

Motpartsrisiker

Motpartsrisiken utgörs av exponeringar mot ledande banker och är till övervägande del säkrad genom så kallade "collateralavtal", där motparten ställer säkerheter mot exponeringen.

Likviditetsportfölj

SBAB:s likviditetsportfölj består av tre tillgångsklasser

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

Inneheten i likviditetsportföljen beskrivs per kreditbetyg respektive per geografisk fördelning i tabellerna.

Samtliga värdepapper har högsta ratingen Aaa från Moody's, alternativt AAA från Standard & Poor's eller AAA från Fitch, förutom en säkerställd obligation som har betygen AAA/Aa2. Denna motsvarar cirka 0,6% av portföljvärdet. SBAB:s likviditetsportfölj har inte och har aldrig haft någon exponering mot amerikanska tillgångar. Samtliga tillgångar i likviditetsportföljen som avser bostadslån är klassade som "prime". Inget värdepapper i SBAB:s portfölj har varit föremål för nedgradering. Snittlöptiderna för tillgångarna i likviditetsportföljen är 4,49 år (5,66 år).

Belåningsbara statsskuldförbindelser, obligationer och andra räntebärande värdepapper

Fördelade efter rating per 2007-12-31 baserat på Standard & Poor's rating eller motsvarande betyg från Moody's. Bokförda värden.

Ratingkategori mnkr	Statsgaranterade värdepapper	Covered bonds	RMBS	Summa
AAA	49	7 839	23 168	31 056
AA- till AA+	0	0	0	0
A- till A+	0	0	0	0
Lägre än A-	0	0	0	0
Saknar rating	0	0	0	0
Summa	49	7 839	23 168	31 056

Samtliga värdepapper har högsta ratingen. En "säkerställd obligation" (CB-HYPINT-4,5-2010-03-04) har dock delad rating med betyg Aa2 från Moody's.

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

Bokförda värden

Värdepapper, mnkr	Sverige	Övriga EU	Kanada	Australien	Summa
Covered bonds	1 064	6 775	0	0	7 839
RMBS	0	21 495	0	1 673	23 168
Statsgaranterade värdepapper	6	11	32	0	49
Summa per 2007-12-31	1 070	28 281	32	1 673	31 056
Summa per 2006-12-31	1 866	19 947	0	0	21 813

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att ogynnsamma marknadsrörelser kan påverka bolagets resultat negativt. SBAB ska präglas av ett lågt risktagande och bolagets styrelse beslutar ytterst om metoder för riskmätning samt limiter. Marknadsrisken följs upp på koncernnivå och enheten för Risk följer genom daglig rapportering upp aktuella risknivåer och att limiter efterlevs.

SBAB:s ränterisiksexponering uppstår främst genom att bolagets ut- och upplåning inte är fullt matchad.

Ränterisk

Ränterisk uppstår naturligt i SBAB:s verksamhet och uppkommer främst då räntestrukturen mellan bolagets in- och utlåning "Asset and Liability Management Risk" (ALM-risk) inte är matchad fullt ut. SBAB:s räntestruktur per 2007-12-31 återges i tabellen "Räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder". Huvudprincipen för SBAB:s ALM-hantering är att genom direkt upplåning och användandet av derivat – till övervägande del ränteswappar – begränsa exponeringen och genom aktiv hantering inom de av styrelsen givna limiterna, skapa ett positivt förädlingsvärde.

Derivat får även användas för att förändra ränterisiksexponeringen utanför den ordinarie in- och utlåningsverksamheten (tradingrisk). Av ALM- och tradingrisk är ALM-risk den dominerande.

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 ränterisiksexponeringen uppgick per 2007-12-31 till –11 mnkr (–72 mnkr).

Den strategiska ränterisiksexponeringen uppstår genom att bolagets egna kapital placeras i fastförräntad utlåning. Riktvärdet för placeringen av det egna kapitalet definieras som en löptidstrappa med jämna förfall från 1 till 10 år. Den strategiska risken uttrycker avvikelser från riktvärdet och är limiterad till +/- 20 mnkr. Per 2007-12-31 uppgick avvikelsen till 6 mnkr (14 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 ett ensidigt 99,97% konfidensintervall och en riskavvecklingsperiod på 1 år, i linje med SBAB:s modell för ekonomiskt kapital.

Värdet förändring av portföljen vid parallellförskjutning av avkastningskurvan

används vid limitsättning och limituppföljning medan resultatet från VaR ingår i bolagets 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 beräknas som effekten på nuvärdet av alla kontrakterade likvidflöden givet en valutakursförändring på +/- 10 procentenheterna per motsvarande valutakurs. Totalt får valutaexponeringen ej överstiga ett motvärde av 10 mnkr.

Optionsrisk

Valutaoptioner får endast användas i säkringssyfte och ingen öppen exponering tillåts. För ränteoptioner 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. Metoden beräknar kapitalkravet utifrån 12 – 18% på affärsområdenas genomsnittliga rörelseintäkter de tre senaste åren. En förutsättning för att få utnyttja schablonmetoden är att bolaget uppfyller ställda regelverkskrav på dokumentation, processer och struktur.

SBAB använder sig av Operamodellen för hantering av operativ risk. Modellen baseras dels på självutvärdering av operativa risker för fastställda processer, dels på rapportering av incidenter.

Affärsrisk

Med affärsrisk avses risken för ogynnsamma marknadsrörelser, till exempel en vikande marknad. 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.

Räntebindingstider för finansiella tillgångar och skulder

KONCERNEN	2007							2006						
mnkr	Utan räntebind- ningstid	< 3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt	Utan räntebind- ningstid	< 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	-	3	-	-	-	-	3
Utlåning till kreditinstitut	-	14 277	357	779	4 066	430	19 909	-	5 357	374	592	3 355	282	9 962
Utlåning till allmänhet	-	77 558	7 487	18 331	56 718	7 887	167 981	-	81 178	9 002	14 936	58 460	6 437	170 013
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar	(922)	-	-	-	-	-	(922)	(405)	-	-	-	-	-	(405)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	23 578	95	0	2 436	4 947	31 056	-	12 425	1 157	1 012	2 317	4 902	21 813
Derivatinstrument	-	(19 296)	7 808	9 341	11 714	(5 769)	3 799	48	(32 250)	3 251	21 487	18 810	(9 991)	1 355
Övriga tillgångar	961	118	-	-	-	-	1 079	775	-	-	-	-	-	775
Summa finansiella tillgångar	39	96 245	15 747	28 451	74 934	7 495	222 912	418	66 714	13 784	38 027	82 943	1 631	203 516
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	-	15 537	-	-	-	-	15 537	-	5 407	-	-	-	-	5 407
Inlåning från allmänheten	-	759	-	-	-	-	759	-	-	-	-	-	-	-
Emitterade värdepapper m m	-	67 434	16 678	28 620	72 842	6 233	191 807	-	92 185	6 369	24 263	54 893	4 619	182 328
Derivatinstrument	-	5 881	5 877	(924)	(5 000)	(2 911)	2 923	-	(12 625)	5 800	1 096	11 012	(25)	5 259
Övriga skulder	2 890	-	-	-	224	-	3 114	1 459	1 464	(599)	30	(509)	45	1 889
Efterställda skulder	-	881	-	699	478	667	2 725	-	319	-	612	1 141	736	2 808
Summa finansiella skulder	2 890	90 492	22 555	28 395	68 544	3 989	216 865	1 459	86 750	11 570	26 001	66 537	5 375	197 691
Differens tillgångar och skulder	(2 851)	5 753	(6 808)	56	6 390	3 506	6 047	(1 041)	(20 036)	2 214	12 026	16 406	(3 744)	5 825
MODERBOLAGET														
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	-	0	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m	-	10	-	-	-	-	10	-	3	-	-	-	-	3
Utlåning till kreditinstitut	-	27 010	728	1 589	8 298	878	38 502	-	18 655	764	1 209	6 848	576	28 052
Utlåning till allmänhet	-	21 222	662	1 738	5 133	815	29 570	-	35 821	2 907	4 483	19 095	2 730	65 036
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar	(88)	-	-	-	-	-	(88)	(255)	-	-	-	-	-	(255)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	23 578	95	-	2 436	4 947	31 056	-	12 425	1 157	1 012	2 317	4 902	21 813
Derivatinstrument	-	33 237	7 552	244	(29 429)	(9 379)	2 225	66	29 135	4 512	845	(18 914)	(14 003)	1 641
Övriga tillgångar	909	118	-	-	-	-	1 027	742	126	-	-	-	-	868
Summa finansiella tillgångar	821	105 175	9 036	3 571	(13 562)	(2 740)	102 302	553	96 165	9 340	7 549	9 346	(5 795)	117 158
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	-	7 092	-	-	-	-	7 092	-	605	-	-	-	-	605
Inlåning från allmänheten	-	759	-	-	-	-	759	-	-	-	-	-	-	-
Emitterade värdepapper m m	-	66 681	10 961	3 458	4 951	522	86 573	-	84 535	6 075	9 324	5 250	800	105 983
Derivatinstrument	-	27 295	4 459	(862)	(21 689)	(5 736)	3 467	-	(56 004)	5 489	4 984	46 536	4 138	5 143
Övriga skulder	971	-	-	-	224	-	1 195	864	3 121	(290)	(221)	(2 338)	(196)	940
Efterställda skulder	-	881	-	699	478	667	2 725	-	319	-	612	1 141	736	2 808
Summa finansiella skulder	971	102 708	15 420	3 295	(16 036)	(4 547)	101 811	864	32 576	11 274	14 699	50 589	5 478	115 479
Differens tillgångar och skulder	(150)	2 466	(6 384)	277	2 474	1 808	491	(311)	63 589	(1 934)	(7 150)	(41 243)	(11 273)	1 679

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 kreditoron 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, som första svenska emittent, tillgång till den säkerställda obligationsmarknaden sedan 2006, via dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), (SCBC).

Konservativ matchning av tillgångar och skulder

SBAB har ett strikt reglemente för hur tillgångar och skulder ska matchas, där utlåning som regel ska ha minst lika lång finansiering som kapitalbindningstid.

Likviditetsreserv med omedelbart tillgänglig likviditet

Per 2007-12-31 hade SBAB följande reserver för omedelbart realiserbar likviditet:

- 5 mdkr lånefacilitet hos Riksgälden
- 3,9 mdkr med bankfaciliteter
- 31,1 mdkr med likvida värdepapper

Likviditetsreserver

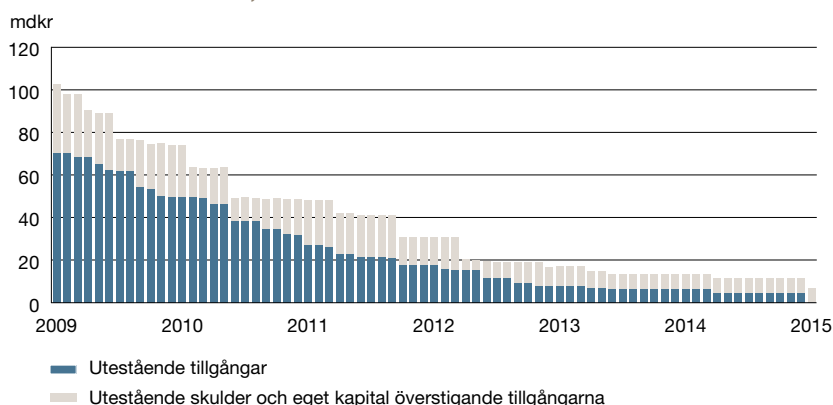
Vid beräkningen av värdet på reserverna applicerar SBAB de värderingsavdrag som är utställda av Riksbanken, enligt "Riksbankens anvisningar för säkerhets-hantering" i Riksbankens regelverk för RIX och Penningpolitiska Instrument.

Reservvärdet räknas alltid som noll för alla obligationer emitterade eller garanterade av SBAB eller SCBC. 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.

En likvid balansräkning

SBAB:s tillgångar består till största delen av utlåning mot säkerhet i fastighet. SCBC etablerades 2006 med syfte att emittera säkerställda obligationer. Detta har även medfört en ökad likviditet av SBAB:s balansräkning. Därtill har SBAB kompetens för värdepapperisering av tillgångar vid behov. Under åren 2000-2003 genomförde SBAB fyra värdepappe-

Framtida överlikviditet, ett år och framåt



Tillgångar och skulder plus eget kapital från ett år och framåt, per 2007-12-31. Grafen visar att SBAB har längre skulder och eget kapital än tillgångar och därför inte saknar framtida finansiering för existerande tillgångar.

riseringar i form av "Mortgage Backed Securities".

Lågt beroende av icke säkerställd upplåning

Sammantaget har SBAB ett lågt beroende av icke säkerställd upplåning genom bolagets likviditetsreserver och likvida balansräkning. SBAB mäter regelbundet balansräkningens likviditet.

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 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. Modellen utgår från ett antagande om att all utlåning förlängs vid förfall och att likviditet därmed aldrig kommer in genom lånelösen. På så sätt kan det maximala behovet av likviditet för varje given period i framtiden identifieras. Genom att ställa likviditetsreservernas storlek mot uppmätt likviditetsrisk kan SBAB:s behov av framtida upplåning bedömas.

De viktigaste likviditetsriskmåten för SBAB är:

- (1) hur lång tid bolaget klarar sig utan att ta upp nya lån
- (2) hur lång tid bolaget klarar sig om bolaget 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.

Per 2007-12-31 motsvarar storleken på SBAB:s likviditetsreserv 63 dagars (38 dagars) MCO. Volymen på den kvalificerade säkerhetsmassan innebär att SBAB inte behöver förlita sig på icke säkerställd finansiering under 2008. Under 2007 underskred aldrig SBAB:s likviditetsreserv motsvarande 30 dagars framtida likviditetsbehov, inklusive förfall av större benchmarkobligationer.

Finansieringsrisk

SBAB strävar efter att i stort uppnå en matchning i 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

- (1) kostnaden för att uppnå riskneutralitet genom matchning samt
- (2) storleken på ett eventuellt framtida likviditetsunderskott. De båda måtten är limitsatta.

Per 2007-12-31 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 2007-12-31 respektive 2006-12-31 såväl i det korta som i det längre perspektivet.

Löptider för finansiella tillgångar och skulder

Beloppen avser kontraktssenliga, ej diskonterade kassaflöden.

KONCERNEN	2007							2006						
mnkr	Utan löptid	< 3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt	Utan löptid	< 3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	0	–	–	–	–	–	0	0	–	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser mm	–	10	–	–	–	–	10	–	3	–	–	–	–	3
Utlåning till kreditinstitut	98	14 618	379	818	4 464	476	20 853	662	4 908	392	616	3 626	308	10 512
Utlåning till allmänheten	–	25 502	26 384	55 881	64 766	8 813	181 346	–	23 305	29 472	55 096	66 789	7 054	181 717
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	–	736	943	2 163	24 158	10 891	38 891	–	239	317	1 611	13 689	11 404	27 260
Derivatinstrument	–	4 620	10 944	25 134	84 044	9 623	134 365	–	13 233	12 355	18 741	50 800	9 561	104 690
Övriga tillgångar	961	–	–	–	118	–	1 079	775	–	–	–	–	–	775
Summa finansiella tillgångar	1 059	45 486	38 650	83 996	177 550	29 802	376 543	1 437	41 688	42 537	76 064	134 904	28 328	324 958
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	–	15 606	–	–	–	–	15 606	–	5 402	–	–	–	–	5 402
Inlåning från allmänheten	759	–	–	–	–	–	759	–	–	–	–	–	–	–
Emitterade värdepapper mm	–	37 430	31 324	36 506	95 369	8 099	208 728	–	36 488	20 373	39 766	83 485	5 720	185 832
Derivatinstrument	–	5 156	11 020	24 678	83 571	9 913	134 338	–	14 235	13 361	18 394	52 507	10 022	108 519
Övriga skulder	2 339	562	–	–	251	–	3 152	1 889	–	–	–	–	–	1 889
Efterställda skulder	–	596	59	21	824	1 850	3 350	–	21	21	70	1 442	1 932	3 486
Beviljade men ej utbetalda krediter	–	4 190	–	–	–	–	4 190	–	3 264	–	–	–	–	3 264
Summa finansiella skulder	3 098	63 540	42 403	61 205	180 015	19 862	370 123	1 889	59 410	33 755	58 230	137 434	17 674	308 392
MODERBOLAGET														
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	0	–	–	–	–	–	0	0	–	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser mm	–	10	–	–	–	–	10	–	3	–	–	–	–	3
Utlåning till kreditinstitut	15 538	12 353	774	1 669	9 111	970	40 414	9 896	9 290	801	1 257	7 400	629	29 272
Utlåning till allmänheten	–	5 589	4 957	12 259	7 743	910	31 459	–	8 253	11 092	23 435	23 661	2 990	69 431
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	–	736	943	2 163	24 158	10 891	38 891	–	239	317	1 611	13 689	11 404	27 260
Derivatinstrument	–	54 638	17 831	29 415	88 531	12 449	202 864	–	52 436	17 739	25 529	58 601	8 377	162 682
Övriga tillgångar	909	–	–	–	118	–	1 027	742	125	1	–	–	–	868
Summa finansiella tillgångar	16 447	73 326	24 505	45 506	129 661	25 220	314 665	10 638	70 346	29 949	51 832	103 352	23 400	289 516
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	–	7 152	–	–	–	–	7 152	–	606	–	–	–	–	606
Inlåning från allmänheten	759	–	–	–	–	–	759	–	–	–	–	–	–	–
Emitterade värdepapper mm	–	37 048	24 039	9 050	18 357	1 179	89 673	–	36 515	19 874	22 568	28 835	1 227	109 019
Derivatinstrument	–	53 620	18 352	29 404	89 670	13 718	204 764	–	52 599	18 739	26 071	60 200	8 802	166 411
Övriga skulder	971	11	–	–	251	–	1 233	591	–	–	–	–	–	591
Efterställda skulder	–	596	59	21	824	1 850	3 350	–	21	21	70	1 442	1 932	3 486
Beviljade men ej utbetalda krediter	–	4 080	–	–	–	–	4 080	–	3 175	–	–	–	–	3 175
Summa finansiella skulder	1 730	102 507	42 450	38 475	109 102	16 747	311 011	591	92 916	38 634	48 709	90 477	11 961	283 288

För fordringar och skulder som amorteras har räntebindningstiden för amorteringarna beräknats som tiden fram till förfallodagen för respektive amortering. Utländska flöden är omräknade till bokslutskurs per 2007-12-31.

Kassaflödesanalys derivat

Beloppen avser kontraktssenliga, ej diskonterade kassaflöden.

KONCERNEN	2007						2006					
mnkr	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	(523)	(171)	459	(82)	(2)	(319)	(420)	(177)	517	(456)	92	(444)
Summa derivat som nettoregleras	(523)	(171)	459	(82)	(2)	(319)	(420)	(177)	517	(456)	92	(444)
DERIVAT SOM BRUTTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat												
– Inkommande kassaflöden	580	1 787	19 529	59 208	6 975	88 079	2 746	9 155	21 844	34 049	7 384	75 178
– Utgående kassaflöden	(502)	(1 708)	(19 606)	(58 653)	(7 263)	(87 732)	(2 806)	(9 499)	(23 020)	(35 300)	(7 937)	(78 562)
Ränterelaterade derivat												
– Inkommande kassaflöden	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
– Utgående kassaflöden	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Inkommande flöden totalt	580	1 787	19 529	59 208	6 975	88 079	2 746	9 155	21 844	34 049	7 384	75 178
Utgående flöden totalt	(502)	(1 708)	(19 606)	(58 653)	(7 263)	(87 732)	(2 806)	(9 499)	(23 020)	(35 300)	(7 937)	(78 562)
MODERBOLAGET												
DERIVAT SOM NETTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ränterelaterade derivat	677	403	(345)	(551)	(803)	(619)	0	243	(324)	(790)	60	(811)
Summa derivat som nettoregleras	677	403	(345)	(551)	(803)	(619)	0	243	(324)	(790)	60	(811)
DERIVAT SOM BRUTTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat												
– Inkommande kassaflöden	268	1 309	8 571	16 956	2 447	29 551	2 637	9 103	21 169	12 944	2 942	48 795
– Utgående kassaflöden	(269)	(1 372)	(8 735)	(17 544)	(2 913)	(30 833)	(2 754)	(9 390)	(22 386)	(13 753)	(3 427)	(51 710)
Ränterelaterade derivat												
– Inkommande kassaflöden	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
– Utgående kassaflöden	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Inkommande flöden totalt	268	1 309	8 571	16 956	2 447	29 551	2 637	9 103	21 169	12 944	2 942	48 795
Utgående flöden totalt	(269)	(1 372)	(8 735)	(17 544)	(2 913)	(30 833)	(2 754)	(9 390)	(22 386)	(13 753)	(3 427)	(51 710)

Intern kapitalutvärdering

Den interna kapitalutvärderingsprocessen, IKU, syftar till att säkerställa att företagen identifierar, värderar, säkerställer och hanterar de risker de är exponerade för och att bolagen har ett riskkapital som står i paritet med den valda riskprofilen.

SBAB:s bedömning av storleksordningen på det riskkapital som behövs för att möta den sammantagna risken i bolagets 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. Det ekonomiska kapitalet, den kvalitativa bedömningen samt kapitalbuffert utgör sammantaget det kapitalbehov som behövs för att möta risken i bolagets verksamhet.

Ekonomiskt kapital

Det ekonomiska kapitalet utgörs av det kapital som bolaget 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 och affärsrisk. Kreditrisken är den dominerande risken i SBAB:s verksamhet, vilket framgår av tabellen. Nivåerna reflekterar diversifieringseffekter, det vill säga att risken har reducerats genom att beakta sannolikheten i att flera risker realiserar 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 bolagets samlade kapitalbehov för att möta riskerna i bolagets verksamhet, används det ekonomiska kapitalet även vid uppföljning av avkastningen i bolagets verksamhet, för ekonomisk styrning samt för strategiska överväganden.

Ekonomiskt kapital

	2007-12-31	2006-12-31
Ekonomiskt kapital, mnkr	3 880	2 816
varav		
Kreditrisk	82%	84%
Marknadsrisk	13%	10%
Affärsrisk	4%	5%
Operativ risk	1%	1%

Den högre nivån på ekonomiskt kapital per 2007-12-31 reflekterar en löpande kalibrering och utveckling av modellen. Kalibreringen syftar till att bättre balansera den allt tydligare kravbilden avseende pelare 2 i förhållande till regelverkskraven i pelare 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. 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.

Koncentrationsrisk

SBAB definierar koncentrationsrisk med ansatsen "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 tillgångsslag med hög kreditvärdighet är exempel på detta. Det vill säga, det finns exempel på koncentrationer som de facto innebär en lägre risk. Stora exponeringar, det vill säga låntagarkoncentrationer, eller "eventrisker", hanteras utifrån direktiv i SBAB:s kreditinstruktion.

SBAB är i huvudsak koncentrerat mot fastighetsmarknaden. Således är bolaget framför allt exponerat mot kreditrisk. Genomförda stresstester av SBAB:s utlåningsportfölj har emellertid ej kunnat påvisa riskfyllda koncentrationer. Erforderligt kapital har dock allokerats för att möta de kreditrisker verksamheten ger upphov till. I ett bredare perspektiv är SBAB dessutom exponerat för ränterisk, operativa risker, affärsrisk, likviditetsrisk samt finansieringsrisk. Vad gäller finansiella placeringar begränsar SBAB:s reglemente dessa till ett fåtal värdepapper med högsta rating, varför det är bolagets bedömning att denna koncentration är att betrakta som föga riskfylld. Med riskfylld koncentration avseende ränterisk, likviditetsrisk samt finansieringsrisk förstås risk koncentrerad till en tidpunkt. I realiteten är detta ej fallet varför bedömningen är att det ej går att påvisa någon riskfylld koncentration inom dessa risktyper.

Kapitaltäckning

SBAB redovisar kreditrisk i huvudsak enligt IRK-metoden och operativa risker enligt schablonmetoden. Det nya

regelverket för kapitaltäckning och stora exponeringar som infördes under 2007 innebär att den låga risken i bolagets 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 2007 ökar med 3 675 mnkr från 3 706 mnkr till 7 381 mnkr.

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

Förutom dotterbolaget SCBC och FriSpar Bolån AB konsolideras de nu i de närmaste avvecklade värdepappersbolagen SRM 2 och SRM 3 då dessa bolag kontrolleras av SBAB genom avtal. Vid kapitaltäckning räknas däremot inte SRM-bolagen till koncernen.

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

Per 2007-12-31 uppgick koncernens kapitaltäckningskvot till 1,19. Kapitaltäckningsgraden uppgick till 9,4% (9,0%), primärkapitalrelationen till 7,6% (7,3%) och kapitalbasen uppgick till 8 788 mnkr (9 150 mnkr).

För moderbolaget uppgick kapitaltäckningskvoten till 4,48, kapitaltäckningsgraden uppgick till 34,7% (19,1%), primärkapitalrelationen till 27,3% (15,3%) och kapitalbasen till 9 187 mnkr (8 607 mnkr). Ökning av kapitalkvoten i moderbolaget beror främst på överlåtelse av krediter till det helägda dotterbolaget SCBC. Per 2007-12-31 uppgick SCBC:s utlåningsportfölj till 128 mdkr (89 mdkr). Uppgifterna per december 2007 innefattar vinst i dotterbolag enligt styrelsens förslag till årsbokslut.

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 i årsredovisningen) eller vad som allmänt gäller av aktiebolagslagen.

Kapitalbas

mnkr	2007-12-31
KONCERNEN	
Primärt kapital	
Eget kapital	6 198
Primärkapitaltillskott	994
Minoritetsintresse	467
Summa primärt kapital brutto	7 659
Avgår övriga immateriella tillgångar	(58)
Avgår uppskjutna skattefordringar	(103)
Avdrag enligt 3 kap. 8 § Kapitaltäckningslagen	(346)
Summa primärt kapital netto	7 152
Supplementärt kapital	
Eviga förlagslån	722
Tidsbundna förlagslån	1 260
Avdrag enligt 3 kap. 8 § Kapitaltäckningslagen	(346)
Summa supplementärt kapital	1 636
Utvidgad del av kapitalbasen	0
Avdrag från hela kapitalbasen	0
Belopp för kapitalbas netto efter avdragsposter och gränsvärden	8 788
Kapitalkrav	
<i>Minimikapital för:</i>	
Kreditrisk som redovisas enligt schablonmetoden	1 067
<i>varav</i>	
– exponeringar mot stater och centralbanker	0
– exponeringar mot kommuner och därmed jämförliga samfälligheter	0
– institutsexponeringar	523
– företagsexponeringar	518
– hushållsexponeringar	18
– oreglerade poster	0
– övriga poster	8
Kreditrisk som redovisas enligt IRK-metoden	1 982
<i>varav</i>	
– företagsexponeringar	1 590
– hushållsexponeringar	392
Risker i handelslagret	487
Operativ risk	170
Valutarisk	0
Råvarurisk	0
Totalt minimikapitalkrav	3 706
Tillägg under en övergångsperiod	3 675
Kapitalkrav inklusive tillägg	7 381

Kapitaltäckning

2007-12-31, mnkr	Koncernen	Moderbolaget	FriSpar Bolån	SCBC
Primärkapital	7 152	7 240	940	4 806
Totalt kapital	8 788	9 187	940	4 806
Riskvägda tillgångar (Basel I)	98 918	27 901	11 294	59 692
Riskvägda tillgångar * 95%	93 972	26 506	10 730	56 707
Kapitalkrav / 8%	92 258	25 636	10 566	56 027
Primärkapitalrelation	7,6%	27,3%	8,8%	8,5%
Kapitaltäckningsgrad	9,4%	34,7%	8,8%	8,5%
Kapitalkvot	1,19	4,48	1,11	1,07

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ), är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Utöver dessa redovisningsstandarder beaktas även Finansinspektionens redovisningsföreskrifter, lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) samt de krav som finns i Redovisningsrådets rekommendation RR30:06 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Den 19 mars 2008 godkände styrelsen de finansiella rapporterna för utfärdande. Dessa fastställs slutligen av ordinarie bolagsstämma den 15 april 2008.

Nya redovisningsprinciper 2007

SBAB-koncernen tillämpar från och med den 1 januari 2007 International Financial Reporting Standards (IFRS). Koncernredovisningen för år 2007 är därmed den första som upprättas i enlighet med IFRS.

Kraven på upplysningar enligt IFRS 1 "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas" har tillämpats vid beskrivningen av förändringarna i koncernens balans- och resultaträkningar till följd av införandet av IFRS. Dessa förändringar beskrivs närmare i avsnittet "Effekter av övergång till IFRS för koncernen".

Införande av nya redovisningsstandarder

IASB har beslutat om en ny standard som även godkänts av EU. Standarden träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med 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 inte kommer att medföra någon förändring av befintlig indelning i segment.

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

• IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Ändringen syftar till att förbättra användarnas möjlighet att analysera informationen i de finansiella rapporterna. Ändringen träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. SBAB har ännu inte utvärderat hur ändringen kommer att påverka utformningen av koncernens finansiella rapporter.

• 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.

• Ändringarna i IAS 23

Lånekostnader och IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar förväntas båda träda i kraft 1 januari 2009, men kommer inte att ha någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Vidare har IFRIC utfärdat fyra tolkningsmeddelanden:

- IFRIC 11 Transaktioner med egna aktier, även koncerninterna
- IFRIC 12 Servicekoncessionsarrangemang
- IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram
- IFRIC 14 Begränsningar i förvaltningstillgångars värde med avseende på framtida krav på minsta bidrag till förmånsbestämda planer

Dessa tolkningsmeddelanden, varav IFRIC 12-14 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, inklusive värdepapperiseringsbolagen.

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 så kallat SPEs (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 eliminerar.

Joint venture

FriSpar Bolån 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, det vill säga 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, det vill säga när den förpliktelse som specificeras i avtalet är fullgjort, 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 försäljningsprovisioner 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 har i enlighet med denna standard klassificerats i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.
- Lånefordringar och kundfordringar.

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.
- Finansiella skulder.

SBAB har inte klassificerat några tillgångar som "Investeringar som hålles till förfall" eller som "Finansiella tillgångar som kan säljas".

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 och som handlas på en aktiv marknad, till exempel 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 på noterade räntor och kreditspreadar. I det 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 värdepapper som innehas för handel och sådana finansiella tillgångar som företagsledningen vid första redovisningstillfället valt att klassificera i denna kategori. Samtliga tillgångar i kategorin innehas för handel och omfattar såväl räntebärande värdepapper som noterade aktier. 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 inte är derivat, 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.

Värdeförändringar och nedskrivningar resultatförs som "Kreditförluster netto" medan upplupen och erhållen ränta redovisas 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. I kategorin ingår "Sålda ej innehavda värdepapper som innehas för handel". 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 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 så kallade "repo" menas avtal där parterna samtidigt har kommit överens om försäljning samt återköp av ett visst värdepapper till ett i förväg bestämt pris. Värdepapper som har lämnats eller mottagits enligt 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. Resultateffekten utgörs av skillnaden mellan försäljnings- och återköpsbelopp och redovisas i räntenettet.

Derivat och säkringsredovisning

Derivatinstrument redovisas alltid till verkligt värde i balansräkningen. En

förutsättning för att säkringsredovisning ska kunna tillämpas är att säkringen formellt identifierats och dokumenterats. Säkringens effektivitet ska kunna mätas på ett tillförlitligt sätt samt förväntas vara och, under redovisade perioder, ha varit mycket effektiv i att uppnå motverkande värdeförändringar. Säkringsredovisningsförhållandet upphör att gälla så snart något eller några av dessa kriterier inte längre uppfylls.

SBAB har valt att tillämpa säkringsredovisning för de säkringsrelationer där riskerna för betydande resultatslag är störst. Därutöver finns ekonomiska säkringar som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning. För dessa redovisas värdeförändringen direkt i resultaträkningen under posten "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde" och ränteeffekten i räntenettot.

Utifrån IAS 39 finns två modeller för säkringsredovisning som är aktuella för SBAB; verkligt värdesäkring respektive kassaflödessäkring.

Verkligt värdesäkring

Säkring av verkligt värde innebär en säkring av exponering för förändringar i verkligt värde på en redovisad tillgång eller skuld, alternativt en identifierbar del av en sådan tillgång eller skuld, som är hänförlig till en viss risk och som skulle kunna påverka resultaträkningen.

Säkringsredovisning till verkligt värde tillämpas i vissa fall när räntexponeringen i en redovisad finansiell tillgång eller finansiell skuld säkrats med derivat som till exempel ränteswappar. Vid verkligt värdesäkring redovisas vinster eller förluster från värdering av säkringsinstrumentet (derivatet) till verkligt värde i resultaträkningen samtidigt som vinster eller förluster hänförliga till den säkrade risken på den säkrade posten justerar det redovisade värdet av den säkrade posten och redovisas i resultaträkningen. Båda resultatposterna redovisas direkt i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde", vilket innebär att de tar ut varandra till den del säkringen är effektiv. Säkringens ränteeffekt redovisas i räntenettot.

Då säkringsrelationen upphör periodiseras de ackumulerade vinsterna eller förlusterna som justerat det redovisade värdet av den säkrade posten i resultaträkningen. Periodiseringen sträcker sig över den säkrade postens återstående löptid. Den realiserade vinst eller förlust som uppstår i samband med förtida stängning av en säkring 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 redovis-

ning av dessa transaktioner, används den så kallade "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 för räntesäkrade 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

En kassaflödessäkring är en säkring av exponering för variationer i kassaflöden som är hänförliga till en viss risk som är kopplad till en redovisad tillgång eller skuld (såsom framtida räntebetalningar på en fordran eller skuld med rörlig ränta) eller en mycket sannolik prognostiserad transaktion och som skulle kunna påverka resultaträkningen.

Vid kassaflödessäkring värderas säkringsinstrumentet, det vill säga derivatkontraktet, till verkligt värde, men istället för att redovisa värdeförändringen i resultaträkningen förs den del av vinsten eller förlusten som är effektiv till övriga reserver i eget kapital.

Med effektiv säkring avses att kassaflöden på säkrad post motsvaras av kassaflöden hos säkringsinstrumentet. 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 förtida stängning av en säkring redovisas. Derivatets ränteeffekt redovisas i räntenettot.

Osäkra lånefordringar

På balansdagen sker en bedömning av om det finns objektiva belägg för en nedskrivning av ett individuellt lån eller grupp av lån. 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 lånefordran eller grupp av lånefordringar. Händelser som kan påverka nedskrivningsbehovet är exempelvis konkurs, betalningsinställelse, ackord och betalningsföreläggande.

Nedskrivningens storlek beräknas som skillnaden mellan lånefordrans redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till lånefordrans effektiva ränta. Kassaflöden

hänförliga till låntagaren och eventuellt ianspråktagande av säkerheten beaktas vid bedömningen av nedskrivningsbehovet. Eventuella kostnader förknippade med realisering av panten inkluderas i kassaflödesberäkningarna. Beräkning av sannolika kreditförluster sker brutto och i de fall det finns en garanti redovisas denna som fordran på motparten. Om nuvärdet av framtida kassaflöden överstiger tillgångens redovisade värde görs ingen nedskrivning och lånefordran bedöms inte heller vara osäker. Nedskrivningsbeloppet redovisas i resultaträkningen under rubriken "Kreditförluster, netto".

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.

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 ett till fem 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 ska kunna 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 hänförs 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 prövas 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 outnyttjade skattemässiga förluster och skatteavdrag. Uppskjutna skattefordran redovisas som en tillgång i balansräkningen till 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 beräknats med 28% medan 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 rörelsegrenar och områden.

De primära segment som har identifierats är rörelsegrenar, vilka överensstämmer med SBAB:s affärsområden; Konsument, Företagskrediter och Finans. I segmentet Konsument ingår utlåning till villor, fritidshus, bostadsrättslägenheter och bostadsrättsföreningar. Segmentet Företagskrediter inkluderar utlåning till privata flerbostadshus, kommersiella fastigheter och 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 Redovisningsrådets rekommendation RR32:06 Redovisning för juridiska personer samt Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (FFFS 2006:16).

Skilnader 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.

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 SRM-bolagen, eller värdepapperiseringsbolagen, ägs av SRM Holdings Ltd som i sin tur ägs av en stiftelse. Trots att SBAB inte äger några andelar i SRM-bolagen har företagsledningen beslutat att bolagen ska konsolideras då man bedömt att SBAB utövar ett bestämmande inflytande över dem. Denna bedömning grundas bland annat på att huvuddelen av de väsentliga besluten för verksamheten i praktiken har fattats av SBAB i förväg via tecknade avtal. Den löpande förvaltningen i SRM utförs av SBAB som därmed även har visst inflytande över den dagliga verksamheten. I och med konsolideringen ökar koncernens balansomslutning, men resultat och eget kapital påverkas inte av detta. Enligt dagens regler undantas SRM-bolagens tillgångar från kapitaltäckningsberäkningen varför inte heller kapitaltäck-

ningsgraden påverkas. Övriga nyckeltal påverkas marginellt.

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 vissa 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 dotterbolag.

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:

- **Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen**
Likviditetsportföljen utgör en väsentlig del i bolagets hantering av likviditetsrisk (se närmare beskrivning sidan 36). 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 omsättning 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 sidan 42) på likviditetsportföljens tillgångar kan fluktuera betydligt mellan olika mät-tidpunkter varpå detta får genomslag i företagets resultat. Likviditetsportföljen är ränte- och valutarisksäkrad och den förändring i verkligt värde som får genomslag i företagets resultat är därför hänförlig till förändringen i pris för likviditets- och kreditrisk. Inget värdepapper i SBAB:s likviditetsportfölj har varit föremål för nedgradering varför kreditbetygen är oförändrade från tidpunkten då de förvärvades.
- **Osäkra lånefordringar**
Vid individuellt värderade lånefordringar 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 kreditförluster. Se även avsnittet "Osäkra lånefordringar" ovan.

Noter

Not 1 Räntenetto

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Ränteintäkter				
Utlåning till kreditinstitut	454	291	1 340	997
Utlåning till allmänheten ¹⁾	7 218	6 050	1 881	3 459
Värdepapperiserade lån	–	–	7	50
Räntebärande värdepapper	913	363	1 003	363
Summa	8 585	6 704	4 231	4 869
Räntekostnader				
Skulder till kreditinstitut	281	176	101	71
In- och upplåning från allmänheten	10	7	10	7
Emitterade värdepapper	6 947	5 148	3 730	3 809
Efterställda skulder	135	112	135	112
Övrigt	35	44	31	44
Summa	7 408	5 487	4 007	4 043
Räntenetto	1 177	1 217	224	826

¹⁾ Inkluderar ränteintäkter på osäkra fordringar med 7 mnkr.

Not 2 Provisioner

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Provisionsintäkter				
Utlåningsprovisioner	44	47	67	74
Förvaltning av värdepapperiseringsbolag	–	–	3	19
Övriga provisioner	12	6	12	6
Summa	56	53	82	99
Provisionskostnader				
Värdepappersprovisioner	37	27	36	27
Summa	37	27	36	27
Provisioner netto	19	26	46	72

Not 3 Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Orealiserade vinster/förluster på räntebärande finansiella instrument:				
– Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	(786)	(57)	(786)	(57)
– Säkringsredovisade poster	72	(435)	250	(712)
– Derivatinstrument för säkring av verkligt värde	253	599	95	912
– Skulder värderade till verkligt värde	(1)	–	(1)	–
Orealiserade vinster/förluster på aktier och andelar värderade till verkligt värde via resultaträkningen:	2	0	2	0
Realiserade vinster/förluster på räntebärande finansiella instrument:				
– Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	(4)	0	(4)	0
– Ränteskillnadsersättning från lånefordringar	49	105	32	84
– Finansiella skulder	28	(20)	0	168
– Derivatinstrument för säkring av verkligt värde	(56)	0	(26)	0
Valutaomräkningseffekter	2	0	2	0
Summa	(441)	192	(436)	395

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Administrativa tjänster åt dotterbolag	–	–	306	157
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Summa	0	0	306	157

Not 5 Personalkostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Löner och arvoden	152	159	152	159
Kostnad för pensionspremier	27	26	27	26
Andra sociala kostnader	59	60	59	60
Övriga personalkostnader	13	16	13	16
Summa	251	261	251	261

Medelantal anställda

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Kvinnor	224	246	224	246
Män	150	164	150	164
Totalt medelantal anställda	374	410	374	410

Sjukfrånvaro

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Total sjukfrånvaro	4,4%	4,2%	4,4%	4,2%
Kvinnor	5,2%	5,9%	5,2%	5,9%
Män	3,3%	1,8%	3,3%	1,8%
29 år eller yngre	1,5%	2,0%	1,5%	2,0%
30-49 år	4,2%	4,3%	4,2%	4,3%
50 år och äldre	5,8%	5,0%	5,8%	5,0%
Andel långtidssjukfrånvaro, dvs sjukfrånvaro som pågått mer än 60 dagar	60,4%	53,1%	60,4%	53,1%

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Styrelse	2007	2006	2007	2006
Kvinnor	3	4	2	2
Män	10	12	6	6
Totalt antal styrelseledamöter	13	16	8	8

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Företagsledning	2007	2006	2007	2006
Kvinnor	5	5	5	5
Män	7	7	5	5
Totalt antal personer i företagsledning	12	12	10	10

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

Löner och andra ersättningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Styrelse, VD och vVD	5	7	5	7
Övriga personer i moderbolagets företagsledning	12	10	12	10
Övriga anställda	135	142	135	142
Totala löner och andra ersättningar	152	159	152	159

Det utgår ingen ersättning till företagsledning 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 2,9 mnkr (2,8 mnkr). Inga bil- eller naturaförmåner har utgått. Lön och andra ersättningar till tidigare vVD Peter Gertman uppgår till 0,8 mnkr (3,3 mnkr). Bil- och naturaförmåner har utgått med 0,0 mnkr (0,1 mnkr).

Lön och andra ersättningar till företagsledningen i övrigt uppgår till 12,0 mnkr (10,5 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 1,5 mnkr (1,5 mnkr), Chefsjurist 0,9 mnkr (0,9 mnkr), Chef Affärsstöd 1,4 mnkr (1,4 mnkr), Ekonomichef 1,2 mnkr (1,2 mnkr), Kommunikationschef 1,5 mnkr (1,4 mnkr), Finansdirektör 1,5 mnkr (1,4 mnkr), Chef Företagskrediter 1,7 mnkr (1,6 mnkr), HR-chef 1,1 mnkr (1,1 mnkr) samt Chef Konsument 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 (0,8 mnkr) och för arbete i utskott, råd och kommittéer med 0,3 mnkr (0,2 mnkr). Arvodet till styrelsens ordförande uppgår till 0,3 mnkr (0,2 mnkr) och till de ordinarie ledamöterna 0,2 mnkr (0,1 mnkr) vardera. Arbetstagarnas representanter i styrelsen erhåller inga arvoden. Styrelseledamot som ingår i kommitté, råd eller utskott erhåller 3 500 kr per beviljat sammanträde.

Pensioner

Totala pensionskostnaden för hela företaget inklusive särskild löneskatt uppgår till 33,8 mnkr (31,9 mnkr).

Pensionskostnaden inklusive särskild löneskatt till VD Eva Cederbalk 0,8 mnkr (0,8 mnkr) och för tidigare vVD Peter Gertman 0,4 mnkr (1,5 mnkr).

För övriga i företagsledningen har pension, inklusive särskild löneskatt, totalt betalats med 3,8 mnkr (3,4 mnkr). Pensionskostnad, inklusive särskild löneskatt, för företagsledningen som har bestått av följande funktioner: Kreditchef 0,6 mnkr (0,6 mnkr), Chefsjurist 0,3 mnkr (0,2 mnkr), Chef Affärsstöd 0,5 mnkr (0,5 mnkr), Ekonomichef 0,4 mnkr (0,4 mnkr), Kommunikationschef 0,5 mnkr (0,4 mnkr), Finansdirektör 0,5 mnkr (0,5 mnkr), Chef Företagskrediter 0,4 mnkr (0,4 mnkr), HR-chef 0,4 mnkr (0,4 mnkr) samt Chef Konsument 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 anställda 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 tryggas 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 25,7 mnkr (26,7 mnkr).

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 2007 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 föreslås att de principer som redovisas i regeringens riktlinjer för ledande befattningshavare (oktober 2003) ska gälla, med undantag för pensionsvillkor avseende förmånsbestämda pensioner för ett fåtal ledande befattningshavare för vilka istället ska gälla aktuella bestämmelser i kollektivavtalet, i enlighet med villkoren i redan träffade anställningsavtal.

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 (oktober 2003). För parterna gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om företaget säger upp avtalet och VD 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 VD 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 Företagskrediter har träffats avtal om avgiftsbestämd pensionspremie motsvarande 20% 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 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, Upplysningar om närstående.

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 (oktober 2003). En förutsättning för att incitamentslön ska kunna utbetalas är att avkastningskravet uppfylls. Maximalt utfall är två månadslöner för alla anställda. 2007 års incitamentsprogram bygger på två delar; en del som baseras på företagsövergripande mål och en del som baseras på enhetsmål, varav den senare är pensionsgrundande för BTP-planen. För 2007 utgår ingen incitamentsersättning.

Not 6 Övriga kostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
IT-kostnader	70	124	89	136
Hyror ¹⁾	12	33	12	33
Övriga lokalkostnader	5	4	5	4
Övriga administrationskostnader	76	95	73	93
Marknadsföring	58	42	58	42
Övriga rörelsekostnader	14	10	12	10
Summa	235	308	249	318

Utgifter för utveckling uppgår till 60 mnkr (103 mnkr) varav 18 mnkr (13 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 7,4 mnkr, varav 5,0 mnkr avser revision.

Arvoden och kostnadsersättning till KPMG uppgår till 0,5 mnkr, varav 0,5 mnkr avser revision.

Arvoden och kostnadsersättning till SET auktoriserade revisorer uppgår till 0,1 mnkr, varav 0,1 mnkr avser 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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Framtida hyresavgifter¹⁾

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Avtalade framtida hyresavgifter förfaller till betalning:				
– inom ett år	15,8	17,1	15,8	17,1
– mellan ett och fem år	41,1	51,7	41,1	51,7
– efter fem år	–	9,5	–	9,5

¹⁾ Hyror = operationell leasing

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Materiella anläggningstillgångar				
Datainventarier	5	6	5	6
Övriga inventarier	3	3	3	3
Immateriella anläggningstillgångar				
Förvärvad programvara	10	7	10	7
Internt utvecklad del av programvara	13	10	–	–
Summa	31	26	18	16

Not 8 Kreditförluster, netto

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
<i>Specifik reservering för individuellt värderade lånefordringar</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	4	21	4	21
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(3)	(15)	(3)	(15)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	33 ¹⁾	22	27 ¹⁾	22
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(3)	(4)	(3)	(4)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(26)	(21)	(26)	(21)
Garantier	(9)	(3)	(3)	(3)
Årets nettokostnad för individuellt värderade lånefordringar	(4)	0	(4)	0
<i>Gruppvis reservering för individuellt värderade lånefordringar</i>				
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	(23)	0	(19)	0
Garantier	6	0	8	0
Årets nettokostnad för gruppvis reserverade individuellt värderade lånefordringar	(17)	0	(11)	0
<i>Gruppvis reservering för homogena grupper av lånefordringar</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	5	3	5	3
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(5)	(2)	(5)	(2)
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	(2)	0	(12)	0
Garantier	3	(1)	8	(1)
Årets nettokostnad för gruppvis reserverade homogena grupper av lånefordringar	1	0	(4)	0
Årets nettokostnad för kreditförluster (intäkt)	(20)	0	(19)	0

¹⁾ I beloppet ingår specifik reservering med 12 mnkr avseende annars "gruppvis reserverade homogena grupper av lånefordringar".

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

Not 9 Bokslutsdispositioner

MODERBOLAGET

mnkr	2007	2006
Avskrivningar över plan	3	0
Återföring av periodiseringsfond	–	1 052
Summa	3	1 052

Not 10 Skatt på årets resultat

KONCERNEN

MODERBOLAGET

mnkr	2007	2006	2007	2006
Aktuell skatt	(43)	(623)	94	(540)
Uppskjuten skatt	(25)	437	5	0
Summa	(68)	(186)	99	(540)
Den effektiva skatten skiljer sig från den nominella skattesatsen i Sverige enligt nedan				
Resultat före skatt	258	840	52	1 907
Nominell skattesats i Sverige 28 %	(72)	(235)	(15)	(534)
Effekt av skattesatser i andra länder	4	55	–	–
Skattefri utdelning från dotterbolag	–	–	114	–
Skatt avseende tidigare år och övrigt	0	(6)	0	(6)
Summa skatt	(68)	(186)	99	(540)
Effektiv skattesats	26%	22%	(191%)	28%

Not 11 Belåningsbara skuldförbindelser m m

KONCERNEN

MODERBOLAGET

mnkr	2007	2006	2007	2006
Omsättningstillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Svenska staten	10	3	10	3
Summa belåningsbara statsskuldförbindelser m m	10	3	10	3
<i>Innehav av belåningsbara statsskuldförbindelser m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	10	3	10	3
Längre än 1 år men högst 5 år	–	–	–	–
Längre än 5 år men högst 10 år	–	–	–	–
Längre än 10 år	–	–	–	–
Summa	10	3	10	3
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,1	0,2	0,1	0,2
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	0,1	0,2	0,1	0,2

Not 12 Utlåning till kreditinstitut

KONCERNEN

MODERBOLAGET

mnkr	2007	2006	2007	2006
Utlåning i svenska kronor	19 820	9 954	38 413	28 044
Utlåning i utländsk valuta	89	8	89	8
Summa	19 909	9 962	38 502	28 052
<i>varav repor</i>	<i>8 803</i>	<i>–</i>	<i>1 787</i>	<i>–</i>
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto, bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	63	718	15 465	9 913
Högst 3 månader	11 049	1 612	5 083	2 563
Längre än 3 månader men högst 1 år	4 300	3 968	8 776	8 098
Längre än 1 år men högst 5 år	4 067	3 381	8 300	6 900
Längre än 5 år	430	283	878	578
Summa kreditinstitut	19 909	9 962	38 502	28 052
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,9	1,5	0,9	1,1

Av moderbolagets utlåning till kreditinstitut avser 15 439 mnkr (9 896 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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Ingående balans	170 293	164 179	65 256	141 556
Årets utlåning	30 487	35 893	28 246	33 691
Överfört till dotterbolag	–	–	(53 474)	(104 806)
Värdepapperisering, netto	–	–	6 902	4 906
Amortering, bortskrivning, lösen m m	(32 539)	(29 779)	(17 178)	(10 091)
Utgående balans	168 241	170 293	29 752	65 256
Reservering för sannolika kreditförluster	(260)	(280)	(182)	(220)
Utgående balans varav efterställda tillgångar	167 981 –	170 013 –	29 570 –	65 036 –
Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde				
Betalbara vid anfordran	–	–	–	–
Högst 3 månader	23 544	81 177	5 245	35 820
Längre än 3 månader men högst 1 år	77 949	23 939	16 496	7 391
Längre än 1 år men högst 5 år	58 601	58 460	7 014	19 095
Längre än 5 år	7 887	6 437	815	2 730
Summa	167 981	170 013	29 570	65 036
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,6	1,3	1,3	1,2

KONCERNEN

Utlåningens fördelning på låntagarkategorier

mnkr	2007				2006				
	FriSpar Bolån AB	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)	Sveriges Bostads- finansierings- aktiebolag, SBAB (publ)	Totalt inom koncer- nen*	SRM Investment No3 Limited	FriSpar Bolån AB	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)	Sveriges Bostads- finansierings- aktiebolag, SBAB (publ)	Totalt inom koncer- nen*
Villor och fritidshus	17 191	54 500	8 384	71 651	–	15 037	40 900	23 987	72 557
Bostadsrätter	2 557	26 106	5 165	32 575	–	2 152	15 843	14 398	31 339
Bostadsrättsföreningar	120	27 703	5 700	33 465	7 427	134	14 399	12 967	34 861
Privata flerbostadshus	154	12 998	4 876	17 953	–	126	9 203	9 530	18 797
Kommunala flerbostadshus	2	6 954	45	7 000	–	–	8 365	1 416	9 781
Affärs- och kontorshus	–	15	5 582	5 597	–	–	0	2 958	2 958
Reservering för sanno- lika kreditförluster	(13)	(71)	(182)	(260)	–	(8)	(56)	(220)	(280)
Summa	20 011	128 205	29 570	167 981	7 427	17 441	88 654	65 036	170 013
Andel av utlåning som har statlig eller kommunal borgen, %	–	8	2	6	–	–	13	5	8
Genomsnittlig ränte- bindningstid, år	1,6	1,5	0,8	1,4	1,9	1,5	1,3	1,2	1,3

* Koncernen inkluderar 51% av FriSpar Bolån AB.

Om inlösen sker under räntebindningstiden har SBAB rätt till sk ränteskillnadsersättning. Ersättningens storlek baseras i fråga om utlåning till hushåll på lånets ränta jämfört med ränta på statsobligation/statsskuldväxel med jämförbar löptid fram till räntejusteringsdatum +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 26 215 mnkr och möjlighet finns för vissa samarbetspartners att i händelse av en ägarförändring i SBAB förvärva förmedlade krediter.

Lån som är beviljade men ännu ej utbetalda redovisas i not 34.

forts not 13

Osäkra lånefordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
mnkr				
a) Osäkra lånefordringar	180	159	180	159
b) Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	118	114	118	114
c) Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	53	76	32	57
d) Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar	89	90	32	49
e) Totala reserveringar (b+c+d)	260	280	182	220
f) Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (a-b)	62	45	62	45
g) Reserveringsgrad avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (b/a)	66%	72%	66%	72%

KONCERNEN

Osäkra lånefordringar fördelning på låntagarkategorier

mnkr	2007					2006				
	Bostads- rätts- föreningar	Privata fler- bostads- hus	Villor och fritids- hus	Bostads- rätter	Totalt	Bostads- rätts- föreningar	Privata fler- bostads- hus	Villor och fritids- hus	Bostads- rätter	Totalt
Osäkra lånefordringar brutto	138	28	14		180	120	39			159
Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	(90)	(16)	(12)		(118)	(98)	(16)			(114)
Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	(29)	(24)			(53)	(49)	(27)			(76)
Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar			(72)	(17)	(89)			(72)	(18)	(90)
Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar					62					45

Not 14 Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Bokfört värde vid årets början	(405)	932	(255)	932
Avslutade säkringar	5	–	58	–
Omvärdering av säkrade poster	(522)	(1 337)	109	(1 187)
Bokfört värde vid årets slut	(922)	(405)	(88)	(255)

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	
	2007	2006	2007	2006
Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	31 056	21 813	31 056	21 813
Summa obligationer och andra räntebärande värdepapper	31 056	21 813	31 056	21 813
<i>Innehav fördelat efter emittent m m</i>				
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Noterade värdepapper				
Emitterade av offentliga organ:				
Svenska staten	6	6	6	6
Emitterade av andra låntagare:				
Svenska bostadsinstitut	1 064	1 860	1 064	1 860
Övriga utländska emittenter (Säkerställda obligationer)	29 943	18 935	29 943	18 935
Övriga utländska emittenter (med statsgaranti)	43	1 012	43	1 012
Summa noterade värdepapper	31 056	21 813	31 056	21 813
Onoterade värdepapper	–	–	–	–
Summa obligationer och andra räntebärande värdepapper varav efterställda tillgångar	31 056	21 813	31 056	21 813
	–	–	–	–
<i>Innehav fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	356	1 012	356	1 012
Längre än 1 år men högst 5 år	17 030	8 085	17 030	8 085
Längre än 5 år men högst 10 år	9 837	9 874	9 837	9 874
Längre än 10 år	3 833	2 842	3 833	2 842
Summa	31 056	21 813	31 056	21 813
Genomsnittlig återstående löptid, år	6,0	6,9	6,0	6,9

Not 16 Derivatinstrument

mnkr	KONCERNEN						MODERBOLAGET					
	2007			2006			2007			2006		
	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
Ränterelaterade												
– ränteswappar	1 377	1 557	195 735	1 071	1 636	173 262	1 617	2 177	317 047	1 357	2 014	285 651
– ränteterminer	35	36	4 211	4	2	4 000	35	36	4 211	4	2	4 000
Aktierelaterade	50	0	144	47	0	144	50	0	144	47	0	144
Valutarelaterade	2 307	1 330	96 685	233	3 621	90 760	523	1 254	47 517	233	3 127	67 891
Kreditrelaterade	30	–	18 600	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa derivatinstrument	3 799	2 923	315 375	1 355	5 259	268 166	2 225	3 467	368 919	1 641	5 143	357 686
<i>Innehav fördelat 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	(313)		28 965	(893)		41 995	(313)		28 965	(917)		41 997
3-12 månader	166		77 557	(1 570)		75 614	(71)		87 230	(1 455)		83 276
1-5 år	1 004		184 787	(1 008)		128 473	(5)		123 238	(777)		128 284
Längre än 5 år	19		24 066	(433)		22 084	(853)		129 486	(352)		104 129
Summa	876		315 375	(3 904)		268 166	(1 242)		368 919	(3 501)		357 686

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. I enstaka fall sker även säkringsredovisning av förändringar i verkligt värde avseende kreditriskexponeringar. I sådana fall används kreditderivat som säkringsinstrument.

Koncernen

Per den 31 december 2007 har derivat som används för säkring av verkligt värde ett nominellt belopp om 214,3 mdkr. Det verkliga värdet av dessa derivat var 1 209 mnkr. Årets värdeförändring på dessa derivat uppgår till 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 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 114 mnkr.

Moderbolaget

Per den 31 december 2007 har derivat som används för säkring av verkligt värde ett nominellt belopp om 18,3 mdkr. Det verkliga värdet av dessa derivat var –232 mnkr. Årets värdeförändring på dessa derivat uppgår till –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 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 –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 reinvesterings- alternativt refinansieringsränta. De framtida kassaflödena som säkras har hög sannolikhet att inträffa då de är kontrakterade.

Koncernen och moderbolaget

Per den 31 december 2007 har derivat som används för kassaflödessäkringar ett nominellt belopp om 1,9 mdkr. Det verkliga värdet av dessa derivat var –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 14 mnkr. Ineffektivitet i säkringarna har varit obefintlig.

Not 17 Klassificering av finansiella instrument

KONCERNEN

Finansiella tillgångar

mnkr	2007					2006				
	Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar	Lånefordringar i säkringsredovisning	Derivatinstrument för säkring	Summa	Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar	Lånefordringar i säkringsredovisning	Derivatinstrument för säkring	Summa
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker		0			0		0			0
Belåningsbara statsskuldforbindelser	10				10	3				3
Utlåning till kreditinstitut		19 909			19 909		9 962			9 962
Utlåning till allmänheten		75 183	92 798		167 981		91 191	78 822		170 013
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar		(53)	(869)		(922)			(405)		(405)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	31 056				31 056	21 813				21 813
Aktier och andelar	4				4	2				2
Derivatinstrument				3 799	3 799				1 355	1 355
Övriga tillgångar		296			296		84			84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328	455			783	227	464			691
Summa	31 398	95 790	91 929	3 799	222 916	22 045	101 701	78 417	1 355	203 518
					222 426					204 875

forts not 17

KONCERNEN

Finansiella skulder

mnr	2007						2006					
	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Övriga finansiella skulder som omfattas av säkrings-redovisning	Derivat-instrument för säkring	Summa	Summa verkligt värde	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Övriga finansiella skulder som omfattas av säkrings-redovisning	Derivat-instrument för säkring	Summa	Summa verkligt värde
Skulder till kreditinstitut		15 537			15 537	15 537		5 407			5 407	5 407
Inlåning från allmänheten		759			759	759					–	–
Emitterade värdepapper		38 127	153 680		191 807	191 786	40 394	141 934			182 328	181 553
Derivatinstrument				2 923	2 923	2 923				5 259	5 259	5 259
Övriga skulder	224	470			694	694		890			890	890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	107	2 304		2 420	2 420	60	939			999	999
Efterställda skulder			2 725		2 725	2 741		2 808			2 808	2 839
Summa	233	55 000	158 709	2 923	216 865	216 860	46 751	145 681	5 259	197 691	196 947	

MODERBOLAGET

Finansiella tillgångar

mnkr	2007						2006					
	Värdepapper värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Lånefordringar	Lånefordringar i säkrings-redovisning	Derivat-instrument för säkring	Summa	Summa verkligt värde	Värdepapper värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Lånefordringar	Lånefordringar i säkrings-redovisning	Derivat-instrument för säkring	Summa	Summa verkligt värde
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker		0			0	0		0			0	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser	10				10	10	3				3	3
Utlåning till kreditinstitut		38 502			38 502	38 425	28 052				28 052	28 169
Utlåning till allmänheten		29 570			29 570	29 018	34 560	30 476			65 036	65 432
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar		(88)			(88)	–			(255)		(255)	–
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	31 056				31 056	31 056	21 813				21 813	21 813
Aktier och andelar	4				4	4	2				2	2
Derivatinstrument				2 225	2 225	2 225				1 641	1 641	1 641
Övriga tillgångar		537			537	537		387			387	387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328	162			490	490	227	254			481	481
Summa	31 398	68 683		2 225	102 306	101 765	22 045	63 253	30 221	1 641	117 160	117 928

MODERBOLAGET

Finansiella skulder

mnkr	2007						2006					
	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Övriga finansiella skulder som omfattas av säkrings-redovisning	Derivat-instrument för säkring	Summa	Summa verkligt värde	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Övriga finansiella skulder som omfattas av säkrings-redovisning	Derivat-instrument för säkring	Summa	Summa verkligt värde
Skulder till kreditinstitut		7 092			7 092	7 092		605			605	605
Inlåning från allmänheten		759			759	759					–	–
Emitterade värdepapper		38 127	48 446		86 573	85 990	40 394	65 589			105 983	105 816
Derivatinstrument				3 467	3 467	3 467				5 143	5 143	5 143
Övriga skulder	224	447			671	671	608				608	608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	96	419		524	524	7	325			332	332
Efterställda skulder			2 725		2 725	2 741		2 808			2 808	2 839
Summa	233	46 521	51 590	3 467	101 811	101 244	0	41 614	68 722	5 143	115 479	115 343

Not 18 Aktier och andelar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Noterade aktier värderade till verkligt värde via resultaträkningen	4	2	4	2
Summa	4	2	4	2

Tillgångarna förväntas avvecklas inom tolv månader.

Not 19 Aktier och andelar i joint ventures

FriSpar Bolån AB är ett joint venture och redovisas enligt klyvningsmetoden.				
mnkr		2007		2006
MODERBOLAGET		FriSpar Bolån AB 556248-3338 Stockholm		FriSpar Bolån AB 556248-3338 Stockholm
Svenska kreditinstitut				
Anskaffningsvärde vid årets början		459		357
Aktieägartillskott		143		102
Anskaffningsvärde vid årets slut		602		459
Tillgångarna förväntas avvecklas efter mer än tolv månader.				
		2007		2006
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		602		459
		2007		2006
MODERBOLAGET		FriSpar Bolån AB 556248-3338 Stockholm		FriSpar Bolån AB 556248-3338 Stockholm
Svenska kreditinstitut				
Omsättningstillgångar		11		8
Anläggningstillgångar		10 697		9 358
Kortfristiga skulder		53		51
Långfristiga skulder		10 169		8 856
Intäkter		31		31
Kostnader		(30)		(31)

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

Not 20 Aktier och andelar i koncernföretag

mnkr		2007		2006
MODERBOLAGET		AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) 556645-9755 Stockholm		AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) 556645-9755 Stockholm
Svenska kreditinstitut				
Anskaffningsvärde vid årets början		4 000		0
Nyemission		–		50
Aktieägartillskott		1 200		3 950
Anskaffningsvärde vid årets utgång		5 200		4 000
Tillgångarna förväntas avvecklas efter mer än tolv månader.				
		2007		2006
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		5 200		4 000

SRM-bolagen är i koncernredovisningen att betrakta som dotterbolag, då SBAB genom avtal utövar ett bestämmande inflytande. SBAB äger inga aktier i bolagen.

Not 21 Immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Anskaffningsvärde vid årets början	92	68	36	25
– Förvärv under året	26	24	8	11
– Avyttringar under året	–	(0)	–	(0)
Anskaffningsvärde vid årets slut	118	92	44	36
Avskrivningar vid årets början	(37)	(20)	(15)	(8)
– Årets avskrivningar enligt plan	(23)	(17)	(10)	(7)
– Avyttringar under året	–	0	–	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	(60)	(37)	(25)	(15)
Netto bokfört värde	58	55	19	21

Not 22 Materiella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Anskaffningsvärde vid årets början	107	101	107	101
– Förvärv under året	4	7	4	7
– Avyttringar under året	(4)	(1)	(4)	(1)
Anskaffningsvärde vid årets slut	107	107	107	107
Avskrivningar vid årets början	(88)	(80)	(88)	(80)
– Årets avskrivningar enligt plan	(7)	(9)	(7)	(9)
– Avyttringar under året	2	1	2	1
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	(93)	(88)	(93)	(88)
Netto bokfört värde	14	19	14	19

Not 23 Övriga tillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Fondlikvidfordringar	10	–	–	–
Förfallna räntefordringar	138	83	37	38
Anteciperad utdelning	–	–	408	–
Skattefordringar	14	–	77	–
Fordringar på värdepapperiseringsbolag	–	–	–	307
Övrigt	134	1	15	42
Summa	296	84	537	387
Övriga tillgångar fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	178	84	537	387
Längre än 1 år	118	–	–	–
Summa	296	84	537	387

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Förutbetalda kostnader	21	15	21	15
Upplupna ränteintäkter	656	572	398	372
Upplupna garantier	79	75	38	50
Övriga upplupna intäkter	27	29	33	44
Summa	783	691	490	481
Övriga tillgångar fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	735	645	469	451
Längre än 1 år	48	46	21	30
Summa	783	691	490	481

Not 25 Skulder till kreditinstitut

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Utlåning i svenska kronor	8 660	4 802	215	–
Utlåning i utländsk valuta	6 877	605	6 877	605
Summa	15 537	5 407	7 092	605
<i>varav repor</i>	<i>15 527</i>	<i>5 398</i>	<i>7 092</i>	<i>605</i>
<i>Utestående skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	–	–	–	–
Högst 3 månader	15 537	5 407	7 092	605
Summa	15 537	5 407	7 092	605
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,1	0,0	0,1	0,0

Not 26 Inlåning från allmänheten

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Den totala inlåningsvolymen uppgick vid utgången av året 2007 till 759 mnkr.

SBAB erbjuder i dagsläget två sparprodukter, Sparkonto samt SBAB-konto. Sparkonto är ett inlåningskonto med rörlig ränta och kan erbjudas till både befintliga och nya kunder. Räntesatsen på sparkontot uppgick till 4,10% per 2007-12-31. 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 till 4,85% per 2007-12-31.

Ränta på inestående 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. Konthavare kan när som helst säga upp sitt konto. Kontona omfattas av den statliga insättningsgarantin.

Not 27 Emitterade värdepapper m m

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
<i>Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde:</i>				
Certifikat i svenska kronor	18 961	18 180	18 961	18 180
Certifikat i utländsk valuta	19 166	22 215	19 166	22 215
Summa	38 127	40 395	38 127	40 395
<i>Säkringsredovisade finansiella skulder:</i>				
Obligationslån i svenska kronor	68 935	58 850	14 417	12 385
Obligationslån i utländsk valuta	84 745	83 083	34 029	53 203
Summa	153 680	141 933	48 446	65 588
Summa emitterade värdepapper mm	191 807	182 328	86 573	105 983
<i>varav säkerställda obligationer</i>	<i>105 719</i>	<i>69 143</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
<i>Emitterade värdepapper m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	98 806	99 137	68 030	76 692
Längre än 1 år men högst 5 år	86 161	78 089	17 614	28 008
Längre än 5 år men högst 10 år	6 219	4 509	848	1 197
Längre än 10 år	621	593	81	86
Summa	191 807	182 328	86 573	105 983
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,6	1,6	0,6	0,8
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	1,5	1,3	0,3	0,4

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 till 46,8 mdkr per 2007-12-31.

Not 28 Övriga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Leverantörsskulder	13	19	13	19
Personalens källskatt	5	5	5	5
Skatteskulder	–	506	–	422
Skulder till låntagare	443	347	420	130
Sålda ej innehavda värdepapper	224	–	224	–
Skulder till värdepapperiseringsbolag	–	–	–	19
Övrigt	9	13	9	13
Summa	694	890	671	608

forts not 28

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Övriga skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	694	890	671	608
Längre än 1 år	–	–	–	–
Summa	694	890	671	608

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Upplupna räntekostnader	2 327	876	437	236
Övriga upplupna kostnader	93	123	87	96
varav omorganisation	–	16	–	16
Summa	2 420	999	524	332
Övriga skulder fördelade efter förväntad förfallotidpunkt, bokfört värde				
Högst 1 år	2 420	999	524	332
Längre än 1 år	–	–	–	–
Summa	2 420	999	524	332

Not 30 Uppskjutna skattefordringar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i:				
– Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar	35	30	–	–
– Emitterade värdepapper	(216)	113	41	–
– Derivatinstrument	295	0	(41)	–
– Immateriella anläggningstillgångar	(11)	(9)	–	–
– Överavskrivningar	–	(1)	–	–
– Övrigt	0	–	0	–
Summa	103	133	0	–
Förändring av uppskjutna skatter:				
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	(25)	437	5	–
Uppskjuten skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	(5)	0	(5)	–
Summa	(30)	437	0	–
Utestående fordringar fördelade efter förväntad förfallotidpunkt, bokfört värde				
Högst 1 år	–	–	–	–
Längre än 1 år	103	133	0	–
Summa	103	133	0	–

Not 31 Efterställda skulder

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Lånebeteckning	Nominellt belopp	Utestående nominellt belopp	Första möjliga rätt till inlösen för SBAB	Räntesats, % 2007-12-31	Förfallodag	Bokfört värde	
						2007	2006
Förlagslån JPY 1	10 000 000 000	10 000 000 000	2008	6,20	Evigt	581	614
Förlagslån JPY 2	10 000 000 000	10 000 000 000	–	5,23	2015-11-16	698	714
Förlagslån SEK 1	500 000 000	500 000 000	2011	3,60	2016-06-14	479	483
Förlagslån SEK 2	700 000 000	700 000 000	2016	5,22	Evigt	667	697
Förlagslån SEK 3	300 000 000	300 000 000	2016	3 M STIBOR+0,93	Evigt	300	300
Summa						2 725	2 808
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 1

Lånet har evig löptid.

Ränta: För perioden 1992-09-30 – 2008-03-29: 6,20%. För perioden 2008-03-30 – 2013-03-29, det högsta av 8,20% och "long-term prime rate" för JPY med tillägg av 2%. För perioden 2013-03-30 och därefter, det högsta av den ränta som fastställts för perioden 2008-03-30 – 2013-03-29 och "long-term prime rate" för JPY för innevarande period med tillägg av 3%.

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 – 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 – 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 – 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.

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 30 mars 2008 och därefter vart femte år i samband med räntebetalningsdagen som infaller i mars, uppsäga JPY 1 till förtida återbetalning. SBAB har även 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. 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 2007. För åren 2005 och 2006 beslutades att ingen utdelning skulle utgå. En komplett redogörelse över förändringar i eget kapital finns på sidan 26.

Not 33 Ställda säkerheter för egna skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2007	2006	2007	2006
Lånefordringar	121 282	84 283	–	–
Repor	2 405	–	–	–
Värdepapper	7 106	608	7 106	608
Summa	130 793	84 891	7 106	608

Av de ställda säkerheterna utgör 123 687 mnkr (84 283 mnkr) säkerhetsmassa för säkerställda obligationer på 105 719 mnkr (69 143 mnkr).

Not 34 Åtaganden

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Åtaganden om framtida betalningar				
<i>Avtal om köp och försäljning av värdepapper på termin</i>	–	–	–	–
<i>Övriga åtaganden om framtida betalningar</i>	–	–	–	–
Andra åtaganden				
<i>Beviljade men ej utbetalda krediter</i>	4 190	3 264	4 080	3 175
<i>Outnyttjad del av beviljade räkningskrediter</i>	–	–	–	–
<i>Övriga åtaganden</i>	–	–	–	–
Åtaganden fördelade per förfalloår				
Inom 1 år	2 738	3 064	2 628	2 975
1-5 år	1 452	200	1 452	200
> 5 år	–	–	–	–
Summa	4 190	3 264	4 080	3 175

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 Sakerställda 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 och redovisas enligt klyvningsmetoden.

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
Moderbolaget 2006						
Utlåning till kreditinstitut	9 896	490	17 365	463	27 261	953
Derivatinstrument	47				47	
Övriga tillgångar	357				357	
Summa	10 300	490	17 365	463	27 665	953
Emitterade värdepapper			900	23	900	23
Derivatinstrument	517				517	
Övriga skulder	19				19	
Summa	536	–	900	23	1 436	23

Övriga inköp och försäljning mellan koncernföretag redovisas i not 4.

forts not 35

Lån till styrelse, VD och övriga nyckelpersoner i ledande ställning

mnkr	2007		2006	
	Utlåning	Ränte-intäkt	Utlåning	Ränte-intäkt
Lån till nyckelpersoner				
VD	–	–	–	–
Styrelse	2	0	0	0
Övriga nyckelpersoner i ledande ställning	10	0	7	0
Summa	12	0	7	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 vice verkställande direktörer samt kreditchefen (övrig nyckelperson i ledande ställning) får endast ske till sådana villkor som normalt gäller, d v s de kan inte få förmånskredit. Övriga nyckelpersoner kan låna till sedvanliga personalvillkor.

I övrigt hänvisas till not 5 Personalkostnader.

Not 36 Segmentrapportering

KONCERNEN

mnkr	2007					2006				
	Konsument	Företags-krediter	Finans	Oför-delade poster	Summa	Konsument	Företags-krediter	Finans	Oför-delade poster	Summa
Resultaträkning										
Räntenetto	767	173	237		1 177	851	135	231		1 217
Provisionsnetto	22	0	(3)		19	23	0	3		26
Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde	0	4	(445)		(441)	0	–	192		192
Summa rörelseintäkter	789	177	(211)		755	874	135	426		1 435
Övriga kostnader	(370)	(63)	(53)		(486)	(441)	(70)	(58)		(569)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(21)	(2)	(8)		(31)	(17)	(2)	(7)		(26)
Summa kostnader före kreditförluster	(391)	(65)	(61)		(517)	(458)	(72)	(65)		(595)
Kreditförluster, netto	17	3	–		20	0	0	–		0
Rörelseresultat	415	115	(272)		258	416	63	361		840
Balansräkning per 31 december										
Tillgångar	148 911	28 762	45 301	117	223 091	149 174	30 275	24 143	133	203 725
Skulder	143 790	27 774	45 301		216 865	143 540	29 502	24 143	506	197 691
Övrigt										
Årets investeringar	21	2	7		30	19	3	9		31

FriSpar Bolån ingår med samägandes andel i respektive segment. Koncerninterna elimineringar är redan justerade i respektive segment. I ofördelade poster ingår sådana poster som inte ska fördelas, såsom skatteskuld och uppskjuten skattefordran.

Effekter av byte av redovisningsprinciper för moderbolaget

Förändringar i eget kapital vid förändrade redovisningsprinciper

MODERBOLAGET mnkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Eget kapital
Utgående balans 2005-12-31 enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper	1 958	392	2 467	4 817
<i>Ändrade redovisningsprinciper</i>				
Nettoeffekter av övergång till verkligt värderedovisning enligt IAS 39			(254)	(254)
Förändring av kreditförlustreservering enligt IAS 39			21	21
Övriga omräkningar enligt IAS 39			205	205
Förändring av skatt hänförlig till omräkning enligt IFRS			7	7
Ingående balans IFRS 2006-01-01	1 958	392	2 446	4 796
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Eget kapital
Utgående balans 2006-12-31 enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper	1 958	392	3 575	5 925
<i>Ändrade redovisningsprinciper</i>				
Nettoeffekter av övergång till verkligt värderedovisning enligt IAS 39			160	160
Förändring av kreditförlustreservering enligt IAS 39			16	16
Övriga omräkningar enligt IAS 39			168	168
Förändring av skatt hänförlig till omräkning enligt IFRS			(92)	(92)
Utgående balans IFRS 2006-12-31	1 958	392	3 827	6 177

Från och med den 1 januari 2007 upprättar SBAB sin redovisning för moderbolaget i enlighet med lagbegränsad IFRS. Delårsrapporten för första kvartalet 2007 var den första rapporten som företaget lämnade enligt IFRS. Till och med 2006 har SBAB tillämpat Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden.

De förändringar i redovisningsprinciper som denna övergång medför samt övergångseffekterna på eget kapital presenteras i det följande.

Tillämpning av IAS 39 – Finansiella instrument och säkringsredovisning

SBAB innehar placeringar i räntebärande instrument. Dessa har tidigare värderats till upplupet anskaffningsvärde. I enlighet med IAS 39 ska dessa tillgångar värderas till verkligt värde. Värdeförändringar på dessa instrument redovisas från 2007 över resultaträkningen då dessa klassificerats som "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen".

SBAB har finansiella derivatinstrument, terminskontrakt, som innehas för att skapa den räntebindningstid på utlåningen som är önskvärd. Dessa derivatinstrument har tidigare inte redovisats till verkligt värde, vilket är tvingande enligt IAS 39. De förändringar i verkligt värde på derivatinstrument som identifieras som kassaflödessäkringar och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas i eget kapital. Ackumulerade belopp i eget kapital återförs till resultaträkningen i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet. Förändringar i verkligt värde på derivat som identifieras som säkring till verkligt värde, och

som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas i resultaträkningen tillsammans med förändringar i verkligt värde på den tillgång eller skuld som gett upphov till den säkrade risken.

Övergångseffekten på eget kapital som beräknas uppstå genom att derivatinstrument samt finansiella tillgångar värderas till verkligt värde per den 1 januari 2006 uppgår till -184 mnkr, efter beaktande av skatt.

Förändring av reservering kreditförluster

De justeringar som görs i den gruppvisa reserven är hänförliga till principändringarna för den del av den gruppvisa reserven som avser konsumentkrediter. SBAB har tidigare år, för den homogena grupp av lånefordringar som konsumentlånen utgör, använt en mycket enkel modell som bygger på en statistiskt framtagen andel av portföljens storlek och framtida risk/händelseutveckling. Den nya principen överensstämmer fullt ut med det sätt och den princip som används för företagskrediterna. Beräkning av sannolika kreditförluster sker brutto och i det fall det finns en garanti redovisas denna som fordran på motparten.

Övergångseffekten på eget kapital som beräknas uppstå genom ändrad kreditförlustreservering samt bruttoredoovisning av garantier beräknas uppgå per den 1 januari 2006 till 15 mnkr, efter beaktande av skatt.

Ränteskillnadsersättningar och återköp

Vid förtida lösen av lån betalar kunden en ränteskillnadsersättning som är av-

sedd att täcka den kostnad som uppstår för SBAB. Denna ersättning har tidigare periodiserats över den återstående räntebindningstiden. Enligt IAS 39 ska erhållen ränteskillnadsersättning intäktsföras direkt. Motsvarande gäller vid SBAB:s återköp av skuld, där kostnaden/intäkten vid återköp har periodiserats över ursprunglig löptid, medan denna enligt IAS 39 ska resultatföras direkt.

Övergångseffekten på eget kapital, som beräknas uppstå genom att ränteskillnadsersättningar resultatförs direkt per den 1 januari 2006, uppgår till 130 mnkr, efter beaktande av skatt.

Periodisering av avgifter

Transaktionskostnader i form av försäljningsprovisioner till samarbetspartners hänförliga till anskaffningen av lån har tidigare i allt väsentligt kostnadsförts i samband med utförd prestation. Enligt IAS 39 utgör dessa provisioner transaktionskostnader, vilka därför utgör en del av anskaffningskostnaden för lånet, vilket kommer att redovisas i balansräkningen och periodiseras som ränta över kreditens förväntade löptid.

Övergångseffekten på eget kapital, som beräknas uppstå genom att transaktionskostnaderna periodiseras över kreditens förväntade löptid per den 1 januari 2006, uppgår till 31 mnkr, efter beaktande av skatt.

Skatter

De ovanstående justeringarna minskade skattekostnaden per 1 januari 2006 med 7 mnkr.

Effekter av övergång till IFRS för koncernen

Förändringar i eget kapital vid övergång till IFRS

KONCERNEN mnkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Övriga reserver	Balanserade vinstmedel	Eget kapital
Utgående balans 2005-12-31 enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper	1 958	1 174		2 468	5 600
<i>Omräkning enligt IFRS</i>					
Omföring reservfond till upparbetat resultat		(392)		392	
Omföring eget kapitalandel av obeskattade reserver och övriga bundna reserver		(782)		782	
Nettoeffekter av övergång till verkligt värderedovisning enligt IAS 39				(466)	(466)
Förändring av kreditförlustreservering enligt IAS 39				21	21
Övriga omräkningar enligt IAS 39			(2)	206	204
Förändring av skatt hänförlig till omräkning enligt IFRS				7	7
Ingående balans IFRS 2006-01-01	1 958	–	(2)	3 410	5 366
	Aktiekapital	Bundna reserver	Övriga reserver	Balanserade vinstmedel	Eget kapital
Utgående balans 2006-12-31 enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper	1 958	418		3 686	6 062
<i>Omräkning enligt IFRS</i>					
Omföring reservfond till upparbetat resultat		(392)		392	
Omföring eget kapitalandel av obeskattade reserver och övriga bundna reserver		(26)		26	
Nettoeffekter av övergång till verkligt värderedovisning enligt IAS 39				(233)	(233)
Förändring av kreditförlustreservering enligt IAS 39				16	16
Övriga omräkningar enligt IAS 39			12	166	178
Förändring av skatt hänförlig till omräkning enligt IFRS				11	11
Utgående balans IFRS 2006-12-31	1 958	–	12	4 064	6 034

Effekter av övergång till IFRS för koncernen

Från och med den 1 januari 2007 upprättar SBAB sin koncernredovisning i enlighet med IFRS. Delårsrapporten för första kvartalet 2007 var den första rapporten som företaget lämnade enligt IFRS. Till och med 2006 har SBAB tillämpat Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden. Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången IFRS tillämpas", varvid övergångsdatum är den 1 januari 2006. IFRS 1 föreskriver att även jämförelsetalen för närmast föregående år ska redovisas enligt IFRS. Finansiell information avseende tidigare räkenskapsår än 2006 omräknas ej. Huvudregeln innebär att alla tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU per den 31 december 2007, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock några undantag från huvudregeln som företaget har möjlighet att välja. SBAB har inte tillämpat några undantag från huvudregeln enligt IFRS 1.

De förändringar i redovisningsprinciper som denna övergång medför samt övergångseffekterna på koncernens resultat- och balansräkningar presenteras i det följande.

Tillämpning av IAS 39

a) Finansiella instrument och säkringsredovisning

SBAB innehar placeringar i räntebärande instrument. Dessa har tidigare värderats till upplupet anskaffningsvärde. I enlighet med IAS 39 ska dessa tillgångar värderas till verkligt värde. Värdeförändringar på dessa instrument redovisas från 2007 över resultaträkningen då dessa klassificerats som "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen".

SBAB har finansiella derivatinstrument, terminskontrakt, som innehåller för att skapa den räntebindningstid på utlåningen som är önskvärd. Dessa derivatinstrument har tidigare inte redovisats till verkligt värde, vilket är tvingande enligt IAS 39. De förändringar i verkligt värde på derivatinstrument som identifieras som kassaflödessäkringar och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas i eget kapital. Ackumulerade belopp i eget kapital återförs till resultaträkningen i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet. Förändringar i verkligt värde på derivat som identifie-

ras som säkring till verkligt värde, och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas i resultaträkningen tillsammans med förändringar i verkligt värde på den tillgång eller skuld som gett upphov till den säkrade risken.

Övergångseffekten på eget kapital som beräknas uppstå genom att derivatinstrument samt finansiella tillgångar värderas till verkligt värde per den 31 december 2006 uppgår till -154 mnkr, efter beaktande av skatt.

b) Förändring av reservering kreditförluster

De justeringar som görs i den gruppvisa reserven är hänförliga till principändringarna för den del av den gruppvisa reserven som avser konsumentkrediter. SBAB har tidigare år, för den homogena grupp av lånefordringar som konsumentlånen utgör, använt en mycket enkel modell som byggt på en statistiskt framtagna andel av portföljens storlek och framtida risk/händelseutveckling. Den nya principen överensstämmer fullt ut med det sätt och den princip som används för företagskrediterna. Beräkning av sannolika kreditförluster sker brutto och i det fall det finns en garanti redovisas denna som fordran på motparten.

Övergångseffekten på eget kapital som beräknas uppstå genom ändrad kreditförlustreservering samt bruttoredovisning av garantier beräknas uppgå per den 31 december 2006 till 12 mnkr, efter beaktande av skatt.

c) Ränteskillnadsersättningar och återköp

Vid förtida lösen av lån betalar kunden en ränteskillnadsersättning som är avsedd att täcka den kostnad som uppstår för SBAB. Denna ersättning har tidigare periodiserats över den återstående räntebindningstiden. Enligt IAS 39 ska erhållen ränteskillnadsersättning intäktsföras direkt. Motsvarande gäller vid SBAB:s återköp av skuld, där kostnaden/intäkten vid återköp har periodiserats över ursprunglig löptid, medan denna enligt IAS 39 ska resultatföras direkt.

Övergångseffekten på eget kapital, som beräknas uppstå genom att ränteskillnadsersättningar och återköp av skulder resultatföras direkt per den 31 december 2006, uppgår till 99 mnkr, efter beaktande av skatt.

d) Periodisering av avgifter

Transaktionskostnader i form av försäljningsprovisioner till samarbetspartners hänförliga till anskaffningen av lån har tidigare i allt väsentligt kostnadsförts i samband med utförd prestation. Enligt IAS 39 utgör dessa provisioner transaktionskostnader, vilka därför utgör en del av anskaffningskostnaden för lånet, vilket kommer att redovisas i balansräkningen och periodiseras som ränta över kreditens förväntade löptid.

Övergångseffekten på eget kapital, som beräknas uppstå genom att transaktionskostnaderna periodiseras över kreditens förväntade löptid per den 31 december 2006, uppgår till 25 mnkr, efter beaktande av skatt.

Tillämpning av IAS 27

e) Konsolidering av värdepapperiseringsbolag

SBAB har tidigare ej konsoliderat värdepapperiseringsbolag med hänsyn till det legala ägandet. Införande av IAS 27 innebär att koncerndefinitionen baseras på kontroll. Värdepapperiseringsbolagen kontrolleras genom avtal av SBAB och konsolideras därmed enligt IAS 27.

Tillämpning av IAS 31

f) Andelar i joint ventures

SBAB har tidigare konsoliderat FriSpar som ägs till 51%. FriSpar är genom avtal ett joint venture i enlighet med IAS 31. FriSpar redovisas enligt klyvningsmetoden.

Skatter

De ovanstående justeringarna minskade skattekostnaden per 31 december 2006 med 11 mnkr.

Kassaflödesanalys

Tillämpningen av IAS 27 samt IAS 31 har medfört att kassaflödesanalyserna har förändrats och värdepapperiseringsbolagen ingår i analysen. FriSpar som redovisas enligt klyvningsmetoden ingår med den del som har påverkat koncernredovisningen. Se vidare avsnitt ovan om effekterna av IAS 27 samt IAS 31.

Se sidorna 66–67 för specificering av ovanstående effekter i koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys.

Omräkning av koncernresultaträkning 2006 vid övergång till IFRS

Resultaträkning

KONCERNEN mnkr	Tidigare redovisnings- principer	IAS 27 se sid 65 e)	IAS 31 se sid 65 f)	IAS 39 se sid 65 a-d)	Övriga justeringar	IFRS
Ränteintäkter	6 306	531	(59)	(74)		6 704
Räntekostnader	(4 972)	(512)	(11)	8		(5 487)
Räntenetto	1 334	19	(70)	(66)		1 217
Erhållna utdelningar	0					0
Provisionsintäkter	40	(17)	30			53
Provisionskostnader	(138)		40	71		(27)
Nettoreultat av finansiella poster till verkligt värde	5			187		192
Övriga rörelseintäkter	0					0
Summa rörelseintäkter	1 241	2	0	192		1 435
Personalkostnader	(245)				(16)	(261)
Övriga kostnader	(322)	(2)	0		16	(308)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(26)					(26)
Summa kostnader före kreditförluster	(593)	(2)	0		–	(595)
Kreditförluster, netto	4			(4)		0
Rörelseresultat	652	0	0	188	–	840
Minoritetsandel i periodens resultat	0		(0)			–
Skatt på årets resultat	(190)		(0)	4		(186)
Årets resultat	462	0	–	192	–	654

Omräkning av koncernbalansräkning 2006-12-31 vid övergång till IFRS

Balansräkning

KONCERNEN mnkr	Tidigare redovisnings- principer	IAS 27 se sid 65 e)	IAS 31 se sid 65 f)	IAS 39 se sid 65 a-d)	Övriga justeringar	IFRS
TILLGÅNGAR						
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker	0					0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	3					3
Utlåning till kreditinstitut	791	662	8 509			9 962
Utlåning till allmänheten	171 160	7 427	(8 545)	(29)		170 013
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar				(405)		(405)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	21 847			(34)		21 813
Derivatinstrument	737	(25)		643		1 355
Aktier och andelar	0			2		2
Uppskjutna skattefordringar				143	(10)	133
Immateriella anläggningstillgångar	55					55
Materiella anläggningstillgångar	19					19
Övriga tillgångar	394	(309)	(2)	1		84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	591	24	8	68		691
SUMMA TILLGÅNGAR	195 597	7 779	(30)	389	(10)	203 725
SKULDER OCH EGET KAPITAL						
SKULDER						
Skulder till kreditinstitut	5 415		(8)			5 407
Emitterade värdepapper m m	174 423	7 766	441	(302)		182 328
Derivatinstrument	4 713			546		5 259
Övriga skulder	772	(13)	(1)	132		890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 115	26	(20)	(122)		999
Uppskjutna skatteskulder	10				(10)	0
Efterställda skulder	2 645			163		2 808
Summa skulder	189 093	7 779	412	417	(10)	197 691
Minoritetsintresse	442		(442)			–
EGET KAPITAL						
Aktiekapital	1 958					1 958
Övriga reserver	418				(406)	12
Balanserade vinstmedel	3 686			(28)	406	4 064
Summa eget kapital	6 062			(28)	–	6 034
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	195 597	7 779	(30)	389	(10)	203 725

Omräkning av koncernbalansräkning 2006-01-01 vid övergång till IFRS

Balansräkning

KONCERNEN mnkr	Tidigare redovisnings- principer	IAS 27 se sid 65 e)	IAS 31 se sid 65 f)	IAS 39 se sid 65 a-d)	Övriga justeringar	IFRS
TILLGÅNGAR						
Kassa	0					0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	3					3
Utlåning till kreditinstitut	157	664	7 175			7 996
Utlåning till allmänheten	156 020	15 108	(7 220)	(25)		163 883
Förändringar av verkligt värde för räntesäkrande lånefordringar				932		932
Derivatinstrument	2 629	(51)		1 288		3 866
Aktier och andelar	0			2		2
Immateriella anläggningstillgångar	48					48
Materiella anläggningstillgångar	21					21
Övriga tillgångar	2 546	(424)	(1)	1		2 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404	26	10	69		509
SUMMA TILLGÅNGAR	161 828	15 323	(36)	2 267		179 382
SKULDER OCH EGET KAPITAL						
SKULDER						
Skulder till kreditinstitut	4 525		(17)			4 508
Emitterade värdepapper m m	145 400	15 310	343	(3)		161 050
Derivatinstrument	2 501	(51)		2 410		4 860
Övriga skulder	91	64				155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 212		(18)	(132)		1 062
Uppskjutna skatteskulder	304			(7)		297
Efterställda skulder	1 851			233		2 084
Summa skulder	155 884	15 323	308	2 501		174 016
Minoritetsintresse	344		(344)			–
EGET KAPITAL						
Aktiekapital	1 958					1 958
Övriga reserver	1 174				(1 176)	(2)
Balanserade vinstmedel	2 468			(234)	1 176	3 410
Summa eget kapital	5 600			(234)	–	5 366
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	161 828	15 323	(36)	2 267	–	179 382

Omräkning av kassaflödesanalys vid övergång till IFRS

Kassaflödesanalys

KONCERNEN Jan-dec 2006 mnkr	Kassaflödesanalys enligt tidigare redovisningsregler	Omvärdering IAS 27 se sid 65 e)	Omvärdering IAS 31 se sid 65 f)	Kassaflödesanalys omräknat till IFRS
Likvida medel vid periodens början	157	664	(0)	821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(427)	(2)	98	(331)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(31)	–	–	(31)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 092	–	(98)	994
Ökning / Minskning av likvida medel	634	(2)	(0)	632
Likvida medel vid periodens slut	791	662	(0)	1 453

Vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 4 254 mnkr varav årets resultat utgör 190 mnkr.

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 årsstämman för fogande, nämligen 3 980 mnkr, varav årets resultat 151 mnkr, balanseras i ny räkning.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad i överenskommelse med god redovisningssed för kreditmarknadsbolag, att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållandena samt att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats i årsredovisningen.

Stockholm den 19 mars 2008

Claes Kjellander
Styrelseordförande

Gunilla Asker
Styrelseledamot

Jan Berg
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Lars Linder-Aronson
Styrelseledamot

Michael Thorén
Styrelseledamot

Anders Bloom
Arbetstagarrepresentant

Marcus Eklind
Arbetstagarrepresentant

Eva Cederbalk
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2008

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 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 9-68. 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 20 mars 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor



Bolagsstyrningsrapport

sid 71 Bolagsstyrningsrapport
sid 75 Styrelse
sid 76 Företagsledning och Revisor

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 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. SBAB följer Koden i enlighet med Regeringskansliets uttolkning från och med den tidpunkt då respektive kodbestämmelse aktualiseras första gången efter ikraftträdandet av Koden, dock med undantag för vissa nedan angivna avvikelser.

Bolagets revisor har granskat denna bolagsstyrningsrapport.

Årsstämman

Årsstämma i SBAB hölls den 19 april 2007 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 flertalet av styrelseledamöterna, VD samt bolagets revisorer närvarande. Vid årsstämman var styrelseordförande Claes Kjellander stämmans ordförande.

På stämman omvaldes styrelse-

ledamöterna Claes Kjellander (styrelseordförande), Gunilla Asker, Jan Berg, Helena Levander, Lars Linder-Aronson och Michael Thorén. Ledamoten Leif Jakobsson avgick som styrelseledamot i samband med årsstämman. På stämman utsågs Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor.

Styrelseledamöternas arvoden beslutades på årsstämman. Vidare beslutades om ansvarsfrihet för styrelsen och VD, vinstdisposition och fastställelse av bokslutet för 2006. VD Eva Cederbalk höll ett anförande om SBAB:s verksamhet under 2006. Revisor Per Bergman rapporterade vid årsstämman om sin granskning i revisionsberättelsen samt redogjorde i anslutning här till för sitt arbete med revisionen av SBAB under det gångna året.

Protokoll från årsstämman finns tillgängligt hos SBAB samt på bolagets 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:

- 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.

Då processen avslutats ska gjorda nomineringar offentliggöras enligt Kodens riktlinjer. Genom detta enhetliga och strukturerade arbetsätt tillförsäkras kvaliteten i hela nomineringsarbetet. En närmare beskrivning av nomineringsprocessen framgår av ovan angivna skrivelse, Statens ägarpolitik 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 arbetstagarorganisationen Finansförbundet. VD ingår inte i styrelsen.

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.

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 2007 har styrelsen haft sju ordinarie styrelsesammanträden och fyra 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, 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 bolagets 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 eller sekreterare.

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 fortlopande sitt arbete genom öppna diskussioner mellan styrelsens ordförande och de enskilda ledamöterna. Dessutom ska en årlig strukturerad utvärdering av styrelsens arbete och VD göras i enlighet med ägarens anvisningar. Styrelsens och VD:s arbete har utvärderats i samband med extra styrelsesammanträde den 14 november 2007.

Ordföranden i styrelsen och styrelseledamöterna arvoderas i enlighet med beslut taget på årsstämman. Mer information om ersättning till styrelsen framgår av not 5 till resultat- och balansräkningen.

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 och 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 delegeringsrättigheter och prissättningsfrågor 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, Anders Bloom (från och med 2007-05-15), Jan Berg och Eva Cederbalk (VD).

Kreditutskottet har under året haft 23 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 och float 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. Vidare kan styrelsen utse ytterligare ledamöter, som inte ingår i styrelsen, med lämplig bakgrund för utskottets arbete. Finansdirektören eller annan från bolagets finansverksamhet utsedd är föredragande

i respektive fråga samt, i den mån det är tillämpligt, SBAB:s riskchef.

Ledamöterna i finansutskottet har under året varit: Lars Linder-Aronson (ordförande), Helena Levander, Bo Marking (adjungerad ledamot till och med 19 februari 2007), Claes Kjellander och Eva Cederbalk (VD).

Finansutskottet har under året haft tio 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 bolagets ekonomichef. Vidare deltar stämмоvald revisor vid vissa förutbestämda möten under året.

Ledamöterna i revisionskommittén har under året varit Michael Thorén (ordförande), Marcus Eklind (från och med 2007-05-15), Leif Jakobsson (till och med 2007-05-15) och Helena Levander.

Revisionskommittén har under året haft 6 sammanträden.

Ersättningskommittén

Ersättningskommitténs uppgift är att bereda och lämna förslag i frågor om ersättning och andra villkor för bolagets 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 bolaget samt bereda frågor rörande

Styrelseledamöternas mötesnärvaro i styrelsen, utskott och kommittéer under 2007

	Styrelse	Kredit- utskott	Revisions- kommitté	Finans- utskott	Ersättnings- kommitté
Antal sammanträden	11	23	6	10	2
Närvaro					
Claes Kjellander	11	23		10	2
Gunilla Asker	9	13			
Jan Berg	11	22			
Helena Levander	8		4	5	
Lars Linder-Aronson	10			10	
Michael Thorén	11		6		2
Anders Bloom	11	9			
Marcus Eklind	10		4		

Deltagandet i utskott och kommittéer avser i vissa fall enbart en del av året. Mötesnärvaron för den ledamot som lämnade styrelsen i samband med årsstämman 2007 redovisas inte. Under första kvartalet 2007 har Finansförbundet utsett ytterligare en arbetstagarrepresentant, Marcus Eklind.

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.

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

Övriga kontrollerande organ

Revisor

Ansvaret 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. Revisorerna rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägaren genom revisionsberättelsen, vilken framläggas på årsstämman. Därutöver granskar revisorerna översiktligt bolagets 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 är organisatoriskt underställd VD men rapporterar även direkt till styrelsen och revisionskommittén. 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 även muntlig och skriftlig rapportering till revisionskommittén och styrelsen, avseende resultatet av internrevisionens arbete enligt planen.

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

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

Information och kommunikation

SBAB:s regelverk är tillgängligt för berörda personer på bolagets intranät och uppdateras löpande. Bland de viktigaste dokumenten kan nämnas attestinstruktion, kreditpolicy, kreditinstruktion, finanspolicy, finansinstruktion, reserverings- och riskklassificeringsinstruktioner.

Uppföljning

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

Finansiell information 2007

SBAB publicerade följande finansiella rapporter under 2007:

Boksluts-kommuniké 2006	31 januari
Delårsrapport januari-mars	31 maj
Halvårsrapport januari-juni	31 augusti
Delårsrapport januari-september	31 oktober

Årsredovisningen 2006 publicerades den 19 april 2007.

Granskningsrapport

Som en utvidgning av vårt revisionsuppdrag har vi på styrelsens uppdrag granskat bolagsstyrningsrapporten för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) för 2007. Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt de riktlinjer som anges i Svensk kod för bolagsstyrning.

Stockholm den 20 mars 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg

Auktoriserad revisor

Styrelse



Claes Kjellander

Styrelseordförande

Fil kand, doktorandstudier i företagsekonomi

Född 1945

Invald i styrelsen 2003

Ledamot i SBAB:s kreditutskott, finansutskott och ersättningskommitté

Andra styrelseuppdrag: Styrelseordförande ByggPartner gruppen, styrelseordförande ENACO AB, styrelseordförande 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, ekonomidirektör Fläkt AB



Gunilla Asker

Marknads- och Försäljningsdirektör Svenska Dagbladet

Civilekonom

Född 1962

Invald i styrelsen 2005

Ledamot i SBAB:s kreditutskott

Tidigare erfarenhet: Divisionschef Research International, marknads- och informationsdirektör SJ, marknadschef, CRM-ansvarig m fl befattningar 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 finansutskott och revisionskommitté

Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot Geveko AB, styrelseledamot Nordisk energiförvaltning, styrelseledamot Stampen AB, styrelseledamot AB Svensk Exportkredit (SEK), styrelseledamot Transatlantic AB

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 finansutskott

Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot 7:e AP-fonden, styrelseledamot Tanglin Asset Management AB

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, styrelseledamot Försäkrings AB Bostadsgaranti, styrelseledamot Venantius AB (publ)

Tidigare erfarenhet: Analytiker ABN Amro Bank, projektansvarig Retriva Kredit AB



Anders Bloom

Arbetsagarrepresentant sedan 2004

Utsedd av den fackliga organisationen Finansförbundet

Född 1955



Marcus Eklind

Arbetsagarrepresentant sedan 2007

Utsedd av den fackliga organisationen Finansförbundet

Född 1971

Förändringar i styrelsen under 2007

Styrelseledamoten Leif Jakobsson avgick i samband med årsstämman 2007.

Företagsledning och Revisor



Eva Cederbalk

VD
Civilekonom
Född 1952
Anställd 2004
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Bilia 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 Balazsi

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



Fredrik Bergström

Chef Konsument
Civilekonom
Född 1970
Anställd 2007
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot FriSpar Bolån AB
Tidigare erfarenhet: Distributionschef lfs privataffär i Sverige samt andra befattningar inom If Skadeförsäkring AB och Dial Försäkrings AB



Johanna Clason

Finansdirektör
Civilekonom
Född 1965
Anställd 2005
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot FriSpar Bolån AB, styrelseledamot AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)
Tidigare erfarenhet: IR Brummer & Partners, finanschef AB Svensk Exportkredit, handlare ABB Treasury Center (Sweden) AB



Per O. Dahlstedt

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



Christine Ehnström

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



Lena Hedlund

Kommunikationschef
Civilekonom
Född 1961
Anställd 1994
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Vasallen AB
Tidigare erfarenhet: Fastighetsvärdering, försäljning och kreditanalytiker inom Stadshypotek AB (publ)



Catharina Kandel

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

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.

Ulf Westerberg

Huvudansvarig revisor i SBAB sedan 2007
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Född 1959
Andra uppdrag: Bank2, Brio, Dometic, Home Properties, London & Regional, Proventus, Stronghold, Sveriges Radio, Sveriges Television



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



Ulf Tingström

Chef Affärsstöd
Civilingenjör teknisk fysik, MBA
Född 1960
Anställd 2001
Tidigare erfarenhet: Försäljningsansvarig IBM, divisionschef SPP, CIO Icon Medialab International

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

Kungsportsavenyen 31-35
411 36 Göteborg
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

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