



# Bokslutskommuniké 2004

## Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

1 januari – 31 december 2004

### Fjärde kvartalet

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 131 mnkr, en minskning med 36 mnkr jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

- Räntenettot uppgick till 281 mnkr, en minskning med 32 mnkr jämfört med 2003. Vid övergången till ett nytt systemstöd för finansverksamheten har värderings- och periodiseringstekniken utvecklats. Resultateffekten av detta är 20 mnkr vilket belastat årets sista kvartal.
- Omkostnaderna uppgick till 136 mnkr vilket är en minskning med 4 mnkr jämfört med fjärde kvartalet 2003.
- Kreditförlusterna uppgick netto till 0,4 mnkr.

### Helåret 2004

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet för helåret 2004 uppgick till 678 mnkr (721 mnkr), vilket är 6% lägre än 2003. Avkastningen på eget kapital uppgår till 9,6% och därmed överträffas ägarens avkastningskrav.

#### Räntenetto

Räntenettot uppgick till 1 214 mnkr vilket är 3% lägre än 2003 då räntenettot uppgick till 1 253 mnkr. Utvecklingen av räntenettot beror bortsett från ovanstående justering, på att förräntnings-effekten på flöden och eget kapital sjunkit som en följd av lägre marknadsräntor.

#### Omkostnader

Omkostnaderna har ökat och uppgick till 505 mnkr (481 mnkr). Orsaken till kostnadsökningen är större satsningar på utvecklingsprojekt, marknadsföring samt högre avskrivningar jämfört med föregående år.

#### Kreditförluster

Kreditförlusterna var fortsatt låga och uppgick netto till positivt 7 mnkr, vilket är 35 mnkr bättre än 2003.

#### SAMMANFATTNING SBAB-KONCERNEN

	Dec 2004	Dec 2003
Räntenetto, mnkr	1 214	1 253
Rörelseresultat, mnkr	678	721
Resultat efter skatt, mnkr	485	519
Kreditförluster, mnkr	(7)	28
Räntabilitet, %	9,6	11,0
Kapitaltäckningsgrad, %	10,0	10,2
Primärkapitalrelation, %	8,4	8,4
Soliditet, %	4,1	3,9
Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar, mnkr	96	102
I/K-tal exkl kreditförluster	2,3	2,5
I/K-tal inkl kreditförluster	2,4	2,4
Rating, lång upplåning		
Standard & Poor's	AA-	AA-
Moody's	A1	A1
Rating, kort upplåning		
Standard & Poor's	A-1+	A-1+
Moody's	P-1	P-1
Volym internationell upplåning, mnkr	66 602	74 494
Utlåning, mnkr	130 907	125 772
Värdepapperiserat, mnkr	25 153	26 042
Medelantal anställda under perioden	391	384
varav tillfälligt anställda	30	31

#### LÅNEPORTFÖLJ OCH VÄRDEPAPPERISERADE LÅN

mdkr	Dec 2004		Dec 2003	
	Total	Varav värdepapperiserade lån	Total	Varav värdepapperiserade lån
Privatmarknad	76,7	15,8	62,3	16,1
Företagsmarknad	79,4	9,4	89,5	9,9
<b>Summa</b>	<b>156,1</b>	<b>25,2</b>	<b>151,8</b>	<b>26,0</b>

## Osäkra lånefordringar och reserveringar

De osäkra lånefordringarna har under året minskat från 220 mnkr till 214 mnkr. Reserveringsgraden avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar uppgick till 55% (54%). Vid utgången av året uppgick de totala reserveringarna till 281 mnkr (307 mnkr), varav 144 mnkr (170 mnkr) avsåg gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar.

## Utlåning

Under året har SBAB:s utlåning till privatmarknaden ökat. Nyutlåningen på privatmarknaden uppgick under perioden till 24 086 mnkr (16 594 mnkr). Liksom tidigare är SBAB:s samarbetspartners viktiga distributionskanaler. Fortsatt god tillväxt i utlåningen till privatkunder har medfört en ökning av portföljen, som nu uppgår till 60 942 mnkr (46 179 mnkr) exkl. värdepapperiseringar.

Nyutlåningen på företagsmarknaden var 4 481 mnkr (5 294 mnkr). Företagsmarknadsportföljen exkl. värdepapperiseringar uppgick till 69 965 mnkr (79 593 mnkr). Utlåningen till kommunala fastighetsbolag har minskat och fokuseringen på vissa kundgrupper i kombination med avveckling av icke strategiska engagemang har medfört en minskning av företagsmarknadsportföljen. SBAB:s kunder valde under 2004 sammantaget något kortare löptider än under 2003.

## Upplåning

Den långfristiga upplåningen under året uppgick till 43 321 mnkr (54 057 mnkr) varav 21 698 mnkr (35 195 mnkr) lånades upp på den internationella marknaden och 21 623 mnkr (18 862 mnkr) på den inhemska obligationsmarknaden. Den ursprungligt kortfristiga låneskulden, d v s de skulder som redan vid lånetillfället var kortfristiga uppgick till 34 717 mnkr (31 904 mnkr).

## Kapitaltäckning

Kapitaltäckningsgraden var vid årets utgång 10,0% (10,2%). Primärkapitalrelationen var 8,4% (8,4%) och innefattade tolv månaders vinst med avdrag för skatt och utdelning. SBAB:s kapitalbas uppgick till 6 386 mnkr (6 015 mnkr). För moderbolaget var kapitaltäckningsgraden 10,6% (10,6%), primärkapitalrelationen 8,8% (8,7%) och kapitalbasen 6 120 mnkr (5 799 mnkr).

## Ränterisk

En parallellförlyttning av avkastningskurvan med plus en procentenhet skulle den 31 december 2004 ha medfört en minskning av nettovärdet av SBAB:s räntebärande tillgångar och skulder, inklusive derivattransaktioner, med ca 132,7 mnkr.

## Redovisningsprinciper

Bokslutskommunikén är upprättad enligt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) och Finansinspektionens föreskrifter (2002:22). Redovisningsprinciperna har inte förändrats sedan årsredovisningen för 2003.

## Utsikter för nästa år

Den strategiska inriktningen innebär fortsatt fokusering på privatmarknaden och bostadsrättsföreningar. Den övergripande strategin är att SBAB ska vara det ledande bolåneföretaget. Den beräknade låneportföljökningen under år 2005 förutsätter hög aktivitet i marknaden, låga marknadsräntor och fortsatt pressade marginaler. Resultatutfallet för 2005 beräknas därför ligga i nivå med resultatet för 2004.

RESULTATRÄKNING	KONCERNEN				MODERBOLAGET	
	Jan-dec 2004	Jan-dec 2003	Okt-dec 2004	Okt-dec 2003	Jan-dec 2004	Jan-dec 2003
mnkr						
Ränteintäkter	5 820	6 774	1 411	1 560	5 404	6 720
Räntekostnader	(4 606)	(5 521)	(1 130)	(1 247)	(4 279)	(5 536)
<b>Räntenetto</b>	<b>1 214</b>	1 253	<b>281</b>	313	<b>1 125</b>	1 184
Erhållna utdelningar	-	0	-	0	-	0
Provisionsintäkter	58	51	14	15	96	80
Provisionskostnader	(96)	(81)	(28)	(23)	(46)	(43)
Övriga rörelseintäkter	0	2	0	1	0	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 176</b>	1 225	<b>267</b>	306	<b>1 175</b>	1 223
Allmänna administrationskostnader	(426)	(414)	(112)	(124)	(432)	(434)
Avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar	(18)	(12)	(5)	(3)	(13)	(12)
Övriga rörelsekostnader	(61)	(55)	(19)	(13)	(61)	(55)
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>(505)</b>	(481)	<b>(136)</b>	(140)	<b>(506)</b>	(501)
<b>Resultat före kreditförluster</b>	<b>671</b>	744	<b>131</b>	166	<b>669</b>	722
Kreditförluster, netto (Not 1)	7	(28)	(0)	(4)	7	(28)
Värdeförändring på övertagen egendom	-	5	-	5	-	5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>678</b>	721	<b>131</b>	167	<b>676</b>	699
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	(95)	(102)
Minoritetsandel i årets resultat	(0)	0	0	0	-	-
Skatt på årets resultat	(193)	(202)	(37)	(46)	(166)	(167)
<b>Årets resultat</b>	<b>485</b>	519	<b>94</b>	121	<b>415</b>	430

BALANSRÄKNING	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	04-12-31	03-12-31	04-12-31	03-12-31
mnkr				
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	0	0	0
Belåningsbara statskskuld förbindelser m.m.	225	709	225	709
Utlåning till kreditinstitut	2 406	3 777	13 389	11 963
Utlåning till allmänheten (Not 2)	130 907	125 772	119 872	117 540
Aktier och andelar	0	1	0	1
Aktier och andelar i koncernföretag	-	-	280	204
Immateriella anläggningstillgångar	39	31	16	9
Materiella tillgångar	21	22	21	22
Övriga tillgångar	930	931	928	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	573	611	587	620
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>135 101</b>	<b>131 854</b>	<b>135 318</b>	<b>131 997</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>				
<b>SKULDER</b>				
Skulder till kreditinstitut	6 596	4 562	6 583	4 550
Emitterade värdepapper m.m.	119 025	118 018	119 575	118 418
Övriga skulder	124	170	125	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 061	2 252	2 038	2 228
Avsättning för uppskjuten skatt	274	246	-	-
Efterställda skulder	1 482	1 482	1 482	1 482
<b>Summa skulder</b>	<b>129 562</b>	<b>126 730</b>	<b>129 803</b>	<b>126 849</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	-	-	<b>952</b>	857
<b>Minoritetsintresse</b>	<b>271</b>	198	-	-
<b>EGET KAPITAL</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	1 958	1 958	1 958	1 958
Bundna reserver/Reservfond	1 095	1 026	392	392
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver/Balanserad vinst	1 730	1 423	1 798	1 511
Årets resultat	485	519	415	430
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 268</b>	<b>4 926</b>	<b>4 563</b>	<b>4 291</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>135 101</b>	<b>131 854</b>	<b>135 318</b>	<b>131 997</b>

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2004	2003	2004	2003
Eget kapital vid årets början	4 926	4 544	4 291	2 505
Utdelning	(143)	(137)	(143)	(137)
Fusionsdifferens	-	-	-	1 493
Årets resultat	485	519	415	430
Eget kapital vid årets slut	5 268	4 926	4 563	4 291

KASSAFLÖDESANALYS	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2004	2003	2004	2003
Likvida medel vid årets början	3 777	581	3 777	571
Övertaget i samband med fusion	-	-	-	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(1 275)	3 322	(1 133)	3 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(26)	(38)	(95)	(67)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(70)	(88)	(143)	(137)
Ökning/Minskning av likvida medel	(1 371)	3 196	(1 371)	3 196
Likvida medel vid årets slut	2 406	3 777	2 406	3 777

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

**Not 1 Kreditförluster, netto**

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
<i>Specifik reservering för individuellt värderade lånefordringar</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	<b>28</b>	133	<b>28</b>	133
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	<b>(20)</b>	(106)	<b>(20)</b>	(106)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	<b>38</b>	13	<b>38</b>	13
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	<b>(6)</b>	(12)	<b>(6)</b>	(12)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	<b>(20)</b>	(92)	<b>(20)</b>	(92)
Årets nettokostnad	<b>20</b>	(64)	<b>20</b>	(64)
<i>Gruppvis reservering för individuellt värderade lånefordringar</i>				
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	<b>(26)</b>	80	<b>(26)</b>	80
<i>Gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	<b>3</b>	3	<b>3</b>	3
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	<b>(3)</b>	(3)	<b>(3)</b>	(3)
Avsättning/upplösning av reserv för kreditförluster	<b>(1)</b>	12	<b>(1)</b>	12
Årets nettokostnad för gruppvis värderade homogena lånefordringar	<b>(1)</b>	12	<b>(1)</b>	12
Årets nettokostnad för kreditförluster	<b>(7)</b>	28	<b>(7)</b>	28

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

**Not 2 Utlåning till allmänheten**

Koncernen mnkr	2004-12-31		2003-12-31	
	Utlåning	Reserv	Utlåning	Reserv
Kommunala fastighetsbolag	<b>17 797</b>	-	20 842	-
Bostadsrättsföreningar	<b>28 891</b>	<b>(201)</b>	28 430	(218)
Privata fastighetsbolag	<b>22 325</b>	<b>(61)</b>	26 750	(70)
Villor och fritidshus	<b>46 675</b>	<b>(17)</b>	37 932	(16)
Bostadsrätter	<b>14 286</b>	<b>(2)</b>	8 266	(3)
Affärs- och kontorshus	<b>1 214</b>	-	3 859	-
Reserv för sannolika kreditförluster	<b>(281)</b>	-	(307)	-
<b>Summa</b>	<b>130 907</b>	<b>(281)</b>	125 772	(307)

<i>Osäkra och oreglerade lånefordringar</i>	04-12-31	03-12-31
a) Osäkra lånefordringar	<b>214</b>	220
b) Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar	<b>57</b>	63
c) Oreglerade lånefordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte ingår i osäkra lånefordringar	<b>145</b>	186
d) Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	<b>118</b>	118
e) Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	<b>144</b>	170
f) Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar	<b>19</b>	19
g) Totala reserveringar (d+e+f)	<b>281</b>	307
h) Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (a-d)	<b>96</b>	102
i) Reserveringsgrad avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (d/a)	<b>55%</b>	54%

**Ekonomisk rapportering**

Årsredovisningen för 2004 kommer att publiceras den 13 april 2005. Den kommer att finnas tillgänglig på SBAB:s hemsida på Internet med adress [www.sbab.se](http://www.sbab.se) och SBAB:s huvudkontor med postadress SBAB, Box 27308, 102 54 Stockholm. Delårsrapporten för första kvartalet 2005 kommer att publiceras den 28 april 2005. Ordinarie bolagsstämma hålls i Stockholm den 13 april 2005.

Stockholm den 31 januari 2005

Eva Cederbalk  
Verkställande direktör

**Granskningsrapport**

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

Stockholm den 31 januari 2005

KPMG Bohlins AB

Per Bergman  
Auktoriserad revisor

Lars-Ola Andersson  
Auktoriserad revisor  
Förordnad av Finansinspektionen



Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)