

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2005

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2005 • SVERIGES BOSTADSFINANSIERINGSAKTIEBOLAG, SBAB (PUBL)

ÅRET I KORTHET

- Nyutlåningen till privatmarknaden slog rekord och var 57% högre än föregående år.
- SBAB:s marknadsandel för privatmarknadsutlåning uppgår till 9,4% (8,3%).
- Rörelseresultatet för året uppgick till 666 mnkr (678 mnkr).
- Räntenettet ökade till 1 296 mnkr (1 214 mnkr).
- Omkostnaderna uppgick till 596 mnkr (505 mnkr).
- Delar av verksamheten omorganiserades vilket belastade fjärde kvartalets resultat med 24 mnkr i omstruktureringskostnader.

RÖRELSERESULTAT

SBAB:s rörelseresultat för 2005 uppgick till 666 mnkr (678 mnkr). Resultatförändringen förklaras främst av högre omkostnader än föregående år.

RÄNTENETTO & ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Räntenettet uppgick till 1 296 mnkr att jämföra med 1 214 mnkr 2004. Bakom ökningen ligger en mycket god utveckling av privatmarknadsutlåningen, men det sjunkande ränteläget har påverkat förräntningseffekten negativt. Provisionsnettot och övriga rörelseintäkter uppgick till negativt 70 mnkr (negativt 38 mnkr). Provisionskostnaderna har ökat som en följd av den positiva utvecklingen av SBAB:s samarbeten.

OMKOSTNADER

Omkostnaderna ökade till 596 mnkr (505 mnkr). Den höga efterfrågan på SBAB:s produkter har medfört att de volymrelaterade administrationskostnaderna är högre än föregående år. Fler fast och tillfälligt anställda har även inneburit högre personalkostnader. Härutöver har SBAB bedrivit flera omfattande utvecklingsprojekt bland annat till följd av anpassning till olika regelverksförändringar. 2005 års omkostnader belastas därtill av omstruktureringskostnaderna för omorganisationen.

Sammanfattning SBAB-koncernen

	Dec 2005	Dec 2004
Räntenetto, mnkr	1 296	1 214
Rörelseresultat, mnkr	666	678
Resultat efter skatt, mnkr	471	485
Utlåning, mnkr	156 020	130 907
Värdepapperiserat, mnkr	15 108	25 153
Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar, mnkr	49	96
Volym internationell upplåning, mnkr	90 563	66 602
I/K-tal exkl kreditförluster	2,1	2,3
I/K-tal inkl kreditförluster	2,2	2,4
Räntabilitet, %	8,7	9,5
Kapitaltäckningsgrad, %	8,9	10,0
Primärkapitalrelation, %	6,9	8,4
Soliditet, %	3,7	4,1
Rating, långfristig upplåning Standard & Poor's Moody's	AA- Aa3	AA- A1
Rating, kortfristig upplåning Standard & Poor's Moody's	A-1+ P-1	A-1+ P-1
Medelantal anställda under perioden varav tillfälligt anställda	421 34	391 30

Låneportfölj och värdepapperiserade lån

mdkr	Dec 2005		Dec 2004	
	Totalt	Varav värdepapperiserade lån	Totalt	Varav värdepapperiserade lån
Privatmarknad	100,5	7,0	76,7	15,8
Företagsmarknad	70,6	8,1	79,4	9,4
Summa	171,1	15,1	156,1	25,2

KREDITFÖRLUSTER & OSÄKRA LÅNEFORDRINGAR

Kreditförlusterna var fortsatt låga och uppgick netto till positivt 36 mnkr (7 mnkr). De osäkra lånefordringarna har under året minskat från 214 mnkr till 144 mnkr. Reserveringsgraden avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar uppgick till 66%. Vid utgången av 2005 uppgick de totala reserveringarna till 228 mnkr, varav 113 mnkr avsåg gruppvisa reserveringar för fordringar som annars värderas individuellt.

UTLÅNING

Under året har SBAB:s utlåning till privatmarknaden fortsatt att öka. Nyutlåningen på privatmarknaden uppgick under året till 37 260 mnkr (23 750 mnkr). Liksom tidigare är SBAB:s samarbetspartners viktiga distributionskanaler. När SBAB som första bolåneaktör i Sverige avskaffade topplånet 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 93 528 mnkr (60 942 mnkr) exkl. värdepapperiseringar. SBAB:s marknadsandel för privatmarknadsutlåning har ökat till 9,4% (8,3%).

Nyutlåningen på företagsmarknaden var 4 976 mnkr (4 481 mnkr). Företagsmarknadsportföljen exkl. värdepapperiseringar uppgick till 62 492 mnkr (69 965 mnkr).

UPPLÅNING

Den långfristiga upplåningen under året uppgick till 68 866 mnkr (43 321 mnkr) varav 47 696 mnkr (21 698 mnkr) lånades upp på den internationella marknaden och 21 170 mnkr (21 623 mnkr) på den inhemska obligationsmarknaden. Den ursprungligt kortfristiga låneskulden, d v s de skulder som redan vid lånetillfället var kortfristiga uppgick till 45 075 mnkr (34 717 mnkr).

KAPITALTÄCKNING

Kapitaltäckningsgraden vid årets utgång var 8,9% (10,0%). Primärkapitalrelationen var 6,9% (8,4%). SBAB:s kapitalbas uppgick till 7 376 mnkr (6 386 mnkr). För moderbolaget var kapitaltäckningsgraden 9,4% (10,6%), primärkapitalrelationen 7,3% (8,8%) och kapitalbasen 7 040 mnkr (6 120 mnkr). Kapitalbasen har ökat genom att SBAB under perioden emitterat ett förlagslån om

500 mnkr. Förändringen av kapitaltäckningsgraden beror främst på den ökade utlåningen på privatmarknaden samt att värdepapperiserade lånefordringar köpts tillbaka.

RÄNTERISK

En parallellflyttning av avkastningskurvan med plus en procentenhet skulle den 31 december 2005 ha medfört en minskning av nettovärdet av SBAB:s räntebärande tillgångar och skulder, inklusive derivatransaktioner, med cirka 126 mnkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bokslutskommunikén 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 från 2007.

AKTUELLA HÄNDELSE

- Sveriges Riksdag beslutade den 16 december 2005 att godkänna att SBAB:s uppdrag utvidgas till att även innefatta inlåning från allmänheten. SBAB kommer under 2006 att förbereda för att även kunna erbjuda sparprodukter till kunderna.
- De delar av SBAB:s verksamhet som rör privatmarknadskrediter har koncentrerats till två kundcentrum i Karlstad och Uppsala som ett led i rollen som utmanare på bolånemarknaden. Som en följd av detta har kontoret i Linköping avvecklats.
- Ett nytt affärsområde, Företagskrediter, bildades under hösten i syfte att åter satsa på företagsmarknaden.
- SBAB vann i november 100-wattaren i Dagens Industris och Annonsörföreningens reklamtävling för långsiktig varumärkesvård. SBAB fick även en utmärkelse för kampanjen "Slopa topplånet".

Resultaträkning

mnkr	KONCERNEN				MODERBOLAGET	
	Jan-dec 2005	Jan-dec 2004	Okt-dec 2005	Okt-dec 2004	Jan-dec 2005	Jan-dec 2004
Ränteintäkter	5 419	5 820	1 341	1 411	5 323	5 748
Räntekostnader	(4 123)	(4 606)	(1 006)	(1 130)	(4 142)	(4 623)
Räntenetto	1 296	1 214	335	281	1 181	1 125
Provisionsintäkter	50	58	11	14	101	96
Provisionskostnader	(120)	(96)	(32)	(28)	(53)	(46)
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0	0
Summa rörelseintäkter	1 226	1 176	314	267	1 229	1 175
Allmänna administrationskostnader	(511)	(426)	(161)	(112)	(526)	(432)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(22)	(18)	(6)	(5)	(15)	(13)
Övriga rörelsekostnader	(63)	(61)	(17)	(19)	(63)	(61)
Summa rörelsekostnader	(596)	(505)	(184)	(136)	(604)	(506)
Resultat före kreditförluster	630	671	130	131	625	669
Kreditförluster, netto (Not 1)	36	7	31	(0)	36	7
Rörelseresultat	666	678	161	131	661	676
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	(103)	(95)
Minoritetsandel i årets resultat	1	(0)	1	0	-	-
Skatt på årets resultat	(196)	(193)	(49)	(37)	(165)	(166)
Årets resultat	471	485	113	94	393	415

Balansräkning

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR				
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	3	225	3	225
Utlåning till kreditinstitut	157	2 406	14 799	13 389
Utlåning till allmänheten (Not 2)	156 020	130 907	141 285	119 872
Aktier och andelar	0	0	0	0
Aktier och andelar i koncernföretag	-	-	357	280
Immateriella anläggningstillgångar	48	39	17	16
Materiella tillgångar	21	21	21	21
Övriga tillgångar	5 175	930	5 173	928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404	573	425	587
SUMMA TILLGÅNGAR	161 828	135 101	162 080	135 318
SKULDER OCH EGET KAPITAL				
SKULDER				
Skulder till kreditinstitut	4 525	6 596	4 490	6 583
Emitterade värdepapper m m	145 400	119 025	146 100	119 575
Övriga skulder	2 592	124	2 591	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 212	2 061	1 176	2 038
Avsättning för uppskjuten skatt	304	274	-	-
Efterställda skulder	1 851	1 482	1 851	1 482
Summa skulder	155 884	129 562	156 208	129 803
Obeskattade reserver	-	-	1 055	952
Minoritetsintresse	344	271	-	-
EGET KAPITAL				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	1 958	1 958	1 958	1 958
Reservfond	-	-	392	392
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserad vinst	-	-	2 074	1 798
Reserver	3 171	2 825	-	-
Årets resultat	471	485	393	415
Summa eget kapital	5 600	5 268	4 817	4 563
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	161 828	135 101	162 080	135 318

Förändringar i eget kapital

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Eget kapital vid årets början	5 268	4 926	4 563	4 291
Utdelning	(139)	(143)	(139)	(143)
Årets resultat	471	485	393	415
Eget kapital vid årets slut	5 600	5 268	4 817	4 563

Kassaflödesanalys

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Likvida medel vid årets början	2 406	3 777	2 406	3 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(2 650)	(1 275)	(2 515)	(1 133)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(32)	(26)	(94)	(95)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433	(70)	360	(143)
Ökning / Minskning av likvida medel	(2 249)	(1 371)	(2 249)	(1 371)
Likvida medel vid årets slut	157	2 406	157	2 406

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

Not 1 Kreditförluster, netto	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
mnkr				
<i>Specifik reservering för individuellt värderade lånefordringar</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	25	28	25	28
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(20)	(20)	(20)	(20)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	9	38	9	38
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(3)	(6)	(3)	(6)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(15)	(20)	(15)	(20)
Årets nettokostnad	(4)	20	(4)	20
<i>Gruppvis reservering för individuellt värderade lånefordringar</i>				
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	(31)	(26)	(31)	(26)
<i>Gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	3	3	3	3
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(2)	(3)	(2)	(3)
Avsättning/upplösning av reserv för kreditförluster	(2)	(1)	(2)	(1)
Årets nettokostnad för gruppvis värderade homogena lånefordringar	(1)	(1)	(1)	(1)
Årets nettokostnad för kreditförluster	(36)	(7)	(36)	(7)

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

Not 2 Utlåning till allmänheten

KONCERNEN	2005-12-31		2004-12-31	
	Utlåning	Reserv	Utlåning	Reserv
mnkr				
Kommunala flerbostadshus	13 158	-	17 797	-
Bostadsrättsföreningar	28 890	(166)	28 891	(201)
Privata flerbostadshus	19 880	(42)	22 325	(61)
Villor och fritidshus	69 319	(18)	46 675	(17)
Bostadsrätter	24 229	(2)	14 286	(2)
Affärs- och kontorshus	772	-	1 214	-
Reserv för sannolika kreditförluster	(228)		(281)	
Summa	156 020	(228)	130 907	(281)
<i>Osäkra och oreglerade lånefordringar</i>				
	2005-12-31		2004-12-31	
a) Osäkra lånefordringar	144		214	
b) Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar	42		57	
c) Oreglerade lånefordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte ingår i osäkra lånefordringar	92		145	
d) Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	95		118	
e) Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	113		144	
f) Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar	20		19	
g) Totala reserveringar (d+e+f)	228		281	
h) Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (a-d)	49		96	
i) Reserveringsgrad avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (d/a)	66%		55%	

Not 3 Bokförda och verkliga värden på derivatinstrument

KONCERNEN	2005-12-31		2004-12-31	
	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
mnkr				
<i>Derivatinstrument med positiva värden eller värde noll</i>				
Ränteswappar	1 154	1 946	784	2 215
Räntevalutaswappar	1 472	1 735	41	1 160
Aktieanknutna derivatkontrakt	3	40	1	57
Summa	2 629	3 721	826	3 432
<i>Derivatinstrument med negativa värden</i>				
Ränteswappar	1 526	2 921	1 428	3 919
Räntevalutaswappar	975	971	103	2 694
Aktieanknutna derivatkontrakt	0	3	0	6
Summa	2 501	3 895	1 531	6 619

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

Stockholm den 30 januari 2006

Eva Cederbalk
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har översiktligt granskat denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 30 januari 2006

KPMG Bohlins AB

Per Bergman
Auktoriserad revisor

Lars-Ola Andersson
Auktoriserad revisor
Förordnad av Finansinspektionen

FINANSIELL INFORMATION 2006

Ordinarie bolagsstämma (årsstämma)	19 april
Delårsrapport januari – mars	3 maj
Delårsrapport januari – juni	30 augusti
Delårsrapport januari – september	30 oktober



Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)