

# DELÅRSRAPPORT

## 1 JANUARI – 30 JUNI 2005

SVERIGES BOSTADSFINANIERINGSAKTIEBOLAG, SBAB (PUBL)

### PERIODEN I KORTHET

- Nyutlåningen till privatmarknaden var 32% högre än motsvarande period föregående år.
- SBAB:s marknadsandel för privatmarknadsutlåning uppgår nu till 8,8% (8,1%).
- Höjd rating av Moody's Investors Service till Aa3 från A1.
- Rörelseresultatet för första halvåret uppgick till 325 mnkr (360 mnkr), en minskning med 10%.
- Räntenettet ökade med 1% till 635 mnkr (629 mnkr).
- Omkostnaderna uppgick till 284 mnkr (263 mnkr), en ökning med 8%.

### RÖRELSERESULTAT

SBAB:s rörelseresultat första halvåret 2005 uppgick till 325 mnkr (360 mnkr), vilket är 10% sämre än 2004. Resultatförsämringen förklaras främst av ökade provisionskostnader, högre omkostnader samt något lägre kreditförlustnetto än motsvarande period föregående år.

### RÄNTENETTO & ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Räntenettet uppgick till 635 mnkr att jämföra mot 629 mnkr första halvåret 2004. Bakom ökningen ligger en god utveckling av privatmarknadsutlåningen, men det sjunkande ränteläget har påverkat förräntningseffekten negativt. Provisionsnettot och övriga rörelseintäkter uppgick till negativt 30 mnkr (negativt 14 mnkr). Provisionskostnaderna har ökat som en följd av den positiva utvecklingen av SBAB:s samarbeten.

### OMKOSTNADER

Omkostnaderna ökade med 8% till 284 mnkr (263 mnkr). Orsaken till kostnadsökningen är främst högre personal- och marknadsföringskostnader under andra kvartalet.

### KREDITFÖRLUSTER & OSÄKRA LÅNEFORDRINGAR

Kreditförlusterna var fortsatt låga och uppgick netto till positivt 4 mnkr (8 mnkr). De osäkra lånefordringarna har sedan årsskiftet minskat från 214 mnkr till 171 mnkr. Reserveringsgraden avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar uppgick till 61%. Vid utgången av första halvåret uppgick de totala reserveringarna till 265 mnkr, varav 144 mnkr avsåg gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar.

### Sammanfattning SBAB-koncernen

	Jun 2005	Jun 2004	Dec 2004
Räntenetto, mnkr	635	629	1 214
Rörelseresultat, mnkr	325	360	678
Resultat efter skatt, mnkr	229	256	485
Kreditförluster, netto, mnkr	4	8	7
Utlåning, mnkr	136 873	129 651	130 907
Värdepapperiserat, mnkr	23 129	25 212	25 153
Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	68	113	96
Volym internationell upplåning, mnkr	76 570	72 397	66 602
V/K-tal exkl kreditförluster	2,1	2,3	2,3
V/K-tal inkl kreditförluster	2,2	2,4	2,4
Räntabilitet, %	8,8	10,5	9,5
Kapitaltäckningsgrad, %	9,3	10,1	10,0
Primärkapitalrelation, %	7,8	8,4	8,4
Soliditet, %	3,8	4,0	4,1
Rating, långfristig upplåning Standard & Poor's Moody's	AA- Aa3	AA- A1	AA- A1
Rating, kortfristig upplåning Standard & Poor's Moody's	A-1+ P-1	A-1+ P-1	A-1+ P-1
Medelantal anställda under perioden varav tillfälligt anställda	408 30	381 26	391 30

### Låneportfölj och värdepapperiserade lån

mdkr	Jun 2005		Dec 2004	
	Totalt	Varav värdepapperiserade lån	Totalt	Varav värdepapperiserade lån
Privatmarknad	87,1	15,0	76,7	15,8
Företagsmarknad	72,9	8,1	79,4	9,4
<b>Summa</b>	<b>160,0</b>	<b>23,1</b>	<b>156,1</b>	<b>25,2</b>

## UTLÅNING

Under det första halvåret har SBAB:s utlåning till privatmarknaden ökat. Nyutlåningen på privatmarknaden uppgick under perioden till 16 443 mnkr (12 464 mnkr). Liksom tidigare är SBAB:s samarbetspartners viktiga distributionskanaler. När SBAB som första bolåneaktör i Sverige slopade topplånen i april 2005 ökade den goda tillväxten i utlåningen till privatkunder ytterligare. SBAB har en kreditförsäkring för lån med inomlågen över 85%. Portföljen uppgår nu till 72 061 mnkr (60 942 mnkr) exkl. värdepapperiseringar. SBAB:s marknadsandel för privatmarknadsutlåning har ökat till 8,8% (8,1%).

Nyutlåningen på företagsmarknaden var 1 892 mnkr (2 472 mnkr). Företagsmarknadsportföljen exkl. värdepapperiseringar uppgick till 64 812 mnkr (69 965 mnkr).

SBAB:s kunder väljer sammantaget något kortare löptider än under motsvarande period 2004.

## UPPLÅNING

Den långfristiga upplåningen under årets första sex månader uppgick till 32 944 mnkr (28 593 mnkr) varav 20 304 mnkr (15 019 mnkr) lånades upp på den internationella marknaden och 12 640 mnkr (13 574 mnkr) på den inhemska obligationsmarknaden. Den ursprungligt kortfristiga låneskulden, d v s de skulder som redan vid lånetillfället var kortfristiga uppgick till 49 843 mnkr (24 841 mnkr).

## KAPITALTÄCKNING

Kapitaltäckningsgraden var vid första halvårets utgång 9,3% (10,0%). Primärkapitalrelationen var 7,8% (8,4%) och innefattade sex månaders vinst med avdrag för beräknad skatt och utdelning. SBAB:s kapitalbas uppgick till 6 563 mnkr (6 386 mnkr). För moderbolaget var kapitaltäckningsgraden 9,9% (10,6%), primärkapitalrelationen 8,2% (8,8%) och kapitalbasen 6 281 mnkr (6 120 mnkr).

## RÄNTERISK

En parallellförflyttning av avkastningskurvan med plus en procentenhet skulle den 30 juni 2005 ha medfört en minskning av nettovärdet av SBAB:s räntebärande tillgångar och skulder, inklusive derivattransaktioner, med ca 156,1 mnkr.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är upprättad enligt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) och Finansinspektionens föreskrifter (2002:22). Redovisningsprinciperna har inte förändrats sedan årsredovisningen för 2004.

Alla noterade moderbolag i EU ska från och med 2005 tillämpa den av IASB (International Accounting Standards Board) framtagna redovisningsstandarderna med vissa undantag. För de bolag som enbart är noterade med skuldebrev kan respektive medlemsland fatta beslut om ett senareläggande till 2007. Riksdagen beslutade i slutet av 2004 att Sverige ska utnyttja denna möjlighet. SBAB har enbart emitterat noterade skuldebrev och förbereder för en tillämpning av IFRS 2007.

## AKTUELLA HÄNDELSER

Den strategiska inriktningen innebär fortsatt fokusering på privatmarknaden och bostadsrättsföreningar. Den övergripande strategin är att SBAB ska vara den främsta utmanaren på bolånemarknaden.

SBAB uppgraderades den 30 juni 2005 av ratingbyrån Moody's Investors Service till Aa3 från A1. Uppgraderingen är ett erkännande av SBAB:s finansiella styrka, den låga risken samt den starka positionen på marknaden.

Ett nytt kundcenter med fokus på privatkunder har under våren 2005 etablerats i Uppsala.

I maj 2005 emitterades ett nytt obligationslån på marknaden, SBAB 122, med en löptid på fem år och en kupong på 4%.

Som en anpassning till kommande kapitaltäckningsregler enligt Basel II har SBAB under juli 2005 lämnat in en anmälan till Finansinspektionen avseende tillämpning av internratingmodeller i verksamheten från och med 1 januari 2007.

## Resultaträkning

mnkr	KONCERNEN				MODERBOLAGET	
	Jan-jun 2005	Jan-jun 2004	Apr-jun 2005	Apr-jun 2004	Jan-jun 2005	Jan-jun 2004
Ränteintäkter	2 763	2 979	1 367	1 457	2 718	2 778
Räntekostnader	(2 128)	(2 350)	(1 052)	(1 151)	(2 137)	(2 190)
<b>Räntenetto</b>	635	629	315	306	581	588
Provisionsintäkter	26	31	14	18	49	49
Provisionskostnader	(56)	(45)	(29)	(23)	(26)	(22)
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>	605	615	300	301	604	615
Allmänna administrationskostnader	(236)	(224)	(128)	(112)	(244)	(227)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(11)	(8)	(6)	(5)	(7)	(6)
Övriga rörelsekostnader	(37)	(31)	(23)	(17)	(37)	(31)
<b>Summa rörelsekostnader</b>	(284)	(263)	(157)	(134)	(288)	(264)
<b>Resultat före kreditförluster</b>	321	352	143	167	316	351
Kreditförluster, netto (Not 1)	4	8	1	0	4	8
<b>Rörelseresultat</b>	325	360	144	167	320	359
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	(48)	(52)
Minoritetsandel i periodens resultat	0	(0)	0	(0)	-	-
Uppskjuten skattekostnad	(15)	(15)	(6)	(7)	-	-
Aktuell skattekostnad	(81)	(89)	(37)	(42)	(81)	(89)
<b>Periodens resultat</b>	229	256	101	118	191	218

## Balansräkning

mnkr	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
	2005-06-30	2004-06-30	2004-12-31	2005-06-30	2004-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker	0	0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	3	50	225	3	225
Utlåning till kreditinstitut	2 516	1 377	2 406	15 124	13 389
Utlåning till allmänheten (Not 2)	136 873	129 651	130 907	124 129	119 872
Aktier och andelar	0	0	0	0	0
Aktier och andelar i koncernföretag	-	-	-	306	280
Immateriella anläggningstillgångar	46	33	39	18	16
Materiella tillgångar	22	21	21	22	21
Övriga tillgångar	8 220	1 443	930	8 217	928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	442	607	573	460	587
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>148 122</b>	<b>133 182</b>	<b>135 101</b>	<b>148 279</b>	<b>135 318</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>					
<b>SKULDER</b>					
Skulder till kreditinstitut	8 513	2 079	6 596	8 433	6 583
Upplåning från allmänheten	-	1 000	-	-	-
Emitterade värdepapper m m	128 810	121 091	119 025	129 410	119 575
Övriga skulder	2 235	107	124	2 235	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 208	1 876	2 061	1 171	2 038
Avsättning för uppskjuten skatt	288	261	274	-	-
Efterställda skulder	1 414	1 482	1 482	1 414	1 482
<b>Summa skulder</b>	<b>142 468</b>	<b>127 896</b>	<b>129 562</b>	<b>142 663</b>	<b>129 803</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 001</b>	<b>952</b>
<b>Minoritetsintresse</b>	<b>296</b>	<b>247</b>	<b>271</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EGET KAPITAL</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	1 958	1 958	1 958	1 958	1 958
Bundna reserver/Reservfond	1 133	1 063	1 095	392	392
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserad vinst	2 038	1 762	1 730	2 074	1 798
Periodens resultat	229	256	485	191	415
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 358</b>	<b>5 039</b>	<b>5 268</b>	<b>4 615</b>	<b>4 563</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>148 122</b>	<b>133 182</b>	<b>135 101</b>	<b>148 279</b>	<b>135 318</b>

## Förändringar i eget kapital

mnkr	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
	Jan - jun 2005	Jan - jun 2004	Jan - dec 2004	Jan - jun 2005	Jan - jun 2004
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	<b>5 268</b>	<b>4 926</b>	<b>4 926</b>	<b>4 563</b>	<b>4 291</b>
Utdelning	(139)	(143)	(143)	(139)	(143)
Periodens resultat	229	256	485	191	218
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>5 358</b>	<b>5 039</b>	<b>5 268</b>	<b>4 615</b>	<b>4 366</b>

## Kassaflödesanalys

mnkr	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
	Jan-jun 2005	Jan-jun 2004	Jan-dec 2004	Jan-jun 2005	Jan-jun 2004
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>2 406</b>	<b>3 777</b>	<b>3 777</b>	<b>2 406</b>	<b>3 777</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243	(2 296)	(1 275)	285	(2 199)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(19)	(10)	(26)	(36)	(58)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(114)	(94)	(70)	(139)	(143)
Ökning / Minskning av likvida medel	110	(2 400)	(1 371)	110	(2 400)
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 516</b>	<b>1 377</b>	<b>2 406</b>	<b>2 516</b>	<b>1 377</b>

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

## Not 1 Kreditförluster, netto

Koncernen mnkr	Jan - jun	
	2005	2004
<i>Specifik reservering för individuellt värderade lånefordringar</i>		
Periodens bortskrivning för konstaterade kreditförluster	13	12
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i periodens bokslut redovisas som konstaterade förluster	(13)	(12)
Periodens reservering för sannolika kreditförluster	4	14
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(1)	(2)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(8)	(19)
<b>Periodens nettokostnad</b>	<b>(5)</b>	<b>(7)</b>
<i>Gruppvis reservering för individuellt värderade lånefordringar</i>		
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	-	(1)
<i>Gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar</i>		
Periodens bortskrivning för konstaterade kreditförluster	2	1
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(1)	(1)
Avsättning/upplösning av reserv för kreditförluster	(0)	0
<b>Periodens nettokostnad för gruppvis värderade homogena lånefordringar</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Periodens nettokostnad för kreditförluster</b>	<b>(4)</b>	<b>(8)</b>

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

## Not 2 Utlåning till allmänheten

Koncernen mnkr	2005-06-30		2004-12-31	
	Utlåning	Reserv	Utlåning	Reserv
Kommunala flerbostadshus	14 978	-	17 797	-
Bostadsrättsföreningar	28 423	(194)	28 891	(201)
Privata flerbostadshus	20 838	(53)	22 325	(61)
Villor och fritidshus	53 681	(16)	46 675	(17)
Bostadsrätter	18 398	(2)	14 286	(2)
Affärs- och kontorshus	820	-	1 214	-
Reserv för sannolika kreditförluster	(265)		(281)	
<b>Summa</b>	<b>136 873</b>	<b>(265)</b>	<b>130 907</b>	<b>(281)</b>

Stockholm den 24 augusti 2005

Eva Cederbalk  
Verkställande direktör

## GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har översiktligt granskat denna delårsrapport enligt den rekommendation som FAR utfärdat. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte framkommit något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 24 augusti 2005

KPMG Bohlins AB

Per Bergman  
Auktoriserad revisor

Lars-Ola Andersson  
Auktoriserad revisor  
Förordnad av Finansinspektionen

## FINANSIELL INFORMATION

SBAB:s delårsrapport för tredje kvartalet 2005 kommer att publiceras den 28 oktober 2005.



Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

## Not 2 forts.

Osäkra och oreglerade lånefordringar	2005-06-30	2004-12-31
a) Osäkra lånefordringar	171	214
b) Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar	18	57
c) Oreglerade lånefordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte ingår i osäkra lånefordringar	69	145
d) Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	103	118
e) Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	144	144
f) Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar	18	19
g) Totala reserveringar (d+e+f)	265	281
h) Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (a-d)	68	96
i) Reserveringsgrad avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (d/a)	61%	55%

## Not 3 Bokförda och verkliga värden på derivatinstrument

Koncernen mnkr	2005-06-30		2004-12-31	
	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
<i>Derivatinstrument med positiva värden eller värde noll</i>				
Ränteswappar	1 497	3 018	784	2 215
Räntevalutaswappar	3 026	3 437	41	1 160
Aktieanknutna derivatkontrakt	3	20	1	57
<b>Summa</b>	<b>4 526</b>	<b>6 475</b>	<b>826</b>	<b>3 432</b>
<i>Derivatinstrument med negativa värden</i>				
Ränteswappar	1 668	4 586	1 428	3 919
Räntevalutaswappar	452	611	103	2 694
Aktieanknutna derivatkontrakt	0	5	0	6
<b>Summa</b>	<b>2 120</b>	<b>5 202</b>	<b>1 531</b>	<b>6 619</b>

All upplåning i utländsk valuta är säkrad med ränte- och valutaswappar och/eller aktieanknutna kontrakt för att eliminera risker för SBAB.