



Innehåll

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

8 Förvaltningsberättelse

- 8 Marknad & Varumärke
- 9 Utlåning
- 12 Upplåning
- 14 Riskhantering
- 16 Medarbetare
- 18 Organisation
- 19 IT-utveckling & Projekt
- 20 Resultat
- 23 Femårsöversikt

24 Finansiella rapporter

- 24 Resultaträkning
- 25 Balansräkning
- 26 Förändringar i eget kapital
- 26 Kassaflödesanalys
- 27 Kapitaltäckningsanalys
- 28 Redovisningsprinciper
- 30 Noter

48 Förvaltningsberättelse, forts.

- 48 Vinstdisposition

- 49 Revisionsberättelse

50 Bolagsstyrningsrapport

- 54 Styrelse
- 55 Företagsledning & Revisorer

- 56 FriSpar Bolån AB

- 57 Adresser

Finansiell information 2006

Bokslutskommuniké	31 januari
Ordinarie årsstämma	19 april
Delårsrapport januari-mars	3 maj
Delårsrapport januari-juni	30 augusti
Delårsrapport januari-september	30 oktober

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



Året i korthet 2005

- ▶ SBAB:s räntabilitet uppgick till 8,7%, vilket är högre än ägarens krav på verksamheten som beräknas till 7,8% för 2005. Rörelseresultatet uppgick till 666 mnkr (678 mnkr).
- ▶ Kreditförlusterna var fortsatt låga, vilket resulterat i upplösning av tidigare års gjorda reserveringar.
- ▶ SBAB:s nyutlåning till privatmarknaden satte rekord och passerade en milstolpe med en låneportfölj till privatpersoner på 100 miljarder kronor.
- ▶ Under året lanserade SBAB kampanjen "Slopa topplånet", som skapade en mycket stor efterfrågan. Att topplånen avskaffats innebär att kunderna kan låna upp till 95% av bostadens värde till samma ränta. SBAB försäkrar sin kreditrisk mellan 85% och 95%.
- ▶ Under året har förberedelser bedrivits för att emittera säkerställda obligationer och för detta ändamål har ett särskilt helägt dotterbolag förvärvat. Under oktober lämnade SBAB för dotterbolagets räkning in en ansökan om tillstånd hos Finansinspektionen för att emittera säkerställda obligationer.
- ▶ SBAB lämnade under året in en ansökan till Finansinspektionen om att få tillämpa internratingmodeller för utlåningsverksamheten enligt Basel II från och med 1 januari 2007.
- ▶ 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.
- ▶ SBAB:s långfristiga rating blev uppgraderad av ratingbyrån Moody's Investors Service till Aa3 från A1.
- ▶ I maj 2005 introducerades ett nytt obligationslån, lån 122.
- ▶ De delar av SBAB:s verksamhet som rör privatmarknadskrediter har koncentrerats till två kundcentrum i Karlstad och Uppsala. 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 har enligt Svenskt Kvalitetsindex fortfarande de mest nöjda privatkunderna bland de största aktörerna i bolånebranschen.
- ▶ SBAB vann 100-wattaren i Dagens Industris och Annonsörföreningens reklamtävling för långsiktig varumärkesvård. SBAB fick även en utmärkelse för kampanjen "Slopa topplånet".

Sammanfattning SBAB-koncernen	2005	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, %	9,0	10,0
Primärkapitalrelation, %	7,1	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



Styrelseordförandens kommentar

Det senaste året har kännetecknats av en fortsatt växande bolånemarknad samtidigt som det förts en intensiv debatt om en fastighetsbubbla.

Den svenska bolånemarknaden

Den svenska bolånemarknaden har fortsatt att öka under 2005. Den totala volymen utestående lån uppgick under slutet av 2005 till 1 544 mdkr inklusive värdepapperiserade lån. Expansionen förklaras i huvudsak av stigande priser på bostadsmarknaden. Nybyggnadsvolymen har under året legat på normala nivåer. Orsaken till den kraftiga prishöjningen är i huvudsak den låga räntan, delvis kombinerat med en brist på bostäder i storstadsområdena. Även om hushållens samlade belåningsgrad är på den högsta nivå vi sett sedan krisen i början av 90-talet är hushållens räntekostnader i förhållande till disponibla inkomster på historiskt lågt nivå.

Den låga räntan har påverkat både den snabba kreditexpansionen och huspriserna kraftigt. Riksbanken har under två år mer än halverat räntan och det är uppenbart att en så kraftig räntesänkning gör det möjligt för konsumenterna att betala väsentligt mer för sina bostäder utan att räntekostnaderna ökar. Denna utveckling har i huvudsak drivits fram av Riksbankens räntepolitik och inte av de svenska bolåneinstituten i allmänhet eller SBAB i synnerhet.

Samtidigt har SBAB ett ansvar för att i detta mycket känsliga läge göra noggranna kreditprövningar för att skydda både konsument och bolag mot negativa effekter av en räntehöjning.

SBAB:s uppdrag

Ägarens uppdrag till SBAB är att verka för mångfald och konkurrens på den svenska bolånemarknaden. Detta ska göras samtidigt som SBAB ska ge ägaren en marknadsmässig avkastning på investeringen i bolaget. Sett över en konjunkturcykel ska avkastningen på det egna kapitalet efter skatt motsvara räntan för den femåriga statsobligationen plus fem procentenheter. Detta motsvarar den genomsnittliga, långsiktiga avkastningen på börsen. SBAB har under de senaste åren haft en avkastning överstigande detta.



Styrelsens arbete

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med bolagets strategi. Den framtida inriktningen innebär både en utveckling av bolån och en breddning av produktsortimentet.

Styrelsen har också arbetat med frågor rörande den nya bolagskoden. Bolaget tillämpar Koden men fortfarande återstår en del arbete innan det är klart hur alla delar av Koden ska tolkas och omsättas i regler och kontroller.

Regelverket kring säkerställda obligationer kommer också att påverka bolagets finansiering i framtiden. Detta innebär att vi får en tydlig form för finansiering av bottenlån. Detta kommer att medföra förändringar i bolagets finansiering och legala struktur.

Utvecklingen av tillämpningen av Basel II-regelverket fortsätter. När regelverket genomförs kommer det att medföra stora förändringar i värderingen av kreditrisker och därmed också prissättningen av krediter.

Stockholm i mars 2006

CLAES KJELLANDER
Styrelseordförande

VD har ordet

SBAB har som första bolåneaktör i Sverige avskaffat det kostsamma topplånet för bolånekunderna.

SBAB har än en gång förändrat spelplanen inom bolånebranschen genom att vidareutveckla bolåneprodukten till fördel för Sveriges bolånekunder.

Ett år med lönsam tillväxt

Ytterligare ett framgångsrikt år har passerat med en stark försäljning. SBAB har nått en milstolpe med en låneportfölj till privatpersoner på 100 miljarder kronor.

Slopat topplån

SBAB har som första bolåneaktör i Sverige avskaffat det kostsamma topplånet för bolånekunderna och fortsätter därmed att förenkla för våra kunder och sänka bolånekostnaderna.

Vår kampanj, "Slopa topplånet", fick viss kritik att de ändrade lånereglerna skulle kunna få konsekvenser för hushåll med små marginaler. De nya lånereglerna innebär dock inte att kunderna ökar sina lån, utan att priset blir lägre. Vi har dessutom ett ansvar som kreditgivare att ge korrekt information till våra kunder och vara väldigt noggranna med kreditprövningen.

Företagsmarknad

SBAB har sedan många år en stark position på företagsmarknaden och satsar nu ytterligare på att expandera verksamheten och kundbasen. Ett nytt affärsområde har skapats och en ny chef har rekryterats. Med ett breddat tjänsteutbud och förstärkt organisation har SBAB goda förutsättningar att tillmötesgå kundernas behov.

Upplåning

En professionell upplåning är en av framgångsfaktorerna bakom SBAB:s starka position på marknaden. Det är mycket glädjande att SBAB fått en uppgradering av ratingbyrån Moody's Investors Service till Aa3 från A1. Det är ett erkännande av vår finansiella styrka, vår låga risk samt vår starka position på marknaden.

Strategiska partners

SBAB:s strategiska partners är en viktig del i SBAB:s framgångar. Det är framför allt Sparbankerna Finn och Gripen, genom det gemensamt ägda bolaget FriSpar Bolån, samt Ikanobanken, ICA Banken och SalusAnsvar som har bidragit till ökad försäljning.



Framtida utveckling

Sveriges Riksdag beslutade den 16 december 2005 att godkänna att SBAB:s uppdrag utvidgas till att även innefatta inlåning från allmänheten. Bakgrunden till detta är det strategiarbete som styrelsen och företagsledningen drivit under 2005 och som bland annat ledde till en strategi för breddat produktsortiment.

Under 2006 pågår ett arbete med att utveckla nya produkter. Det är vår förhoppning att vi, på ett för bolaget lönsamt sätt, ska kunna erbjuda sparprodukter till våra kunder.

Vi kommer naturligtvis att fortsätta att utveckla vår kärnaffär – bolån och företagskrediter. Vi ser goda möjligheter både att utveckla produkter och att stärka vår kommunikation med kunderna.

Medarbetare

Slutligen vill jag framföra ett varmt tack till alla medarbetare i företaget för goda prestationer under året. Utan allas hårda arbete och engagemang hade våra framgångar under året inte varit möjliga.

Stockholm i mars 2006

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Eva Cederbalk".

EVA CEDERBALK
Verkställande direktör

Affärsmodell

Vision

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

Kärnvärden

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

Affärsidé

SBAB ska på ett enkelt och prisvärt sätt finansiera boendet. Med ett lågt pris och hög tillgänglighet verkar SBAB för att göra boendet billigare för människor som äger sin bostad. SBAB ska erbjuda konkurrenskraftiga tjänster till ägare av flerbostadshus på tillväxtorter.

Strategier

För att lyckas med prisledarskapet behövs en professionell och effektiv upplåning för att nå lägsta möjliga upplåningskostnad. Prisledarskapet förutsätter också att verksamheten drivs på det mest effektiva sättet – att ständigt förenkla för att finna de effektivaste och smartaste arbetssätten samtidigt som det blir enklare för kunden att använda SBAB. Utmaningen är naturligtvis att alltid ifrågasätta det som görs och därmed söka den enklaste och billigaste lösningen utan att göra avkall på kvalitet och riskkontroll.

Värderingar

Medarbetare i SBAB har tillsammans tagit fram de värderingar som ska prägla sättet att vara inom företaget och ska utmynna i affärsmässighet, service, hög trivsel och välmående.

Styrmodell

SBAB:s strategiska affärsplan 2005 har utgjort grunden för planering, styrning och uppföljning av verksamheten under året.

SBAB:s värderingar



Engagemang

Med egna initiativ och aktivt deltagande lever vi oss in i kundens situation och tar ansvar för vår del av företagets utveckling.



Innovation

Vi söker nya utmaningar, ser möjligheter och finner nya enkla lösningar samt har modet att genomföra dem.



Omtanke

Vi bryr oss om och gör det med känsla.



Tillit

Vi är öppna, ärliga och visar våra kunder och varandra respekt. Vi håller vad vi lovar.



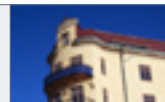
Helhetssyn

Vi förstår kundens verklighet och behov, omvärld och varandras arbete så att vårt agerande blir det bästa för kunden och för oss.

Kundvärde

SBAB har som övergripande strategi att vara prispressare och inom ramen för detta erbjuda hög service där kunderna bemöts professionellt, trevligt och korrekt. En viktig målsättning är att handlägga alla privatpersoners ansökningar inom 24 timmar.

Marknadsandel på privatmarknaden
MÅL: 9,21%
UTFALL: 9,37%



Finanskapital

Finanskapitalet utgör det yttersta villkoret för verksamheten, att på ett lönsamt och konkurrenskraftigt sätt bedriva verksamheten. Ägarens lönsamhetskrav är styrande och utgörs av den riskfria statsobligationsräntan plus en riskpremie på fem procent.

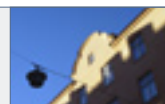
Räntabilitet
MÅL: 7,8%
UTFALL: 8,7%



Medarbetarvärde

Medarbetarna är en mycket viktig resurs, vars kompetens måste tillvaratas och utvecklas.

Medarbetarundersökning
MÅL: Intervallet 70-80
UTFALL: 75,5



Strukturvärde

Strukturvärdet belyser SBAB:s interna processer och system och hur dessa utvecklas för att öka den interna effektiviteten.

IK-tal exkl kreditförluster
MÅL: 2,3
UTFALL: 2,1



Samhällsvärde

SBAB:s samhällsvärde belyser företagets förmåga att utgöra en konkurrensfaktor och ett alternativ på bolånemarknaden.

SKI-kundnöjdhet
MÅL: Uppnå den högsta kundnöjdheten för privatmarknadskunder jämfört med storbankerna
UTFALL: Uppnått – med en nöjdhet på 77,8



Hållbar utveckling

Den mest använda definitionen av hållbar utveckling är "att utvecklingen tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov" och har sitt ursprung i Brundtlandkommissionen 1987 (Världskommissionen för miljö och utveckling). SBAB ska efterleva detta genom att bedriva verksamheten på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt med en balans mellan socialt, ekonomiskt och miljömässigt hänsynstagande.

Socialt ansvar

SBAB ska bedriva verksamheten på sådant sätt att allmänhetens förtroende för företaget och den finansiella marknaden upprätthålls och så att verksamheten kan anses sund. En sund verksamhet förutsätter bland annat att verksamheten bedrivs på ett etiskt sätt. Etikpolicyen skapar grunden för ett gemensamt förhållningssätt i etiska frågor för SBAB och medarbetarna.

SBAB:s arbetsmiljöarbete bedrivs med utgångspunkt i Arbetsmiljöverkets föreskrift *Systematiskt arbetsmiljöarbete*. För den anställde innebär detta ett positivt utbyte i form av arbetstillfredsställelse, gemenskap och personlig utveckling. För företaget är detta en förutsättning för ökad konkurrenskraft och lönsamhet. Det ligger således i både arbetsgivarens och den anställdes intresse att en god arbetsmiljö skapas. SBAB har ett mycket högt medarbetarindex, 75,5, samt låg personalomsättning.

SBAB har en friskvårdsverksamhet med möjlighet till friskvård under kontorstid en timme per vecka samt ett särskilt friskvårdsbidrag. SBAB arbetar med friskvård utifrån en så kallad Hälso-diplomerings, som drivs av Korpen i samverkan med andra organisationer. Detta arbetsätt ger arbetsplatser möjlighet att arbeta med hälsofrågor gentemot sin personal och lägger strategiskt och praktiskt grunden för ett varaktigt hälsoarbete. SBAB har en låg sjukfrånvaro.

Jämställdhetsarbetet är integrerat i SBAB:s verksamhet genom att jämställdhetsplanens mål och strategier fastställs i företagets affärsplan under medarbetarvärdet. En särskild jämställdhetsplan upprättas även som ett särskilt dokument varje år enligt lag och utgör ett komplement till de delar i företagets affärsplan som rör jämställdhet. SBAB har en jämn könsfördelning mellan män och kvinnor i ledande befattning. Resultatet från den årliga lönekartläggningen visar att det inte råder någon form av systematisk lönediskriminering mellan män och kvinnor i SBAB.

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 prisledande roll inom bolån till privatkunder.

En verksamhet som SBAB:s är reglerad av omfattande lagar och föreskrifter som främst utmynnar i krav på en sund kreditgivningsverksamhet med långsiktigt goda ekonomiska förutsättningar och utveckling. Utöver en mer traditionell verksamhetsstyrning och uppföljning omfattas därför 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 krav som ställs på verksamheten av ägaren.

Miljö

SBAB:s produktion och distribution av bolånetjänster och andra finansiella tjänster har redan en förhållandevis låg påverkan på miljön eftersom delar av verksamheten drivs via Internet, vilket reducerar pappersförbrukning och transporter av papper. Det miljöarbete som främst bedrivs har fokus på att sortera det avfall som genereras av verksamheten genom sortering och insamling av miljöfarligt och återvinningsbart avfall. Vidare gäller för SBAB:s tjänstebilar att dessa ska ha miljöklass 1.



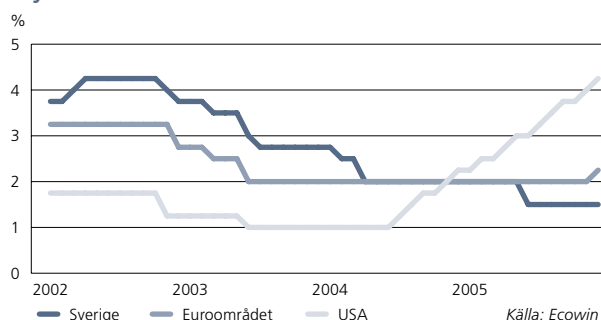
Omvärld

Räntorna nådde rekordlåga nivåer 2005. Riksbankens styrränta sänktes till 1,5% i juni och där låg den sedan kvar året ut. Starkare konjunkturtecken under hösten och en försvagning av kronan fick Riksbanken att i december tydligt avisera att en höjd styrränta var att vänta tidigt 2006. Den låga räntan bidrog till en stark ökning av hushållens upplåning och till stigande bostadspriser.

Konjunktur och räntor

Svag tillväxtsiffra fick Riksbanken att agera i juni
Svensk ekonomi drabbades av en svacka i slutet av 2004 och början av 2005. Utvecklingen på arbetsmarknaden var en besvikelse och när den preliminära BNP-siffran för första kvartalet publicerades i början av juni visade det sig att tillväxten var betydligt lägre än väntat. Riksbanken hade varit utsatt för hårt tryck att sänka räntan och den svaga tillväxtsiffran blev den utlösande faktorn; den 22 juni sänktes styrräntan från 2% till 1,5%.

Styrräntor



Vid det laget hade den amerikanska centralbanken, Fed, hunnit höja sin styrränta från 1% till 3%. Den europeiska centralbankens, ECB:s, styrränta låg kvar på 2%. Under sommaren förekom spekulationer om att ytterligare en sänkning från Riksbanken var att vänta.

Starkare konjunktursignaler under hösten

Under sommaren visade statistik att oron kring konjunkturen varit överdriven. Tidigare spekulationer om att Fed skulle göra en paus i räntehöjningsprocessen klingade av och de långa marknadsräntorna steg. Orkanerna som drog in över USA på sensommaren

fick oljepriset att ta ny fart uppåt. Oron för konjunkturen tog än en gång överhanden och de långa marknadsräntorna sjönk.

Även denna gång visade sig slutsatserna vara förhastade. Ekonomin i USA fortsatte att öka i god takt och euroområdets bräckliga ekonomi visade tecken på att kvicka till. De långa räntorna vände uppåt och trenden var uppåtriktad större delen av hösten.

I Sverige visade det sig att de preliminära siffrorna för första kvartalet underskattat tillväxten. För det andra och tredje kvartalet ökade BNP med drygt 2% respektive knappt 3,5%. Nu började också bilden av en förstärkt arbetsmarknad avteckna sig mer tydligt.

Riksbanken skärpte tonläget i slutet av året

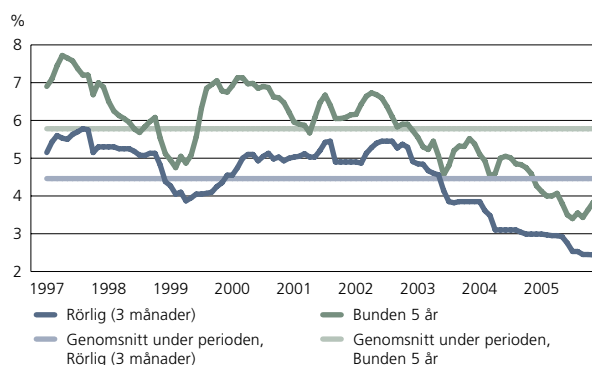
Svackan i den svenska ekonomin var alltså övergående. Det var den inhemska efterfrågan som drev på, men även exporten fick en ny knuff uppåt; kronförsvagningen var en bidragande faktor. Den drevs framförallt av växande räntedifferens mellan internationella och svenska styrräntor.

Den starkare tillväxten i kombination med kronförsvagningen, som blev större än Riksbanken väntat sig, utlöste en oväntat markerad skärpning av Riksbankens tonläge i december. Det aviserades tydligt att en räntehöjning snart skulle komma och de flesta bedömare ställde in sig på en höjning redan i slutet av januari 2006.

Bolåneräntor slog bottenrekord

Den sänkta styrräntan innebar att den rörliga räntan slog bottenrekord och låg betydligt under sitt mer långsiktiga genomsnitt. Det gällde även för de bundna bolåneräntorna som, även efter stegringen under hösten, vid årets slut låg långt under det långsiktiga genomsnittet.

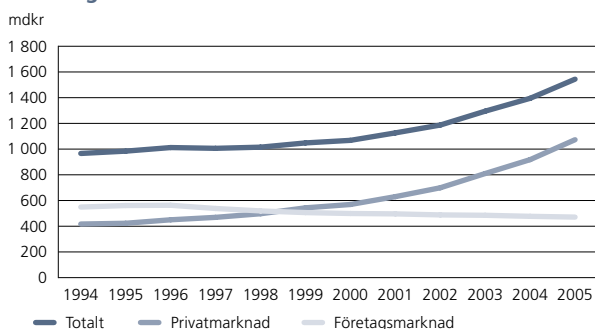
SBAB:s bolåneräntor



Bolånemarknaden 2005

Den totala bolånemarknaden ökade starkt under 2005, till 1 544 mdkr, en ökning motsvarande cirka 10%. Orsaken är den stora ökning av krediter som skett på privatmarknaden, medan företagsmarknaden under året gick tillbaka något. Under den senaste femårsperioden har totalmarknaden ökat med 40%, vilket motsvarar närmare 450 mdkr.

Utlåning bolånemarknaden



Privatmarknad

	2005 (mdkr)	2004 (mdkr)	Förändring (mdkr)	Förändring (%)
Villor	874,0	762,4	+111,6	+14,6
Bostadsrätter	198,9	156,0	+42,9	+27,5
Summa	1 072,9	918,4	+154,5	+16,8
Varav värdepapperiserat	8,2	17,4	-9,2	-52,9

Källa: Preliminär statistik från Svenska Bankföreningen per december 2005

Företagsmarknad

	2005 (mdkr)	2004 (mdkr)	Förändring (mdkr)	Förändring (%)
Flerbostadshus	403,1	409,1	-6,0	-1,5
Affärs- och kontorshus	28,0	28,2	-0,2	-0,7
Övriga	39,9	39,6	+0,3	+0,8
Summa	471,0	476,9	-5,9	-1,2
Varav värdepapperiserat	8,1	9,4	-1,3	-13,8

Källa: Preliminär statistik från Svenska Bankföreningen per december 2005

Privatmarknaden

Bolånemarknaden har under året präglats av ytterligare hårdnande konkurrens och med det prispress. En effekt av detta kan ses i form av sänkta listpriser och en högre grad av produktutveckling. Samtliga storbanker har sänkt sina listpriser för att bättre möta de konkurrerande nischaktörerna.

Samtidigt har de historiskt låga räntorna lett till att utlåningen till privata bostäder ökat starkt under året. Detta har bidragit till att prisökningen på villor och bostadsrätter fortsatt uppåt. Prisökningen under 2005 uppgick för villor till cirka 10% och var starkast under sommaren med en något försiktigare trend både i början och slutet av året. För bostadsrätter är trenden fortsatt stark men också ojämn, där storstadsområdena



står för en stor del av den totala prisökningen, cirka 18%. De låga räntorna har också bidragit till en ökad belåning av fastigheter för renovering samt om- och tillbyggnader.

Utlåning till privata bostäder ökade till 1 073 mdkr.

Företagsmarknaden

Utlåningen till fastighetsmarknaden för företag minskade med cirka 6 mdkr under året. En stor del av detta beror på att kommuner och kommunala bolag konsoliderade sina balansräkningar. Utlåningen till dessa minskade med 6 mdkr motsvarande 7%. Sektorn har under en rad år haft fokus på att minska belåningen och därmed risken i verksamheten.

Ett undantag på företagsmarknaden är utlåningen till bostadsrättsföreningar som under året ökade med 7 mdkr. Utlåning till bostadsrättsföreningar har under de sista åren präglats av en stabil årlig tillväxt om cirka 3,5% med relativt små svängningar mellan åren. Volymtillväxten drivs av framför allt nyproduktion, renoveringar och till viss del ombildningar.

Intresset för bostadsfastigheter och affärs- och kontorshus har varit stort under 2005 både från nationella och internationella köpare. Omsättningsvolymen har varit rekordhög och avkastningskraven har i många fall minskat ytterligare i båda kategorierna. De fortsatt låga räntorna har bidragit starkt till lönsamheten i sektorn och därmed intresset för fastigheter.

Övriga händelser på bolånemarknaden

Flertalet nya produkter har tillkommit på den svenska bolånemarknaden. En grupp som bankerna har visat intresse för är pensionärer och flertalet nya seniorlån introducerades under 2005. Ett nytt företag har bildats, Svensk Hypotekspension, i syfte att attrahera pensionärer till att utnyttja orealiserade värden i lågt belånade fastigheter. SEB lanserade under hösten en ny produkt, Bolån 65+, för att möta efterfrågan hos denna kundgrupp. Flera aktörer förväntas inom kort att lansera liknande produkter.

Nordea lanserade under våren produkten BoFlex som ger kunder möjligheter att utnyttja obelånade fastigheter i form av en kontokredit.

BlueStep är en ny aktör på marknaden som riktar sig mot de kunder som har svårt att belåna sina fastigheter via någon av de vanliga aktörerna på marknaden.

Marknad & Varumärke

Långsiktig varumärkesvård via reklamkampanjer har tillsammans med massmedial uppmärksamhet bidragit till både försäljningsutveckling och ökad kännedom om SBAB i hela landet. Även 2005 får SBAB bästa betyget bland de största bolåneaktörerna när Svenskt Kvalitetsindex mäter kundnöjdhet hos svenska bolånekunder på privatmarknadssidan.

Marknadsföring

SBAB agerar utmanare och prispressare på den svenska bolåne-marknaden och utgör ett tydligt alternativ till storbankerna för alla som äger eller planerar att köpa bostad.

Under åren 2000-2005 har SBAB utmanat storbankerna genom att erbjuda förenklade och innovativa lösningar för bolån. Exempelvis infördes enhetspris för villa, fritidshus och bostadsrätt i samband med att räntepåslaget för bostadsrätts-lägenheter togs bort under 2003.

Under året som gått har SBAB avskaffat topplånet, vilket innebär att kunderna kan erbjudas bolån upp till 95% av marknadsvärdet till samma låga pris.

SBAB och reklambyrån TBWA belönades i sammanhanget med full poäng när 100-wattaren för långsiktig varumärkesvård delades ut i november. Tävligen som arrangeras av Dagens Industri och Sveriges Annonörer i samarbete med Sveriges Reklamförbund belönar kreativ reklam som ger effekt. Motiveringen löd:

”Årets vinnare var ett självklart val. Hur ska juryn kunna bortse från en annonsör som under sex års tid oförtrutet tjänjt på gränserna för kommunikation? Varje kampanj har varit oväntad och framgångsrik. Och varje kampanj har givit högre resultat än den förra. Om man utmanar sina konkurrenter på fotboll, omvandlar trekantspelare till kontor, idkar hemkörning av bolån per flakmoppe, låter 200 sandwichmän vanka fram och tillbaka utanför bankkontor, samt lovar att äta upp sin hatt, då har man verkligen förtjänat 100-wattarens prestigefulla pris för Långsiktig varumärkesvård. Grattis SBAB!”

”Slopa topplånet” har varit det bärande elementet i SBAB:s marknadskommunikation för 2005. En massiv kampanj, som belönades med priset 75 Watt vid årets prisutdelning, genomfördes under april månad.

Vid sidan om marknadsföring har budskapet ”SBAB slopar topplånet” rönt stort massmedialt intresse och positivt bidragit till ökad preferens och ökad kännedom för SBAB:s varumärke. Återkommande artiklar om ränte- och konjunkturutveckling,

samt mäklarnas bedömningar av prisutvecklingen på fastigheter har också givit positiv uppmärksamhet i press och media.

Nöjda kunder

Av Svenskt Kvalitetsindex, som årligen mäter kundnöjdhet för bolån, framgår att SBAB:s kunder för femte året i rad är de mest nöjda bolånekunderna på privatmarknadssidan bland de största aktörerna på svensk bolånemarknad. Undersökningen går ut på att fråga svenska bolånekunder om förväntningar, image, upplevd kvalitet samt prisvärdhet. Totalbetyget kallas ”kundnöjdhetsindex”.

Förutom kundnöjdhet bygger undersökningen även på värden som företagsimage, kundförväntningar, produktkvalitet, service, prisvärdhet och lojalitet.

sbab.se

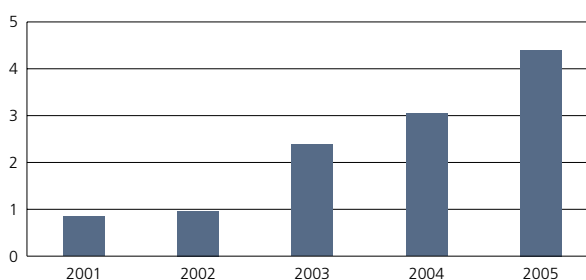
Internet är en viktig distributionskanal för SBAB:s bolån, en plats där SBAB möter sina kunder. Besöken på sbab.se har ökat stadigt år efter år. Under 2005 hade webbplatsen 4 362 000 besök (3 047 000), vilket är nytt besöksrekord. Totalt under året gjordes drygt 124 000 ansökningar om lån och lånelöfte via Internet.

Under 2005 lanserades flera nyheter på sbab.se. Bland annat startades en mobil sajt, som tillåter besökaren att se aktuella räntor och räkna ut kostnaden för ett lån hos SBAB direkt från sin mobiltelefon. Under hösten hade ”Räntebloggen” premiär på sbab.se. SBAB:s ekonomiska sekretariat kommenterar där löpande boräntornas och bostadsprisernas utveckling. I bloggen kan läsarna diskutera med varandra och ställa frågor till SBAB:s experter.

SBAB:s webbplats fick det högsta betyget i Web Service Awards inom kategorin bank och finans. Betyget sätts av webbplatsens besökare genom att de besvarar en digital enkät.

Antal besök på sbab.se

Miljoner besökare



Utlåning

SBAB fortsätter att ta marknadsandelar. SBAB:s nyutlåning till privatmarknaden slog rekord och låneportföljen till privatpersoner passerade 100 miljarder kronor.

Årets utlåningsverksamhet

Privatmarknad

I mitten av april avskaffade SBAB topplånet och införde i stället ett bolån med möjlighet att låna ända upp till 95% av marknadsvärdet till samma ränta. SBAB försäkrar sin kreditrisk mellan 85% och 95%. Denna produkt lansering uppmärksammades stort bland såväl kunder som massmedia och har starkt bidragit till att marknadsandelen på privatmarknaden ökat med 1,0 procentenhet till 9,4%.

SBAB:s nyutlåning till privatkunder uppgick under 2005 till 37,3 mdkr. Av nyutlåningen avsåg 64% villor och 36% bostadsrätter. Ökningen förklaras till stor del av en välplanerad produkt lansering och ett gynnsamt marknadsläge samt att försäljningen för såväl SBAB som bolagets samarbetspartners utvecklats väl under året.

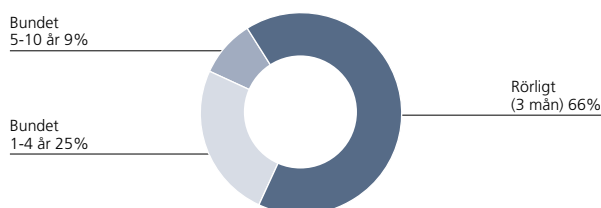
SBAB har haft störst framgång på den betydelsefulla marknad som omfattar bostadsköp. Där har SBAB ökat sin nyutlåning och även tagit marknadsandelar.

Under året har det funnits ett fortsatt stort intresse för korta räntebindingstider på privatmarknaden, men med en förskjutning mot längre bindingstider i slutet av året. Det är främst den rörliga tremånadersräntan som 66% av kunderna valt. Av de bundna räntorna har den med två års bindingstid varit mest populär med en andel om 11%.

Den tilltagande konkurrensen har medfört att marginalerna var lägre under 2005 än tidigare år.

En god service i kombination med konkurrenskraftiga räntor har bidragit till att 93% av privatmarknadskunderna har valt att behålla lånen vid årets låneförändringar.

Val av räntebindingstid 2005



Nyutlåning (mdkr)

	2005	2004	Förändring
Privatmarknad			
Villor och fritidshus	23,8	15,2	+8,6
Bostadsrätter	13,5	8,9	+4,6
Summa privatmarknad	37,3	24,1	+13,2
Företagsmarknad			
Bostadsrättsföreningar	3,0	2,5	+0,5
Privata fastighetsbolag	1,6	1,8	-0,2
Kommunala fastighetsbolag	0,2	0,1	+0,1
Affärs- och kontorshus	0,2	0,0	+0,2
Summa företagsmarknad	5,0	4,4	+0,6
Summa bolånemarknad	42,3	28,5	+13,8

Företagsmarknad

Företagsmarknadsportföljen består av kommersiella, kommunala och privata fastighetsbolag. Under 2005 har det varit en intensiv konkurrens på företagsmarknaden. Årets nyutlåning avseende företagskrediter blev 5 mdkr och förlängningsprocenten uppgick till 86%. Avseende bostadsrättsföreningar har SBAB försvarat sin starka position med små förändringar i portföljen. För bostadsrättsföreningar uppgick förlängningsprocenten till 88%.

Ett nytt affärsområde, Företagskrediter, har skapats under året. Syftet med det nya affärsområdet är att expandera verksamheten och kundbasen genom att utnyttja den potential som finns inom denna kategori, både vad avser flerbostads-, affärs- och kontorshus.

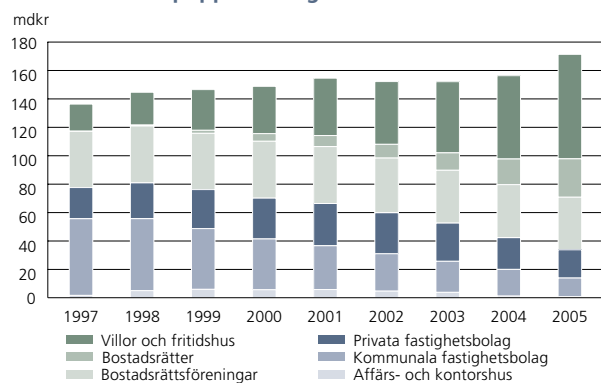
Med en långsiktig strategi, ett breddat tjänsteutbud och nya arbetssätt har SBAB förutsättningar för att tillmötesgå kundernas behov och vända den negativa portföljutvecklingen.

Portföljutveckling

SBAB:s utlåningsportfölj ökade under 2005 med 15,0 mdkr och omfattade vid årsskiftet 171,1 mdkr, varav 15,1 mdkr utgjorde värdepapperiserade lån. SBAB:s marknadsandel på den totala bolånemarknaden minskade med 0,1% till 11,0%.

Ökningen av marknadsandelarna på privatmarknaden har pågått under flera år vilket innebär att andelen privat-

Låneportföljens fördelning på ägarkategorier inklusive värdepapperisering



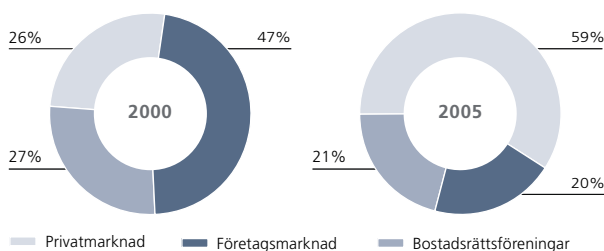
Låneportföljens fördelning på ägarkategorier (mdkr)

	2005	VP	2004	VP	Förändr. inkl VP
Villor och fritidshus	69,3	4,2	46,6	11,9	+15,0
Bostadsrätter	24,2	2,8	14,3	3,8	+8,9
Bostadsrättsföreningar	28,7	8,1	28,7	8,4	-0,3
Privata fastighetsbolag	19,8	-	22,3	-	-2,5
Kommunala fastighetsbolag	13,2	-	17,8	1,0	-5,6
Affärs- och kontorshus	0,8	-	1,2	-	-0,4
Summa	156,0	15,1	130,9	25,2	+15,0

VP = Värdepapperisering

marknadslån i portföljen ökar. Genom att direktmarginalerna på privatmarknaden är högre samtidigt som kreditrisken är mindre än för övriga marknader är utvecklingen av portföljens sammansättning positiv för SBAB. Satsningen på privatmarknaden ledde under året till en volymökning på 23,9 mdkr och vid slutet av året utgjorde privatmarknadslånen 100 mdkr vilket motsvarar 59% av SBAB:s totala låneportfölj. Detta kan jämföras med år 2000 då andelen privatmarknadslån var 26% och volymen var 39 mdkr.

Låneportföljens fördelning inklusive värdepapperisering



Utlåningen till företagskunder har fortsatt att minska under 2005. Den främsta anledningen till att marknadsandelen minskat är den höga konkurrensen på kommunalkreditmarknaden samt ett lägre belåningsbehov. Minskningen av utlåningen till kommuner och kommunala fastighetsbolag avspeglar sig i låneportföljens säkerhetssammansättning, där volymen kommunal borgen och direktlån till kommuner stadigt sjunkit. Marknadsandelen på företagsmarknaden uppgick till 14,8% (16,5%).

Låneportföljens säkerhetssammansättning (mdkr)

	2005	VP	2004	VP	Förändr. inkl VP
Kommunal borgen och direktlån kommuner	16,5	-	21,0	-	-4,5
Statlig kreditgaranti	2,5	0,0	3,4	0,0	-0,9
Bankgaranti	0,0	-	0,1	-	-0,1
Pantbrev	112,7	12,3	92,1	21,4	+11,5
Bostadsrätter	24,2	2,8	14,3	3,8	+8,9
Summa	156,0	15,1	130,9	25,2	+15,0

VP = Värdepapperisering

Koncentration till storstadsregioner

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



Låneportföljens geografiska fördelning (mdkr)

	2005	VP	2004	VP	Förändr. inkl VP
Stockholmsregionen	64,9	8,2	49,8	13,9	+9,4
Göteborgsregionen	12,7	1,7	10,2	2,8	+1,4
Öresundsregionen	31,6	1,7	24,6	2,9	+5,8
Universitets- och tillväxtorter	16,1	1,9	15,4	2,7	-0,1
Övriga orter	30,7	1,6	30,9	2,9	-1,5
Summa	156,0	15,1	130,9	25,2	+15,0

VP = Värdepapperisering

Vid villkorsändring och nytulånning har i genomsnitt 62% av kunderna valt rörlig ränta under året. Orsaken är den mycket attraktiva räntenivån på den rörliga räntan.

Utveckling av SBAB:s låneportfölj exklusive värdepapperiserade lån

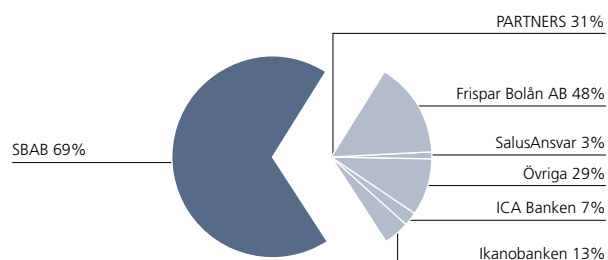
	2005	2004	2003	2002	2001
Låneportfölj exkl värdepapperisering, mdkr	156	131	126	134	137
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,5	1,4	1,7	1,6	1,8
Genomsnittlig ränta, %	3,81	4,39	5,05	5,42	5,5
Antal lån, tusental	321	243	208	192	186
Andel lån med kommunal borgen eller statlig borgen/garanti, %	12	19	22	25	28

Utlåningsarbeten

En av SBAB:s viktiga distributionskanaler till privatkunder är samarbeten via partners. En stor del av tillväxten kommer från SBAB:s banksamarbeten såsom Sparbankerna Finn och Gripen, ICA Banken, Ikanobanken och SalusAnsvar.

Nyutlåningen från partners har ökat med 16% jämfört med samma period förra året och tillväxten har ökat med 19%.

Utlånning via partners 2005



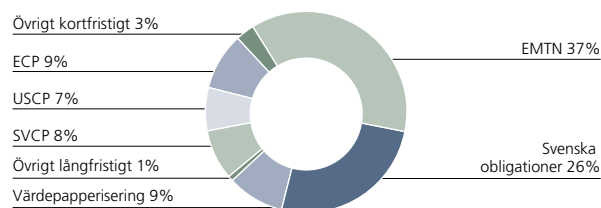
Det gemensamägda bolaget FriSpar Bolån AB, som ägs till 51% av SBAB och 49% av Sparbankerna Finn och Gripen, fortsätter att visa en gynnsam portföljutveckling. FriSpar har under året ökat portföljen med 3 700 mnkr till 14 735 mnkr.

Upplåning

Professionell och konkurrenskraftig upplåning är en av framgångsfaktorerna bakom SBAB:s starka position på bolånemarknaden.

SBAB fäster stor vikt vid att ha en väl diversifierad finansieringsportfölj, vilket kräver en aktiv marknadsnärvaro och ett flexibelt produktutbud. SBAB:s upplåning ska vara väl avvägd vad avser fördelning mellan svensk och internationell kapitalmarknad, löptider, valutor samt publika transaktioner och private placements.

Produktportfölj inklusive värdepapperisering 31 december 2005



Utestående emitterade värdepapper den 31 december 2005; 167,8 mdkr.

Säkerställda obligationer

SBAB har under året bedrivit ett förberedelsearbete för att möjliggöra en introduktion av säkerställda obligationer. Arbetet har varit högt prioriterat med anledning av att en utökning av produktutbudet till att även innefatta säkerställda obligationer ger SBAB en möjlighet att ytterligare effektivisera upplåningen. Dessutom möjliggör säkerställda obligationer ytterligare breddning av investerarsbasen.

I oktober 2005 lämnade SBAB, genom ett nybildat dotterbolag, in en ansökan till Finansinspektionen om tillstånd för dotterbolaget att emittera säkerställda obligationer. SBAB:s målsättning är att uppnå högsta kreditbetyg på dotterbolagets säkerställda upplåning.



Avsikten är att det nybildade dotterbolaget ska inrymma en säkerhetsmassa som i huvudsak ska bestå av krediter till privatpersoner och företag med säkerhet i bostadsfastigheter. SBAB avser att omvandla de svenska obligationslånen 118, 121 samt 122 för att ingå i den säkerställda skulden. Ett nytt säkerställt EMTN-program (Euro Medium Term Note Programme) planeras för dotterbolaget.

Tidigare erfarenheter från genomförda värdepapperiseringstransaktioner har varit värdefulla för SBAB i det förberedande arbetet med säkerställda obligationer, eftersom det finns stora likheter vid utformningen av rutiner, arbetsprocesser samt hantering av information.

Programutnyttjande

	2005-12-31	2004-12-31	Ramar
Svenskt certifikatprogram, (SVCP)	14,2 mdkr	13,9 mdkr	25 mdkr
Svenska benchmarkobligationer	41,1 mdkr	39,3 mdkr	
European Commercial Paper Programme, (ECP)	1 790 MUSD	954 MUSD	2 000 MUSD
US Commercial Paper Programme, (USCP)	1 537 MUSD	1 045 MUSD	4 000 MUSD
Euro Medium Term Note Programme, (EMTN)	7 895 MUSD	7 746 MUSD	11 000 MUSD

Moody's uppgraderade SBAB:s långfristiga kreditbetyg den 30 juni 2005, från A1 till Aa3, i samband med att de introducerade en ny ratingmetodik.

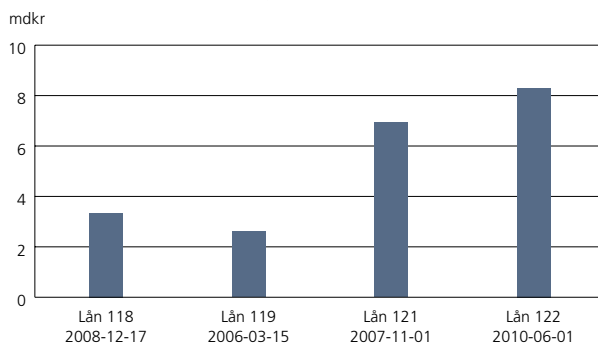
SBAB:s rating	Standard & Poor's	Moody's
Kortfristig upplåning	A-1+	P-1
Långfristig upplåning	AA-	Aa3

Långfristig upplåning 2005

SBAB:s långfristiga upplåning sker främst genom svenska benchmarkobligationer och EMTN-program.

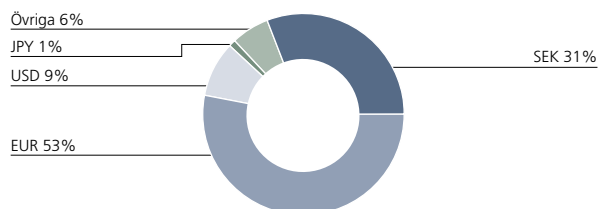
SBAB:s svenska obligationslån 120, om 6,5 mdkr, förföll den 15 juni 2005. Ett nytt obligationslån, 122, lanserades den 3 maj 2005. Totalt emitterade SBAB 21,2 mdkr i svenska obligationslån under 2005. Återköpen uppgick till 12,9 mdkr.

Svenska benchmarkobligationer – emitterat 2005



Under EMTN-programmet emitterades motvärdet av 47,7 mdkr under 2005. SBAB och dess återförsäljare på kapitalmarknaden ska sörja för att SBAB:s värdepapper har en god likviditet i andrahandsmarknaden.

EMTN-programmet – valutfördelning emitterade värdepapper 2005

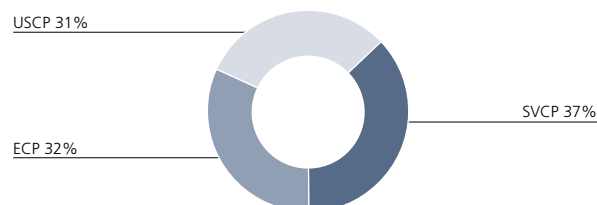


SBAB har genomfört totalt fyra värdepapperiseringstransaktioner; Morfun No1 samt SRM No 1-3. Morfun No 1 om 1,0 mdkr förföll den 23 maj 2005 och SRM No 1 om 7,6 mdkr förföll den 15 november 2005. Ytterligare information om de kvarvarande värdepapperiseringstransaktionerna finns att tillgå på www.srminv.com.

Kortfristig upplåning 2005

SBAB har tre etablerade certifikatprogram för kortfristig upplåning; svenskt certifikatprogram (SVCP), European Commercial Paper Programme (ECP) samt US Commercial Paper Programme (USCP). Ramen för det amerikanska programmet höjdes under 2005 från 2 000 MUSD till 4 000 MUSD.

Certifikat – emitterad volym 2005 fördelad på program



Riskhantering

En väl fungerande riskhantering är en förutsättning för SBAB:s verksamhet. SBAB har under senare år satsat stora resurser för att utveckla riskhanteringen inom koncernen ytterligare. Ett led i detta har varit utvecklingen av avancerade kreditriskmodeller inom ramen för Basel II.

Övergripande principer för SBAB:s riskhantering

Utgångspunkten för SBAB:s riskhantering är att den ska stödja företagets affärsverksamhet och företagets ratingmål och att relevanta risker ska identifieras, mätas, styras och kontrolleras. Risktagandet är lågt och balanseras genom att den totala risken i företaget hålls på en sådan nivå att den är förenlig med SBAB:s långsiktiga finansiella mål.

Riskkontroll

Inom SBAB finns en central riskenhet, underställd ekonomichefen och därmed oberoende av den positionstagande verksamheten, som analyserar, kontrollerar och rapporterar SBAB:s samlade risker.

Ansökan om granskning av IRK-metoder enligt Basel II

SBAB har under året lämnat en begäran om granskning av IRK-metod (intern riskklassificeringsmetod) till Finansinspektionen. Begäran avser IRK-metoder för utlåningsverksamheten. SBAB:s avsikt är att tillämpa IRK-metod för privatmarknadskrediter från och med 1 januari 2007. För företagskrediter avser SBAB att tillämpa den grundläggande IRK-metoden från och med 1 januari 2007 och så snart regelverket medger detta, det vill säga från och med 1 januari 2008, den avancerade IRK-metoden. För övriga exponeringsklasser avser SBAB att initialt tillämpa schablonmetod.

Beträffande operativa risker avser SBAB begära att få tillämpa schablonmetod.

Under kommande år kommer det fortsatta utvecklingsarbetet avseende Basel II-regelverket att koncentreras till vidareutveckling av processen för så kallad intern kapitalutvärdering (ICAAP – Internal Capital Adequacy Assessment Process).

Kreditrisk i utlåningsverksamheten

IRK-metod har använts vid kredithantering avseende företagsmarknadsexponeringar sedan inledningen av 2004. Beträffande privatmarknadsexponeringar sker en riskklassning med internratingmetod direkt vid kreditbedömningen. Riskklassningsmetoden avseende säkerheter har använts vid riskanalys och rapportering sedan december 2004.

De utvecklade riskklassningsmetoderna visar att den utlåningsverksamhet som SBAB bedriver är förknippad med låg risk. Trots detta är kreditriskerna SBAB:s största riskkategori, varför arbete inom detta område har varit prioriterat under senare år.

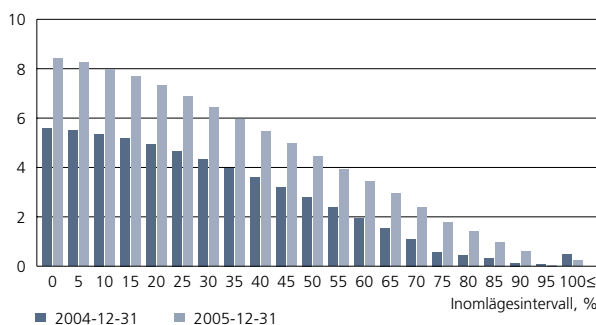
Under året har SBAB, efter omfattande analyser med utvecklade riskmodeller, beslutat att i vissa fall höja belåningsgraden från 75% till 85% för företagsexponeringar och från 75% till 95% för hushållsexponeringar. Utlåning över 75% förutsätter att SBAB erhåller säkerhet med bästa rätt. Utlåningen förutsätter också att kunden tillhör de bättre riskklasserna. För samtliga lån i inområde mellan 85% och 95% tecknar SBAB en försäkring hos Genworth Financial Mortgage Insurance Limited. Detta samarbete har utvecklats för att SBAB ska kunna erbjuda kunder på privatmarknaden en lönsam helhetslösning.

SBAB erbjuder också handpenninglån, som förskott på kommande bolån, till de kunder som köper ny bostad. Överbrygningslån erbjuds till kunder som är på väg att byta boende under förutsättning att bindande avtal träffats om försäljning av deras tidigare boende. Båda låneformerna lämnas normalt utan säkerhet, men med mycket kort löptid, varför risken är begränsad.

Vid sidan av uppföljning av kundernas betalningsförmåga sker också en löpande uppföljning av kundernas faktiska betalningar. Såväl inom privat- som företagsmarknaden arbetar särskilda kreditbevakare som bland annat tidigt hanterar kunder som är sena med betalningar eller visar tecken på förhöjd risk.

Kapitalfördelning privatpersoner

Utlånat kapital, mdkr





Finansavdelningens hantering av marknads- och likviditetsrisk

Limiter fastställs av styrelsen avseende ränterisk, valutarisk, optionsrisk, likviditets- och finansieringsrisk samt kreditrisk. I vissa fall förekommer flera olika limiter inom respektive område (se not 34).

Ränterisk

Huvudprincipen för hantering av bolagets löpande ränterisk är tillämpningen av matchning både avseende räntebindningsperiod och räntebas.

Vid sidan av direkt matchning via räntebindningsperiod för upp- respektive utlåning genomförs matchning också genom användning av derivatinstrument. Derivatinstrument får endast förvärfvas eller utställas i säkrings syfte.

SBAB:s eget kapital förvaltas genom att huvuddelen av detta placeras i utlåningen.

Valutarisk

SBAB ska som huvudregel inte vara exponerad mot valutakursförändringar varför all internationell upplåning omedelbart omvandlas till svenska kronor via swapmarknaden.

Optionsrisk

På låntagares eller investerares begäran kan en kredit eller obligation innehålla ränteoptionsstrukturer. Som huvudregel ska den optionsrisk som då uppkommer elimineras via derivatmarknaden.

Likviditets- och finansieringsrisk

Styrelsen har under året beslutat om förstärkning av SBAB:s likviditetsreserv. Utvecklingsarbetet har påbörjats och kommer att slutföras under 2006. Förstärkningen ska ske genom bland annat etableringen av en likviditetsportfölj som ska bestå av likvida räntebärande värdepapper av hög kvalitet. Portföljen får uppgå till maximalt 20% av balansomslutningen. I likviditetsreserven inräknas vid sidan av portföljen även förlängningsbar upplåning och likviditetsfacilitet hos extern part samt andra tillgångar som garanterar omedelbar likviditet oavsett SBAB:s kreditvärdighet.

Likviditetsrisken ska mätas genom att summera SBAB:s maximala behov ("MCO", Maximum Cumulative Outflow) av nya upplåningsmedel per givet antal dagar framåt. Vid mätningen förväntas SBAB behöva ersätta all skuld som förfaller eller räntejusteras samt finansiera samtliga existerande tillgångar. Även nettot av kända flöden för räntebetalningar beaktas.

Likviditetsriskmättet ska kompletteras med ett antal stress-tester som regelbundet ska förevisas styrelsen.

Likviditetsportföljen ersätter tidigare limiter avseende investmentportfölj och förfinansiering. SBAB använder redan ett antal tekniker för att kontrollera och begränsa uppkomsten av likviditets- och refinansieringsrisk:

- ▶ Finansavdelningen har som riktmärke att finansiera den korta utlåningen upp till 50% med upplåning som har längre kapitalbindningstid, men där räntevillkoren justeras med kortare intervall.
- ▶ För att ytterligare stärka tillgången till likvida medel har avtal träffats om kreditfaciliteter, vilka ger rätt att ta upp lån vid behov. Bland dessa ingår en kreditförbindelse med Riksgäldskontoret, vilken ger SBAB rätt att vid behov låna upp medel, inom aktuell ram (7 mdkr under år 2005) och till förutbestämd marknadsmässig ränta.
- ▶ En central förutsättning för att minimera likviditets- och finansieringsriskerna är att SBAB löpande har tillgång till den globala kapitalmarknaden. Detta uppnås genom att SBAB visar en hög marknadsnärvard, säkerställer goda relationer med investerare samt har erforderliga program och emissionstekniker.

Kreditrisk

Placeringar, ingående av derivatkontrakt och repokontrakt får endast ske med motpart för vilken giltig motpartslimit föreligger. Maximal motpartslimit begränsas bland annat av motpartens ratingnivå. Limitering av samtliga finansiella motparter ska ske minst årligen.

Riskmandaten i detalj

Riskmandat och utnyttjade limiter per 2005-12-31 framgår av not 34. Motpartsriskerna och utnyttjade limiter per 2005-12-31 framgår av not 35.

Operativ risk

SBAB använder sig av vedertagen metodik för att identifiera, mäta, styra och kontrollera relevanta operativa risker. Metoden innebär att riskerna graderas utifrån sannolikhet och ekonomisk omfattning av eventuell skada.

Säkerhetsfrågor

En väldefinierad säkerhetsnivå, där informationssäkerhet ingår som en betydande del, är ett prioriterat mål för SBAB. Säkerhetsarbetet bygger på tydliga instruktioner, hög beredskap, noggrann dokumentation och kontinuerlig uppföljning.

Medarbetare

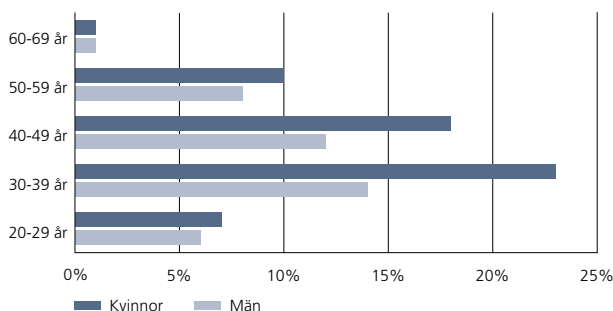
Engagerade och motiverade medarbetare är avgörande för SBAB:s framgång. I årets medarbetarundersökning var svarsfrekvensen 91% (84%) och NMI (nöjd medarbetarindex) 75,5 (75,4).

Medarbetarundersökningen genomförs årligen för att avgöra om SBAB i sin helhet och sina delar utvecklas mot målen. Undersökningen redovisas enligt ett index där intervallet 70-80 är den nivå som anses nödvändig för att skapa en framgångsrik organisation. Årets undersökning visade speciellt förbättringar inom områdena arbetsgemenskap, informationsstöd och arbetsbelastning. 91% (84%) av medarbetarna i SBAB deltog i undersökningen som genomfördes i mars 2005. Det område som valdes som särskilt prioriterat utvecklingsområde var intern samverkan.

Medarbetare	2005	2004	2003	2002	2001
Medelantal anställda	421	391	384	388	368
Tjänster vid årets slut varav innehas av kvinnor	396 233	364 216	355 209	357 211	347 199
Korttidsfrånvaro, %	2	1	1	i.u.	i.u.
Långtidsfrånvaro, %	3	3	3	i.u.	i.u.
Total sjukfrånvaro, %	5	4	4	4	3
Personalomsättning, %	5	4	3	6	16
Genomsnittsålder	41	40	41	41	40
Personalkostnader, mnkr	280	225	227	239	190
Rörelseresultat per anställd (medelantal), mnkr	1,6	1,7	1,9	1,6	1,5
Utbildningsdagar/anställd (medelantal)	2,0	1,5	2,5	4,5	3,3

i.u. = ingen uppgift

Åldersfördelning



Kommunikation

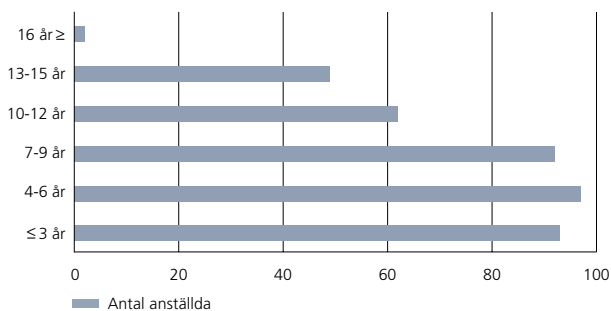
Under året har SBAB fokuserat på att arbeta mer med den interna kommunikationen och dialogen mellan företagsledning och medarbetare. Bland annat har ett genomgripande arbete med utformandet av en ny vision och strategi engagerat många ledare samt en grupp medarbetare, så kallade "utmanare", för att ifrågasätta och komma med nya idéer.

Ambitionen för SBAB:s företagsledning har också varit att kontinuerligt informera och föra dialog kring aktuella händelser inom SBAB.

Hälsa- och friskvårdsarbete

SBAB bedriver ett aktivt hälsa- och friskvårdsarbete med en friskvårdsansvarig som tillsammans med sitt nätverk av interna

Anställningstid



hälsoinspiratörer engagerar och stimulerar till aktiviteter. SBAB har även samarbetat med studenter från Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH) för att skapa engagemang och aktiviteter kring hälsa och friskvård.

SBAB tillämpar friskvårdstimme, där alla medarbetare har möjlighet att nyttja en timme av arbetstiden varje vecka till en friskvårdsaktivitet. Medarbetarna får också ett friskvårdsbidrag.

Under året har SBAB haft ett närmare samarbete med företagshälsovården, försäkringskassorna och övriga vårdgivare med syfte att få de långtidssjukskrivna att återkomma helt eller delvis i arbete. Viktigt är också att de sjukskrivna behåller kontakten med arbetsplatsen under sin sjukskrivningstid. Total sjukfrånvaro i förhållande till arbetad tid uppgick till 4,54% (4,49%). Långtidssjukfrånvaron bland kvinnor utgör den största delen av sjukfrånvaron.

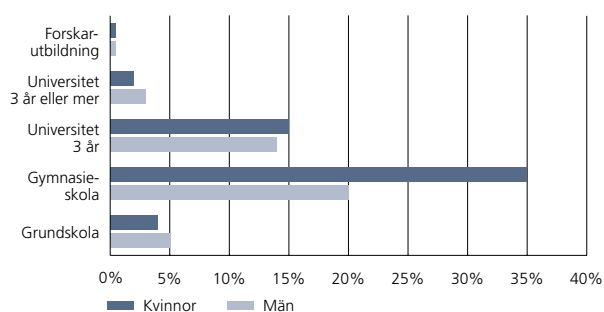
Jämställdhet

Företagets långsiktiga mål är att ha en jämn könsfördelning bland chefer och ledande befattningshavare. Andelen kvinnor i företagsledningen är 50% (44%). Andelen kvinnliga chefer är 37% (40%). Totalt innehas 59% (59%) av företagets befattningar av kvinnor.

Företaget kompenserar föräldralediga medarbetare under ett års tid med 10% av lönen under 7,5 inkomstbasbelopp samt 80% på lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp. SBAB uppmanar speciellt män att ta ut sin föräldraledighet.

Årligen genomförs en lönekartläggning av en extern part för att säkerställa att det inte råder någon form av systematisk lönediskriminering. Vid den senaste lönekartläggningen kunde ingen systematisk lönediskriminering påvisas.

Utbildningsnivå



Utveckling

En av ledarens viktigaste roller i SBAB är att tydliggöra färdriktningen och framtidsbilden för SBAB genom att vara duktiga kommunikatörer och inspiratörer. Detta ger medarbetarna förutsättningar för att se sin roll i helheten och arbeta med tydliga mål. Inom SBAB ses medarbetaren som en leverantör som årligen offererar sin chef sina tjänster. Offerten innehåller medarbetarens åtagande utifrån företagets affärsplan samt en plan för den egna utvecklingen.

Incitamentsprogram

Under året har SBAB förändrat incitamentsprogrammet som omfattat samtliga medarbetare utom VD. Modellen utgår från att en del av utfallet bestäms av de företagsövergripande målen och den andra delen bestäms av mål för respektive avdelning efter godkännande av VD. Maximalt utfall kan uppgå till två månadslöner och avkastningskravet på eget kapital måste ha uppnåtts. Incitamentsprogrammet följer ägarens riktlinjer. Ytterligare upplysningar om incitamentsprogrammet finns i not 4.



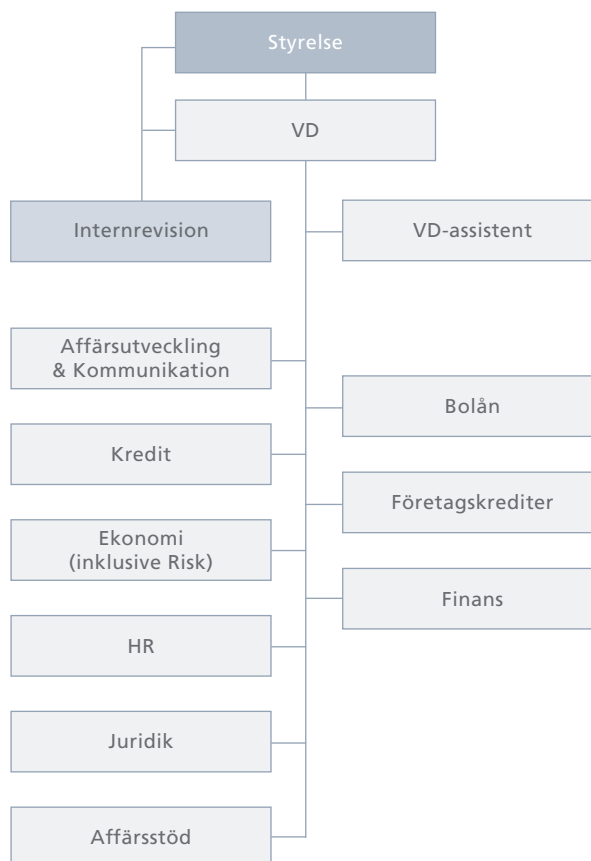
Organisation

SBAB fortsätter att utveckla verksamheten med ökad kundnytta som största drivkraft. Den nya organisationen ger ett bättre resursutnyttjande och effektivare omhändertagande av nya och befintliga kunder.

Under det gångna året har det skett ett par betydande förändringar i organisationen med fokus på effektivitet och stordrift. I början av april öppnade SBAB ett nytt kundcentrum i Uppsala som tillsammans med kundcentrumet i Karlstad kommer att ge service till privatkunderna inom SBAB. I slutet av året flyttades de delar av SBAB:s verksamhet som rör privatmarknadskrediter från övriga kontor till dessa båda kundcentrum samtidigt som bostadsrättsföreningsaffären koncentrerades till Stockholm, Göteborg och Malmö. Som en följd av denna förändring avvecklades kontoret i Linköping.

SBAB har beslutat att åter satsa på företagsmarknaden och ett nytt affärsområde har skapats för detta, Företagskrediter. SBAB ökar sin regionala närvaro genom att etablera kundteam i Göteborg och Malmö, som tillsammans med Stockholmskontoret vänder sig till företagsmarknadskunderna. Per O. Dahlstedt tillträdde i december som ny chef för affärsområdet Företagskrediter.

Under året har en ny finansdirektör rekryterats, Johanna Clason.



IT-utveckling & Projekt

IT är av central betydelse för SBAB:s verksamhet. Under 2005 har SBAB fortsatt drivit ett omfattande utvecklingsarbete av IT-plattformen för att kunna upprätthålla en hög kostnadseffektivitet och tillgänglighet.

Infrastruktur

SBAB:s infrastruktur bygger i så stor omfattning som möjligt på standardkomponenter för att hålla en hög kostnadseffektivitet, förändringsbarhet och tillgänglighet.

IT-strategi

SBAB färdigställde under början av 2005 en strategi för utveckling av informationsteknologin tillsammans med metoder för projektstyrning, informationsstruktur, systemutveckling och förvaltning.

SBAB:s strategi tar utgångspunkten från hur IT kan leverera affärsnytta till högsta kostnadseffektivitet, vilket innebär arbete med återanvändbarhet av både applikationer och information och med den företagsövergripande arkitekturen som styrmekanism.

SBAB använder en modell för uppbyggnaden av applikationsstrukturen. Detta ger en hög flexibilitet, återanvändning samt kostnadseffektivitet.

Projektverksamheten

SBAB har en omfattande projektverksamhet i förhållande till sin storlek. Det ger en hög förändringstakt med många och relativt omfattande förändringar.



Större projekt som bedrivits under 2005 är:

- ▶ *Säkerställda Obligationer* – Projekt för att ge ut säkerställda obligationer.
- ▶ *Basel II* – Säkerställa maximal nytta av SBAB:s anpassning till Basel II-regelverket.
- ▶ *IFRS* – Anpassningar till nya redovisningsprinciper.
- ▶ *CRM-projekt* – Införandet av både processer och systemstöd för nya sätt att möta kunderna.
- ▶ *DataClearing* – SBAB är sedan hösten 2005 med i dataclearingen vilket ger effektivitetsvinster avseende utbetalningar.
- ▶ *Informationssystem* – Komponentutveckling för att återanvända redan gjorda investeringar i system och utveckla nya gemensamma tjänster med kvalitetssäkrad information för användning i alla projekt.
- ▶ *Strategiprojekt* – SBAB:s framtida inriktning.

Resultat

Resultat SBAB-koncernen

Koncernens rörelseresultat uppgick till 666 mnkr (678 mnkr). 2005 års rörelseresultat är 2% lägre i jämförelse med föregående år. Resultatförsämringen förklaras främst av högre omkostnader.

SBAB:s räntabilitet på eget kapital uttryckt som ett genomsnitt under femårsperioden 2001-2005 uppgår till 9,8%. SBAB har av staten ålagts ett avkastningskrav som innebär att verksamheten, sett över en konjunkturcykel, ska ge en räntabilitet på det egna kapitalet motsvarande räntan för den femåriga statsobligationen plus fem procentenheter efter skatt. För perioden 2001-2005 innebar detta cirka 9,1%, vilket innebär att SBAB uppnår ägarens räntabilitetskrav. För 2005 har avkastningskravet beräknats till 7,8% vilket medför att årets resultat överträffar avkastningskravet.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till 1 296 mnkr (1 214 mnkr) vilket är 7% högre i jämförelse med föregående år. Den goda utvecklingen på privatmarknadsutlåningen har påverkat räntenettet positivt, medan det sjunkande ränteläget har påverkat förräntnings-effekten negativt. Medelränta på utlåning till allmänheten har sjunkit från 4,39% för 2004 till 3,81% för 2005.

Placeringsmarginalen (räntenetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning) minskade från 0,91% för 2004 till 0,87%, vilket förklaras av den ökade balansomslutningen.



Övriga intäkter och kostnader

Provisionsnettot samt övriga rörelseintäkter uppgick till -70 mnkr (-38 mnkr). Provisionsintäkterna har minskat under året med 14% till 50 mnkr. Provisionskostnaderna uppgick till 120 mnkr, vilket är 25% högre än året innan. Ökningen förklaras av att ersättningen till våra samarbetspartner ökat som en följd av den fortsatt goda försäljningsutvecklingen i samarbetsportföljen.

Omkostnader

Omkostnaderna (totala kostnader exklusive kreditförluster) steg med 18% och uppgick till 596 mnkr (505 mnkr). Personalkostnaderna har ökat till 280 mnkr (225 mnkr), vilket inkluderar kostnader för incitamentsprogram med 19 mnkr samt omstruktureringkostnader med 20 mnkr. 2005 års omkostnader har belastats med cirka 24 mnkr i omstruktureringkostnader för omorganisation som genomfördes per december. Marknadsföringskostnaderna var 53 mnkr (50 mnkr).

Totalt uppgick övriga omkostnader till 241 mnkr (212 mnkr).

Avskrivningarna uppgick till 22 mnkr (18 mnkr) och ökningen förklaras främst av avskrivningar på gjorda investeringar i immateriella tillgångar.

Kreditförluster och osäkra lånefordringar

Kreditförlusterna har varit fortsatt låga och uppgick netto till positivt 36 mnkr (7 mnkr). Osäkra fordringar har minskat från 214 mnkr till 144 mnkr. De specifika reserveringarna för individuellt värderade fordringar har minskat något och uppgick till 95 mnkr (118 mnkr). Osäkra fordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar uppgick till 49 mnkr (96 mnkr). Reserveringsgraden avseende specifikt reserverade osäkra fordringar var 66% (55%).

Osäkra lånefordringar, oreglerade lånefordringar och reserveringar

	2005	2004	2003
Osäkra lånefordringar, mnkr	144	214	220
Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar, mnkr	42	57	63
Oreglerade lånefordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte ingår i osäkra fordringar, mnkr	92	145	186
Totala reserveringar, mnkr	228	281	307
Reserveringsgrad utlåningsportföljen, %	0,15	0,21	0,24
Kreditförluster netto, mnkr	36	7	(28)



SBAB har gjort en analys av mindre företagskunder och bostadsrättsföreningar där panter överstiger marknadsvärdet. Mot bakgrund av denna analys har en gruppvis reserv gjorts för förväntade kreditförluster hänförligt till sådana orter som SBAB bedömt har en svag tillväxt samt orter utanför storstadsregionerna som SBAB bedömt har en osäker utveckling på grund av stora infrastrukturella förändringar. Till detta har även tillförts information från SBAB:s riskklassificeringsmodell vilket innebär att SBAB successivt övergår till en ny modell. Den gruppvisa reserven har minskat och uppgick vid årets slut till 113 mnkr (144 mnkr).

Nyutlåning till privatmarknadskunder sker genom en process med hög grad av systemstöd för analys av återbetalningsförmåga samt marknadsvärdering av fastighet. Reserven för gruppvisa homogena lånefordringar uppgick vid årets slut till 20 mnkr (19 mnkr).

En förväntan om stigande räntor kan leda till lägre marknadspriser på bostäder. Det finns därför en anledning att inta en försiktig hållning i bedömningen av den fortsatta utvecklingen av osäkra fordringar.

Förberedelser för nya redovisningsregler (IFRS/IAS)

Enligt EU-regler ska alla noterade moderbolag tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS). Krav på tillämpning av IFRS gäller bolagens koncernredovisning från och med 2005. För bolag som enbart har noterade skuldebrev gäller dock kravet från och med 2007. SBAB har enbart noterade skuldebrev och kommer att börja tillämpa IFRS 2007.

SBAB har genomfört ett omfattande utredningsarbete för att belysa konsekvenserna av en tillämpning av IFRS. Tyngdpunkten i detta arbete har legat på frågor som gäller IAS 39 och då främst frågor kopplade till säkringsredovisning. En redovisning utan säkringsredovisning eller motsvarande innebär risk för stora resultatfluktuationer, vilka inte återspeglar det ekonomiska resultatet. Dessa fluktuationer neutraliseras över tiden, men kan under vissa perioder leda till stora resultatkast. Med en tillämpning av säkringsredovisning kan dessa resultatkast begränsas.

I syfte att minska risken för stora resultatkast, som inte är kopplade till resultatet, kommer SBAB att tillämpa säkringsredovisning. Med en sådan redovisning är det under normala förhållanden möjligt att begränsa resultatkastens högst väsentligt. Kvarstående resultat kan dock vara svårt att analysera och förklara eftersom det inte är kopplat till det ekonomiska resultatet. Detta ska jämföras med nuvarande redovisning där en konsekvent säkringsredovisning med anskaffningsvärdering tillämpas, vilket innebär att man får en mer direkt koppling till det ekonomiska resultatet.

När det gäller övriga delar av IFRS kommer ändringarna i förhållande till gällande redovisning att bland annat avse följande.

► *Koncernstrukturen*

De externa bolag som genom värdepapperiseringstransaktioner förvärvat krediter av SBAB kommer, till skillnad mot vad som nu gäller, att konsolideras. FriSpar Bolån AB som ägs till 51% av Sveriges Bostadsfinansieringsbolag, SBAB, och som nu redovisas som ett dotterbolag, kommer att redovisas som ett joint venture.

► *Kreditförluster*

För individuellt värderade lånefordringar är det ingen skillnad i förhållande till nuvarande redovisning. Däremot är det vissa skillnader för de gruppvisa reserveringarna. Nu görs sådana reserveringar för två grupper (individuellt värderade lånefordringar och homogena grupper av lånefordringar). Sättet att beräkna reservernas storlek är olika för de två grupperna. Efter övergången till IFRS kommer reserveringarna att ske på i princip samma sätt för båda grupperna. Underlaget för reserveringarna kommer att hämtas från det interna riskklassificeringssystemet.

► *Ränteskillnadsersättning*

Vid förtida lösen av lån betalar kunden en ränteskillnadsersättning som är avsedd att täcka den kostnad som uppstår för SBAB. Till skillnad mot nu – där ränteskillnadsersättningen periodiseras över den vid inlösetidpunkten återstående räntebindingstiden – kommer ersättningen att föras direkt mot resultatet.



För att hantera redovisningen i enlighet med IFRS krävs en utbyggnad av IT-stödet, bland annat vad gäller de delar som ska hantera säkringsredovisning. Under 2006 kommer därför IT-stödet att byggas ut så att det på ett effektivt sätt kan stödja kommande redovisning.

Kapitaltäckning

Vid årets utgång uppgick kapitaltäckningen till 9,0% (10,0%). Kapitalbasen var 7 507 mnkr (6 386 mnkr) och 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 värdepapperserade lånefordringar köpts tillbaka.

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

Rörelseresultatet (resultat före skatt och bokslutsdispositioner) för moderbolaget uppgick till 661 mnkr (676 mnkr). Kapitaltäckningen vid årets slut uppgick till 9,6% (10,6%) och kapitalbasen till 7 171 mnkr (6 120 mnkr).

FriSpar Bolån AB

FriSpar Bolån AB ägs av SBAB till 51% och till resterande del av Sparbankerna Finn och Gripen. Rörelseresultatet blev -2,3 mnkr (0,1 mnkr). Den 31 december uppgick kapitaltäckningsgraden till 8,5% (9,1%) och låneportföljen var 14 735 mnkr (11 035 mnkr).

Lagrummet Augusti nr 52 Aktiebolag

Lagrummet Augusti nr 52 Aktiebolag är ett helägt dotterbolag till Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB. Bolaget förvärvades den 13 oktober 2005 och har under 2005 inte bedrivit någon verksamhet. Dotterbolaget har förvärvats för att emittera säkerställda obligationer.

Utdelningsprincip och vinstdisposition

Den av ägaren fastställda principen om utdelning i det av staten helägda bolaget är att en tredjedel av nettovinsten efter skatt ska delas ut till ägaren.

För 2005 års verksamhet föreslår styrelsen att årets vinst ska balanseras i ny räkning och att ingen utdelning ska ske. Orsaken är det kapitalbehov som SBAB har på grund av den starka tillväxten som skett under 2005 inom utlåningen till privatkunder samt den framtida expansionen och därmed sammanhängande kapitalbehov.

Femårsöversikt

mnkr	2005	2004	2003	2002	2001
Ränteintäkter	5 419	5 820	6 774	7 675	8 078
Räntekostnader	(4 123)	(4 606)	(5 521)	(6 500)	(7 009)
Räntenetto	1 296	1 214	1 253	1 175	1 069
Övriga rörelseintäkter	(70)	(38)	(28)	(12)	(11)
Summa rörelseintäkter	1 226	1 176	1 225	1 163	1 058
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(22)	(18)	(12)	(12)	(15)
Övriga rörelsekostnader	(574)	(487)	(469)	(459)	(447)
Summa rörelsekostnader	(596)	(505)	(481)	(471)	(462)
Resultat före kreditförluster	630	671	744	692	596
Kreditförluster inkl värdeförändring egendom	36	7	(23)	(74)	(55)
Rörelseresultat	666	678	721	618	541
Utlåningsportfölj	156 020	130 907	125 772	133 840	137 430
Övriga tillgångar	5 808	4 194	6 082	3 978	9 295
Summa tillgångar	161 828	135 101	131 854	137 818	146 725
Emitterade värdepapper m m	145 400	119 025	118 018	122 970	132 498
Övriga skulder	8 329	8 781	6 984	8 461	7 291
Avsättning för uppskjuten skatt	304	274	246	212	199
Efterställda skulder	1 851	1 482	1 482	1 482	2 418
Eget kapital inkl minoritetsintresse	5 944	5 539	5 124	4 693	4 319
Summa skulder och eget kapital	161 828	135 101	131 854	137 818	146 725
<i>Utlåning</i>					
Nyutlåning, mnkr	42 235	28 572	21 888	15 144	23 638
Placeringsmarginal	0,87%	0,91%	0,93%	0,83%	0,72%
<i>Kreditförluster</i>					
Kreditförluster i % av utlåning	-0,02%	-0,01%	0,02%	0,06%	0,04%
Osäkra fordringar efter specifik reservering, mnkr	49	96	102	379	284
Reserveringsgrad i förhållande till utlåning	0,15%	0,21%	0,24%	0,29%	0,24%
<i>Produktivitet</i>					
I/K-tal exkl kreditförluster	2,1	2,3	2,5	2,5	2,3
I/K-tal inkl kreditförluster	2,2	2,4	2,4	2,1	2,0
<i>Kapitalstruktur</i>					
Räntabilitet	8,7%	9,5%	11,0%	10,1%	9,5%
Kapitaltäckningsgrad	9,0%	10,0%	10,2%	10,0%	9,5%
Primärkapitalrelation	7,1%	8,4%	8,4%	7,8%	7,0%
Soliditet	3,7%	4,1%	3,9%	3,4%	2,9%
Konsolideringsgrad	3,9%	4,3%	4,1%	3,6%	3,1%
<i>Anställda</i>					
Antal anställda (årsmedeltal)	421	391	384	388	368

Definitioner på nyckeltal

Nyutlåning	▶ bruttoulåning	I/K-tal inkl kreditförluster	▶ summa intäkter/summa rörelsekostnader
Placeringsmarginal	▶ räntenetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning	Räntabilitet	▶ rörelseresultat efter faktisk skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital
Kreditförluster i % av utlåning	▶ kreditförluster i förhållande till utlåning vid årets slut	Kapitaltäckningsgrad	▶ kapitalbas/riskvägt belopp
Osäkra fordringar efter specifik reservering	▶ osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	Primärkapitalrelation	▶ primärkapital/riskvägt belopp
Reserveringsgrad i förhållande till utlåning	▶ total reserv för sannolika kreditförluster i förhållande till utlåning	Soliditet	▶ eget kapital inkl minoritetsintresse i förhållande till balansomslutning vid årets slut
I/K-tal exkl kreditförluster	▶ summa intäkter/(summa rörelsekostnader minus kreditförluster)	Konsolideringsgrad	▶ eget kapital inkl minoritetsintresse och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning vid årets slut
		Antal anställda	▶ fast och tillfälligt anställda (årsmedel)

Resultaträkning

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2005	2004	2005	2004
Ränteintäkter		5 419	5 820	5 323	5 748
Räntekostnader		(4 123)	(4 606)	(4 142)	(4 623)
Räntenetto	1	1 296	1 214	1 181	1 125
Provisionsintäkter	2	50	58	101	96
Provisionskostnader	3	(120)	(96)	(53)	(46)
Övriga rörelseintäkter		0	0	0	0
Summa rörelseintäkter		1 226	1 176	1 229	1 175
Allmänna administrationskostnader	4	(511)	(426)	(526)	(432)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	(22)	(18)	(15)	(13)
Övriga rörelsekostnader	6	(63)	(61)	(63)	(61)
Summa kostnader före kreditförluster		(596)	(505)	(604)	(506)
Resultat före kreditförluster		630	671	625	669
Kreditförluster, netto	7	36	7	36	7
Rörelseresultat		666	678	661	676
Bokslutsdispositioner	8	–	–	(103)	(95)
Minoritetens andel av årets resultat		1	(0)	–	–
Skatt på årets resultat	9	(196)	(193)	(165)	(166)
Årets resultat		471	485	393	415

Balansräkning

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR					
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker		0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	10	3	225	3	225
Utlåning till kreditinstitut	11	157	2 406	14 799	13 389
Utlåning till allmänheten	12	156 020	130 907	141 285	119 872
Aktier och andelar		0	0	0	0
Aktier och andelar i koncernföretag	13	–	–	357	280
Immateriella anläggningstillgångar	14	48	39	17	16
Materiella tillgångar	15	21	21	21	21
Övriga tillgångar	16	5 175	930	5 173	928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	404	573	425	587
SUMMA TILLGÅNGAR		161 828	135 101	162 080	135 318
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	18	4 525	6 596	4 490	6 583
Emitterade värdepapper m m	19	145 400	119 025	146 100	119 575
Övriga skulder	20	2 592	124	2 591	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 212	2 061	1 176	2 038
Avsättningar	22	304	274	–	–
Efterställda skulder	23	1 851	1 482	1 851	1 482
Summa skulder		155 884	129 562	156 208	129 803
Obeskattade reserver	24	–	–	1 055	952
Minoritetsintresse		344	271	–	–
EGET KAPITAL					
Aktiekapital	25	1 958	1 958	1 958	1 958
Bundna reserver/Reservfond		1 174	1 095	392	392
Fria reserver/Balanserad vinst		1 997	1 730	2 074	1 798
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
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter för egna skulder	26				
Övriga ställda säkerheter		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga	Inga	Inga
Åtaganden	27				

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
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Erhållna räntor och provisioner	5 540	5 939	5 494	5 899
Betalda räntor och provisioner	(4 416)	(3 966)	(4 387)	(3 929)
Erhållna utdelningar på aktier och liknande värdepapper	–	–	–	–
Inbetalningar avseende tidigare bortskrivna lån	5	9	5	9
Utbetalningar till leverantörer och anställda	(530)	(491)	(545)	(497)
Betalda inkomstskatter	(163)	(177)	(164)	(177)
Förändring utlåning till allmänheten	(25 088)	(5 109)	(21 388)	(2 306)
Förändring värdepapper, omsättningstillgångar	222	483	222	483
Förändring skulder till kreditinstitut	(2 093)	2 034	(2 093)	2 033
Emission långfristig upplåning	67 458	45 318	67 873	45 468
Återbetalning långfristig upplåning	(55 718)	(45 798)	(55 983)	(45 798)
Emission kortfristig upplåning	176 370	123 880	176 370	123 880
Återbetalning kortfristig upplåning	(164 379)	(123 370)	(164 379)	(123 370)
Förändring övriga tillgångar och skulder	142	(27)	(3 540)	(2 828)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(2 650)	(1 275)	(2 515)	(1 133)
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar	(32)	(26)	(17)	(19)
Lämnat aktieägartillskott	–	–	(77)	(76)
Förvärv av dotterbolag	–	–	0	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(32)	(26)	(94)	(95)
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förlagslån	499	–	499	–
Utbetald utdelning	(139)	(143)	(139)	(143)
Erhållet aktieägartillskott från minoritet	73	73	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433	(70)	360	(143)
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.

Kapitaltäckningsanalys

mnr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
KAPITALBAS				
Eget kapital	5 600	5 127	4 817	4 424
Obeskattade reserver, efter avdrag för skatt	–	–	760	685
Minoritetsintresse	344	271	–	–
Avgår immateriella tillgångar	(48)	(39)	(17)	(16)
Summa primärt kapital ¹	5 896	5 359	5 560	5 093
Tidsbundna förlagslån	1 260	760	1 260	760
Eviga förlagslån	722	722	722	722
Summa supplementärt kapital	1 982	1 482	1 982	1 482
Fordringar på värdepapperiseringsbolag	(371)	(455)	(371)	(455)
Summa kapitalbas	7 507	6 386	7 171	6 120

¹ Ingen utdelning är föreslagen för år 2005. För år 2004 har beslutad utdelning på 139 mnr ej medräknats i det primära kapitalet.

RISKVÄGT BELOPP

KONCERNEN (mnr)	Poster i balansräkningen	Poster utanför balansräkningen	Summa placeringar	Riskvägt belopp 2005-12-31	Riskvägt belopp 2004-12-31
Riskgrupp					
A = 0%	19 460	0	19 460	0	0
B = 20%	2 286	1 975	4 261	852	806
C = 50%	110 693	262	110 955	55 478	45 178
D = 100%	26 727	0	26 727	26 727	17 959
Summa riskvägt belopp				83 057	63 943

MODERBOLAGET (mnr)	Poster i balansräkningen	Poster utanför balansräkningen	Summa placeringar	Riskvägt belopp 2005-12-31	Riskvägt belopp 2004-12-31
Riskgrupp					
A = 0%	34 487	0	34 487	0	0
B = 20%	2 286	1 975	4 261	852	806
C = 50%	97 673	262	97 935	48 968	40 252
D = 100%	25 005	0	25 005	25 005	16 768
Summa riskvägt belopp				74 825	57 826

BERÄKNING AV KAPITALTÄCKNINGSGRAD

mnr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Primärt kapital	5 896	5 359	5 560	5 093
Kapitalbas	7 507	6 386	7 171	6 120
Riskvägt belopp	83 057	63 943	74 825	57 826
Primärkapitalrelation, %	7,1	8,4	7,4	8,8
Kapitaltäckningsgrad, %	9,0	10,0	9,6	10,6

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) är upprättad enligt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL), samt Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2002:22).

Samtliga belopp anges i miljoner svenska kronor (mnkr).

Nya redovisningsprinciper 2005

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Övergången till nya redovisningsstandarder, IAS/IFRS från 2007

Alla noterade moderbolag i EU ska tillämpa den av IASB (International Accounting Standards Board) framtagna redovisningsstandard. Krav på tillämpning av IFRS gäller från och med 2005 och avser bolagens koncernredovisning. SBAB är enbart noterat med skuldebrev och kan därför vänta med tillämpningen till 2007. SBAB har inte gått över till IFRS 2005 utan förbereder för en tillämpning av IFRS 2007.

Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och omfattar moderbolaget, Lagrummet Augusti Nr 52 och FriSpar Bolån, som ägs till 51%, i enlighet med Finansinspektionens föreskrifter och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL).

Värdepapperiseringsbolagen konsolideras inte i SBAB-koncernen, då koncerndefinitionen enligt Finansinspektionens föreskrifter och ÅRKL innefattar krav på ägande. SBAB äger inga andelar i värdepapperiseringsbolagen, varför dessa inte omfattas av koncerndefinitionen. Enligt Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning (RR1:00) finns inte krav på ägande utan där baseras koncerndefinitionen på begreppet bestämmande inflytande.

I not 36 redovisas effekterna av en konsolidering av värdepapperiseringsbolagen.

Värdepapperisering av lånefordringar

Lånefordringar som värdepapperiserats redovisas inte i SBAB:s balansräkning. Överlåtelser av fordringar i samband med en värdepapperisering sker till det nominella värdet på de överlåtna fordringarna och genererar därför inte något resultat. Under respektive värdepapperiseringstransaktions löptid utgår tilläggsköpeskillning löpande till SBAB, baserat på det resultat som intjänas i värdepapperiseringsbolagen. Tilläggsköpeskillningen intäktas i SBAB i takt med att resultatet intjänas och redovisas som ränteintäkter.

I de fall SBAB har fordringar på det bolag som fordringarna överlåtit till och denna fordran är att betrakta som en kreditförstärkning avräknas denna fordran från kapitalbasen.

Affärsdagsredovisning

Emitterade och förvärvade värdepapper, inklusive samtliga derivatinstrument, redovisas på affärsdagen, d v s vid den tidpunkt då de väsentliga riskerna och rättigheterna övergått mellan parterna, till sitt anskaffningsvärde. Utlåning och skulder till kreditinstitut redovisas på likviddagen.

Säkringsredovisning

SBAB tillämpar konsekvent säkringsredovisning med anskaffningsvärdering för säkrade ränterisker i finansiella tillgångar och skulder såväl i som utanför balansräkningen. Säkringsredovisning med anskaffningsvärdering innebär att redovisning av realiserade vinster och förluster skjuts upp.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation Intäkter (RR11). Ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Ränteintäkter på osäkra fordringar intäktas dock enligt kontantprincipen.

Provisionsintäkter intäktas löpande i enlighet med avtalsvillkoren.

Finansiella instrument

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om Finansiella instrument: Upplysningar och klassificering (RR27) vid redovisning av finansiella instrument.

Finansiella anläggningstillgångar

Lånefordringar klassificeras som finansiell anläggningstillgång och redovisas i balansräkningen på likviddagen till sitt anskaffningsvärde, d v s det belopp som lånats ut till låntagaren. Lånefordringar redovisas därefter till anskaffningsvärdet minskat med amorteringar samt efter avdrag för sannolika kreditförluster. Reservering för sannolika kreditförluster görs enligt de principer som anges nedan.

Reservering för sannolika kreditförluster

Reservering för sannolika kreditförluster görs om fordran är osäker, dvs om det utifrån inträffade händelser och omständigheter som förelåg på balansdagen, är sannolikt att betalningarna inte kommer att fullföljas enligt kontraktvillkoren. Finns det säkerhet för lånefordran som med betryggande marginal täcker både kapitalbelopp och räntor inklusive ersättning för eventuella förseningar anses fordran inte som osäker.

Som kreditförluster redovisas under året konstaterade förluster, avsättningar för sannolika kreditförluster, samt återförda räntor etc som i föregående års bokslut var resultatförda.

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

Individuellt värderade lånefordringar

Företagsmarknadssportföljen värderas individuellt. Reservering för sannolika förluster redovisas med skillnaden mellan lånefordrans anskaffningsvärde och ett bedömt återvinningsvärde.

Gruppvis värdering av annars individuellt värderade lånefordringar

I de fall det bedöms sannolikt att kreditförluster har inträffat i en grupp av lånefordringar, som ska värderas individuellt, men där förlusterna ännu inte kan hänföras till de individuella fordringarna, görs gruppvis reservering för dessa kreditförluster. Inom SBAB är denna reserv framför allt avsedd att täcka ännu ej identifierade risker bland företagskundsportföljens mindre krediter på orter som SBAB bedömt som svaga.

Gruppvis värdering av homogena grupper av lånefordringar

Privatmarknadssportföljens krediter utgörs av ett stort antal lån som vart och ett har begränsat värde och likartad kreditrisk. Reserveringar för sannolika kreditförluster i denna portfölj görs dels baserat på oreglerade fordringar på balansdagen, dels för en komponent som är avsedd att beakta risken att felbedömningar görs på grund av den automatiserade analysen av betalningsförmåga och värdering av fastigheten på distans.

Omstrukturerade lånefordringar

En omstrukturerad lånefordran är en fordran där SBAB har lämnat någon form av eftergift på grund av brister i låntagarens betalningsförmåga.

Ränteskillnadsersättning vid förtida lösen av lån

Vid förtida lösen av lån betalar kunden en avgift, s k ränteskillnadsersättning, som är avsedd att täcka den kostnad som uppstår för SBAB. Den ränteskillnadsersättning som erhålls periodiseras över ursprunglig återstående räntebindingstid.

Finansiella omsättningstillgångar

Utlåning till kreditinstitut och finansiella instrument, som inte avses innehas till förfall, klassificeras som finansiell omsättningstillgång.

För finansiella instrument, som innehas som ett led i hanteringen av ränterisker i upplåningsverksamheten, tillämpas säkringsredovisning med

anskaffningsvärdering, vilket i detta fall innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Tillgångar i handelslager värderas till verkligt värde. Övriga räntebärande finansiella tillgångar värderas till det lägsta av upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde, d v s enligt lägsta värdets princip. Realiserade resultat och orealiserade värdeförändringar på dessa instrument redovisas i resultaträkningen under rubriken Nettoresultat av finansiella transaktioner.

Med upplupet anskaffningsvärde avses det med den effektiva anskaffningsräntan diskonterade nuvärdet av de framtida betalningarna. Härigenom beaktas eventuella över- eller underkurser vid förvärvet som periodiseras över instrumentets återstående löptid. Erhållna räntebetalningar plus förändringen av det upplupna anskaffningsvärdet under året redovisas som ränteintäkt.

Finansiella skulder

Finansiella skulder redovisas till sitt upplupna anskaffningsvärde. Över- eller underkurser vid emission av obligationer periodiseras över obligationens löptid på så sätt att en effektiv årsränta uppnås.

Realiserade resultat från återköp av egna benchmarkobligationer periodiseras över den återköpta obligationens räntebindningstid då återköpet utgör ett led i hanteringen av ränterisker i upplåningsverksamheten eller är att betrakta som ett skuldbyte. I övrigt redovisas realiserade resultat från återköp direkt i resultaträkningen.

Obligationsemissioner med återköpsavtal, s k repor, ses som en kortfristig upplåning, där räntekostnad för perioden utgörs av skillnaden mellan emissions- och återköpsbelopp.

Derivatinstrument

SBAB använder derivat i syfte att eliminera ränte- och valutarisker i fastförentad ut- och upplåning. Dessa utgör del av säkringsredovisningen och redovisas därför till anskaffningsvärde eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde.

Resultat av gjorda terminsaffärer periodiseras över den säkrade tillgångens eller skuldens återstående räntebindningstid. Kursvinster och kursförluster på derivatinstrument, som uppstår vid förtida avveckling av säkringsrelationer, redovisas direkt i resultaträkningen. Derivattransaktioner med positivt värde vid balansräkningspunkten redovisas i posten Övriga tillgångar och transaktioner med ett negativt värde redovisas i posten Övriga skulder.

Övrigt

Värdering av fordringar, skulder och derivat i utländsk valuta

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av effekter av ändrade valutakurser (RR8). Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Materiella tillgångar

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av Materiella anläggningstillgångar (RR12). 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.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden beräknas utgå på till fyra år för datainventarier respektive fem år för övriga inventarier.

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs löpande.

Fastigheter övertagna för skyddande av fordran

Fastighet som övertagits för att skydda fordran utgör omsättningstillgång och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Verkligt värde fastställs årligen genom en individuell värdering.

Resultatet av fastighetsförvaltningen netto redovisas med hyresintäkter och kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt under raden Övriga rörelseintäkter eller under raden Övriga rörelsekostnader.

Immateriella anläggningstillgångar

En immateriell tillgång är en identifierbar icke-monetär tillgång utan fysisk substans som innehas för att användas i produktion eller distribution av varor eller tjänster, för uthyrning till andra eller för administrativa ändamål.

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av Immateriella tillgångar (RR15). 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.

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. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

Utvecklingsutgifter aktiveras endast i koncernredovisningen.

Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden beräknas utgå på till fyra eller fem år.

Nedskrivningar

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation angående Nedskrivningar (RR17). För att fastställa om det föreligger ett nedskrivningsbehov fastställs tillgångens återvinningsvärde. En tillgångs återvinningsvärde fastställs när det finns någon indikation som tyder på att tillgångens värde kan ha minskat. Tillgången skrivs ned när det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat.

Desutom beräknas återvinningsvärdet i slutet av varje räkenskapsår för immateriella tillgångar som ännu inte är färdiga att användas.

Skatter

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om Inkomstskatter (RR9). 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. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag har redovisats som en tillgång i balansräkningen då det har bedömts att underskotten kommer att kunna avräknas mot framtida överskott.

Pensioner

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om Ersättningar till anställda (RR29). SBAB har avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. Kostnaden för de avgiftsbestämda pensionsplanerna belastar resultatet för den period premien avser.

De förmånsbestämda planerna är till övervägande del kollektiva arbetsgivarplaner (BTP), vilka tryggas genom försäkring hos SPP. Enligt RR29 och ett uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp, URA42, är dessa s k förmånsbestämda planer som omfattar flera arbetsgivare.

I URA45 framgår att den information som kan lämnas om förmånsbestämda pensionsplaner, inte är utformad enligt de krav som ställs i RR29. 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. I enlighet med URA45, redovisas dessa planer för räkenskapsåret 2005 som avgiftsbestämda planer.

För övriga förmånsbestämda planer fastställs en pensionskuld som redovisas i balansräkningen. Beräkning sker utifrån aktuariella antaganden och enligt den metod som RR29 föreskriver.

Rapportering för segment

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om Rapportering för segment (RR25). SBAB tillhandahåller likartade produkter, vilka utsätts för liknande risker och möjligheter. Av den anledningen redovisas endast en rörelsegren; Utlåning. SBAB är verksamhet på ett geografiskt område; Sverige.

Noter till resultat- och balansräkning

Not 1 Räntenetto	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
<i>Ränteintäkter</i>				
Utlåning till kreditinstitut	30	67	405	411
Utlåning till allmänheten	5 307	5 650	4 836	5 234
Värdepapperiserade lån	80	95	80	95
Räntebärande värdepapper	2	8	2	8
Summa	5 419	5 820	5 323	5 748
<i>Räntekostnader</i>				
Skulder till kreditinstitut	149	96	149	96
Upplåning från allmänheten	0	14	0	14
Räntebärande värdepapper	3 851	4 363	3 870	4 380
Efterställda skulder	79	85	79	85
Övrigt	44	48	44	48
Summa	4 123	4 606	4 142	4 623
Räntenetto	1 296	1 214	1 181	1 125

Medelränta på utlåningen till allmänheten har under året uppgått till 3,81% (4,39%), exklusive tilläggsköpeskilling från värdepapperiseringsbolag.

I moderbolaget var medelräntan på utlåningen till allmänheten 3,82% (4,39%). Av moderbolagets ränteintäkter avser 375 mnkr (345 mnkr) koncernföretag.

Medelbalanser till ovanstående poster	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Utlåning till kreditinstitut	1 564	3 131	14 294	12 685
Utlåning till allmänheten	139 347	128 755	126 578	119 181
Räntebärande värdepapper	40	272	40	272
Skulder till kreditinstitut	8 375	4 199	8 375	4 199
Upplåning från allmänheten	17	694	17	694
Räntebärande värdepapper	127 676	116 826	128 294	117 302

Not 2 Provisionsintäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Utlåningsprovisioner	21	26	72	64
Förvaltning av värdepapperiseringsbolag	29	32	29	32
Summa	50	58	101	96

Not 3 Provisionskostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Värdepappersprovisioner	20	19	20	19
Övriga provisioner	100	77	33	27
Summa	120	96	53	46

Not 4 Allmänna administrationskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Personalkostnader				
– löner och arvoden	182	144	182	144
– kostnad för pensionspremier	29	24	29	24
– andra sociala kostnader	69	57	69	57
IT-kostnader	81	88	96	94
Hyror och andra lokalkostnader	26	24	26	24
Övriga administrationskostnader	124	89	124	89
Summa	511	426	526	432

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Medelantal anställda				
Kvinnor	254	231	254	231
Män	167	160	167	160
Totalt medelantal anställda	421	391	421	391

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Styrelse				
Kvinnor	4	2	3	2
Män	16	14	6	6
Totalt antal styrelseledamöter	20	16	9	8

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Företagsledning				
Kvinnor	5	4	5	4
Män	7	6	5	5
Totalt antal personer i företagsledning	12	10	10	9

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Löner och andra ersättningar				
Styrelse, VD och vVD	5	6	5	6
Övriga personer i moderbolagets företagsledning	9	8	9	8
Övriga anställda	168	130	168	130
Totala löner och andra ersättningar	182	144	182	144

Lön och andra ersättningar till verkställande direktören Eva Cederbalk uppgår till 2,6 mnkr (2,2 mnkr fr o m 2004-02-16). Inga bil- eller naturaförmåner har utgått. Lön och andra ersättningar till vVD Peter Gertman uppgår till 1,6 mnkr (1,6 mnkr). Bil- och naturaförmåner har utgått med 0,0 mnkr (-).

Lön och andra ersättningar till företagsledningen i övrigt uppgår till 8,6 mnkr (8,3 mnkr). Naturaförmåner till företagsledningen i övrigt (ränteförmån, kostförmån, sjukvårdsförmån samt bilförmån) har utgått med 0,1 mnkr (0,1 mnkr). Lön och andra ersättningar till företagsledningen som huvudsakligen har bestått av följande funktioner: Kreditchef 1,4 mnkr (1,3 mnkr), Chefsjurist 0,5 mnkr (0,8 mnkr), Chef Affärsstöd 1,3 mnkr (1,3 mnkr), Ekonomichef 1,1 mnkr (0,9 mnkr) Kommunikationschef 1,3 mnkr (1,3 mnkr), Finansdirektör 1,9 mnkr (1,9 mnkr) samt HR-chef 1,0 mnkr (0,1 mnkr fr o m 2004-12-01).

I övrigt uppgår ersättningar till funktion som under kortare period ingått i företagsledningen; Chef Företagskrediter 0,1 mnkr (fr o m 2005-12-01).

Pensionskostnaden, inklusive särskild löneskatt uppgår till 36,1 mnkr (29,7 mnkr).

Pensionskostnaden, inklusive särskild löneskatt till VD Eva Cederbalk 0,7 mnkr (0,6 mnkr fr o m 2004-02-16) och för vVD Peter Gertman 0,7 mnkr (0,7 mnkr).

För övriga i företagsledningen har pension inkl särskild löneskatt totalt betalats med 3,1 mnkr (2,6 mnkr). Pensionskostnad, inklusive särskild löneskatt, för företagsledningen som huvudsakligen har bestått av följande funktioner: Kreditchef 0,6 mnkr (0,4 mnkr), Chefsjurist 0,2 mnkr (0,2 mnkr), Chef Affärsstöd 0,5 mnkr (0,4 mnkr), Ekonomichef 0,4 mnkr (0,3 mnkr), Kommunikationschef 0,5 mnkr (0,3 mnkr), Finansdirektör 0,5 mnkr (0,7 mnkr) samt HR-chef 0,4 mnkr (0,0 mnkr fr o m 2004-12-01).

I övrigt uppgår pensionskostnad, inklusive särskild löneskatt, till funktion som under kortare period ingått i företagsledningen, Chef Företagskrediter 0,0 mnkr (fr o m 2005-12-01).

Styrelsens beredning av frågor om ersättning till bolagets företagsledning sker i styrelsens ersättningskommitté.

Ersättning till styrelseledamöter i moderbolaget har för arbete i styrelsen utgått med 752 000 kr (712 000 kr) och för arbete i utskott, råd och kommittéer med 174 000 kr (186 000 kr). Arvodet till styrelsens ordförande uppgår till 172 000 kr (160 000 kr) och till de sju ordinarie ledamöterna 84 000 kr (80 000 kr) vardera. Styrelseledamot som ingår i kommitté, råd eller utskott erhåller 3 000 kr per beviljat sammanträde.

Forts not 4

Sjukfrånvaro	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Total sjukfrånvaro	5%	4%	5%	4%
– kvinnor	7%	7%	7%	7%
– män	1%	2%	1%	2%
– yngre än 29 år	2%	3%	2%	3%
– 30-49 år	5%	5%	5%	5%
– 50 år och äldre	4%	5%	4%	5%
Andel långtidssjukfrånvaro, dvs sjukfrånvaro som pågått mer än 60 dagar	64%	70%	64%	70%

Avtal om avgångsvederlag, pensioner och dylikt

Anställda i SBAB omfattas av en pensionsplan som omfattar sjuk- och efterlevande pension, ålderspension, kompletteringspension, och i förekommande fall familjepension. Pensionsplanen omfattar även så kallade tiotagare, där denne kan välja en alternativ placering för en viss del av premien.

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om Ersättningar till anställda (RR29). SBAB har avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. De förmånsbestämda planerna är till övervägande del kollektiva arbetsgivarplaner (BTP), vilka tryggas genom försäkring hos SPP.

Enligt RR29 och ett uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp, URA42, är dessa s k förmånsbestämda planer som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2005 har SBAB inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa som förmånsbestämda planer. SBAB:s kostnad för förmånsbestämda kollektiva arbetsgivarplaner uppgår till 31,1 mnkr.

Verkställande direktören 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 denne därigenom skiljs från sin tjänst ska bolaget – förutom lön under uppsägningstiden – utbetala ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner.

Med verkställande direktören har vidare träffats avtal om ömsesidig rätt att påkalla pension tidigast då verkställande direktören fyller 62 år. Bolaget betalar en premiebestämd pensionsförsäkring motsvarande 25% av verkställande direktörens pensionsmedförande lön dock längst t o m 62 års ålder.

Med vice verkställande direktören har träffats avtal om ömsesidig rätt att påkalla pension vid 60 års ålder. Pensionsutfästelsen motsvarar 60% av pensionsmedförande lön vid avgångstillfället fram till ordinarie pensionsålder. Pensionslöftet tryggas genom försäkring. Denna pension är förmånsbestämd och ingår ej i bankernas pensionsplan, BTP, varför särskild beräkning enligt RR29 har genomförts. Beräkningen visar dock ingen resultatpåverkan. För chefen för Företagskrediter har träffats avtal om avgiftsbestämd pensionspremie motsvarande 20% av pensionsmedförande lön.

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 under högst två år inklusive uppsägningstid. Vid ny anställning eller inkomst från annan verksamhet under tvåårsperioden avräknas ersättningen.

Incitamentsprogram

SBAB:s incitamentsprogram omfattar alla anställda (dock med viss anställningstid) utom VD och följer regeringens riktlinjer för incitamentsprogram för anställda i statliga företag (oktober 2003). Maximalt utfall är två månadslöner för alla anställda. En förutsättning för att incitamentslönen ska kunna utbetalas är att avkastningskravet uppfylls. 2005 års incitamentsprogram bygger på två delar; en del som baseras på företagsövergripande mål och en del som baseras på enhetsmål.

För år 2005 utbetalades 19,2 mnkr i incitamentslön inkl sociala avgifter och pensionskostnader.

Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

Arvoden och kostnadsersättningar till KPMG uppgår till 3,0 mnkr, varav 1,4 mnkr avser revision.

Arvoden och kostnadsersättningar till SET auktoriserade revisorer uppgår till 189 000 kr, varav 189 000 kr kronor avser revision.

Framtida hyresavgifter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Avtalade framtida hyresavgifter förfaller till betalning:				
– inom ett år	19,3	17,8	19,3	17,8
– mellan ett och fem år	41,4	73,0	41,4	73,0
– efter fem år	1,1	–	1,1	–

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Inventarier	10	10	10	10
– varav datainventarier	7	7	7	7
Immateriella anläggningstillgångar	12	8	5	3
Summa	22	18	15	13

Not 6 Övriga rörelsekostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Marknadsföring	53	50	53	50
Övriga rörelsekostnader	10	11	10	11
Summa	63	61	63	61

Not 7 Kreditförluster, netto	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
SPECIFIK RESERVERING FÖR INDIVIDUELLT VÄRDERADE LÅNEFORDRINGAR				
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
GRUPPVIS RESERVERING FÖR INDIVIDUELLT VÄRDERADE LÅNEFORDRINGAR				
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	(31)	(26)	(31)	(26)
GRUPPVIS VÄRDERADE HOMOGENA GRUPPER AV LÅNEFORDRINGAR				
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 hänför sig till fordringar på allmänheten.

Not 8 Bokslutsdispositioner	MODERBOLAGET	
	2005	2004
Avskrivningar över plan	(0)	(2)
Avsättning till periodiseringsfond	(197)	(195)
Återföring av periodiseringsfond	94	102
Summa	(103)	(95)

Not 9 Skatt på årets resultat	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Resultat före skatt	666	678	558	581
Ej avdragsgilla kostnader	4	11	4	11
Ej skattepliktiga intäkter	–	0	–	–
Skattepliktiga tillägg	27	–	27	–
Skattepliktig inkomst	697	689	589	592
Gällande skattesats	28%	28%	28%	28%
Skatt på årets resultat	196	193	165	166
– varav periodens skattekostnad	165	164	165	164
– varav justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	2	–	2
Uppskjuten skatt				
– varav i förändring av obeskattade reserver	29	27	–	–
– varav skattepliktig temporär skillnad i immateriella anläggningstillgångar	2	0	–	–

Not 10 Belåningsbara statsskuldförbindelser m m

	KONCERNEN						MODERBOLAGET					
	2005			2004			2005			2004		
	Uppl ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Uppl ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Uppl ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Uppl ansk värde	Verkl värde	Bokf värde
Omsättningstillgångar:												
Svenska statsskuldväxlar	3	3	3	–	–	–	3	3	3	–	–	–
Svenska statsobligationer	–	–	–	226	225	225	–	–	–	226	225	225
Summa belåningsbara statsskuldförbindelser m m	3	3	3	226	225	225	3	3	3	226	225	225
<i>Innehav av belåningsbara statsskuld- förbindelser m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>												
Högst 1 år			3			–			3			–
Längre än 1 år men högst 5 år			–			225			–			225
Summa			3			225			3			225
Genomsnittlig återstående löptid, år			0,1			2,6			0,1			2,6
Genomsnittlig återstående räntebind- ningstid, år			0,1			2,6			0,1			2,6

I värdepappersportföljen, som upptas i denna not samt i not 11 nedan, ingår instrument som införskaffats i syfte att täcka ränterisker i fastförräntad upplåning samt placering av likvida medel i kortfristiga räntebärande instrument.

Not 11 Utlåning till kreditinstitut

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	157	203	157	203
Högst 3 månader	–	2 203	–	2 203
Summa kreditinstitut	157	2 406	157	2 406
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,0	0,0	0,0	0,0
Koncernföretag	–	–	14 642	10 983
Summa	157	2 406	14 799	13 389

Not 12 Utlåning till allmänheten

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Ingående balans	131 188	126 079	120 153	117 847
Årets utlåning	42 238	28 572	36 969	24 434
Värdepapperisering, netto	9 035	889	9 035	889
Amortering, bortskrivning, lösen m m	(26 213)	(24 352)	(24 644)	(23 017)
Utgående balans	156 248	131 188	141 513	120 153
Reservering för sannolika kreditförluster	(228)	(281)	(228)	(281)
Utgående balans	156 020	130 907	141 285	119 872
– varav efterställda tillgångar	–	–	–	–
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	–	–	–	–
Högst 3 månader	26 531	16 322	24 667	14 945
Längre än 3 månader men högst 1 år	69 198	59 383	62 621	54 232
Längre än 1 år men högst 5 år	52 464	52 934	47 273	48 599
Längre än 5 år	7 827	2 268	6 724	2 096
Summa	156 020	130 907	141 285	119 872
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,5	1,4	1,5	1,4

Forts not 12

OSÄKRA OCH OREGLERADE LÅNEFORDRINGAR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
a) Osäkra lånefordringar	144	214	144	214
b) Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar	42	57	42	57
c) Oreglerade lånefordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte ingår i osäkra lånefordringar	92	145	86	142
d) Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	95	118	95	118
e) Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	113	144	113	144
f) Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar	20	19	20	19
g) Totala reserveringar (d+e+f)	228	281	228	281
h) Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (a-d)	49	96	49	96
i) Reserveringsgrad avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (d/a)	66%	55%	66%	55%

KONCERNEN

UTLÅNINGENS FÖRDELNING PÅ LÅNTAGARKATEGORIER

	2005			2004		
	FriSpar Bolån AB	Sveriges Bostads-aktiebolag, SBAB (publ)	Totalt	FriSpar Bolån AB	Sveriges Bostads-aktiebolag, SBAB (publ)	Totalt
Kommunala flerbostadshus	–	13 158	13 158	–	17 797	17 797
Bostadsrättsföreningar	166	28 724	28 890	116	28 775	28 891
Privata flerbostadshus	151	19 728	19 879	135	22 190	22 325
Villor och fritidshus	12 697	56 623	69 320	9 594	37 081	46 675
Bostadsrätter	1 721	22 508	24 229	1 190	13 096	14 286
Affärs- och kontorshus	–	772	772	–	1 214	1 214
Reserv för sannolika kreditförluster	–	(228)	(228)	–	(281)	(281)
Summa	14 735	141 285	156 020	11 035	119 872	130 907
Andel av utlåning som har statlig eller kommunal borgen i procent	–	13	12	–	20	19
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,5	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3

Om inlösen sker under räntebindningstiden har SBAB rätt till s k ränteskillnadsersättning. Ersättningens storlek baseras i fråga om utlåning till hushåll på lånets ränta jämfört med ränta på statsobligation/statsskuldväxel med jämförbar löptid fram till räntejusteringsdatum +1%. För övriga lån utgör återplaceringsräntan för jämförbara statspapper jämförräntan.

Utöver in-teckningssäkerheter 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.

Lån som är beviljade men ännu ej utbetalda uppgår till 5386 mnkr (5288 mnkr) för koncernen och 5145 mnkr (5135 mnkr) för moderbolaget.

Vid årsskiftet uppgick koncernens lån till styrelsemedlemmar till 9,9 mnkr och lån till ledande befattningshavare till 1,0 mnkr. För dessa lån finns bankmässig säkerhet.

KONCERNEN

OSÄKRA OCH OREGLERADE LÅNEFORDRINGAR FÖRDELNING PÅ LÅNTAGARKATEGORIER

	2005					2004				
	Bostadsrättsföreningar	Privata flerbostadshus	Villor och fritidshus	Bostadsrätter	Totalt	Bostadsrättsföreningar	Privata flerbostadshus	Villor och fritidshus	Bostadsrätter	Totalt
Oreglerade lånefordringar	–	66	56	12	134	25	143	28	6	202
Osäkra lånefordringar, brutto	96	48			144	127	87			214
Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	(78)	(17)			(95)	(89)	(29)			(118)
Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	(88)	(25)			(113)	(112)	(32)			(144)
Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar			(18)	(2)	(20)			(17)	(2)	(19)
Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar					49					96

Forts not 12

OMSTRUKTURERADE LÅNEFORDRINGAR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Omstrukturerade lånefordringar under räkenskapsåret				
– före omstruktureringen	87	92	87	92
– efter omstruktureringen	87	92	87	92
Osäkra lånefordringar som under året återfått status av normal lånefordran	20	40	20	40

Not 13 Aktier och andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET	Lagrummet		Totalt 2005	Totalt 2004
	Augusti Nr 52 AB	FriSpar Bolån AB		
Anskaffningsvärde vid årets början	–	280	280	204
Anskaffningsvärde under året	0	–	0	–
Aktieägartillskott	–	77	77	76
Anskaffningsvärde vid årets slut	0	357	357	280

MODERBOLAGET	2005		2004	
	Lagrummet Augusti Nr 52 AB 556645-9755, Stockholm	FriSpar Bolån AB 556248-3338, Stockholm	Lagrummet Augusti Nr 52 AB 556645-9755, Stockholm	FriSpar Bolån AB 556248-3338, Stockholm
Resultat	–	(1)	–	0
Eget kapital	0	702	–	553
Kapitalandel, %	100%	51%	–	51%
Antal aktier	1 000	6 120	–	6 120
Bokfört värde	0	357	–	280

Dotterbolaget Lagrummet Augusti nr 52 AB är under namnändring till AB Sveriges Säkerställda Obligationer. Aktiekapitalet uppgår till 100 000 kr. När pågående nyemission registrerats kommer aktiekapitalet att uppgå till 500 000 kr och antalet aktier till 5 000 stycken.

Not 14 Immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Anskaffningsvärde vid årets början	47	31	19	9
– Förvärv under året	21	16	6	10
– Avyttringar under året	–	–	–	–
Anskaffningsvärde vid årets slut	68	47	25	19
Avskrivningar vid årets början	(8)	(0)	(3)	(0)
– Årets avskrivningar enligt plan	(12)	(8)	(5)	(3)
– Avyttringar under året	–	–	–	–
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	(20)	(8)	(8)	(3)
Netto bokfört värde	48	39	17	16

Not 15 Materiella tillgångar

INVENTARIER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Anskaffningsvärde vid årets början	103	132	103	132
– Förvärv under året	10	10	10	10
– Avyttringar under året	(12)	(39)	(12)	(39)
Anskaffningsvärde vid årets slut	101	103	101	103
Avskrivningar vid årets början	(82)	(110)	(82)	(110)
– Årets avskrivningar enligt plan	(10)	(10)	(10)	(10)
– Avyttringar under året	12	38	12	38
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	(80)	(82)	(80)	(82)
Netto bokfört värde	21	21	21	21

Not 16 Övriga tillgångar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Fondlikvidfordringar	2 082	316	2 082	316
Förfallna räntefordringar	37	41	35	39
Fordringar på värdepapperiseringsbolag	426	568	426	568
Derivat	2 629	–	2 629	–
Övrigt	1	5	1	5
Summa	5 175	930	5 173	928

Av fordringar på värdepapperiseringsbolag är 371 mnkr (455 mnkr) fordringar som bl a är beroende av utvecklingen i den överlåtna portföljen. Fordringarna är betalbara först efter att övriga borgenärer i värdepapperiseringstransaktionerna fått betalt.

SBAB använder derivat i syfte att eliminera ränte- och valutarisker i fastförräntad ut- och upplåning. Derivatinstrument redovisades förra året tillsammans med de säkrade posterna.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Förutbetalda kostnader	33	46	33	46
Upplupna ränteintäkter	351	508	345	502
Övriga upplupna intäkter	20	19	47	39
Summa	404	573	425	587

Not 18 Skulder till kreditinstitut	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
<i>Utestående skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	–	–	–	–
Högst 3 månader	4 525	6 596	4 490	6 583
Summa	4 525	6 596	4 490	6 583
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,0	0,0	0,0	0,0

Not 19 Emitterade värdepapper m m	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Svenska certifikat	14 183	13 853	14 183	13 853
Utländska certifikat	26 402	13 839	26 402	13 839
Summa	40 585	27 692	40 585	27 692
Svenska obligationslån	41 052	39 337	41 752	39 887
Periodiserade kursdifferenser på emitterade svenska obligationslån	954	411	954	411
Summa	42 006	39 748	42 706	40 298
Utländska obligationslån	62 819	51 585	62 819	51 585
Periodiserade kursdifferenser på emitterade utländska obligationslån	(10)	0	(10)	0
Summa	62 809	51 585	62 809	51 585
Summa emitterade värdepapper m m	145 400	119 025	146 100	119 575
– varav koncernföretag	–	–	700	550
<i>Emitterade värdepapper m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	80 885	74 389	81 585	74 604
Längre än 1 år men högst 5 år	61 416	42 622	61 416	42 957
Längre än 5 år men högst 10 år	2 930	1 399	2 930	1 399
Längre än 10 år	169	615	169	615
Summa	145 400	119 025	146 100	119 575
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,3	1,2	1,2	1,2
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	0,9	1,0	1,0	1,0

Not 20 Övriga skulder	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Leverantörsskulder	8	10	8	10
Personalens källskatt	6	5	6	5
Skatteskulder	7	7	8	8
Skulder till låntagare	43	76	41	76
Skulder till värdepapperiseringsbolag	13	14	13	14
Derivat	2 501	–	2 501	–
Övrigt	14	12	14	12
Summa	2 592	124	2 591	125

SBAB använder derivat i syfte att eliminera ränte- och valutarisker i fastförräntad ut- och upplåning. Derivatinstrument redovisades förra året tillsammans med de säkrade posterna.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Upplupna räntekostnader	1 040	1 945	1 048	1 959
Övriga upplupna kostnader	172	116	128	79
– varav incitamentsprogram	19	–	19	–
– varav omorganisation	24	6	24	6
Summa	1 212	2 061	1 176	2 038

Not 22 Avsättningar	KONCERNEN	
	2005	2004
Avsättningar för uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i:		
– Periodiseringsfonder	295	267
– Immateriella anläggningstillgångar	9	7
Summa	304	274

Not 23 Efterställda skulder	KONCERNEN OCH MODERBOLAGET						
	LÅNEBETECKNING	Nominellt belopp	Utestående nominellt belopp	Rätt till inlösen för SBAB	Räntesats, % 2005-12-31	Förfalldag	Bokfört värde
							2005
Förlagslån, JPY 1	10 000 000 000	10 000 000 000	2008	6,20	Evigt		676
Förlagslån, JPY 2	10 000 000 000	10 000 000 000		5,23	2015-11-16		676
Förlagslån, SEK	500 000 000	500 000 000	2011	3,60	2016-06-14		499
Summa							1 851
Periodiserade kursdifferenser på egna emitterade förlagslån							–
Summa							1 851
– varav koncernföretag							–

All upplåning för koncernen sker i moderbolaget. Förlagslånen är efterställda bolagets övriga skulder, vilket innebär att de medför rätt till betalning först efter det att övriga fordringsägare erhållit betalning.

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

Efterställda skulder fördelar sig på nedanstående tre 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 från 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.

Forts not 23

SEK

Löptid: 2005-12-14 – 2016-06-14

Ränta: För perioden 2005-12-14 – 2011-06-14: 3,60%. Vid den första räntebetalningsdagen, som infaller 2006-06-14, ska SBAB även erlägga upplupen ränta från 2005-06-15. För perioden från 2011-06-14: Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 1,71% ska erläggas kvartalsvis i efterskott.

Omständigheter som kan medföra förtida återbetalning av förlagslånen

Lånen JPY1, JPY2 och SEK kan sägas upp till förtida återbetalning av SBAB om SBAB på grund av ändrad skattelagstiftning skulle bli skyldigt att innehålla källskatt på räntebetalningar. 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 till förtida återbetalning. Lånen kan sägas upp till förtida betalning av fordringsägarna på grund av "normala uppsägningsgrunder" ("Events of default") som till exempel utebliven räntebetalning eller att konkurs- eller ackordsförfarande har inletts beträffande SBAB. För förtida återbetalning (vid annan dag än då emittenten har rätt till förtidslösen) av eviga förlagslån, såsom JPY 1, och tidsbundna förlagslån emitterade efter 1 januari 1996 krävs Finansinspektionens medgivande. För förtida återbetalning av tidsbundna förlagslån emitterade innan 1 januari 1996, såsom JPY 2, ska anmälan göras till Finansinspektionen så snart som möjligt efter det att lånet lösts.

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 lånen, som har evig löptid, kan konverteras till eget kapital. Detta får ske för att täcka förluster i syfte att undvika konkurs eller likvidation.

Not 24 Obeskattade reserver

	MODERBOLAGET	
	2005	2004
Avskrivningar över plan	3	3
Periodiseringsfond taxeringsår:		
-2000	–	94
-2001	108	108
-2002	167	167
-2003	186	186
-2004	199	199
-2005	195	195
-2006	197	–
Summa	1 055	952

Not 25 Eget kapital

Aktiekapitalet uppgår till 1 958 300 000 kr fördelat på 19 583 aktier. Samtliga aktier ägs av svenska staten. Bundna reserver i koncernredovisningen utgörs av ej utdelningsbart kapital i form av reservfond och den del av obeskattade reserver som i koncernredovisningen redovisas som eget kapital.

Utdelningsbart eget kapital i koncernen uppgår till 2 468 mnkr. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och fastställs av bolagsstämman. Ingen utdelning är föreslagen för år 2005.

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
KONCERNEN					
Eget kapital vid årets början	1 958	1 095	1 730	485	5 268
Omföring av 2004 års resultat	–	–	485	(485)	–
Utdelning	–	–	(139)	–	(139)
Årets resultat	–	79	(79)	471	471
Eget kapital vid årets slut	1 958	1 174	1 997	471	5 600
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET					
Eget kapital vid årets början	1 958	392	1 798	415	4 563
Omföring av 2004 års resultat	–	–	415	(415)	–
Utdelning	–	–	(139)	–	(139)
Årets resultat	–	–	–	393	393
Eget kapital vid årets slut	1 958	392	2 074	393	4 817

Not 26 Ställda säkerheter
för egna skulder

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2005		2004		2005		2004	
	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp
Pantbrev	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdepapper	3	3	–	–	3	3	–	–
Andra säkerheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	3	3	–	–	3	3	–	–

Not 27 Åtaganden

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
	Nom belopp	Nom belopp	Nom belopp	Nom belopp
<i>Åtaganden om framtida betalningar</i>				
– Avtal om köp och försäljning av värdepapper på termin	–	–	–	–
– Övriga åtaganden om framtida betalningar	–	–	–	–
<i>Derivatkontrakt</i>				
– Ränteterminer	–	–	–	–
– Ränteswappar	139 974	146 827	139 974	146 827
– Räntevalutaswappar	79 306	60 819	79 306	60 819
– Aktieanknutna derivatkontrakt	240	451	240	451
<i>Andra åtaganden</i>				
– Beviljade men ej utbetalda krediter	5 386	5 288	5 145	5 135
– Outnyttjad del av beviljade räkenskrediter	–	–	–	–
– Övriga åtaganden	–	–	–	–
Summa	224 906	213 385	224 665	213 232

För att begränsa den potentiella motpartsrisken i derivattransaktioner har SBAB ingått ett antal s k säkerhetsavtal som innebär att parterna i förväg kommit överens om att ställa godtagbara säkerheter för exponeringar överstigande en viss s k tröskelnivå.

Not 28 Bokförda och verkliga värden
på poster i och utanför
balansräkningen

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2005		2005		2005		2005	
	Omsättnings- tillgångar	Anläggnings- tillgångar	Omsättnings- tillgångar	Anläggnings- tillgångar	Omsättnings- tillgångar	Anläggnings- tillgångar	Omsättnings- tillgångar	Anläggnings- tillgångar
TILLGÅNGAR	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	0	–	–	0	0	–	–
Belåningsbara statsskuld- förbindelser m m	3	3	–	–	3	3	–	–
Utlåning till kreditinstitut	157	157	–	–	14 799	15 046	–	–
Utlåning till allmänheten	–	–	156 020	158 452	–	–	141 285	143 467
Aktier och andelar m m	–	–	0	2	–	–	0	2
Aktier och andelar i koncernföretag	–	–	–	–	–	–	357	357
Immateriella anläggningstillgångar	–	–	48	48	–	–	17	17
Materiella tillgångar	–	–	21	21	–	–	21	21
Övriga tillgångar	4 804	5 896	371	371	4 802	5 894	371	371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404	404	–	–	425	425	–	–
Summa tillgångar	5 368	6 460	156 460	158 894	20 029	21 368	142 051	144 235

Forts not 28

	KONCERNEN		MODERBOLAGET		2005
	Omsättnings- tillgångar		Omsättnings- tillgångar		
	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	
SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	4 525	4 525	4 490	4 490	
Emitterade värdepapper m m	145 400	143 807	146 100	144 508	
Övriga skulder	2 592	3 986	2 591	3 985	
Upplupna kostnader och företagsintäkter	1 212	1 212	1 176	1 176	
Avsättningar	304	304	–	–	
Efterställda skulder	1 851	2 043	1 851	2 043	
Summa skulder	155 884	155 877	156 208	156 202	
DURATION					
Tillgångar, år		1,2		1,2	
Skulder, år		1,3		1,3	

Verkligt värde för upplåning och utlåning med bunden ränta har beräknats genom att de framtida betalningsflödena från årets slut fram till första räntestruktureringsdag har diskonterats till ett nuvärde. Vid beräkning av nuvärdet av utlåningen har SBAB:s upplåningsräntor vid årets slut med ett påslag för administrationskostnader använts som diskonteringsränta. Vid beräkning av nuvärdet för upplåningen har SBAB:s upplåningsräntor vid årets slut använts som diskonteringsränta. Det bör noteras att lämnade uppgifter om verkligt värde inte utgör en värdering av SBAB som företag.

Not 29 Bokförda, verkliga och nominella värden på derivatinstrument

KONCERNEN DERIVATINSTRUMENT MED POSITIVA VÄRDEN ELLER VÄRDE NOLL	2005			2004		
	Bokf värde	Nominellt värde	Verkl värde	Bokf värde	Nominellt värde	Verkl värde
<i>– helt eller delvis upptagna i balansräkningen</i>						
< 1 år Ränteswappar	511	26 468	559	327	25 298	572
> 1 år Ränteswappar	643	41 124	1 387	457	39 689	1 643
< 1 år Räntevalutaswappar	1 139	30 282	1 211	30	6 561	189
> 1 år Räntevalutaswappar	333	12 662	524	11	5 939	971
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	3	36	3	1	49	1
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	0	29	37	0	318	56
Summa	2 629	110 601	3 721	826	77 854	3 432

KONCERNEN DERIVATINSTRUMENT MED NEGATIVA VÄRDEN	2005			2004		
	Bokf värde	Nominellt värde	Verkl värde	Bokf värde	Nominellt värde	Verkl värde
<i>– helt eller delvis upptagna i balansräkningen</i>						
< 1 år Ränteswappar	515	25 867	695	496	31 224	932
> 1 år Ränteswappar	1 011	46 516	2 226	932	50 616	2 987
< 1 år Räntevalutaswappar	514	22 143	468	59	34 853	1 465
> 1 år Räntevalutaswappar	461	14 219	503	44	13 466	1 229
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	–	–	–	–	0	0
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	0	175	3	0	84	6
Summa	2 501	108 920	3 895	1 531	130 243	6 619

Derivatinstrument för säkringsredovisning, se redovisningsprinciper – Derivatinstrument.

Not 30 Rängebindingstider för finansiella tillgångar och skulder

	2005							2004						
	Utan rängebindingstid	<3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	>5 år	Totalt	Utan rängebindingstid	<3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	>5 år	Totalt
KONCERNEN														
<i>TILLGÅNGAR</i>														
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	-	0	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	0
Belåningsbara statskultförbindelser	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	225	-	225
Utlåning till kreditinstitut	-	157	-	-	-	-	157	-	2 406	-	-	-	-	2 406
Utlåning till allmänhet	-	77 687	7 989	11 175	51 342	7 827	156 020	-	53 997	10 686	11 633	52 323	2 268	130 907
Övriga tillgångar	3 735	(22 412)	998	1 676	24 559	(2 977)	5 579	1 173	368	11	11	-	-	1 563
- varav derivat	785	(22 412)	998	1 676	24 559	(2 977)	2 629	-	-	-	-	-	-	-
Summa finansiella tillgångar	3 735	55 435	8 987	12 851	75 901	4 850	161 759	1 173	56 771	10 697	11 644	52 548	2 268	135 101
<i>SKULDER</i>														
Skulder till kreditinstitut	-	4 525	-	-	-	-	4 525	-	6 596	-	-	-	-	6 596
Emitterade värdepapper m m	-	98 157	8 279	3 678	33 700	1 586	145 400	-	55 316	8 808	6 764	45 709	2 428	119 025
Övriga skulder	2 634	(50 156)	5 681	6 119	37 342	2 488	4 108	455	852	350	57	714	31	2 459
- varav derivat	1 331	(50 156)	5 681	6 119	37 038	2 488	2 501	-	-	-	-	-	-	-
Efterställda skulder	-	676	-	-	676	499	1 851	-	722	760	-	-	-	1 482
Summa finansiella skulder	2 634	53 202	13 960	9 797	71 718	4 573	155 884	455	63 486	9 918	6 821	46 423	2 459	129 562
Differens tillgångar och skulder	1 101	2 233	(4 973)	3 054	4 183	277	5 875	718	(6 715)	779	4 823	6 125	(191)	5 539
Kumulativ rängebindingstid	1 101	3 334	(1 639)	1 415	5 598	5 875		718	(5 997)	(5 218)	(395)	5 730	5 539	

För fordringar och skulder som amorterats har rängebindingstiden för amorteringarna beräknats som tiden fram till förfallodagen för respektive amortering.

	2005							2004						
	Utan rängebindingstid	<3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	>5 år	Totalt	Utan rängebindingstid	<3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	>5 år	Totalt
MODERBOLAGET														
<i>TILLGÅNGAR</i>														
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	-	0	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	0
Belåningsbara statskultförbindelser	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	225	-	225
Utlåning till kreditinstitut	-	7 155	585	843	5 120	1 096	14 799	-	3 777	1 608	3 518	4 315	171	13 389
Utlåning till allmänhet	-	70 645	7 400	10 327	46 189	6 724	141 285	-	48 828	10 165	10 795	47 988	2 096	119 872
Övriga tillgångar	4 117	(22 418)	998	1 676	24 559	(2 977)	5 955	1 441	368	12	11	-	-	1 832
- varav derivat	785	(22 412)	998	1 676	24 559	(2 977)	2 629	-	-	-	-	-	-	-
Summa finansiella tillgångar	4 117	55 385	8 983	12 846	75 868	4 843	162 042	1 441	52 973	11 785	14 324	52 528	2 267	135 318
<i>SKULDER</i>														
Skulder till kreditinstitut	-	4 490	-	-	-	-	4 490	-	6 583	-	-	-	-	6 583
Emitterade värdepapper m m	-	98 857	8 279	3 678	33 700	1 586	146 100	-	55 316	9 023	6 764	46 044	2 428	119 575
Övriga skulder	2 597	(50 156)	5 681	6 119	37 038	2 488	3 767	159	852	350	57	714	31	2 163
- varav derivat	1 331	(50 156)	5 681	6 119	37 038	2 488	2 501	-	-	-	-	-	-	-
Efterställda skulder	-	676	-	-	676	499	1 851	-	722	760	-	-	-	1 482
Summa finansiella skulder	2 597	53 867	13 960	9 797	71 414	4 573	156 208	159	63 473	10 133	6 821	46 758	2 459	129 803
Differens tillgångar och skulder	1 520	1 518	(4 977)	3 049	4 454	270	5 834	1 282	(10 500)	1 652	7 503	5 770	(192)	5 515
Kumulativ rängebindingstid	1 520	3 038	(1 939)	1 109	5 564	5 834		1 282	(9 218)	(7 566)	(63)	5 707	5 515	

För fordringar och skulder som amorterats har rängebindingstiden för amorteringarna beräknats som tiden fram till förfallodagen för respektive amortering.

Not 31 Löptider för finansiella tillgångar och skulder

	2005							2004						
	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
KONCERNEN														
<i>TILLGÅNGAR</i>														
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	-	0	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	225	-	225
Utlåning till kreditinstitut	-	157	-	-	-	-	157	-	2 406	-	-	-	-	2 406
Utlåning till allmänhet	-	26 531	24 414	44 784	52 464	7 827	156 020	-	16 322	22 456	36 927	52 934	2 268	130 907
Övriga tillgångar	2 617	(10 972)	2 690	3 836	6 847	561	5 579	1 173	368	11	11	0	-	1 563
- varav derivat	-	(11 290)	2 681	3 830	6 847	561	2 629	-	-	-	-	-	-	-
Summa finansiella tillgångar	2 617	15 719	27 104	48 620	59 311	8 388	161 759	1 173	19 096	22 467	36 938	53 159	2 268	135 101
<i>SKULDER</i>														
Skulder till kreditinstitut	-	4 525	-	-	-	-	4 525	-	6 596	-	-	-	-	6 596
Emitterade värdepapper m m	-	52 437	7 233	21 215	61 416	3 099	145 400	-	44 460	18 547	11 382	42 622	2 014	119 025
Övriga skulder	266	1 256	294	146	1 881	265	4 108	455	852	350	57	714	31	2 459
- varav derivat	-	671	251	107	1 242	230	2 501	-	-	-	-	-	-	-
Efterställda skulder	-	-	-	-	-	1 851	1 851	-	-	-	-	-	1 482	1 482
Summa finansiella skulder	266	58 218	7 527	21 361	63 297	5 215	155 884	455	51 908	18 897	11 439	43 336	3 527	129 562
MODERBOLAGET														
<i>TILLGÅNGAR</i>														
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	-	0	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	225	-	225
Utlåning till kreditinstitut	-	2 009	2 124	4 412	5 158	1 096	14 799	-	3 776	1 609	3 518	4 315	171	13 389
Utlåning till allmänhet	-	24 667	22 277	40 344	47 273	6 724	141 285	-	14 945	20 840	33 392	48 599	2 096	119 872
Övriga tillgångar	2 642	(10 978)	2 690	3 836	6 847	918	5 955	1 442	368	11	11	0	-	1 832
- varav derivat	-	(11 290)	2 681	3 830	6 847	561	2 629	-	-	-	-	-	-	-
Summa finansiella tillgångar	2 642	15 701	27 091	48 592	59 278	8 738	162 042	1 442	19 089	22 460	36 921	53 139	2 267	135 318
<i>SKULDER</i>														
Skulder till kreditinstitut	-	4 490	-	-	-	-	4 490	-	6 583	-	-	-	-	6 583
Emitterade värdepapper m m	-	52 822	7 448	21 315	61 416	3 099	146 100	-	44 460	18 762	11 382	42 957	2 014	119 575
Övriga skulder	221	1 264	294	146	1 577	265	3 767	159	852	350	57	714	31	2 163
- varav derivat	-	671	251	107	1 242	230	2 501	-	-	-	-	-	-	-
Efterställda skulder	-	-	-	-	-	1 851	1 851	-	-	-	-	-	1 482	1 482
Summa finansiella skulder	221	58 576	7 742	21 461	62 993	5 215	156 208	159	51 895	19 112	11 439	43 671	3 527	129 803

För fordringar och skulder som amorterats har löptiden för amorteringarna beräknats som tiden fram till förfallodagen för resp amortering.

Not 32 Säkerhetsfördelning för utlåningsportföljen i och utanför balansräkningen

KONCERNEN SÄKERHETSFÖRDELNING								2005	
	Kommunal borgen	Kommunalt förlustansvar	Statlig kreditgaranti	Bank- garanti	Pantbrev	Övrigt	Totalt	Varav utanför balans- räkningen	
Företag									
– Bostadsrättsföreningar	2 333	1	1 457	30	25 532		29 353	629	
– Privata fastighetsbolag	784	4	851	14	19 006		20 659	821	
– Affärs- och kontorshus					772		772		
Hushåll									
– Villor och fritidshus	10	1 183	213		70 375		71 781	2 480	
– Bostadsrätter						25 621	25 621	1 394	
Offentlig sektor									
– Kommunala flerbostadshus	12 277	0		2	941		13 220	62	
Summa	15 404	1 188	2 521	46	116 626	25 621	161 406	5 386	

KONCERNEN SÄKERHETSFÖRDELNING								2004	
	Kommunal borgen	Kommunalt förlustansvar	Statlig kreditgaranti	Bank- garanti	Pantbrev	Övrigt	Totalt	Varav utanför balans- räkningen	
Företag									
– Bostadsrättsföreningar	2 603	2	1 968	54	24 516		29 143	453	
– Privata fastighetsbolag	800	4	1 105	15	22 102		24 026	1 763	
– Affärs- och kontorshus					1 776		1 776	562	
Hushåll									
– Villor och fritidshus	12	1 442	287	0	46 437		48 178	1 519	
– Bostadsrätter						15 228	15 228	943	
Offentlig sektor									
– Kommunala flerbostadshus	16 251	0		3	1 590		17 844	48	
Summa	19 666	1 448	3 360	72	96 421	15 228	136 195	5 288	

MODERBOLAGET SÄKERHETSFÖRDELNING								2005	
	Kommunal borgen	Kommunalt förlustansvar	Statlig kreditgaranti	Bank- garanti	Pantbrev	Övrigt	Totalt	Varav utanför balans- räkningen	
Företag									
– Bostadsrättsföreningar	2 333	1	1 457	30	25 366		29 187	629	
– Privata fastighetsbolag	784	4	851	14	18 855		20 508	821	
– Affärs- och kontorshus					772		772		
Hushåll									
– Villor och fritidshus	10	1 183	213		57 472		58 878	2 274	
– Bostadsrätter						23 865	23 865	1 359	
Offentlig sektor									
– Kommunala flerbostadshus	12 277	0		2	941		13 220	62	
Summa	15 404	1 188	2 521	46	103 406	23 865	146 430	5 145	

Forts not 32

2004

MODERBOLAGET SÄKERHETSFÖRDELNING	Kommunal borgen	Kommunalt förlustansvar	Statlig kreditgaranti	Bank- garanti	Pantbrev	Övrigt	Totalt	Varav utanför balans- räkningen
Företag								
– Bostadsrättsföreningar	2 603	2	1 968	54	24 392		29 019	445
– Privata fastighetsbolag	800	4	1 105	15	21 968		23 892	1 763
– Affärs- och kontorshus					1 776		1 776	562
Hushåll								
– Villor och fritidshus	12	1 442	287	0	36 732		38 473	1 408
– Bostadsrätter						14 003	14 003	909
Offentlig sektor								
– Kommunala flerbostadshus	16 251	0		3	1 590		17 844	48
Summa	19 666	1 448	3 360	72	86 458	14 003	125 007	5 135

Not 33 Äkta återköpstransaktioner

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2005	2004	2005	2004
Upplånade belopp genom försäljning av värdepapper med efterföljande återköp av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Skulder till kreditinstitut	4 371	6 583	4 371	6 583
– Upplåning från allmänheten	–	–	–	–
Utlånade belopp genom köp av värdepapper med efterföljande försäljning av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Utlåning till kreditinstitut	–	1 800	–	1 800
– Utlåning till allmänheten	–	–	–	–

Not 34 Riskmandat och utnyttjade limiter

	KONCERNEN/MODERBOLAGET			
	2005-12-31		2004-12-31	
	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit
<i>Ränterisk</i>				
– Operativ ränterisk*	52	(32)	48	(35)
– Strategisk ränterisk*	263	(94)	239	(98)
varav exponering inom 12 månader	65	(16)	60	(14)
riktvärde strategisk ränterisk	89 (+/-20)	(94)	89 (+/-20)	(98)
– Omvända spreadpositioner	20	–	20	–
– Spreadrisk vid förfinansiering	–	–	50	(1)
Summa	335	(126)	357	(134)
<i>Valutarisk</i>	10	0	10	2
<i>Optionsrisk</i>	2	–	2	–
<i>Likviditets- och refinansieringsrisk**</i>				
– Omvända spreadpositioner	5 000	–	5 000	–
– Förfinansiering	–	–	5 000	200
– Ofinansierade swappar	6 000	4 800	6 000	3 800
– Investmentportfölj	–	–	13 200	–
– Likviditetsportfölj	27 020	–	–	–
<i>Kreditfaciliteter***</i>	11 880	–	11 190	–

* Limiten anges i absolut belopp.

** Limit avseende Investmentportfölj har ersatts av mandat avseende likviditetsportfölj. Samtidigt avskaffades mandat avseende förfinansiering.

*** Av kreditfaciliteten har 7 000 mnkr (8 000 mnkr) lämnats av Riksgäldskontoret. Den minskar med 1 000 mnkr årligen.

Forts not 34 Ränterisk

– Operativ och strategisk ränterisk

Den operativa ränterisken motsvarar nettot av ränterisken i å ena sidan summan av extern utlåning och placeringar som finansierats med extern upplåning och å andra sidan summan av extern upplåning och derivatinstrument. Den operativa ränterisken får ej överstiga ett absolut belopp motsvarande 1% av eget kapital vid årets början. Den strategiska ränterisken motsvarar summan av ränterisken i det egna kapitalet och ränterisken i floaten (med floaten avses den överlikviditet som uppkommer till följd av att räntebetalningar avseende utlåningen och upplåningen till vissa delar har olika aviseringsfrekvenser). Den strategiska ränterisken får ej överstiga ett absolut belopp motsvarande 5% av eget kapital vid årets början, varav ränterisken avseende de närmaste 12 månadernas exponering högst får uppgå till ett absolut belopp motsvarande 25% av den totala limiten.

Styrelsens finansutskott fastställer, inom limiten för den strategiska ränterisken, ett riktvärde för den strategiska risken. Den faktiska strategiska risken får avvika från riktvärdet med högst +/- 20 mnkr.

Ränterisken beräknas som effekten på nuvärdet av en parallellförflyttning av avkastningskurvan med +/-1%. Beräkningen sker utifrån marknadsvärdet och därmed alla kontrakterade likvidflöden.

– Ränterisk vid omvända spreadpositioner

Så kallade omvända spreadpositioner, där räntesäkring initialt görs genom försäljning av terminer i statspapper, får göras till ett maximalt belopp om 5 mdkr. Risken vid en spreadförändring av +/- 0,25 procentenheter får maximalt uppgå till 20 mnkr.

Tidigare mandat avseende förfinansiering har tagits bort i anslutning till beslut om införandet av likviditetsportfölj (se nedan).

– Total ränterisk

Den totala ränterisken, summan av operativ och strategisk ränterisk samt spreadrisk, får högst uppgå till 335 mnkr.

Valuta- och optionsrisk

Valutarisken beräknas som effekten på nuvärdet av en valutakursförändring på +/-10 procentenheter per motsvarande valutakurs. Den totala valutaexponeringen får ej överstiga motvärdet av 10 mnkr.

Förlustrisken i den öppna ränteoptionspositionen ska beräknas som den sammanlagda maximala förlustrisken vid en ränteförändring på +/-1 procentenhet samt en volatilitetsförändring på 50%. Förlustrisken i optionspositionen får högst uppgå till 2 mnkr.

Likviditets- och finansieringsrisk

Styrelsen har under året beslutat att SBAB ska stärka sin likviditetsreserv ytterligare för att minska likviditetsrisken. Denna risk mäts genom att summera SBAB:s maximala behov ("MCO", Maximum Cumulative Outflow) av nya upplåningsmedel per givet antal dagar framåt, från 0 till 365 dagar. I denna definition förväntas SBAB behöva ersätta all förfallande skuld samt finansiera samtliga existerande tillgångar. Likviditetsreserven ska bestå av: Likvida värdepapper (den s k likviditetsportföljen), förlämningsbar upplåning, likviditetsfacilitet hos extern part samt andra tillgångar som garanterar omedelbar likviditet oavsett SBAB:s kreditvärdighet. Reserver ska hållas i SBAB:s viktigaste upplåningsvalutor SEK, USD och EUR.

– Likviditetsportfölj

Upplåning med syfte att placera i likvida räntebärande papper, den s k likviditetsportföljen, får ske upp till ett belopp motsvarande maximalt 20% av balansslutningen vid årets ingång, men begränsas utöver detta av finansutskottet, vilket ska ge mandat för portföljens storlek baserat på likviditetsriskens krav. Placeringens löptid får högst uppgå till 10 år. Upplåningens respektive placeringens löptid ska i möjligaste mån matchas. Placeringens löptid får inte överstiga upplåningens löptid. Upplåning vars löptid överstiger placeringens får ej ha en räntebindningstid på mer än 3 månader för den del av upplåningen som överstiger placeringens löptid. Likviditetsportföljen måste för tillgångar och finansieringar i utländsk valuta vara till 100% nominellt matchad vid varje affärsdags slut. Marginal som uppstår mellan finansiering och upplåning ska överföras till SEK. Placeringar i likviditetsportföljen ska endast ske hos kredittagare med mycket hög kreditvärdighet.

Under året har förberedelsearbetet för uppbyggandet av likviditetsportföljen påbörjats. Likviditetsportföljen ersätter tidigare möjlighet till placeringar i investmentportfölj.

– Ofinansierade swappar

Ofinansierade swappar får användas i syfte att förändra ränterisken. Med ofinansierade swappar avses räntevaluta- och ränteswappar, som inte motsvaras av någon underliggande upplåning eller har finansierats via det egna kapitalet eller floaten, eller vilka har en löptid som är längre än slutförfallodagen på den underliggande upplåningen.

Limiten för ofinansierade swappar uppgår till 6 mdkr.

Not 35 Motpartsrisiker

	KONCERNEN/MODERBOLAGET			
	2005-12-31		2004-12-31	
	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit
<i>Motparter med rating</i>				
– AAA	1 555	368	2 010	580
– AA	8 206	1 873	7 300	2 347
– A	4 430	714	3 960	429
Summa	14 191	2 956	13 270	3 356
<i>Avvecklingsengagemang</i>	–	–	–	–

Kreditrisklimit fastställs för samtliga motparter (d v s kredittagare och finansiella motparter) med undantag av svenska staten.

Limiten fastställs av finansutskottet. För de motparter som även är lånekunder ska limiten samordnas med kreditlimiten. Placeringar, ingående av derivatkontrakt och repokontrakt får endast ske med motpart för vilken giltig limit föreligger och får göras i av motparten utfärdade räntebärande instrument, alternativt på hos motparten räntebärande konto/deposit.

Forts not 35 Kreditrisklimiten kan fastställas för en tidsperiod om längst ett år, räknad från finansutskottets beslutsdatum, innan ny prövning ska ske. Kreditrisklimit får, med undantag för vissa nordiska motparter, högst uppgå till ett belopp motsvarande 15% av SBAB:s kapitalbas. Faktisk tillämpbar nivå för kreditrisklimit begränsas av motpartens aktuella rating utfärdad av Moody's och/eller Standard & Poor's.

Beräkning av kredit- och motpartsrisk ska, med två undantag, ske enligt vid var tid gällande av Finansinspektionen fastställda föreskrifter (eller motsvarande myndighetsbeslut) avseende kapitaltäckning och redovisning av stora exponeringar. Det första undantaget är att exponeringen ej ska reduceras med hänsyn till motpartens riskvikt. Det andra undantaget är, beträffande derivatransaktioner, att marknadsvärde och potentiell risk kvittas fullt ut, motpartsrisk får dock aldrig understiga beräknad exponering enligt gällande föreskrifter (se ovan).

Not 36 SBAB inklusive värdepapperiseringsbolag

Värdepapperiseringsbolagen (vp) konsolideras inte i SBAB-koncernen, vilket överensstämmer med Finansinspektionens föreskrifter och ÅRKL. Nedan åskådliggörs effekterna av en konsolidering av värdepapperiseringsbolagen.

	2005						
Resultaträkning	SBAB exkl vp	Morfun	SRM No 1	SRM No 2	SRM No 3	Eliminering	SBAB inkl vp
Räntenetto	1 296	2	41	45	23	(80)	1 327
Övriga intäkter och kostnader	(70)	(1)	(40)	(44)	(22)	80	(97)
Omkostnader	(596)	(1)	(1)	(1)	(1)	–	(600)
Kreditförluster	36	–	–	–	–	–	36
Resultat före skatt	666	(0)	0	0	0	–	666
Balansräkning	SBAB exkl vp	Morfun	SRM No 1	SRM No 2	SRM No 3	Eliminering	SBAB inkl vp
TILLGÅNGAR							
Belåningsbara statsskuld- förbindelser m m	3	–	–	–	–	–	3
Utlåning till kreditinstitut	157	0	2	270	394	–	823
Utlåning till allmänheten	156 020	–	–	7 008	8 099	–	171 127
Övriga tillgångar	5 648	0	–	20	35	(505)	5 198
Summa tillgångar	161 828	0	2	7 298	8 528	(505)	177 151
SKULDER OCH EGET KAPITAL							
Skulder till kreditinstitut	4 525	–	–	–	–	–	4 525
Emitterade värdepapper inkl förlagslån	147 251	–	–	7 166	8 144	–	162 561
Övriga avsättningar och skulder	4 108	0	2	132	384	(505)	4 121
Minoritet	344	–	–	–	–	–	344
Eget kapital	5 600	0	0	0	0	–	5 600
Summa skulder och eget kapital	161 828	0	2	7 298	8 528	(505)	177 151
	2004						
Resultaträkning	SBAB exkl vp	Morfun	SRM No 1	SRM No 2	SRM No 3	Eliminering	SBAB inkl vp
Räntenetto	1 214	6	47	56	26	(101)	1 248
Övriga intäkter och kostnader	(38)	(6)	(46)	(55)	(26)	101	(70)
Omkostnader	(505)	(0)	(1)	(1)	(0)	0	(507)
Kreditförluster	7	–	–	–	–	–	7
Resultat före skatt	678	0	0	0	0	–	678
Balansräkning	SBAB exkl vp	Morfun	SRM No 1	SRM No 2	SRM No 3	Eliminering	SBAB inkl vp
TILLGÅNGAR							
Belåningsbara statsskuld- förbindelser m m	225	–	–	–	–	–	225
Utlåning till kreditinstitut	2 406	52	510	247	470	–	3 685
Utlåning till allmänheten	130 907	1 010	8 125	7 588	8 430	–	156 060
Övriga tillgångar	1 563	6	23	21	41	(694)	960
Summa tillgångar	135 101	1 068	8 658	7 856	8 941	(694)	160 930
SKULDER & EGET KAPITAL							
Skulder till kreditinstitut	6 596	–	–	–	–	–	6 596
Emitterade värdepapper inkl förlagslån	120 507	1 010	8 482	7 708	8 538	–	146 245
Övriga avsättningar och skulder	2 459	58	176	148	403	(694)	2 550
Minoritet	271	–	–	–	–	–	271
Eget kapital	5 268	0	0	0	0	–	5 268
Summa skulder och eget kapital	135 101	1 068	8 658	7 856	8 941	(694)	160 930

Vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 2 468 mnkr varav årets resultat utgör 471 mnkr.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de medel som enligt moderbolagets balansräkning står till bolagsstämmans förfogande nämligen balanserad vinst, 2 074 mnkr, och årets resultat 393 mnkr, totalt 2 467 mnkr, balanseras i ny räkning.

Årsredovisningen är, såvitt styrelsen och verkställande direktören känner till, upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för kreditmarknadsbolag, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 14 mars 2006

Claes Kjellander
Ordförande

Gunilla Asker

Jan Berg

Per Erik Granström

Kerstin Grönwall

Helena Levander

Lars Linder-Aronson

Michael Thorén

Anders Bloom
Arbetsgatarrepresentant

Eva Cederbalk
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2006

KPMG Bohlins AB

Per Bergman
Auktoriserad revisor

Lars-Ola Andersson
Auktoriserad revisor
Förordnad av Finansinspektionen

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) för år 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och 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, lagen om bank och finansieringsrörelse, lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 16 mars 2006

KPMG Bohlins AB

Per Bergman
Auktoriserad revisor

Lars-Ola Andersson
Auktoriserad revisor
Förordnad av Finansinspektionen

Bolagsstyrningsrapport

Statens ägarförvaltning och svensk kod för bolagsstyrning

SBAB är ett svenskt publikt aktiebolag som ägs till 100% av den svenska staten. Ägarens styrning av SBAB sker via bolagsstämman, styrelsen och verkställande direktören i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen och 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 2004/05:120, 2005 års redogörelse för företag med statligt ägande. 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.

Ägarens riktlinjer innebär att de två kodregler som berör beredningen av beslut om tillsättning av styrelseledamöter och revisorer ersätts med en särskild process för de statligt ägda företagen. Det främsta skälet för avvikelserna mot Koden är att dessa företag endast har en ägare medan Koden huvudsakligen riktas mot noterade företag med ett spritt ägande.

SBAB:s tillämpning av Koden har under 2005 inneburit översyn av styrelsens och utskottens samt kommittéers arbetsordningar och förberedelse för att upprätta rapport gällande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen samt kartläggning av nödvändiga förändringar i rutiner för information från företaget. Bolagets revisor har granskat denna bolagsstyrningsrapport.

Bolagsstämman

SBAB:s högsta beslutande organ är bolagsstämman. Till bolagsstämmans uppgifter hör att välja styrelse, fastställa bolagets balans- och resultaträkningar, att besluta om disposition av verksamhetens resultat samt att besluta om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Bolagsstämman väljer även SBAB:s revisor.

Ordinarie bolagsstämma i SBAB hölls den 13 april 2005 i Stockholm. Bolagsstämman var öppen och allmänheten inbjöds att närvara vid bolagsstämman genom annonsering i dagspress, tillsammans med andra särskilt inbjudna personer från samarbetspartners, riksdagens ledamöter, kunder och övriga

intressenter. Vid stämman var flertalet av styrelseledamöterna, VD och den till inval i styrelsen föreslagna personen samt bolagets revisorer närvarande. Vid bolagsstämman fungerade styrelseordförande Claes Kjellander som stämmans ordförande.

På stämman omvaldes styrelseledamöterna Claes Kjellander (styrelseordförande), Jan Berg, Per Erik Granström, Kerstin Grönwall, Helena Levander, Lars Linder-Aronson och Michael Thorén. Gunilla Asker valdes in som ny styrelseledamot.

Styrelseledamöternas arvoden beslutades på bolagsstämman. Vidare beslutades om ansvarsfrihet för styrelsen, vinstdisposition och fastställelse av bokslutet för 2004. Verkställande direktören Eva Cederbalk höll ett anförande om SBAB:s verksamhet under 2004. Revisor Per Bergman rapporterade vid bolagsstämman om sin granskning i revisionsberättelsen samt redogjorde i anslutning härtill för sitt arbete med revisionen av SBAB under det gångna året.

Protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt hos SBAB samt på bolagets hemsida.

Nomineringsprocess

Valberedningen är i första hand ett organ för aktieägare att bereda beslut i tillsättningsfrågor. För de av staten helägda bolagen ersätter följande principer Kodens regler som berör beredning av beslut om tillsättning av styrelseledamöter och revisorer:

- ▶ 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 statligt ägda bolag.
- ▶ Nomineringsprocessen drivs och koordineras av enheten för statligt ägande inom näringsdepartementet.
- ▶ En arbetsgrupp analyserar kompetensbehov 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 avslutas ska gjorda nomineringar offentliggöras enligt Kodens riktlinjer. Genom detta enhetliga och strukturerade arbetssätt tillförsäkras kvalitet i hela nomineringsarbetet. En närmare beskrivning av nomineringsprocessen framgår av ovan angivna regeringsskrivelse 2004/05:120.

Styrelsen och dess arbetsformer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill slutet av nästa bolagsstämma. Som ovan angivits invaldes en ny styrelseledamot vid bolagsstämman, varefter SBAB:s styrelse under 2005 bestått av åtta ledamöter valda av bolagsstämman samt en ledamot utsedd av arbetstagarorganisationen Finansförbundet. VD ingår inte i styrelsen. Den nyvalde styrelseledamoten har genomgått en introduktionsutbildning.

Samtliga styrelseledamöter med undantag för arbetstagarrepresentanten är oberoende i förhållande till SBAB och bolagsledningen. Statens ägarpolitik klargör att nomineringarna till styrelsen offentliggörs enligt Kodens riktlinjer med undantag för redovisning av oberoende i förhållande till större ägare. Skälet till 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.

En presentation av styrelsens ledamöter återfinns på sidan 54 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 bolagsstämman. Arbetsordningen reglerar beslutsordning inom bolaget, styrelsens mötesordning samt arbetsfördelning mellan styrelsen, styrelsens ordförande och VD samt styrelsens arbetsutskott.

Under 2005 har styrelsen haft sju ordinarie styrelsesammanträden. Styrelsens arbete följer en årlig föredragningsplan 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 viktigare policyer och 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 inrättade kommittéer och utskott. Dessutom rapporterar bolagets interna och externa revisorer till styrelsen varje år sina iakttagelser från granskningen och sina bedömningar om 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. Rapporten innehåller bland annat en redogörelse för rörelseresultat, förändringar i låneportföljerna med redovisning av

räntemarginaler, kreditförluster och problemkrediter, upplåningsverksamhet samt kapitaltäckningssituation.

Styrelsen utvärderar fortlöpande sitt arbete genom öppna diskussioner mellan styrelsens ordförande och de enskilda ledamöterna. Dessutom ska en årlig strukturerad utvärdering av styrelsens arbete och VD göras i enlighet med ägarens anvisningar. VD:s arbete har utvärderats i samband med styrelsesammanträdet den 27 oktober 2005. Styrelsens arbete har dock inte utvärderats, vilket avviker från Kodens bestämmelser. Anledningen härtill är att insamlingen av svar från styrelseledamöterna inte färdigställdes i december. Utvärderingen kommer att ske under första halvåret 2006.

Ordföranden i styrelsen och styrelseledamöterna arvoderas i enlighet med beslut taget på bolagsstämman. Mer information om ersättning till styrelsen framgår av not 4 till resultat- och balansräkningen.

Ingen av styrelseledamöterna eller VD innehar aktier eller finansiella instrument utgivna av SBAB. De har inte heller delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Styrelsens utskott

Styrelsen har fördjupat sitt arbete genom valda styrelseledamöters deltagande i nedanstående av styrelsen inrättade utskott. Utskottens sammanträden protokollförs och samtliga protokoll distribueras till samtliga styrelseledamöter och anmäls vid styrelsens sammanträden.

Kreditutskottet

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

I kreditutskottet ingår tre av styrelsen utsedda styrelseledamöter varav en är ordförande. VD ingår också i kreditutskottet. Kreditchefen eller annan särskilt utsedd tjänsteman är föredragande.

Ledamöterna i kreditutskottet har under året varit: Claes Kjellander (ordförande), Jan Berg, Helena Levander (till 2005-04-27) och Gunilla Asker (från och med 2005-04-27) samt Eva Cederbalk (VD).

Kreditutskottet har under året haft tio sammanträden.

Revisionskommittén

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

I revisionskommittén ingår tre av styrelsen utsedda styrelseledamöter varav en är ordförande. Sammankallande och sekreterare vid kommitténs möten är chefen för internrevisionen.

Kommittén bestod under 2005 av styrelseledamöterna Jan Berg (ordförande till 2005-04-27, därefter ledamot i kommittén), Kerstin Grönwall (ordförande från och med 2005-04-27), Lars Linder-Aronson (till 2005-04-27) samt Per Erik Granström (från och med 2005-04-27). Vid kommitténs möten har vidare bolagets ekonomichef respektive stämмоvald revisor deltagit.

Revisionskommittén har under året haft fem sammanträden.

Finansutskottet

Finansutskottets uppgift är att fatta beslut i enlighet med av styrelsen fastställd finansinstruktion gällande kreditrisklimiterna för finansverksamheten samt att vid eventuella limitöverskridanden till följd av förändringar i valutakurs eller ränteläge ta ställning till åtgärder, instruktioner avseende hantering av kreditrisklimiterna, 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 två 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) och Eva Cederbalk (VD).

Finansutskottet har under året haft åtta 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 SBAB:s ersättningsystem och incitamentsprogram.

I ersättningskommittén ingår två av styrelsen utsedda

styrelseledamöter, varav en är kommitténs ordförande. Ledamöterna i ersättningskommittén har under året varit: Claes Kjellander (ordförande) och Michael Thorén.

Ersättningskommittén har under året haft ett sammanträde.

Mer information om ersättning till VD samt övriga i företagsledningen framgår av not 4 till resultat- och balansräkningen.

Övriga kontrollerande organ

Revisorer

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 dock 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 bolagsstämman.

Bolagsstämman utser vart fjärde år en revisor eller ett revisionsbolag för revideringen av SBAB. Revisor ska vara auktoriserad revisor eller auktoriserad revisionsbyrå som utser huvudansvarig revisor. Bolagsstämman 2003 utsåg KPMG Bohlins AB som revisor. Huvudansvarig revisor är Per Bergman. Därutöver förordnar Finansinspektionen en revisor i SBAB. Finansinspektionen har förordnat Lars-Ola Andersson, SET Revisionsbyrå AB, till revisor i SBAB. En närmare presentation av revisorerna och de arvoden och kostnadsersättningar som utgått återfinns på sidan 55 respektive not 4 i årsredovisningen.

Revisorerna granskar styrelsens och VD:s förvaltning av företaget och kvaliteten i företagets redovisningshandlingar. Revisorerna rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna

Mötesnärvaro 2005

	Styrelse	Kredit- utskott	Revisions- kommitté	Finans- utskott	Ersättnings- kommitté
Antal sammanträden	7	10	5	8	1
<i>Närvaro</i>					
Claes Kjellander	7	9			1
Gunilla Asker*	4	6**			
Jan Berg	7	9	5		
Per Erik Granström	7		4		
Kerstin Grönwall	7		5		
Helena Levander	7	2**		8	
Lars Linder-Aronson	6		1**	8	
Michael Thorén	7				1

* Invald i styrelsen i samband med bolagsstämman den 13 april 2005.

** Uppdraget i utskott/kommitté har omfattat del av 2005.

genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på bolagsstämman. Därutöver granskar revisorerna översiktligt bolagets delårsrapporter och lämnar detaljerade redogörelser till revisionskommittén vid ordinarie revisionskommittémöten samt till styrelsen 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. Minst två gånger per år genomför chefen för internrevisionen muntlig och skriftlig rapportering till såväl revisionskommittén som styrelsen avseende resultatet av internrevisionens arbete.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och den svenska koden för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Med hänvisning till uttalandet om styrelsens rapportering om intern kontroll avseende 2005 från Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning den 15 december 2005 lämnas en beskrivning av hur den interna kontrollen är organiserad 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, 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 riskenhet som analyserar och kontrollerar bolagets samlade risker. Riskenheten 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 i 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 viktiga funktioner i styrelsens uppföljning. Utskottens arbete beskrivs under rubriken "Styrelsens utskott" på sidorna 51-52.

Bolagets internrevision rapporterar två gånger per år till styrelsen resultatet av sin granskning av den interna kontrollen. Internrevisionens granskningsinsatser sker i enlighet med en revisionsplan som årligen bereds av revisionskommittén och beslutas av styrelsen.

Finansiell rapportering 2005

SBAB publicerade följande finansiella rapporter under 2005.

Bokslutskommuniké 2004	31 januari
Delårsrapport januari-mars	28 april
Delårsrapport januari-juni	25 augusti
Delårsrapport januari-september	28 oktober
Årsredovisningen 2004 publicerades den 13 april 2005.	

Intern kontrollrapport

SBAB:s tillämpning av Koden har under 2005 inneburit förberedelser för att upprätta rapport gällande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Under 2006 kommer fortsatta aktiviteter att genomföras som krävs för att avge en rapport över den interna kontrollen avseende finansiell rapportering. Rapporten kommer att avges i början av 2007, avseende räkenskapsåret 2006, och kommer att granskas av bolagets externa revisor.

Granskningsrapport

Som en utvidgning av vårt revisionsuppdrag har vi på styrelsens uppdrag granskat bolagsstyrningsrapporten för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) för 2005. Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt de riktlinjer som anges i Svensk kod för bolagsstyrning.

Stockholm den 16 mars 2006

KPMG Bohlins AB

Per Bergman
Auktoriserad revisor

Styrelse



Claes Kjellander
Styrelseordförande
 F d VD Jones Lang LaSalle AB
 Fil kand
 Född 1945
 Invald i styrelsen 2003
 Ledamot i SBAB:s kreditutskott och ersättningskommitté
 Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot Specialfastigheter i Sverige
 Tidigare erfarenhet: VD Stenvalvet, vice VD Vasakronan, vice VD ABB Fläkt, administrativ direktör Bristol Myers



Gunilla Asker
Marknads- och Försäljningschef
 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 och revisionskommitté
 Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Agenta Investment Management AB
 Tidigare erfarenhet: Styrelseordförande Securum International, kreditchef Venantius, projektansvarig Securum, affärscontroller Gamlestaden



Per Erik Granström
 Riksdagsledamot
 Lärarutbildning vid Landsorganisationens skola på Brunnsvik
 Född 1942
 Invald i styrelsen 1995
 Ledamot i SBAB:s revisionskommitté
 Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot Laggen i Ludvika AB
 Tidigare erfarenhet: Kommunstyrelseordförande och kommunalråd Ludvika kommun, ombudsman vid Svenska Metallindustriarbetareförbundets avdelning i Ludvika, lärare vid Landsorganisationens skola på Brunnsvik



Kerstin Grönwall
 Projektledare Folksam
 Född 1948
 Invald i styrelsen 2002
 Ledamot i SBAB:s revisionskommitté
 Tidigare erfarenhet: Projektledare och chef Samhällsansvar Folksam, VD KPA Fonder AB, enhetschef KPA, affärsutvecklare KPA Liv, marknadschef SEB Försäkring, administrativ chef SEB Försäkring



Helena Levander
 Partner & Ordförande Nordic Investor Services AB
 Civilekonom
 Född 1957
 Invald i styrelsen 2004
 Ledamot i SBAB:s finansutskott
 Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot Bure Equity AB, styrelseledamot AB Svensk Exportkredit (publ), 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 och styrelseledamot Tanglin Investment 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 ersättningskommitté
 Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot Venantius AB (publ), styrelseledamot Försäkrings AB Bostadsgaranti, styrelseledamot AB Bostadsgaranti
 Tidigare erfarenhet: Analytiker ABN Amro Bank, projektansvarig Retrieva Kredit AB



Anders Bloom
 Arbetstagarrepresentant sedan 2004
 Utседd av den fackliga organisationen Finansförbundet
 Född 1955

Företagsledning & Revisorer



Övre raden från vänster: Per O. Dahlstedt, Johanna Clason, Catharina Kandel, Eva Cederbalk, Christine Ehnström, Per Balazsi.
Nedre raden från vänster: Lena Hedlund, Bengt-Olof Nilsson Lalér, Ulf Tingström, Peter Gertman.

Eva Cederbalk

VD
Civilekonom
Född 1952
Anställd 2004
Styrelseuppdrag: Styrelseordförande S:t Eriks Ögonsjukhus AB
Tidigare erfarenhet: VD Netgiro International, chef e-business If skadeförsäkring AB, VD Dial Försäkringar AB, diverse befattningar inom SEB-koncernen bl a chef Internet- och telefonbanken, chef bankprodukter, chef SEB Kort, VD Eurocard AB

Peter Gertman

Vice VD
Civilekonom
Född 1957
Anställd 1991
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Telge Energi, styrelseledamot FriSpar Bolån AB
Tidigare erfarenhet: Administrativ chef Independent Finans, marknads- och försäljningschef Unisys

Per Balazsi

Ekonomichef
Civilekonom
Född 1966
Anställd 2002
Tidigare erfarenhet: Riskanalytiker Riksgäldskontoret, kansliråd finansdepartementet

Johanna Clason

Finansdirektör
Civilekonom
Född 1965
Anställd 2005
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: Affärs- och verksamhetsutvecklingskonsult Askus, affärsområdes- och regionchefsbeftattningar inom SEB

Christine Ehnström

Chefsjurist
Jur kand
Född 1973
Anställd 1999
Tidigare erfarenhet: Jurist Volvo Treasury AB (publ)

Lena Hedlund

Kommunikationschef
Civilekonom
Född 1961
Anställd 1994
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Vasallen AB
Tidigare erfarenhet: Försäljning och kreditbedömning 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

Bengt-Olof Nilsson Lalér

Kreditchef
Civilekonom
Född 1957
Anställd 2000
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot FriSpar Bolån AB
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

Göran Laurén

Avgick som finansdirektör under våren 2005
Han anställdes i SBAB 1991

Revisorer

KPMG Bohlins AB har haft revisionsuppdraget för SBAB sedan 1985.

Per Bergman

Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB
Född 1946
Huvudansvarig revisor i SBAB sedan 1996
Andra uppdrag: Axel Johnson AB, Axfast AB, Axfood AB, Cashguard AB, Enea AB, JC AB, KF Ek förening, KF Fastigheter AB, KP Pension, Sardus AB och AB Svensk Exportkredit

Lars-Ola Andersson

Auktoriserad revisor
SET Revisionsbyrå AB
Född 1954
Förordnad av Finansinspektionen i SBAB sedan 2003
Andra uppdrag: Förordnad av Finansinspektionen i cirka 15 andra bolag i den finansiella sektorn, bland andra Länsförsäkringskoncernen

FriSpar Bolån AB

FriSpar Bolån AB är ett samägt kreditmarknadsbolag med verksamhet i södra Sverige, främst västra och mellersta Skåne. SBAB:s ägarandel är 51% och bolaget konsolideras i SBAB-koncernen. Sparbanken Finn äger 34,3% och Sparbanken Gripen 14,7%.

Utlåning sker både till privat- och företagsmarknaden. Marknadsbearbetning, utlåning och kreditbedömning sköts av Sparbankerna. Upplåning och löpande administration hanteras av SBAB. Samarbetet i bolaget har varit framgångsrikt för alla tre parter och idag har bolaget en balansomslutning på över 15 mdkr. En fortsatt positiv utveckling av lånevolymer förväntas under kommande år.

Styrelse FriSpar Bolån AB

Lars-Olof Svensson

*Styrelseordförande
Vice VD Sparbanken Finn
Civilekonom
Född 1950
Anställd 1998 i Sparbanken Finn*

Peter Bjurenwall

*Privatmarknadschef
Sparbanken Gripen AB (publ)
Född 1966
Anställd 1998 i Sparbanken
Gripen AB (publ)*

Gustav Hoorn

*Regionchef SBAB
Civilekonom
Född 1958
Anställd 1995 i SBAB*

Bengt-Olof Nilsson Lalér

*Kreditchef SBAB
Civilekonom
Född 1957
Anställd 2000 i SBAB*

Jan Olof Arvidsson

*Kreditchef Sparbanken Finn
Ekonom-Agronom
Född 1969
Anställd 1999 i Sparbanken Finn*

Peter Gertman

*Vice VD SBAB
Civilekonom
Född 1957
Anställd 1991 i SBAB*

Bengt Johansson

*Rörelsechef & Ställföreträdande
VD Sparbanken Gripen AB (publ)
Född 1950
Anställd 1990 i Sparbanken
Gripen AB (publ)*

Göran Laurén

*Avgick den 10 maj 2005 som
styrelseledamot i FriSpar Bolån AB
Han blev invald i FriSpars styrelse
2005*



Adresser

Huvudkontor

SBAB

Box 27308
102 54 Stockholm
(Besöksadress: Löjtnantsgatan 21)
Tel 08-614 43 00
Fax 08-611 46 00
E-post kundcenter@sbab.se
Organisationsnummer 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

SBAB

Box 1546
751 45 Uppsala
(Besöksadress: Kungsgatan 64)
Tel 0771-45 30 00
Fax 018-490 40 90
E-post kundcenter@sbab.se

Lån till företag och bostadsrättsföreningar

SBAB

Kungstorget 2
411 17 Göteborg
Tel 0771-45 30 00
Fax 031-743 37 10
E-post goteborg@sbab.se

SBAB

Stortorget 17
211 22 Malmö
Tel 0771-45 30 00
Fax 040-30 61 55
E-post malmo@sbab.se

SBAB

Box 27308
102 54 Stockholm
(Besöksadress: Löjtnantsgatan 21)
Tel 0771-45 30 00
Fax 08-614 38 60 / 08-614 38 63
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: 08-614 43 00 • Fax: 08-611 46 00
Internet: www.sbab.se • E-post: kundcenter@sbab.se
Org.nr. 556253-7513