

# DELÅRSRAPPORT

## 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2005

SVERIGES BOSTADSFINANIERINGSAKTIEBOLAG, SBAB (PUBL)

### PERIODEN I KORTHET

- Nyutlåningen till privatmarknaden var 56% högre än motsvarande period föregående år.
- SBAB:s marknadsandel för privatmarknadsutlåning uppgår nu till 9,2% (8,2%).
- Rörelseresultatet för de första nio månaderna uppgick till 505 mnkr (547 mnkr), en minskning med 8%.
- Räntenettet ökade med 3% till 961 mnkr (933 mnkr).

### RÖRELSERESULTAT

SBAB:s rörelseresultat för de första nio månaderna 2005 uppgick till 505 mnkr (547 mnkr), vilket är 8% sämre än motsvarande period 2004. Resultatförsämringen förklaras främst av högre omkostnader.

### RÄNTENETTO & ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Räntenettet uppgick till 961 mnkr att jämföra med 933 mnkr de första nio månaderna 2004. Bakom ökningen ligger en god utveckling av privatmarknadsutlåningen, men det sjunkande ränteläget har påverkat förräntningseffekten negativt. Provisionsnettot och övriga rörelseintäkter uppgick till negativt 49 mnkr (negativt 24 mnkr). Provisionskostnaderna har ökat som en följd av den positiva utvecklingen av SBAB:s samarbeten.

### OMKOSTNADER

Omkostnaderna har ökat med 12% till 412 mnkr. Den höga nyförsäljningen har medfört att de volymrelaterade kostnaderna ökar. Även personalkostnaderna påverkas genom fler fast och tillfälligt anställda. Under perioden har marknadsföringen varit mer offensiv och ligger på en högre nivå. Härutöver bedriver SBAB flera omfattande utvecklingsprojekt bland annat till följd av olika regelverksförändringar. Tillsammans uppgår investeringarna för dessa projekt till cirka 40 mnkr vilket är i nivå med föregående år.

### KREDITFÖRLUSTER & OSÄKRA LÅNEFORDRINGAR

Kreditförlusterna var fortsatt låga och uppgick netto till positivt 5 mnkr (7 mnkr). De osäkra lånefordringarna har sedan årsskiftet

### Sammanfattning SBAB-koncernen

	Sep 2005	Sep 2004	Dec 2004
Räntenetto, mnkr	961	933	1 214
Rörelseresultat, mnkr	505	547	678
Resultat efter skatt, mnkr	358	391	485
Utlåning, mnkr	143 806	129 222	130 907
Värdepapperiserat, mnkr	22 989	25 354	25 153
Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar, mnkr	58	97	96
Volym internationell upplåning, mnkr	74 337	71 922	66 602
V/K-tal exkl kreditförluster	2,2	2,5	2,3
V/K-tal inkl kreditförluster	2,2	2,5	2,4
Räntabilitet, %	8,5	10,3	9,5
Kapitaltäckningsgrad, %	9,0	10,1	10,0
Primärkapitalrelation, %	7,6	8,4	8,4
Soliditet, %	3,9	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	415 34	393 29	391 30

### Låneportfölj och värdepapperiserade lån

mdkr	Sep 2005		Dec 2004	
	Totalt	Varav värdepapperiserade lån	Totalt	Varav värdepapperiserade lån
Privatmarknad	94,3	15,1	76,7	15,8
Företagsmarknad	72,5	7,9	79,4	9,4
<b>Summa</b>	<b>166,8</b>	<b>23,0</b>	<b>156,1</b>	<b>25,2</b>

minskat från 214 mnkr till 161 mnkr. Reserveringsgraden avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar uppgick till 64%. Vid utgången av september 2005 uppgick de totala reserveringarna till 265 mnkr, varav 144 mnkr avsåg gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar.

## UTLÅNING

Under de första nio månaderna har SBAB:s utlåning till privatmarknaden ökat. Nyutlåningen på privatmarknaden uppgick under perioden till 27 012 mnkr (17 276 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 79 212 mnkr (60 942 mnkr) exkl. värdepapperiseringar. SBAB:s marknadsandel för privatmarknadsutlåning har ökat till 9,2% (8,2%).

Nyutlåningen på företagsmarknaden var 3 300 mnkr (3 296 mnkr). Företagsmarknadsportföljen exkl. värdepapperiseringar uppgick till 64 594 mnkr (69 965 mnkr).

## UPPLÅNING

Den långfristiga upplåningen under årets första nio månader uppgick till 47 710 mnkr (30 353 mnkr) varav 31 590 mnkr (15 080 mnkr) lånades upp på den internationella marknaden och 16 120 mnkr (15 274 mnkr) på den inhemska obligationsmarknaden. Den ursprungligt kortfristiga låneskulden, d v s de skulder som redan vid lånetillfället var kortfristiga uppgick till 44 355 mnkr (33 238 mnkr).

## KAPITALTÄCKNING

Kapitaltäckningsgraden var efter årets första nio månader 9,0% (10,0%). Primärkapitalrelationen var 7,6% (8,4%) och innefattade nio månaders vinst med avdrag för beräknad skatt och utdelning. SBAB:s kapitalbas uppgick till 6 711 mnkr (6 386 mnkr). För

moderbolaget var kapitaltäckningsgraden 9,5% (10,6%), primärkapitalrelationen 8,0% (8,8%) och kapitalbasen 6 372 mnkr (6 120 mnkr).

## RÄNTERISK

En parallellförflyttning av avkastningskurvan med plus en procentenhet skulle den 30 september 2005 ha medfört en minskning av nettovärdet av SBAB:s räntebärande tillgångar och skulder, inklusive derivatransaktioner, med ca 138,8 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 redovisningsstandarden 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

SBAB har den 13 oktober, genom ett nybildat dotterbolag, lämnat in en ansökan till Finansinspektionen om tillstånd för dotterbolaget att emittera säkerställda obligationer enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. SBAB har utsett Citigroup som rådgivare i förberedelsearbetet inför övergången till säkerställda obligationer.

Regeringen föreslår i budgetpropositionen för 2006 att SBAB:s uppdrag utvidgas till att även omfatta inlåning från allmänheten. Beslutet fattas av riksdagen i december 2005.

## Resultaträkning

mnkr	KONCERNEN				MODERBOLAGET	
	Jan-sep 2005	Jan-sep 2004	Jul-sep 2005	Jul-sep 2004	Jan-sep 2005	Jan-sep 2004
Ränteintäkter	4 078	4 409	1 315	1 430	4 010	4 102
Räntekostnader	(3 117)	(3 476)	(989)	(1 126)	(3 132)	(3 234)
<b>Räntenetto</b>	961	933	326	304	878	868
Provisionsintäkter	39	44	13	13	75	71
Provisionskostnader	(88)	(68)	(32)	(23)	(40)	(31)
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>	912	909	307	294	913	908
Allmänna administrationskostnader	(350)	(314)	(114)	(90)	(360)	(318)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(16)	(13)	(5)	(5)	(11)	(9)
Övriga rörelsekostnader	(46)	(42)	(9)	(11)	(46)	(42)
<b>Summa rörelsekostnader</b>	(412)	(369)	(128)	(106)	(417)	(369)
<b>Resultat före kreditförluster</b>	500	540	179	188	496	539
Kreditförluster, netto (Not 1)	5	7	1	(1)	5	7
<b>Rörelseresultat</b>	505	547	180	187	501	546
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	(79)	(80)
Minoritetsandel i periodens resultat	0	(0)	0	(0)	-	-
Uppskjuten skattekostnad	(23)	(23)	(8)	(8)	-	-
Aktuell skattekostnad	(124)	(133)	(43)	(45)	(124)	(133)
<b>Periodens resultat</b>	358	391	129	134	298	333

## Balansräkning

mnkr	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
	2005-09-30	2004-09-30	2004-12-31	2005-09-30	2004-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker	0	0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	3	-	225	3	225
Utlåning till kreditinstitut	600	2 973	2 406	14 318	13 389
Utlåning till allmänheten (Not 2)	143 806	129 222	130 907	129 997	119 872
Aktier och andelar	0	0	0	0	0
Aktier och andelar i koncernföretag	-	-	-	357	280
Immateriella anläggningstillgångar	47	34	39	18	16
Materiella tillgångar	20	21	21	20	21
Övriga tillgångar	4 568	1 856	930	4 566	928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	428	595	573	436	587
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>149 472</b>	<b>134 701</b>	<b>135 101</b>	<b>149 715</b>	<b>135 318</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>					
<b>SKULDER</b>					
Skulder till kreditinstitut	8 176	6 022	6 596	8 109	6 583
Upplåning från allmänheten	-	1 000	-	-	-
Emitterade värdepapper m m	129 616	117 460	119 025	130 316	119 575
Övriga skulder	2 564	615	124	2 563	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 620	2 432	2 061	1 606	2 038
Avsättning för uppskjuten skatt	297	269	274	-	-
Efterställda skulder	1 368	1 482	1 482	1 368	1 482
<b>Summa skulder</b>	<b>143 641</b>	<b>129 280</b>	<b>129 562</b>	<b>143 962</b>	<b>129 803</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 031</b>	<b>952</b>
<b>Minoritetsintresse</b>	<b>344</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	1 155	1 083	1 095	392	392
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserad vinst	2 016	1 742	1 730	2 074	1 798
Periodens resultat	358	391	485	298	415
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 487</b>	<b>5 174</b>	<b>5 268</b>	<b>4 722</b>	<b>4 563</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>149 472</b>	<b>134 701</b>	<b>135 101</b>	<b>149 715</b>	<b>135 318</b>

## Förändringar i eget kapital

mnkr	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
	Jan-sep 2005	Jan-sep 2004	Jan-dec 2004	Jan-sep 2005	Jan-sep 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	358	391	485	298	333
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>5 487</b>	<b>5 174</b>	<b>5 268</b>	<b>4 722</b>	<b>4 481</b>

## Kassaflödesanalys

mnkr	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
	Jan-sep 2005	Jan-sep 2004	Jan-dec 2004	Jan-sep 2005	Jan-sep 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	(1 717)	(695)	(1 275)	(1 577)	(598)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(23)	(15)	(26)	(90)	(63)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(66)	(94)	(70)	(139)	(143)
Ökning / Minskning av likvida medel	(1 806)	(804)	(1 371)	(1 806)	(804)
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>600</b>	<b>2 973</b>	<b>2 406</b>	<b>600</b>	<b>2 973</b>

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

## Not 1 Kreditförluster, netto

Koncernen mnkr	Jan - sep	
	2005	2004
<i>Specifik reservering för individuellt värderade lånefordringar</i>		
Periodens bortskrivning för konstaterade kreditförluster	14	17
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i periodens bokslut redovisas som konstaterade förluster	(15)	(15)
Periodens reservering för sannolika kreditförluster	9	14
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(3)	(2)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(11)	(20)
<b>Periodens nettokostnad</b>	<b>(6)</b>	<b>(6)</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	3	1
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(2)	(2)
Avsättning/upplösning av reserv för kreditförluster	(0)	1
<b>Periodens nettokostnad för gruppvis värderade homogena lånefordringar</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Periodens nettokostnad för kreditförluster</b>	<b>(5)</b>	<b>(7)</b>

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

## Not 2 Utlåning till allmänheten

Koncernen mnkr	2005-09-30		2004-12-31	
	Utlåning	Reserv	Utlåning	Reserv
Kommunala flerbostadshus	14 421	-	17 797	-
Bostadsrättsföreningar	29 003	(190)	28 891	(201)
Privata flerbostadshus	20 603	(57)	22 325	(61)
Villor och fritidshus	57 876	(16)	46 675	(17)
Bostadsrätter	21 354	(2)	14 286	(2)
Affärs- och kontorshus	814	-	1 214	-
Reserv för sannolika kreditförluster	(265)		(281)	
<b>Summa</b>	<b>143 806</b>	<b>(265)</b>	<b>130 907</b>	<b>(281)</b>

Stockholm den 27 oktober 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 27 oktober 2005

KPMG Bohlins AB

Per Bergman  
Auktoriserad revisor

Lars-Ola Andersson  
Auktoriserad revisor  
Förordnad av Finansinspektionen

## FINANSIELL INFORMATION

SBAB:s bokslutskommuniké för 2005 kommer att publiceras den 31 januari 2006.  
SBAB:s bolagsstämma kommer att hållas den 19 april 2006 i Stockholm.



Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

## Not 2 forts.

Osäkra och oreglerade lånefordringar	2005-09-30	2004-12-31
a) Osäkra lånefordringar	161	214
b) Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar	54	57
c) Oreglerade lånefordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte ingår i osäkra lånefordringar	159	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)	58	96
i) Reserveringsgrad avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (d/a)	64%	55%

## Not 3 Bokförda och verkliga värden på derivatinstrument

Koncernen mnkr	2005-09-30		2004-12-31	
	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
<i>Derivatinstrument med positiva värden eller värde noll</i>				
Ränteswappar	1 760	2 918	784	2 215
Räntevalutaswappar	1 420	1 837	41	1 160
Aktieanknutna derivatkontrakt	3	30	1	57
<b>Summa</b>	<b>3 183</b>	<b>4 785</b>	<b>826</b>	<b>3 432</b>
<i>Derivatinstrument med negativa värden</i>				
Ränteswappar	2 007	4 173	1 428	3 919
Räntevalutaswappar	448	643	103	2 694
Aktieanknutna derivatkontrakt	0	4	0	6
<b>Summa</b>	<b>2 455</b>	<b>4 820</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.