



2004

ÅRSREDOVISNING



BOLÅN PÅ INTERNET & TELEFON

Innehåll

- 1** Året i korthet
- 2** Styrelseordförandens kommentar
- 3** VD har ordet
- 5** Vision, Värderingar, Affärsidé & Strategier
- 6** Omvärld

Förvaltningsberättelse

- 11** Marknad & Varumärke
- 13** Utlåning
- 17** Upplåning
- 20** Riskhantering
- 24** Organisation
- 25** Medarbetare
- 28** IT-utveckling & Projekt
- 29** Ägar- & Bolagsstyrning
- 33** Styrmodell
- 34** Resultat
- 37** Femårsöversikt
- 38** Resultaträkning
- 39** Balansräkning
- 40** Förändringar i eget kapital
- 40** Kassaflödesanalys
- 41** Kapitaltäckningsanalys
- 42** Redovisningsprinciper
- 44** Noter
- 62** Vinstdisposition
- 63** Revisionsberättelse

- 64** Styrelse
- 65** Verkställande ledning & Revisorer
- 66** FriSpar Bolån AB
- 67** Adresser

Året i korthet

- Rörelseresultatet för helåret 2004 uppgick till 678 mnkr (721 mnkr), vilket är 6% lägre än 2003. Räntabiliteten på eget kapital uppgår till 9,5% och därmed överträffas ägarens avkastningskrav.
- Kreditförlusterna var fortsatt låga och uppgick netto till positivt 7 mnkr, vilket är 35 mnkr bättre än föregående år.
- Nyutlåningen uppgick till 28,5 mdkr (21,9 mdkr).
- Under hösten 2004 sänkte SBAB som första bolåneföretag den rörliga räntan till den historiskt låga nivån 2,99%.
- Under våren 2004 lanserades ett automatiserat lånelöfte, där kunden via SBAB:s webbplats inom några sekunder får ett kreditbeslut direkt på skärmen.
- SBAB har påbörjat arbetet med att ansöka om tillstånd samt genomföra de åtgärder som enligt lagen krävs för att ge ut säkerställda obligationer.
- Som en anpassning till kommande kapitaltäckningsregler enligt Basel II har SBAB lämnat in en föransökan till Finansinspektionen avseende tillämpning av internratingmodeller i verksamheten från och med 31 december 2006.
- I november 2004 introducerades ett nytt obligationslån, SBAB 121.
- Under året startade ett samarbete med Svensk Fastighetsförmedling, landets största fastighetsmäklarkedja.
- SBAB fick Årets Hedersomnämning för att under flera år aktivt agerat som prispressare på bolånemarknaden i samband med att tidningen Privata Affärer utsåg Årets Bank.
- SBAB har enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) fortfarande de mest nöjda privatkunderna i bolånebranschen.
- SBAB vann 100-wattaren i Dagens Industris och Annonssörföreningens reklamtävling för kampanjen "Hatten" i klassen för den bästa och mest effektiva konsumentreklamen.

FINANSIELL INFORMATION 2005

Bokslutskommuniké	31 januari
Ordinarie bolagsstämma	13 april
Delårsrapport januari-mars	28 april
Delårsrapport januari-juni	25 augusti
Delårsrapport januari-september	28 oktober

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



SBAB ÄGS AV DEN SVENSKA STATEN. UPPDRAGET FRÅN ÄGAREN ÄR ATT GENOM EN EFFEKTIV OCH LÖNSAM BOLÅNEVERKSAMHET BIDRA TILL KONKURRENSEN PÅ MARKNADEN FÖR BOLÅN.

Sammanfattning SBAB-koncernen	2004	2003
Räntenetto, mnkr	1 214	1 253
Rörelseresultat, mnkr	678	721
Resultat efter skatt, mnkr	485	519
Kreditförluster (netto), mnkr	7	(28)
Räntabilitet på eget kapital, %	9,5	11,0
Kapitaltäckningsgrad, %	10,0	10,2
Primärkapitalrelation, %	8,4	8,4
Soliditet, %	4,1	3,9
Osäkra fordringar efter specifik reservering, 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 Moody's	AA– A1	AA– A1
Rating, kort upplåning Standard & Poor's Moody's	A–1+ P–1	A–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



En växande bolånemarknad med ökad prispress har varit kännetecknande för det senaste året. SBAB har genom sitt uppdrag att verka för mångfald och konkurrens på den svenska bolånemarknaden bidragit till en ökad konkurrens till förmån för samtliga svenska bolånekunder.

Styrelseordförandens kommentar

DEN SVENSKA BOLÅNEMARKNADEN

Under de senaste åren har vi sett en kraftig ökning av den svenska bolånemarknaden. Sedan 1999 har utestående lånevolym ökat med 60%. Det är också tydligt att konsumenterna mer och mer uppfattar bolån som en "basvara" där samtliga aktörer på marknaden levererar en likartad produkt och där priset är den viktigaste faktorn i kundernas val av leverantör. I de fall kunderna uppfattar att samtliga aktörer levererar i stort sett likartade produkter är det naturligt att söka sig till den som man uppfattar som billigast. Detta har medfört en högre grad av priskonkurrens och vi har sett att priset har sjunkit, med åtföljande press på marginalerna. Fortfarande är dock marginalerna höga på den svenska bolånemarknaden jämfört med stora delar av Europa.

BASEL II REGELVERKET

Inom hela bankvärlden pågår nu arbetet med att anpassa sig till det nya Basel II regelverket som träder i kraft 31 december 2006. Bolåneverksamhet är oftast en verksamhet med relativt låg risk. Man kan förvänta sig att detta kommer påverka marginaler och prissättning när regelverket träder i kraft. Även om det är några år kvar kan vi förvänta oss en successiv anpassning till det nya regelverket.

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. Avkastningskravet, sett över en konjunkturcykel, ska ge en räntabilitet på det egna kapitalet motsvarande räntan för den femåriga statsobligationen plus fem procentenheter efter skatt. Detta motsvarar den genomsnittliga, långsiktiga avkastningen på börsen. SBAB har haft en avkastning överstigande detta under den senaste femårsperioden.

STYRELSENS ARBETE

Utifrån beskrivningen här ovan med press på priser och marginaler är det viktigt med ökande marknadsandelar samtidigt som kostnadseffektiviteten hela tiden måste öka, både avseende upplåningskostnader och vårt interna arbete. Styrelsens arbete fokuserar kring dessa områden, vilket hanteras under styrelsemöten samt i specifika utskott. Styrelsen har under året även arbetat med de allt viktigare "Corporate Governance" frågorna.

Stockholm i februari 2005

CLAES KJELLANDER
Styrelseordförande



SBAB fortsätter att vara utmanaren på bolånemarknaden och det självklara valet för kunden. Vi strävar hela tiden efter att erbjuda kunderna bästa möjliga villkor och enligt Svenskt Kvalitetsindex har vi bolånebranschens mest nöjda privatkunder.

VD har ordet

YTTERLIGARE ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR

SBAB:s uppdrag är att med lönsamhet bidra till ökad konkurrens på den svenska bolånemarknaden. Vår vision är därför att vara det ledande bolåneföretaget och det självklara valet för kunderna.

Vi har under året fortsatt att utveckla vår verksamhet med ökad kundnytta som största drivkraft. SBAB fortsätter på den inslagna vägen att vara utmanaren som erbjuder kunderna bra villkor och en enkel hantering med hög servicenivå. Därför är det extra uppmuntrande att veta att vi har bolånebranschens mest nöjda privatkunder och att det är kunderna själva som tycker det (enligt Svenskt Kvalitetsindex 2004).

Det positiva gensvaret från kunder och marknaden har inneburit att vi fortsätter att öka vår marknadsandel från 7,7% till 8,4% på privatmarknaden. Den totala marknadsandelen för SBAB är 11,1%.

Även finansiellt var 2004 ett bra år. Rörelseresultatet blev 678 mnkr och motsvarar en räntabilitet på eget kapital på 9,5%, vilket överträffar ägarens avkastningskrav. Den mycket låga räntenivån har bidragit till en bra volymutveckling för bolaget med en positiv effekt på räntenettot. Denna effekt har dock eliminerats av en lägre avkastning på eget kapital och flöden. Räntenettot uppgick till 1 214 mnkr, vilket är 3% lägre än för 2003. Bolagets goda lönsamhet förklaras, förutom av de ökade volymerna, av hög kostnadseffektivitet, effektiv och professionell upplåning samt låga kreditförluster.

SBAB som driver verksamheten med effektiva processer och där Internet och telefon är de viktigaste kommunikations-sätten behöver inte bära kostnader för ett stort kontorsnät som våra konkurrenter måste göra. Denna kostnadsfördel är säkert den viktigaste enskilda förklaringen till att SBAB under åren lyckats hålla fast positionen som utmanare och prispressare på ett lönsamt sätt.





KONKURRENSEN ÖKAR

Konkurrensen på den svenska bolånemarknaden har ytterligare skärpts under året. Det har blivit än mer tydligt att bolån är ett prioriterat produktområde hos bankerna. Oavsett våra konkurrenters strategier fortsätter vi att sträva mot att erbjuda människor som äger sitt boende lägsta möjliga bolånekostnad.

Konkurrensen inom företagsmarknaden är minst lika intensiv som på privatmarknaden. Här ser vi dessutom fler typer av aktörer än de svenska storbankerna, till exempel institut specialiserade på kommunal verksamhet och utländska banker. SBAB har idag en stor företagsportfölj och vår strategi är att utveckla den vidare.

STRATEGISKA PARTNERS

En bidragande orsak till SBAB:s framgångar är de strategiska samarbeten vi har med framför allt Sparbankerna Finn och Gripen, genom det gemensamt ägda bolaget FriSpar Bolån, samt även Ikanobanken och ICA Banken. Dessa banker, som fungerar som återförsäljare, ökar varje år sin försäljning av bolån.

Under året startade samarbetet med Svensk Fastighetsförmedling, landets största fastighetsmäklarkedja. En fastighetsmäklare är en naturlig kontaktpunkt för bostadsfinansiering och vi gläder oss åt att Svensk Fastighetsförmedling valt oss som partner och vi ser fram emot ett givande samarbete.

KOSTNADSEFFEKTIVT ARBETSSÄTT

Vår servicemodell och vårt arbetssätt utvecklas med kunden i fokus. Det primära är att göra det enkelt för kunden att ansöka om lån och att ha med oss att göra. Strävan mot enkelhet har också bidragit till hög intern kostnadseffektivitet. Resurskrävande insatser inom flera strategiska områden har dock bidragit till ett ökat kostnadstryck under året. Vi har bland annat satsat mycket kraft och pengar under året på flera stora strategiska projekt som de nya kapitaltäckningsreglerna (Basel II), säkerställda obligationer samt ett nytt kundvårdskoncept.

Internet är det vanligaste sättet för kunden att ta kontakt med oss. 68% av alla ansökningar och lånelöften från privatpersoner kommer den vägen. SBAB är på så sätt ett av de största e-handelsföretagen i landet.

Vår webbplats är också en värdefull källa för information och rådgivning kring våra tjänster. Men inte bara våra kunder använder webbplatsen för information – vi har över 3 miljoner besök per år! Vi får mycket uppmärksamhet kring webbplatsens väl utbyggda funktionalitet och tilldelades i början av år 2004 Web Service Award 2003 i kategorin information och service. SBAB fick också ett hedersomnämmande för att webbplatsen fått ett högre betyg än vad något företag tidigare uppnått inom bank och finans.

MOTIVERADE MEDARBETARE

SBAB:s framgång hade inte varit möjlig utan alla lojala medarbetares engagemang och drivkraft. Det är helt nödvändigt att vi fortsätter utveckla företaget som arbetsgivare och arbetsplats. De så kallade Human Resource (HR)-frågorna kommer att få en allt större strategisk tyngd i SBAB. HR-verksamheten har fått en ny inriktning under året och vår nya HR-chef ingår i verkställande ledningen.

För min personliga del ser jag tillbaka på mitt första år som verkställande direktör i bolaget med glädje. Det har varit oerhört stimulerande att komma till ett företag med en stark position på marknaden och med många professionella och engagerade medarbetare. SBAB är utan tvekan ett framgångsrikt företag. Visserligen är våra utmaningar stora framöver – fortsatt intensiv konkurrens, nya förutsättningar inom upplåning och nya kapitaltäckningsregler – men jag är övertygad om att vi med framgång kommer att utveckla SBAB vidare.

Stockholm i februari 2005

EVA CEDERBALK

Verkställande direktör

Vision, Värderingar, Affärsidé & Strategier



VISION

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

Därutöver erbjuder vi konkurrenskraftiga tjänster till ägare av flerbostadshus på tillväxtorter.

VÄRDERINGAR

Inom SBAB präglas tankar och handlingar av den gemensamma värdegrund som tagits fram tillsammans med alla medarbetare och som utgörs av engagemang, innovation, omtanke, tillit och helhetssyn. Den gemensamma värdegrunden utmynnar i affärsmässighet, service, ökad trivsel och välmående.

STRATEGIER

För att lyckas med prisledarskapet måste vi ha en professionell och effektiv upplåning så att vi når lägsta möjliga upplåningskostnad. Vi paketerar och säljer borisk till investerare i och utanför Sverige, som möjliggör en konkurrenskraftig prissättning av våra finansiella instrument.

Prisledarskapet förutsätter också att vi driver verksamheten på ett kostnadseffektivt sätt. Vi satsar därför mycket på processutveckling. Enkelhet är här ett honnörsord – att finna de effektivaste och smartaste interna arbetssätten samtidigt som vi gör det enkelt för kunderna att använda oss. Utmaningen är naturligtvis att alltid söka den enklaste och billigaste lösningen utan att göra avkall på kvalitet och riskkontroll.

AFFÄRSIDÉ

SBAB:s affärsidé är att på ett enkelt och prisvärt sätt finansiera boendet - med ett lågt pris och hög tillgänglighet bidrar vi till att förbilliga boendet för människor som äger sin bostad.

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 oss.

Omvärld

En överraskande robust export bidrog till att svensk tillväxt år 2004 blev betydligt starkare än de flesta väntade sig vid årets ingång. Hushållen bibehöll förtroendet för den egna ekonomin och köplusten tilltog. Investeringarna, som varit tröga i starten, började röra sig uppåt. Låga räntor bidrog till att huspriserna fortsatte uppåt och marknaden för bolån expanderade i snabb takt.

KONJUNKTUR OCH RÄNTOR 2004

Ljusare förväntningar under våren blev kortvariga

I början av 2004 fanns fortfarande en kvarvarande oro för att den internationella konjunkturförstärkning som började ta form inte skulle visa sig vara beständig. En fallande dollar oroad; skulle det knäcka den bräckliga konjunkturuppgången i euroområdet och Japan? I båda fallen var man i högsta grad beroende av draghjälp från ökad export för att överhuvudtaget hålla tillväxten vid liv. Den svaga sysselsättningen i USA lade också sordin på stämningen. Men när sysselsättningsciffrorna från mars och framåt blev starkare än väntat tilltog optimismen och marknadsräntorna började röra sig uppåt.

I början av sommaren började konjunkturoron åter ta överhanden. Sysselsättningsstatistiken från USA under sommarmånaderna blev en besvikelse. Med i bakgrunden fanns också att oljepriset börjat stiga med åtföljande osäkerhet om hur detta skulle slå på konjunkturen. Flera händelser slag i slag, bland annat rykten om terrorhot mot Saudiarabien, sabotage av oljeledningar i Irak och Yukos-affären i Ryssland fick sedan oljepriset att stiga till allt högre höjder. I början av juli låg oljepriset (Brentolja) på drygt 32 dollar per fat. I augusti var det uppe i 45 dollar per fat. Efter en kortvarig nedgång steg det åter kraftigt till över 50 dollar per fat under andra hälften av oktober. Kasten i oljepriset fortsatte sedan. I november låg priset som lägst på knappt 37 dollar per fat, sedan bar det åter uppåt och i slutet av året låg priset på 43 dollar per fat.

Bekymren över oljepriset överskuggades under senare delen av hösten av en allt mer utbredd dollaroro. Försvagningen av dollarn påbörjades redan 2001 men under senhösten 2004 accentuerades fallet. Den bakomliggande orsaken, USA:s stora underskott i bytesbalansen, hamnade i fokus. Trots att 2004 blev ett gott tillväxtår internationellt kom slutet av året att präglas av oro och osäkerhet; risken för en stark uppbromsning i konjunkturen kunde inte uteslutas. Euroområdet och Japan tillhörde de mest känsliga områdena.

Tillväxten i Sverige starkare än väntat

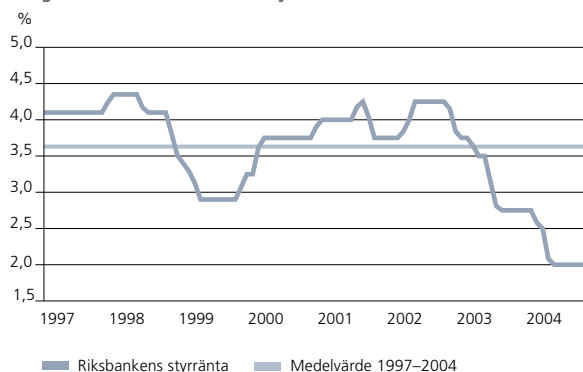
Den svenska exporten, pådriven framför allt av teleprodukter och bilar, ökade betydligt starkare än väntat. Hushållen såg gynnsamt på utsikterna för den egna ekonomin och konsumtionen utvecklades väl. För helåret 2004 beräknas den ha ökat med drygt 2%. Liksom 2002 och 2003 konsumerade hushållen i en takt som översteg de disponibla inkomsterna. Realt ökade de disponibla inkomsterna med knappt 2% 2004.

Investeringarna, som tidigare verkat återhållande på tillväxten, började också ta fart 2004 och byggkonjunkturen gick in i en förstärkningsfas. Sammantaget beräknas BNP ha ökat med 3,8% 2004. Det kan jämföras att genomsnittet för olika bedömares tillväxtprognoser i början av året låg på knappt 2,5%.

Riksbanken tog till ordentligt

Trots god tillväxt fortsatte sysselsättningen att falla 2004. Spegelbilden av det var en starkt ökande produktivitet. Den svenska ekonomin kunde växa med bibehållt lågt resursutnyttjande och inflationstryck. I slutet av 2003 stod det klart att sysselsättningen utvecklades betydligt svagare än Riksbanken räknat med i sina prognoser. Väl framme i februari 2004 sänkte Riksbanken styrräntan från 2,75%, där den legat sedan sommaren 2003, till 2,50%.

Diagram 1 Riksbankens styrränta



Ganska snart signalerades att ytterligare en sänkning av styrräntan skulle komma. De flesta bedömare väntade sig en sänkning till 2,25%. Men det blev mer än så; styrräntan sänktes till 2%. Använder vi perioden 1997-2004 som lämplig jämförelsenorm låg styrräntan 2004 långt under periodens genomsnitt. Även i ett längre historiskt perspektiv är det en extremt låg nivå; man får leta sig tillbaka till början av 1960-talet och början av 1970-talet (oljekrisen) för att hitta sådana nivåer.

Riksbanken lät sedan styrräntan ligga kvar på 2% året ut. Tidigt under hösten väntades ganska allmänt att en höjning från Riksbankens sida kunde bli aktuell kring årsskiftet eller under första kvartalet 2005. Dollarfallet/kronförstärkningen innebar att ett redan lågt inflationstryck pressades ner ytterligare via importpriserna. Dessutom kunde inte några ljuspunkter observeras på arbetsmarknaden. I slutet av året hade förväntningarna beträffande Riksbankens agerande ändrats; nu antogs Riksbanken vänta åtminstone till sommaren med att höja räntan.

Långa räntor känsliga för amerikansk statistik

I kraft av sin storlek har utvecklingen på den amerikanska finansmarknaden omedelbart genomslag på de europeiska marknaderna, inklusive Sverige. Konjunkturstatistiken från USA får därmed avgörande betydelse för hur de långa räntorna påverkas här hemma. Under 2004 var det framför allt sysselsättningsstatistiken som tillmättes strategisk betydelse. I början av året var förväntningarna pessimistiskt inställda; trögheten på arbetsmarknaden riskerade att bestå, på sikt kunde det knäcka konjunkturen i USA med negativa återverkningar på världsekonomin i stort. Räntorna rörde sig successivt nedåt. Men inför publiceringen av februarisiffran (i början av mars) var förväntningarna inställda på att man äntligen skulle få se en rejäl ökning av antalet sysselsatta. Siffran publicerades och var en stor besvikelse och nu kom ett mycket snabbt och kraftigt räntefall. Månaderna därefter blev sysselsättningen betydligt starkare än förväntningarna och räntorna steg.

Diagram 2 Svensk statsobligationsränta, 5 år, under 2004



Sommaren kom med nya besvikelser. Sysselsättningen blev klart lägre än väntat och även andra konjunkturindikatorer grumlade förväntningarna inför framtiden; räntorna föll.

Oljepriset som räntepressare avlöstes av dollaroro

Som redan nämnts fanns ett stigande oljepris med som en orosfaktor redan under sommaren. Allt eftersom oljepriset fortsatte uppåt mot nya höjder under hösten centerades uppmärksamheten mer och mer på detta. Oron för vad konjunkturen skulle föra med sig framöver tilltog och stärktes. De långa marknadsräntorna pressades nedåt.

Under hösten kom starkare siffror gällande amerikansk sysselsättning och statistiken i övrigt visade på fortsatt god växtkraft i ekonomin. Industrin gynnades bland annat av den svagare dollarn. För euroområdet däremot kom svagare siffror i kölvattnet på den stärkta euron; exporten hamnade i ett sämre läge samtidigt som den inhemska efterfrågan inte ville ta fart.

Förväntningarna om hur olika centralbanker skulle agera skiftade om ganska starkt mot slutet av året. I USA hade centralbanken, Fed, stakat ut vägen redan på försommaren; styrräntan skulle höjas gradvis. Den första höjningen i juni följdes av fler höjningar. Men den svaga sysselsättningen och stigande oljepris innebar att fler började tvivla på att den utstakade vägen skulle fullföljas.



När starkare siffror så kom senare under hösten stärktes förväntningarna om att Fed skulle fullfölja sin tidigare aviserade politik. Samtidigt innebar dollarförsvagningen, med dess konsekvenser för konjunktur och export, att förväntningarna om höjd ränta från ECB, och även Riksbanken, försköts längre framåt i tiden. Resultatet av dessa förskjutningar i förväntningarna blev att den normalt nära kopplingen mellan amerikanska och europeiska ränterörelser tillfälligt sattes ur spel.

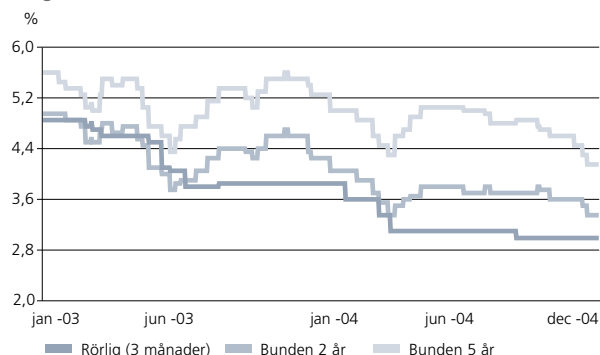
Rörliga boräntor exceptionellt låga

Riksbankens två räntesänkningar, på totalt 0,75 procentenheter, i början av året förde ner de rörliga boräntorna till en extremt låg nivå. I början av året låg SBAB:s rörliga tremånadersränta på 3,85%. Redan det kunde betraktas som en låg nivå; så sent som i januari 2003 låg samma ränta på 4,95%. Efter Riksbankens sänkningar hamnade den rörliga boräntan hos SBAB på 3,10%. Där låg den sedan kvar till mitten av september då SBAB sänkte den rörliga räntan till 2,99% där den låg kvar vid årets slut. Den nyss nämnda sänkningen från SBAB:s sida hade ingen anknytning till marknadsrörelser till följd av någon styrränteförändring eller förväntningar härom. Den var ett led i SBAB:s ambition att agera prisledare på marknaden.

Bundna boräntor slog tidigare bottennotering

De bundna boräntorna följer övriga långa marknadsräntor. Som framgått föll dessa rejält under årets första månader. En ränta bunden på fem år hos SBAB låg till exempel vid årsskiftet på 5,25%; i slutet av mars var den nere på 4,30%. Starkare siffror från USA fick sedan räntorna att ändra riktning. Tidig sommar låg femårsräntan hos SBAB på 5,05%. Sedan blev det dags för en ny nedfärd och i början av december var den nere på 4,30%, det vill säga samma nivå som i slutet av mars 2004. Men det stannade inte vid detta; det fortsatta fallet i de långa marknadsräntorna innebar att de bundna boräntorna anpassades nedåt ytterligare. En ränta bunden på fem år hos SBAB låg vid årets slut på 4,15% och tidigare bottennotering var slagen.

Diagram 3 SBAB:s bolåneräntor



BOLÅNEMARKNADEN

Bolånemarknaden definieras som den utlåning som sker från bostadsinstitut mot säkerhet i fastighet eller bostadsrättslägenhet vilket mäts varje månad i Riksbankens finansmarknadsstatistik. Den totala marknaden för bolån har ökat kraftigt de senaste åren och under 2004 ökade utlåningen med 100,7 mdkr. Totalt uppgår nu bostadsinstitutens utlåning till 1 395,3 mdkr, vilket är en ökning med cirka 7,8% under 2004.

Bolån till privatpersoner fortsatte att öka mycket kraftigt under 2004 och ökade med 108,6 mdkr. Volymökningen är störst för villor, 75,3 mdkr, men procentuellt sett är ökningen för bostadsrätter betydligt större. Utlåningen till bostadsrätter steg med cirka 27%. Den ökade utlåningen beror till övervägande del på ökade fastighets- och lägenhetspriser samt en ökning av antalet bostadsrättslägenheter genom ombildning och viss nyproduktion.



Tabell 1 Privatmarknad

	2004 (mdkr)	2003 (mdkr)	Förändring (mdkr)	Förändring (%)
Villor	762,4	687,1	+75,3	+11,0
Bostadsrätter	156,0	122,7	+33,3	+27,1
Summa	918,4	809,8	+108,6	+13,4
Varav värdepapperiserat	17,4	18,4	-1,0	-5,4

Tabell 2 Företagsmarknad

	2004 (mdkr)	2003 (mdkr)	Förändring (mdkr)	Förändring (%)
Flerbostadshus	204,9	216,7	-11,8	-5,4
Bostadsrättsföreningar	204,2	193,5	+10,7	+5,5
Affärs- och kontorshus	28,2	32,8	-4,6	-14,0
Övriga	39,6	41,8	-2,2	-5,3
Summa	476,9	484,8	-7,9	-1,6
Varav värdepapperiserat	9,4	9,9	-0,5	-5,1

Volymen utestående lån på företagsmarknaden fortsatte nedåt under 2004 och minskade totalt med 7,9 mdkr. Inom företagsmarknaden ökade dock segmentet bostadsrättsföreningar med 10,7 mdkr (5,5%) vilket är nära en fördubblad tillväxt jämfört med föregående år.

Den krympande utlåningsvolymen inom företagsmarknaden beror främst på minskad efterfrågan från kommuner och kommunala fastighetsbolag samt utlåning till affärs- och kontorshus.

Under 2004 har det varit en fortsatt god efterfrågan på flerbostadsfastigheter i de större svenska städerna. På vissa orter har även allmännyttan visat intresse av att förvärva ytterligare bostadsfastigheter.

Även under 2004 har det varit ett stort intresse att ombilda till bostadsrättsföreningar i de centrala delarna av storstadsregionerna vilket inneburit att avslut har skett till stigande priser. De största värdeökningarna har varit koncentrerade till södra Sverige.

Ökade priser för villor och bostadsrätter

Hushållens framtidstro och köplust stärktes under 2004. Huspriserna fortsatte att öka i snabb takt understödda av de mycket attraktiva bolåneräntorna. För landet som helhet närmade sig ökningstakten 10% på årsbasis i slutet av året. I storstadsområdena Malmö och Göteborg var motsvarande ökningstakt 13-14%. Under andra halvåret 2003 låg huspriserna i Stockholmsområdet i stort sett stilla, medan de steg med 10-12% i de båda andra storstadsområdena. Under loppet av 2004 återhämtade sig huspriserna i Storstockholm snabbt. I slutet av året ökade de med cirka 9%, skillnaden i ökningstakt jämfört med de båda övriga storstadsområdena hade alltså reducerats högst väsentligt.

Priserna på bostadsrätter i Malmö- och Göteborgsområdet ökade starkt första kvartalet 2004. Ökningstakten avtog sedan under året men i slutet av året ökade de fortfarande med drygt 13% i Göteborgsområdet och drygt 10% i Malmö-

området. I Stockholmsområdet började priserna falla i slutet av 2002 och den utvecklingen fortsatte under 2003. I början av 2004 återhämtade sig priserna en del och under resten av året låg de sedan ganska oförändrade.

Sammantaget skapades en gynnsam grund för en fortsatt stark expansion av marknaden för bolån.

Hållbar prisutveckling

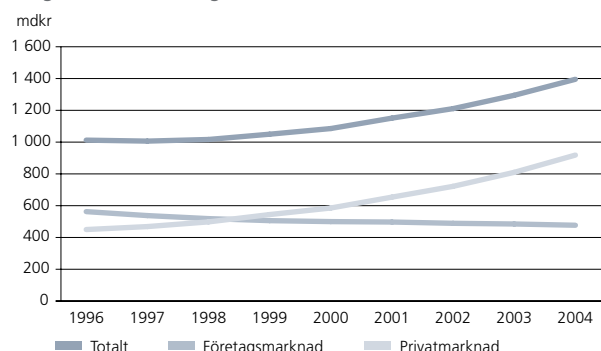
Priserna på villor och bostadsrätter har stigit kraftigt sedan mitten av 90-talet. Flera studier från Riksbanken, Sveriges Bygginstrument, Temaplan och även SBAB:s egna analyser visar att prisökningarna på villa- och bostadsrättsmarknaden kan förklaras av fundamentala faktorer som boräntor, inkomster, förmögenhet, sysselsättning och befolkningsutveckling.

Både rörliga och bundna boräntor är nu mycket låga. När räntorna stiger till en normal nivå påverkas bostadspriserna negativt. Med mer normala räntor är det emellertid också troligt att konjunkturen fortsätter att vara stark med en god utveckling av inkomster och sysselsättning. Detta mildrar då effekten på bostadspriserna av de stigande räntorna. Det är därför mindre troligt att en kommande ränteuppgång leder till en stor nedgång för priserna på villor och bostadsrätter.

Bostadspriserna påverkas också av utbudet av bostäder. Bostadsbyggandet har sedan krisen i början av 90-talet varit mycket lågt. Bostadsinvesteringarna har emellertid gradvis ökat och 2004 började cirka 25-30 000 lägenheter byggas, vilket motsvarar cirka 0,7% av bostadsbeståndet. För att få en betydande effekt på bostadspriserna skulle byggandet ytterligare behöva öka kraftigt. Prognoser från Konjunkturinstitutet och finansdepartementet säger emellertid att ökningen av bostadsbyggandet blir ganska måttlig under de närmaste åren. Hotet mot bostadspriserna från ett ökat byggande ser därför inte ut att vara så stort.

Sammanfattningsvis verkar det troligt att ökningstakten på bostadspriserna kommer att dämpas när boräntorna återgår till en mer normal nivå. Prisuppgången sedan mitten av 90-talet har varit störst i storstadsområdena. God tillväxt och en växande befolkning i storstäderna gör emellertid att risken för ett kraftigt prisfall är fortsatt låg.

Diagram 4 Utlåning bolånemarknaden

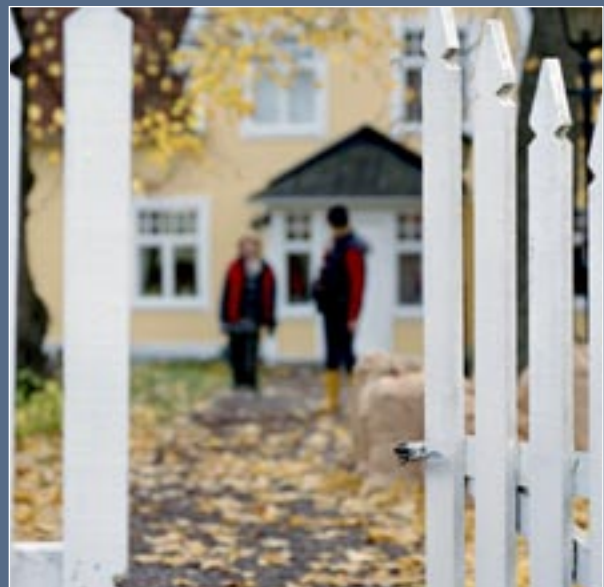


Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den formella delen av årsredovisningen. Den ska enligt årsredovisningslagen innehålla en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat och är också granskad av företagets revisorer.

INNEHÅLL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

11	Marknad & Varumärke	37	Femårsöversikt
13	Utlåning	38	Resultaträkning
17	Upplåning	39	Balansräkning
20	Riskhantering	40	Förändringar i eget kapital
24	Organisation	40	Kassaflödesanalys
25	Medarbetare	41	Kapitaltäckningsanalys
28	IT-utveckling & Projekt	42	Redovisningsprinciper
29	Ägar- & Bolagsstyrning	44	Noter
33	Styrmodell	62	Vinstdisposition
34	Resultat	63	Revisionsberättelse



Marknad & Varumärke

SBAB blir allt mer känd som aktör på den svenska bolånemarknaden. En långsiktig varumärkesvård i form av marknadsföringskampanjer och kundkontakter i kombination med medial uppmärksamhet har starkt bidragit till den ökade varumärkeskännedomen. Detta är gynnsamt för en ökad konkurrens och därmed lägre boendekostnad för alla bolånekunder i Sverige.

MARKNADSFÖRING

SBAB eftersträvar en långsiktig varumärkesvård vilket bland annat sker genom återkommande marknadsföringskampanjer. Syftet med kampanjerna är, förutom att nå ökad kännedom om SBAB:s varumärke, att stimulera till ökad försäljning. SBAB agerar utmanare och prispressare på bolånemarknaden, vilket återspeglas i kampanjbudskapen. Under 2004 genomfördes varumärkeskampanjen "Förlåt banken". Kampanjen, som visades i rikstäckande TV under både våren och hösten, tog med ironins hjälp ytterligare ett steg i utmaningen på bolånemarknaden och fick stor uppmärksamhet.

SBAB, och vår samarbetande reklambyrå TBWA, belönades med 100-wattaren i Dagens Industris och Annonsörföreningens reklampris, 100W. SBAB:s kampanj "Hatten", vilken genomfördes hösten 2003, vann i klassen för den bästa och mest effektiva reklamen riktad till konsumenter. Kampanjen gav ett stort intresse från svenska bolånekunder och media vilket bland annat märktes genom ökat antal låneansökningar och stor medial uppmärksamhet, vilket var viktiga faktorer för att erhålla priset för bästa och mest effektiva reklamen. I kampanjen utmanade SBAB storbankerna att följa SBAB:s exempel att öka kundnyttan genom att ta bort räntepåslaget på bostadsrättslägenheter och därmed skapa ett enhetspris för både villor och bostadsrätter.

Storbankerna antog inte utmaningen under kampanjperioden men flera av storbankerna valde så småningom att följa efter och tog bort räntepåslaget.



Varumärkeskännedomen ökar

Den långsiktiga varumärkesvården har gett resultat och kännedomen om SBAB:s varumärke ökar kontinuerligt.

Under 2004 har SBAB löpande återkommit i massmedia vilket starkt bidrar till ökad varumärkeskännedom. SBAB före-

kommer framför allt i artiklar rörande bolån, ränte- och konjunkturutveckling samt marknadsföring.

SBAB erhöll en utmärkelse i samband med att tidningen Privata Affärer utsåg Årets bank. SBAB fick Årets Hedersomnämning med motiveringen; "Genom att under flera år aktivt ha agerat som prispressare på bolånemarknaden, har SBAB på ett avgörande sätt medverkat till att konkurrensen skärpts till glädje för alla dem som har bostadslån. För detta agerande - helt i Privata Affärens anda - har juryn beslutat ge ett hedersomnämning till SBAB."

Ovanstående utnämning visar på vikten av SBAB som aktör på bolånemarknaden och bolagets roll att öka konkurrensen till nytta för bolånekunder i Sverige.

SBAB arbetar sedan lång tid tillbaka med att bygga upp kontaktnät och förtroendekapital på den svenska och internationella kapitalmarknaden. Mötet med kapitalmarknaden kännetecknas av öppenhet kring SBAB och för nya affärsmöjligheter. SBAB har till exempel mycket framgångsrikt lyckats bygga upp en god relation med både privata och institutionella investerare i Sverige och Japan samt institutionella investerare i övriga Europa. Detta har resulterat i att SBAB är ett väl inarbetat varumärke på dessa marknader. Även den amerikanska marknaden har varit viktig för SBAB:s kortfristiga finansiering.

NÖJDA KUNDER

I Svenskt Kvalitetsindex, SKI, mätning av kundnöjdhet på Bolånemarknaden 2004 får SBAB även detta år högsta betyget för privatkunder och uppvisar även den största förbättringen jämfört med förra året. Utöver det centrala måttet kundnöjdhet beräknas även värden på företagsimage, förväntningar, produktkvalitet, servicekvalitet, prisvärdhet och lojalitet vilket vägs samman i betyg för nöjdhet.

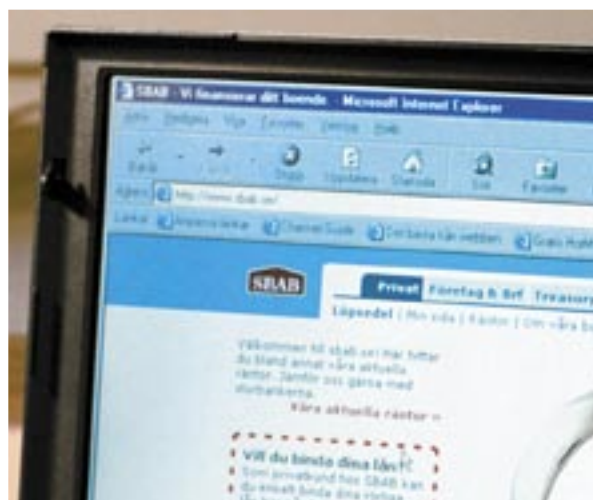
Kundnöjdhet mäts även för företagsmarknad vilket inkluderar bostadsrättsföreningar, privata fastighetsägare och fastighetsbolag. Även här har SBAB en stark marknadsposition och kommer på andra plats.



Tabell 3 Kundnöjdhet – Privatmarknad 2004

Företag	Index
SBAB	78,2
Alla andra	75,6
Stadshypotek (inkl SHB Hypotek)	71,5
SEB Hypotek/bolån	70,6
Nordea Hypotek	69,5
FSB (Spintab)	66,8
Branschen	72,5

Uppgifter från Svenskt Kvalitetsindex



Tabell 4 Kundnöjdhet – Företagsmarknad 2004

Företag	Index
Stadshypotek (inkl SHB Hypotek)	73,7
SBAB	72,9
Alla andra	72,6
FSB (Spintab)	71,0
SEB Hypotek/bolån	69,9
Nordea Hypotek	68,3
Branschen	71,7

Uppgifter från Svenskt Kvalitetsindex

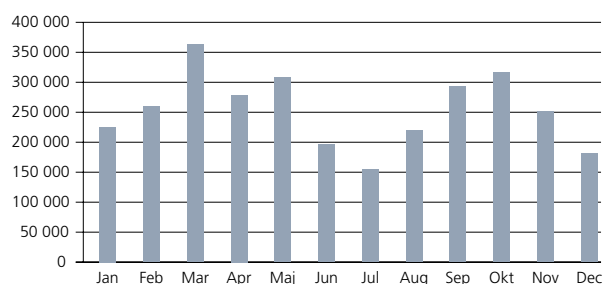
sbab.se

SBAB erbjuder kunderna prissvärda bolån via Internet och telefon. I all marknadsföring hänvisar SBAB till sbab.se eller telefon där kunden erhåller god service.

Besöksfrekvensen på sbab.se har ökat och uppgick under 2004 till cirka 3 047 000 besök (2 379 000). Webbplatsen besöks av kunder, investerare, press/media och allmänheten.

SBAB erhöll i början av år 2004 Web Service Awards pris för år 2003 i kategorin information och service och fick även ett hedersomnämmande för att webbplatsen fått ett högre betyg än vad något företag tidigare uppnått inom bank och finans.

Diagram 5 Antal besök på sbab.se under 2004



MILJÖARBETE

SBAB:s produktion och distribution av bolånetjänster och andra finansiella tjänster har en låg påverkan på miljön eftersom stor del av verksamheten bedrivs via Internet vilket reducerar pappersförbrukning och transporter av papper. Vi arbetar med samlingsfakturer och e-faktura för att minska papperskonsumtionen.

SBAB ska bidra till att säkra en långsiktig ekologisk utveckling genom att fokusera på att minimera miljöpåverkan i sin verksamhet. SBAB har under de senaste två åren koncentrerat sponsorverksamheten till Världsnaturfondens (WWF:s) räddningsarbete av Östersjön. WWF:s miljöarbete i Östersjön syftar till att minska övergödningen, skapa ett nätverk av skyddade områden, stoppa miljöfarliga transporter och skapa ett hållbart fiskbestånd.

Utlåning

Utlåningen mot säkerhet i fastigheter har ökat kraftigt de senaste åren och under 2004 ökade bolånemarknaden mer än någonsin samtidigt som konkurrensen skärptes. SBAB stod sig väl i konkurrensen och lyckades ta andelar på den expansiva och betydelsefulla privatmarknaden. Däremot minskade vår andel inom flerbostadshus.

ÅRETS UTLÅNINGSVERKSAMHET

Framgångarna på privatmarknaden bygger i huvudsak på att SBAB framgångsrikt utmanar övriga aktörer inom bolånebranschen genom att bland annat ha privatmarknadens mest prisvärda bolån, vilket manifesterades under hösten 2004 när SBAB som första bolåneföretag sänkte den rörliga räntan till historiskt låga 2,99%. Även införandet av enhetspriset för villa- och bostadsrättskrediter under hösten 2003 och en lyckosam satsning på marknaden för nya bostadsköp har starkt bidragit till årets goda försäljningsutveckling.

På företagssidan har SBAB försvarat sin starka position avseende bostadsrättsföreningar med små förändringar i portföljen. Utifrån den starka positionen på föreningsidan så kommer SBAB att satsa mer på att kommunicera med både medlemmarna i föreningarna och föreningarnas styrelse. För den övriga företagsportföljen har intensiv konkurrens och strategiska omstruktureringar medfört minskade kreditvolymer. Utlåningen har minskat till både kommunala och privata fastighetsbolag samt till affärs- och kontorshus. I SBAB:s utlåningsstrategi ingår inte utlåning till affärs- och kontorshus, vilket medfört en medveten minskning av utlåning till denna grupp.

För att kunna fortsätta att vara prisledare på privatmarknaden kommer Internetverksamheten och automatiseringen av processerna att fortsätta att utvecklas. Internet och telefon är de viktigaste distributions- och kommunikationskanalerna för SBAB:s privatmarknadsutlåning. Under 2004 genererades 68% av antalet ansökningar och lånelöften till privatmarknaden genom Internet.

Under våren 2004 lanserade SBAB ett alltigenom automatiserat lånelöfte, där kunden via webbplatsen inom några sekunder får ett kreditbeslut direkt på skärmen. Ansökan om lånelöfte är, liksom den webbaserade låneansökan, helt integrerat med SBAB:s kredithanteringssystem för att effektivisera ansökningsförfarandet för kunderna. Vid lånelöfte prövas kundens återbetalningsförmåga där bland annat kreditupplysning inhämtas. Ett beviljat lånelöfte är giltigt i sex månader. När kunden hittat en

bostad att köpa, kompletterar kunden lånelöftet med uppgifter om bostaden, varefter en ny prövning sker som även omfattar ställd säkerhet.

SBAB:s nyutlåning till privatkunder uppgick under 2004 till 24 mdkr. Av nyutlåningen avsåg 63% villor och 37% bostadsrätter. Jämfört med föregående års nyutlåning har en ökning skett med 45%. Ökningen förklaras till stor del av ett gynnsamt marknadsläge och att försäljningen för såväl SBAB



Tabell 5 Nyutlåning, mdkr

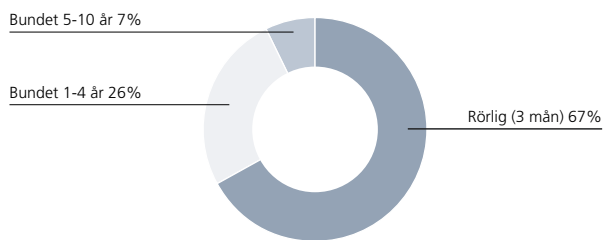
Privatmarknad	2004	2003	Förändring
Villor	15,2	12,1	+3,1
Bostadsrätter	8,9	4,5	+4,4
Summa privatmarknad	24,1	16,6	+7,5
Företagsmarknad			
Bostadsrättsföreningar	2,5	2,3	+0,2
Privata fastighetsbolag	1,8	2,5	-0,7
Kommunala fastighetsbolag	0,1	0,1	0,0
Affärs- och kontorshus	0,0	0,4	-0,4
Summa företagsmarknad	4,4	5,3	-0,9
Summa bolånemarknad	28,5	21,9	+6,6

som bolagets samarbetspartners utvecklats väl under året. Årets nyutlåning på flerbostadshusmarknaden blev 4,4 mdkr och avsåg främst bostadsrättsföreningar, 57%, och privata fastighetsägare, 41%.

Under året har vi sett ett stort intresse för korta räntebindingstider på privatmarknaden och främst den rörliga tremånadersräntan som 67% av kunderna valt. Av de bundna räntorna har räntor med två års löptid varit mest populär.

En god service i kombination med konkurrenskraftiga räntor har bidragit till att 92% av privatmarknadskunderna valt att behålla lånen vid årets låneförlängningar. För bostadsrättsföreningar uppgår förlängningsprocenten till 88% och för övriga företagskunder (inklusive kommersiella objekt och utlåning mot kommunsektorn) till 79%.

Diagram 6 Val av bindingstid 2004



Utveckling av utlåningssamarbeten

SBAB:s samarbetspartners förmedlar 35% (32%) av SBAB:s nyutlåning till privatkunder. SBAB:s samarbetspartners är, Sparbankerna Finn och Gripen, ICA Banken, Ikanobanken och Salus Ansvar. Samarbetena är en fortsatt viktig distributionskanal för SBAB.

FriSpar Bolån, med uppgift att svara för bostadsfinansiering i Skåne, ägs till 51% av SBAB och till 49% av Sparbankerna Finn och Gripen. Bolaget har visat en gynnsam utveckling och hade vid årsskiftet en låneportfölj om 11 mdkr.

Utlåningsorganisationen

I takt med att utlåningen till privatmarknaden fått allt större betydelse för SBAB har utlåningsorganisationen omstrukturerats i syfte att skapa stordrifts- och skalfördelar och bygga en effektiv organisation för att klara fortsatt expansion. Förändringen innebär att den övervägande delen av försäljningen och kreditadministrationen hanteras av större enheter samtidigt som en stor del av lokal och regional marknadsbearbetning sker från kontor i Sveriges mest expansiva regioner. Som ett led i denna omstrukturering har verksamheten i Umeå avvecklats. Organisationsförändringen och expansionsplanerna kräver å andra

sidan personalförstärkningar för vissa kontor, vilket bland annat medfört att Stockholmskontoret rekryterat personal för att stärka positionen inom marknaden för bostadsrättsföreningar och bostadsköp.

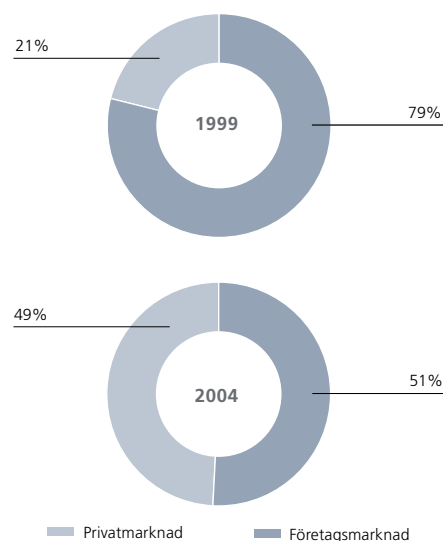
Även inom företagsmarknaden har förändringar genomförts i syfte att öka fokus och effektivitet. Detta innebär att ledning och styrning av verksamheten koncentrerats till vårt huvudkontor i Stockholm.

PORTFÖLJUTVECKLINGEN

SBAB:s utlåningsportfölj ökade under 2004 med 4,3 mdkr och omfattade vid årsskiftet 156,1 mdkr, varav 25,2 mdkr utgjorde värdepapperiserade lån. Trots volymökningen sjönk SBAB:s marknadsandel på den totala bolånemarknaden med 0,5% till 11,1%.

Marknadsandelen på privatmarknaden ökade dock från 7,7% till 8,4%. Under flera år har denna utveckling inneburit en allt större andel privatmarknadslån och den utvecklingen fortsatte även under 2004. Genom att direktmarginalerna på privatmarknaden är högre än för övriga marknader är utvecklingen av portföljens sammansättning positiv för SBAB. Satsningen på privatmarknaden ledde under året till en volymökning på 14,3 mdkr och vid slutet av året utgjorde privatmarknadslånen 76,7 mdkr vilket motsvarar 49% av SBAB:s totala låneportfölj. Detta är en stor skillnad mot år 1999 då andelen privatmarknadslån bara var 21% och volymen privatmarknadslån var 31 mdkr. Värdepapperiserade privatmarknadslån omfattade vid årsskiftet 11,9 mdkr i villakrediter och 3,8 mdkr i bostadsrättskrediter.

Diagram 7 Låneportföljens fördelning mellan privatmarknad och företagsmarknad (inklusive värdepapperisering)

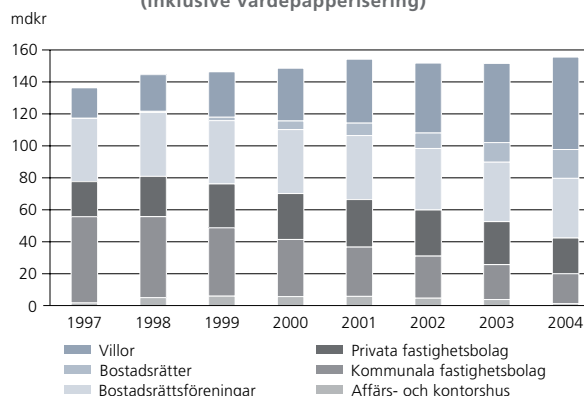


**Tabell 6 Låneportföljens fördelning på ägarkategorier (mdkr)**

	2004	VP	2003	VP	Förändr. inkl VP
Villor	46,6	11,9	37,9	12,1	+8,5
Bostadsrätter	14,3	3,8	8,3	4,0	+5,8
Bostadsrättsföreningar	28,7	8,4	28,2	8,9	0,0
Privata fastighetsbolag	22,3	0,0	26,7	0,0	-4,4
Kommunala fastighetsbolag	17,8	1,0	20,8	1,0	-3,0
Affärs- och kontorshus	1,2	0,0	3,9	0,0	-2,7
Summa	130,9	25,2	125,8	26,0	+4,3

VP = Värdepapperisering

Utlåningen till företagskunder har minskat kontinuerligt sedan 1998 och har fortsatt att minska under 2004. Marknadsandelen uppgick vid årsskiftet till 16,5% (18,3%). De värdepapperiserade lånen omfattade vid årsskiftet 1 mdkr i kom-

Diagram 8 Låneportföljens fördelning på ägarkategorier (inklusive värdepapperisering)

munkrediter och 8,4 mdkr i krediter till bostadsrättsföreningar. Den främsta anledningen till att marknadsandelen minskat är den höga konkurrensen på kommunalkreditmarknaden och de portföljstrategiska åtgärderna som gjorts för att minimera risken och höja kvaliteten i kreditportföljen.

Minskningen av utlåningen till kommuner och kommunala fastighetsbolag avspeglar sig tydligt i låneportföljens säkerhetssammansättning där volymen kommunal borgen och direktlån till kommuner stadigt sjunkit.

Förädling av portföljen

De portföljstrategiska åtgärderna omfattar bland annat avveckling av krediter till affärs- och kontorshus, avveckling av krediter med pantbrevssäkerheter över 75% samt reducering





Tabell 7 Låneportföljens säkerhetssammansättning (mdkr)

	2004	VP	2003	VP	Förändr. inkl VP
Kommunal borgen och direktlån kommuner	21,0	–	24,1	–	–3,1
Statlig kreditgaranti	3,4	0,0	3,9	0,0	–0,5
Bankgaranti	0,1	–	0,1	–	0,0
Pantbrev	92,1	21,4	89,4	22,0	+2,1
Bostadsrätt	14,3	3,8	8,3	4,0	+5,8
Summa	130,9	25,2	125,8	26,0	+4,3

VP = Värdepapperisering

av koncentrationsrisker. Krediter avseende affärs- och kontorshus anses ha en större risk än krediter till bostadsfastigheter eftersom affärs- och kontorshus är mer konjunkturberoende.

Portföljförbättringarna har gjorts i aktivt samarbete med kunden där omstrukturering av säkerhetsbild och/eller tidigare lagd amortering har varit några av tillvägagångssätten. Avvecklingen av krediterna till affärs- och kontorshus har varit särskilt påtaglig i år, från 3,9 mdkr till 1,2 mdkr. Portfölj kvaliteten har även förbättrats kontinuerligt genom försiktig kreditgivning och prissättning efter risk samt genom proaktivt arbete för att så snabbt som möjligt kunna upptäcka och åtgärda om kunden fått problem med betalningsförmågan.

Även om SBAB de senaste åren har haft låga kreditförluster och portföljstrategiska åtgärder lett till att kreditportföljen har en låg risk pågår det ett ständigt arbete med att minimera de operativa riskerna. Detta görs genom ytterligare förbättringar av kreditprocessen, regelbunden genomgång av instruktioner och anvisningar, fortlöpande information och utbildning, systemutveckling samt genom ett integrerat arbete mellan kreditkontrollen och affärsverksamheten. Volymutvecklingen under året har skett med bibehållen låg risk.

Koncentration till storstadsregioner

Portföljen koncentreras i allt högre grad till storstadsregionerna. De demografiska förändringarna gör att befolkningen



Tabell 8 Låneportföljens geografiska fördelning (mdkr)

	2004	VP	2003	VP	Förändr. inkl VP
Stockholmsregionen	49,8	13,9	40,7	13,1	+9,9
Göteborgsregionen	10,2	2,8	8,9	3,0	+1,1
Öresundsregionen	24,6	2,9	13,7*	1,9*	+11,9
Universitets- och tillväxtorter	15,4	2,7	20,6	4,1	–6,6
Övriga orter	30,9	2,9	41,9	3,9	–12,0
Summa	130,9	25,2	125,8	26,0	+4,3

VP = Värdepapperisering

*Avser Malmöregionen

Tabell 9 Utveckling av SBAB:s låneportfölj exklusive värdepapperiserade lån

	2004	2003	2002	2001	2000
Låneportfölj exkl. värdepapperisering (mdkr)	131	126	134	137	140
Genomsnittlig återstående löptid (år)	1,4	1,7	1,6	1,8	2,0
Genomsnittlig ränta (%)	4,39	5,05	5,42	5,50	5,74
Antal kunder (tusental)	243	208	192	186	198
Andel lån med kommunal borgen eller statlig borgen/garanti (%)	19	22	25	28	31

ökat i storstadsregionerna med en ökad bostadsefterfrågan till 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 nytulåningen är som störst.

Den genomsnittliga återstående löptiden fortsätter att minska. Vid villkorsändring och nytulåning har i genomsnitt under året 67% av kunderna valt rörlig ränta. Orsaken är den mycket attraktiva räntenivån på den rörliga räntan.

Upplåning

SBAB är sedan länge en välkänd aktör på de globala kapitalmarknaderna. Finansieringen av bolagets verksamhet kännetecknas av en hög grad av innovation och nytänkande samt ett starkt fokus på diversifiering.

SBAB:s finansverksamhet ansvarar för bolagets kapitalförvärfning samt finansiell riskhantering ur såväl strategisk som operativ synvinkel. SBAB fäster stor vikt vid att upprätthålla långsiktiga och goda relationer med kapitalmarknaden som bygger på förtroende och öppenhet. Det borgar för att SBAB alltid har tillgång till den globala kapitalmarknaden för att kunna tillgodose verksamhetens finansieringsbehov, både kort- och långfristigt. Förutsättningarna för olika kapitalmarknader växlar från tid till annan och genom att vara aktiv inom olika kapitalmarknadssegment säkerställs tillgången till konkurrenskraftig upplåning. SBAB har historiskt varit flexibla i produktutbudet till kapitalmarknaden som helt och hållet styrs av efterfrågan. SBAB:s målsättning är att upplåningsvolymen över tiden ska vara lika fördelad mellan den inhemska och den internationella kapitalmarknaden.

SBAB ska ha en hög marknadsnärvaro på de marknader som fastställts som strategiska. Genom en aktiv marknadsvård

skapas en stabil utveckling av SBAB:s kreditspread, något som gynnar såväl investerare som återförsäljare. SBAB:s strategiska valutor är SEK, JPY, USD samt EUR, och i dessa ska SBAB vara en regelbunden låntagare. SBAB och dess återförsäljare på kapitalmarknaden ska sörja för att SBAB:s värdepapper har en god likviditet på andrahandsmarknaden.

Diagram 11 Upplåning – Valutafördelning 2004

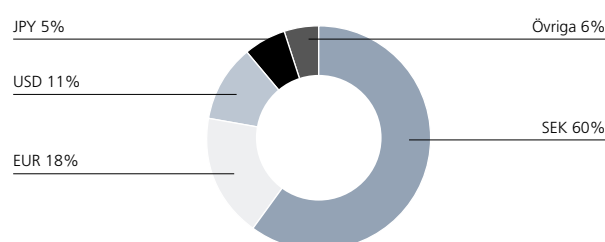


Diagram 9 Upplåning – Produktportfölj inklusive värdepapperiseringar 2004

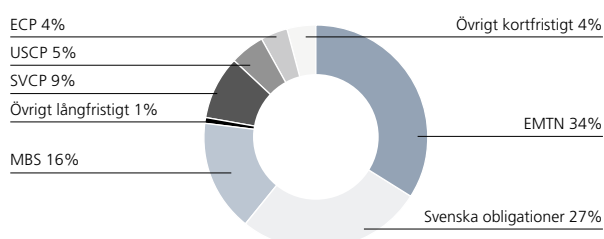
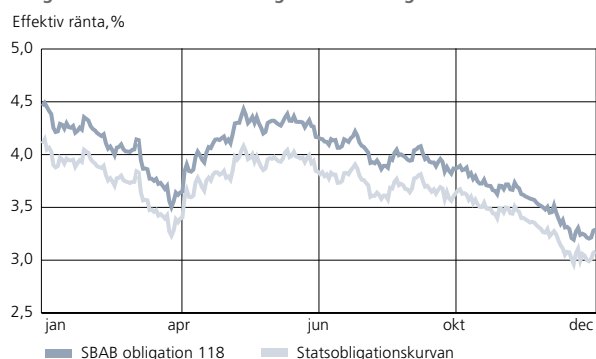
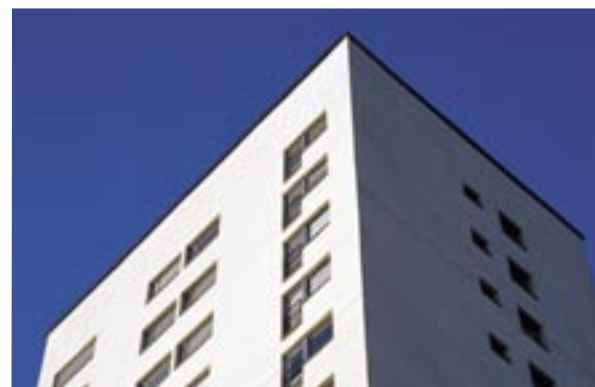


Diagram 10 Ränteutveckling av SBAB obligation 118 under 2004



RATING

SBAB:s rating är en avgörande förutsättning för att få goda villkor på bolagets upplåning. Ratingen styrs bland annat av hur bolagets lönsamhet utvecklas, konkurrensförutsättningarna och bolagets risknivå. SBAB:s rating för lång upplåning är hos Standard & Poor's AA- och hos Moody's A1.



SBAB:s rating	Standard & Poors	Moody's
Kortfristig upplåning	A-1+	P-1
Långfristig upplåning	AA-	A1



Tabell 10 SBAB:s skuldbok	04-12-31	03-12-31	Ramar
Totalt emitterade värdepapper, efterställda skulder och skulder till kreditinstitut	127 mdkr	124 mdkr	
Internationell upplåning	66,6 mdkr (52,2%)	74,5 mdkr (60,1%)	
Långfristig upplåning	45,6 mdkr (35,7%)	60,8 mdkr (49,0%)	
Internationell långfristig upplåning	17,1 mdkr (37,5%)	27,6 mdkr (45,5%)	
Euro Medium Term Note Programme, (EMTN)	7 746 MUSD	7 762 MUSD	11 000 MUSD
Svenska benchmarkobligationer	39,3 mdkr	32,1 mdkr	
Svenskt certifikatprogram, (SVCP)	13,9 mdkr	12,5 mdkr	25 mdkr
European Commercial Paper Programme, (ECP)	954 MUSD	654 MUSD	2 000 MUSD*
US Commercial Paper Programme, (USCP)	1 045 MUSD	1 285 MUSD	2 000 MUSD
Upplåningens genomsnittliga löptid	1,2 år	1,4 år	

* ECP-ramen höjdes under 2004 från 1 000 MUSD till 2 000 MUSD.

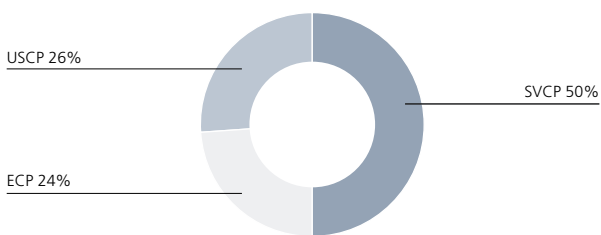
KORTFRISTIG UPPLÅNING UNDER 2004

SBAB finansierar sitt kortfristiga upplåningsbehov i huvudsak genom tre etablerade certifikatprogram; svenskt certifikatprogram (SVCP), European Commercial Paper Programme (ECP) samt US Commercial Paper Programme (USCP). Ramen för ECP-programmet höjdes under året från 1 000 MUSD till 2 000 MUSD. SBAB är även aktiv på repo- och depositmarknaden för det kortfristiga likviditetsbehovet på veckobasis.

LÅNGFRISTIG UPPLÅNING UNDER 2004

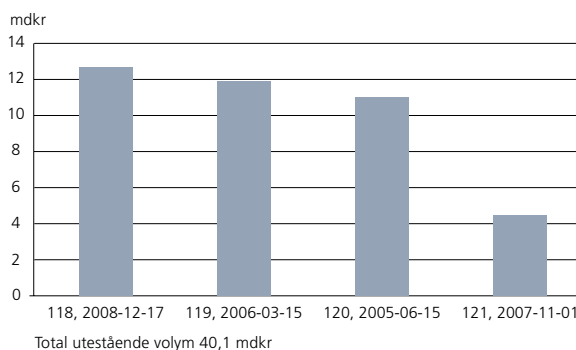
SBAB:s produktutbud för långfristig finansiering innefattar såväl benchmarkobligationer som skräddarsydda värdepapper. Utbudet anpassas beroende på prissättning och efterfrågan på kapitalmarknaden. I huvudsak sker försäljning av "private placements" genom SBAB:s Euro Medium Term Note Programme (EMTN-program). På den svenska obligationsmarknaden handlas SBAB obligationslån 118-121. Obligationerna löper med en fast kupong och har hög likviditet.

Diagram 12 Certifikatsvolym 2004 fördelat på program



Total utstående volym 27,7 mdkr

Diagram 13 Svenska benchmarkobligationer



I november 2004 introducerades SBAB 121, vilken har en fast kupong om 4,0% och förfallodag 2007-11-01.

Under 2004 emitterade SBAB obligationslån 118-121 för 21,6 mdkr (18,9 mdkr), återköpen uppgick till 14,4 mdkr (10,4 mdkr).

Under 2004 emitterades totalt 21,7 mdkr (35,2 mdkr) långfristig upplåning under EMTN-programmet. Det var stor investerarefterfrågan på olika SBAB-produkter med löptider på 1-2 år.

SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER

I maj 2003 överlämnade regeringen en proposition till riksdagen om att instifta en ny lag gällande utgivning av så kallade säkerställda obligationer. Beslut om införande togs i riksdagen i november samma år, varpå lagförslaget trädde i kraft den 1 juli 2004. Syftet med lagstiftningen är att ge svenska bolåneinstitut större möjlighet att utnyttja en internationellt konkurrenskraftig finansieringsform vid upplåning. Säkerställda obligationer är ett etablerat finansieringsinstrument ur ett internationellt perspektiv som prissätts fördelaktigt i marknaden.

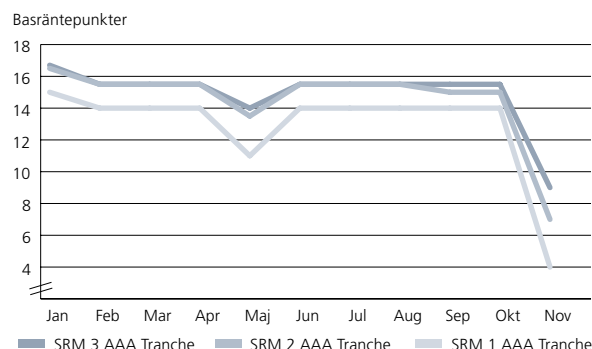
SBAB:s styrelse har mot bakgrund av detta fattat ett beslut som möjliggör användandet av säkerställda obligationer som en finansieringskälla. Beslutet innebär att SBAB påbörjar det förberedande arbetet med att ansöka om tillstånd samt genomföra de åtgärder som enligt lagen krävs för att ge ut säkerställda obligationer.

Grundkravet för att en obligation ska anses vara säkerställd är att det finns en avsatt massa av säkerheter kopplad till den aktuella obligationen. Säkerhetsmassan kommer att bestå i huvudsak av bostadslån och lån till kommuner och liknande offentlig verksamhet.

Ur investerares perspektiv innebär säkerställda obligationer att de, genom lagstiftningen, tilldelas förmånsrätt i det fall emittenten hamnar i obestånd, något som påverkar investerarnas placeringsrisk i positiv riktning.

För SBAB betyder möjligheten att emittera säkerställda obligationer att finansieringskostnaden, kan komma att bli lägre eftersom ratingen av denna typ av obligationer är mer gynnsam. Dessutom öppnas en attraktiv marknad upp vilket ger förutsättningar för ytterligare en breddning av investerarsbasen. SBAB:s tidigare erfarenhet kring värdepapperisering är värdefull då de interna processerna som krävs för att hantera värdepapperisering liknar de som krävs för att hantera säkerställda obligationer.

Diagram 14 Kreditspread SRM (spread över Libor) under 2004



VÄRDEPAPPERISERING, MORTGAGE BACKED SECURITIES (MBS)

Värdepapperisering utgör en finansieringskälla för SBAB ur olika aspekter. Finansieringsprodukten som sådan skapar dels en flexibilitet kring balansräkningens sammansättning, dels har den givit SBAB tillgång till ytterligare kapitalmarknadssegment.

Arbetsprocesser och kompetens kring värdepapperisering som finansieringsteknik har byggts upp internt, vilket har medfört att ledtiden för att värdepapperisera en portfölj har kortats. Det är en förutsättning för att skapa en flexibilitet kring denna typ av finansieringsprodukt som i nuläget också kan ses som en likviditetsreserv för SBAB.

SBAB har genomfört fyra värdepapperiseringstransaktioner, SRM No 1-3 och Morfun No 1. De värdepapperiserade portföljerna har innefattat såväl villa-, bostadsrättsförenings-, som företagskrediter. Uppdaterad information om SRM-portföljernas utveckling finns på webbplatsen som är öppnad enbart för dessa transaktioner; www.srmnv.com.

Investerarefterfrågan på SBAB:s värdepapperiserings-transaktioner har varit god, något som har avspeglats i prissättningen av transaktionerna. Under 2004 har SBAB:s värdepapperiserade portföljer varit mycket konkurrenskraftigt prissatta i jämförelse med andra MBS-emittenter i Europa.

NYTT SYSTEMSTÖD FÖR FINANSVERKSAMHETEN

Under första kvartalet 2004 togs ett nytt systemstöd i produktion av finansverksamheten. Systemet har förbättrat arbetsprocesserna genom en högre grad av automatisering jämfört med tidigare systemstöd, vilket fört med sig att de operativa riskerna i denna del av verksamheten ytterligare har reducerats.

Riskhantering

Utgångspunkten för SBAB:s riskhantering är att den ska stödja företagets affärsverksamhet och företagets ratingmål. 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.

ÖVERGRIPANDE PRINCIPER FÖR SBAB:S RISKHANTERING

Fördelning av kapital ska ske med utgångspunkt i olika risknivåer inom verksamheten. Uppnådd räntabilitet ska ställas i relation till det risktagande som erfordrats. SBAB:s riskhantering ska vara transparent och därmed kunna presenteras för och följas av utomstående intressenter. Utgångspunkten för riskhanteringen är att relevanta risker ska identifieras, mätas, styras och kontrolleras.

RISKKONTROLL

Inom SBAB finns en central riskenhet som analyserar och kontrollerar SBAB:s samlade risker. Riskenheten rapporterar till styrelse, VD och i övrigt till dem som har behov av riskinformation. Rapporteringen bygger på att ge en allsidig och saklig bild av bolagets totala risk samt analyser om utvecklingen. En viktig uppgift för enheten är att se hur regler och föreskrifter för verksamhetens riskhantering efterlevs och vid behov föreslå förändringar.

Enheten för riskkontroll är underställd ekonomichefen och därmed oberoende från den positionstagande och operativa verksamheten. Under året har enhetens resurser i stor utsträckning deltagit i det pågående utvecklingsarbetet avseende Basel II.

KREDITRISK I UTLÅNINGSVERKSAMHETEN

SBAB lämnar krediter till bostadsfastigheter och bostadsrättslägenheter, ett område som normalt anses utgöra låg risk. Härutöver kan i mycket begränsad utsträckning krediter lämnas till affärs- och kontorshus i samband med utlåning till bostäder.

SBAB har sedan juni 2003 möjlighet att mot pantbrev belåna upp till 75% av det av SBAB bedömda marknadsvärdet på fastigheten. Motsvarande belåningsgräns tillämpas också vid utlåning till bostadsrätter. Denna förändring gjordes bland annat mot bakgrund av den nya lagstiftningen om säkerställda obligationer. När kommunal borgen eller statlig kreditgaranti utgör säkerhet kan kredit beviljas upp till det belopp som garantin säkerställer.

För att SBAB ska kunna erbjuda kunderna inom privatmarknaden en lönsam helhetslösning för sin bostadsfinansiering med en belåningsnivå upp till ett inomläge av 95% har ett samarbete med GE Mortgage Insurance Limited, GEMI, utvecklats. Samarbetet innebär att GEMI försäkrar lån med inomläge över 75%.

SBAB erbjuder också handpenninglån till de kunder som köper ny bostad. Dessa tjänster kan betraktas som förskott på kommande bolån, normalt utan säkerhet, men med mycket kort löptid. Kunderna kreditprövas enligt samma regelverk som vid annan kreditgivning.

Fördelning av kapital ska ske med utgångspunkt i olika risknivåer inom verksamheten.





Ett nytt systemstöd har tagits i bruk inom finansavdelningen under 2004,

SBAB erbjuder även överbrygningslån till kunder som är på väg att växla boende under förutsättning att bindande avtal träffats om försäljning av deras tidigare boende. Lånet löses vid avträdande av det tidigare boendet. Utlåningen medför under en kort övergångsperiod en högre exponering mot en kund än vad som annars accepteras. Till följd av krav på bindande försäljningsavtal är dock riskerna begränsade.

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.

FINANSAVDELNINGENS HANTERING AV MARKNADS- OCH LIKVIDITETSRISK

Ett nytt systemstöd har tagits i bruk inom finansavdelningen under 2004, vilket på ett genomgripande sätt förbättrar hanteringen av de operativa och finansiella riskerna inom denna verksamhet.

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 37).

Ränterisk

Huvudprincipen för hantering av bolagets löpande ränterisk är tillämpningen av matchning, vilket innebär att räntebindningstiderna mellan långfristig ut- och upplåning anpassas till varandra på aggregerad nivå och har samma räntebas. Denna matchning kan ske direkt vid utlåning genom att de räntebindningsperioder som efterfrågas av investerare erbjuds utlåningskunderna och vice versa.

Matchningen genomförs också genom användning av derivatinstrument, där användandet av ränteswappar och ränteterminer möjliggör en flexibel hantering av ränterisken varigenom en önskvärd profil på bolagets förfallostruktur kan uppnås. Derivatinstrument får endast förvärvas eller utställas i säkringssyfte.

SBAB:s eget kapital och flöde förvaltas genom att huvuddelen av detta placeras i utlåningen. Återstående del kan, om lönsamheten blir högre, också placeras i räntebärande värdepapper. Den exponering som uppstår i denna förvaltning utgör definitionsmässigt bolagets strategiska ränterisk. Utgångspunkten för denna hantering är att den genomsnittliga löptiden på placeringen av det egna kapitalet och flödet ska motsvara den genomsnittliga räntebindningstiden i bolagets utlåning.

Valutarisk

SBAB:s tillgångar denomineras i svenska kronor och finansieringen sker på motsvarande sätt. SBAB ska som huvudregel inte vara exponerad mot valutakursförändringar varför all internationell upplåning omedelbart omvandlas till svenska kronor via swapmarknaden. Upplåning kan också placeras tillfälligt i matchande valuta. Den starkt begränsade valutarisklimit som bolaget har till förfogande syftar till att dels göra hanteringen av flöden i olika valutor mer flexibel, dels att möjliggöra återköp av tidigare utgivna obligationer i utländsk valuta.

Optionsrisk

På låntagares eller investerares begäran kan en kredit eller obligation innehålla ränteoptionsstrukturer. Som huvudregel ska den optionsrisk som då uppkommer elimineras via derivatmarknaden. En starkt begränsad optionsrisk kan dock accepteras av administrativa skäl (se not 37). För valutaoptioner tillåts ingen öppen position.



Likviditets- och finansieringsrisk

Upplåningsverksamheten sker, med beaktande av limit för förfinansiering, i takt med utlåningsverksamheten. Limiten avseende förfinansiering har skapats för att likviditetsrisker ska kunna begränsas. Förfinansierade medel placeras i godkända likvida räntebärande papper fram till dagen för upplåningens förfall. För att begränsa riskerna vid olika ränterörelser avseende olika placeringar tillämpas en särskild limit för så kallade spreadrisker.

För att kontrollera och begränsa uppkomsten av likviditets- och refinansieringsrisk använder SBAB också ett antal olika andra tekniker:

- 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. Denna åtgärd är särskilt central då den kortfristiga utlåningen har ökat markant under senare år.
- Ett särskilt riskmandat finns, den så kallade investmentportföljen, vilket ger möjligheten att låna upp och placera upp till 10% av balansräkningen. Särskilt riskmandat finns också för försäljning av statsobligationer på termin.
- 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 (8 mdkr under år 2004), till förutbestämd marknadsmässig ränta.
- En central förutsättning för att minimera likviditets- och finansieringsrisker är att SBAB löpande har tillgång till hela den globala kapitalmarknaden. Likviditets- och refinansieringsmöjligheter kan då säkerställas, även om en eller flera marknader periodvis fungerar mindre väl. Detta uppnås genom att SBAB visar en hög marknadsnärvaro, säkerställer goda relationer med investerare samt har erforderliga program och emissionstekniker med vilka SBAB enkelt kan distribuera sina värdepapper.

Kreditrisk

Minst en årlig kreditbedömning genomförs av samtliga finansiella motparter. I samband med denna fastställs en kreditlimit för varje motpart.

Riskmandaten i detalj

Riskmandat och utnyttjade limiter per 2004-12-31 framgår av not 37.

Motpartsrisker och utnyttjade limiter per 2004-12-31 framgår av not 38.

OPERATIV RISK

SBAB har under arbetet med Basel II-regelverket utvecklat en metod för att identifiera, mäta, styra och kontrollera relevanta operativa risker. Metoden innebär att riskerna graderas utifrån sannolikhet och eventuell skadas ekonomiska omfattning. SBAB kommer att vid övergången till nya kapitaltäckningsregler tillämpa schablonmetoden avseende operativ risk.

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.

BEVAKNING AV OMVÄRLDSRISKER

SBAB genomför en löpande bevakning av faktorer i omvärlden som direkt eller indirekt kan påverka risksituationen inom företaget. Det är en affärskritisk bevakning av trender och tendenser avseende utlånings- respektive finansmarknaden. Viktigt för denna riskbedömning är SBAB:s ekonomiska sekretariats löpande analyser och prognoser avseende den ekonomiska utvecklingen i Sverige och internationellt.

BASEL II, SBAB:S ANPASSNING TILL KOMMANDE KAPITALTÄCKNINGSREGLER

SBAB har utvecklat internratingmodeller för riskklassning av låntagare och borgensmän enligt kommande Basel II-regelverk avseende utlåning mot såväl privat- som företagsmarknaden. Modellerna är godkända av styrelsen och används i verksamheten. Exponeringar mot finansiella institut, stater och kommuner kommer att beräknas enligt schablonmetoden. Även avseende operativa risker kommer schablonmetoden att tillämpas initialt.

Internratingmodellen för privatmarknaden har under året använts för riskanalyser av låneportföljen och för riskklassning av enskilda näringsidkare. Modellen kommer att integreras i

kreditprövningsprocessen för privatmarknaden under 2005. Riskklassen kommer att ha stor påverkan på kreditbeslutet.

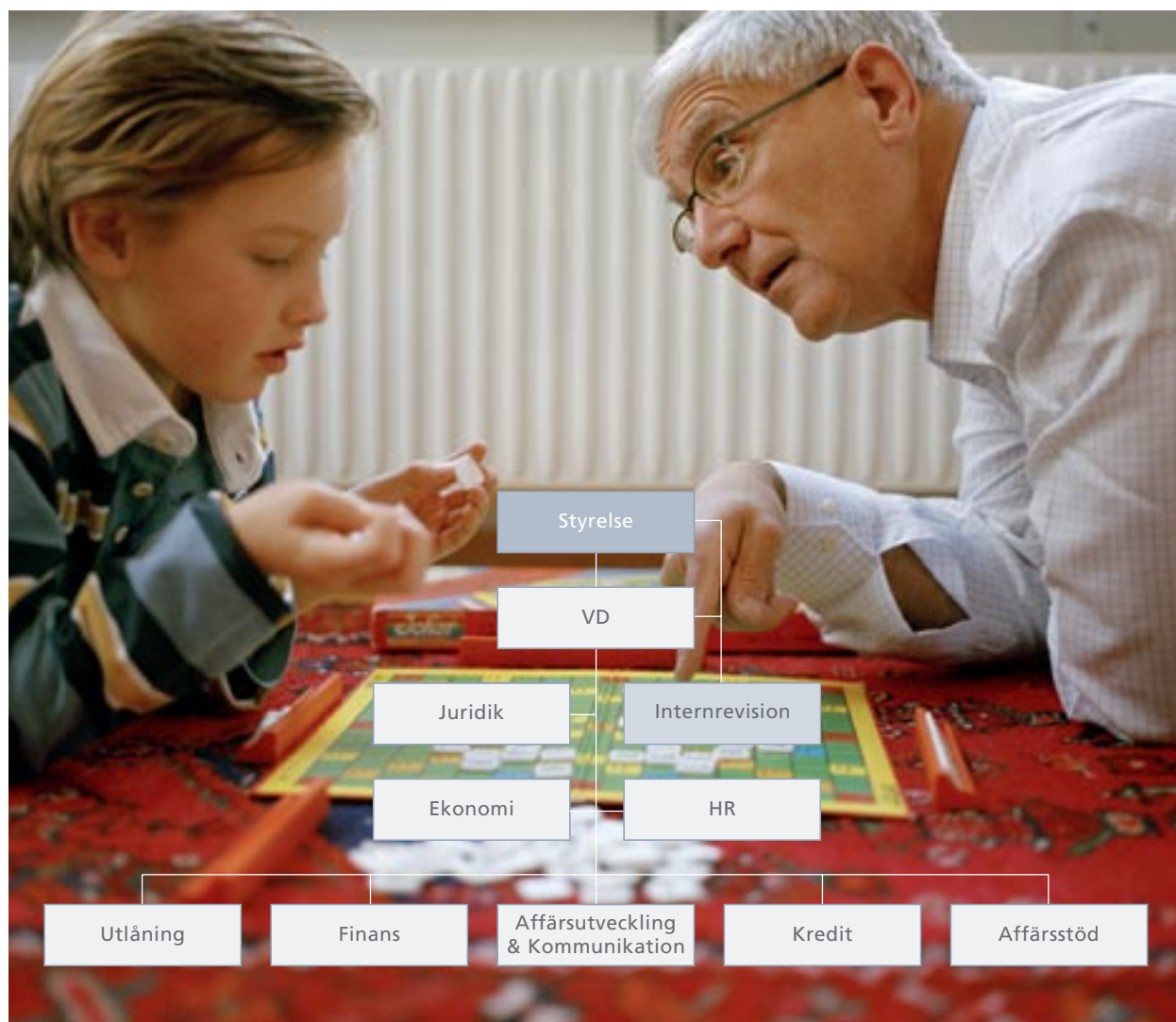
Internratingmodellerna för företagsmarknaden har använts i kreditverksamheten under hela året såväl vid kreditprövning som vid årsföredragningar. Modellerna har innan implementering stämts av mot SBAB:s tidigare använda kundklassningssystem. Efter det att erfarenheter vunnits från användningen av riskklassningsmodellerna har dessa kalibrerats under hösten 2004. Riskmodellerna är en naturlig del i kreditprocessen, den av modellen föreslagna riskklassen granskas av handläggare innan formellt beslut fattas. Användning av väl fungerande modeller har medfört att kreditprocessen kunnat effektiviseras ytterligare.

Under året har också en riskmodell utvecklats för att beräkna förlustandelen i händelse av fallissemang för olika inomlägen för säkerheter i form av pantbrev i fastighet och nyttjanderätt till bostadsrättslägenhet. Modellen bygger på statistik från och med 1997 för såväl privat- som företagsmarknaden. Grunderna i modellen har godkänts av styrelsen under året. Modellen visar att förlustandelen är mycket starkt relaterad till säkerhetens inomläge. I de inomlägen som SBAB lämnar lån är förlustandelarna starkt begränsade.

SBAB har, enligt Finansinspektionens krav, inlämnat en föransmälan avseende tillämpning av internratingmodeller vid kapitalkravsbedömning från och med 31 december 2006.



Organisation



Under hösten 2004 har en mer ändamålsenlig organisation införts i SBAB för att skärpa fokuseringen på såväl dagens som framtidens affärer. Avsikten är att ytterligare förbättra SBAB:s möjligheter att ta tillvara tillväxten på bolånemarknaden och expandera. Förändringen har positiva förtecken och har inte genomförts för att rationalisera eller identifiera övertalighet.

Den verkställande ledningen har förstärkts genom att en ny enhet med ansvar för bolagets affärsutvecklings- och kommunikationsfrågor har bildats. Samtidigt har en renodling och tydligare ansvarsfördelning av affärsverksamheten genomförts.

Vidare har ledningen förstärkts genom att Human Resource-enheten representeras som en självständig funktion.

Oberoende riskkontroll är en enhet som är fristående från kredit- och affärsverksamheten och ingår som en funktion inom ekonomiavdelningen.

Huvudsyftet med de åtgärder som vidtagits är att genom ett bättre resursutnyttjande, tydligare ansvar och enklare beslutsvägar uppnå ett ännu bättre och effektivare omhändertagande av nya och befintliga kunder.

Medarbetare

Att attrahera och utveckla kompetenta och engagerade medarbetare är oerhört viktigt för SBAB. Genom den så kallade offertmodellen tar individerna ett stort eget ansvar för sin personliga utveckling och SBAB som arbetsgivare tillvaratar individens förmåga och potential för att på ett affärsmässigt sätt möta kundernas behov.

En förutsättning för en framgångsrik organisation är att varje medarbetare har förtroendet att utföra och utveckla sina arbetsuppgifter. För att åstadkomma en sådan utveckling måste var och en se sin roll i helheten, ha klara mål och de medel som krävs samt kunskap om de resultat som ska uppnås. 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 sin egen utveckling.

Medarbetarundersökningen är den utvärdering som genomförs årligen för att avgöra om SBAB i sin helhet och sina delar utvecklas mot målen. Undersökningen redovisas enligt ett index. Det företag som genomför mätningen, på uppdrag av SBAB, bedömer att intervallet 70-80 är den nivå som är nödvändig för att skapa en framgångsrik organisation. Årets

index var på 75,8 (75,4) och visade speciellt förbättringar inom områdena kvalitetssäkring, utvecklingsmöjligheter, uppfattningen om värderingar och företagskultur. 84% av medarbetarna i SBAB deltog i undersökningen som genomfördes i mars 2004.

UTBILDNING

SBAB har under ett flertal år haft stora och företagsövergripande utbildningsinsatser på både medarbetar- och chefsnivå. Under 2004 har omfattningen av utbildning minskat något

Diagram 15 Åldersfördelning

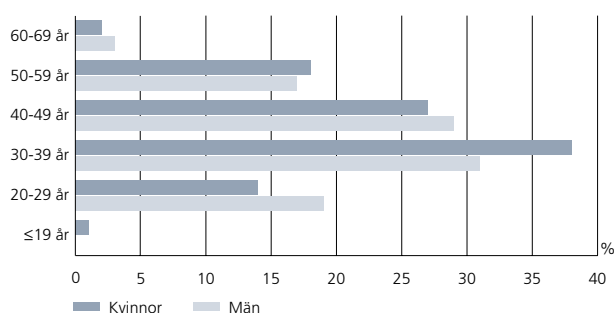
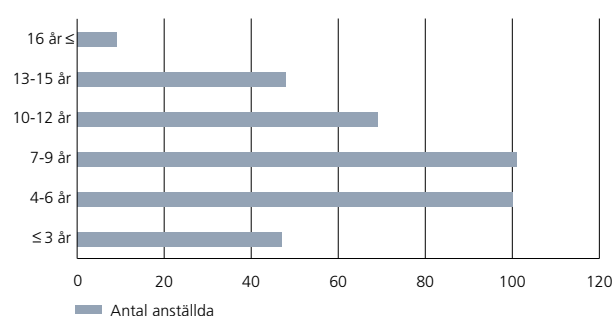


Diagram 16 Anställningstid i år

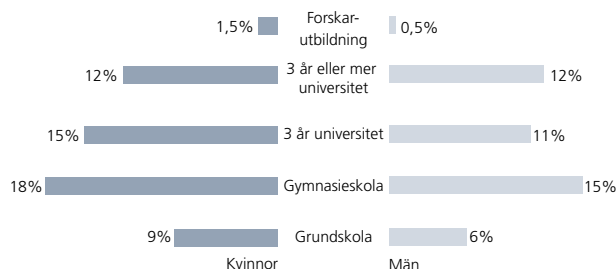


Tabell 11 Medarbetare

	2004	2003	2002	2001	2000
Medelantalet anställda	391	384	388	368	365
Antal tjänster vid årets slut	364	355	357	347	338
- varav innehas av kvinnor	216	209	211	199	202
Korttidsfrånvaro, %	1	1	i.u.	i.u.	i.u.
Långtidsfrånvaro, %	3	3	i.u.	i.u.	i.u.
Total sjukfrånvaro, %	4	4	4	3	3
Personalomsättning, %	4	3	6	16	12
Genomsnittsålder	40	41	41	40	39
Personalkostnader, mnkr	225	227	239	190	181
Rörelseresultat per anställd (medelantal), mnkr	1,7	1,9	1,6	1,5	1,3
Utbildningsdagar/anställd (medelantal)	1,5	2,5	4,5	3,3	2,7

i.u. = ingen uppgift

Diagram 17 Utbildningsnivå – könsfördelad



och uppskattas till cirka 1,5 dag per anställd (2,5). Den mycket höga kundtillströmningen under våren medförde bland annat att vissa insatser har senarelagts.

SBAB:s program för certifiering av bolånerådgivare innehållande säljmetodik, juridik, omvärldsanalys och obeståndsfrågor har dock genomförts. Ett 25-tal medarbetare har certifierats under året. Under hösten 2004 har en säljutbildning påbörjats och denna kommer att fortgå under 2005 då behovet av sådan utbildning bedöms öka beroende på inriktningen mot tydliga säljkrav.

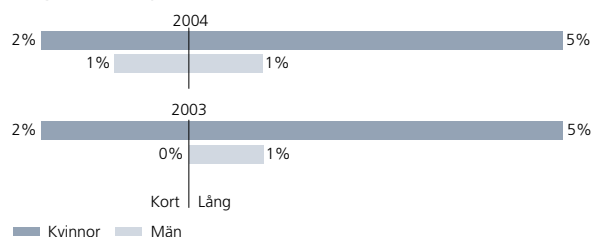
För att möta de ökade långtidssjukskrivningarna har en företagsövergripande friskvårdsatsning resulterat i ett antal utbildningsdagar inom områdena friskvård, kost och hälsa.

HÄLSO- OCH FRISKVÅRDSARBETE

Total sjukfrånvaro i förhållande till arbetad tid är 4% (4%). Långtidssjukfrånvaron bland kvinnor utgör den största delen av sjukfrånvaron. SBAB har under året kraftsamlat och intensifierat samarbetet med företagshälsovården, försäkringskassorna och övriga vårdgivare och lyckats med att få 70% av de heltidssjukskrivna att återkomma helt eller delvis i arbete.

SBAB ska vara en bra och attraktiv arbetsplats där personalens hälsa och trivsel är viktig. Genom ett aktivt hälsoarbete ska SBAB ge sin personal en stimulerande arbetsmiljö och skapa positiva attityder kring hälsa och friskvård.

Diagram 18 Sjukfrånvaro – könsfördelad



Långtidssjukfrånvaro definieras som sjukfrånvaro som har pågått i mer än 60 dagar. Procenttalen visar den vägda sjukfrånvaron i respektive kategori i förhållande till den totala sjukfrånvaron i respektive kategori.

SBAB har som mål att vara en av Korpen hälsodiplomerad arbetsplats och har arbetat aktivt med att bli diplomerade även för 2004 vilket lyckades.

Friskvård kräver eget engagemang. Därför finns en friskvårdsansvarig som tillsammans med sitt nätverk av interna hälsoinspiratörer bedriver ett aktivt hälso- och friskvårdsarbete.

Ett viktigt inslag är att SBAB satsar på friskvårdstimmen, där alla medarbetare har möjlighet att nyttja en timme av arbetstiden varje vecka till en friskvårdsaktivitet. Medarbetarna får även ett friskvårdsbidrag, till exempel för inköp av motionskort.

JÄMSTÄLLDHET

SBAB strävar efter att alla medarbetare ska ha lika rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom allt som rör arbetsplatsen utifrån kön, ålder eller etnisk bakgrund. Ett aktivt jämställdhetsarbete ska utjämna och förhindra skillnader i till exempel lön, anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter.

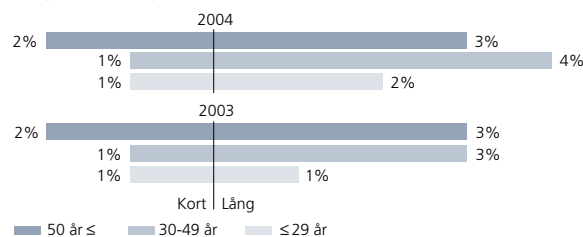
I år har JÄMO granskat och godkänt SBAB:s jämställdhetsplan, vilket gav ett kvitto på att SBAB är på rätt väg. Medarbetarundersökningen visade samma sak, nämligen att jämställdhetsindex ökade till 73,1 (71,8). Under året har temaveckor inom jämställdhet genomförts. Inspirerande artiklar, utställningar och grupparbeten kröntes av ett mycket välbesökt föredrag av JÄMO Claes Borgström.

Företagets långsiktiga mål är att ha en jämn könsfördelning bland chefer och ledande befattningshavare. Andelen kvinnor i verkställande ledningen är redan nu 44% (40%). Andelen kvinnliga chefer är 40% (40%), en mycket god väg mot målet. Totalt innehas 59% (59%) av företagets befattningar av kvinnor.

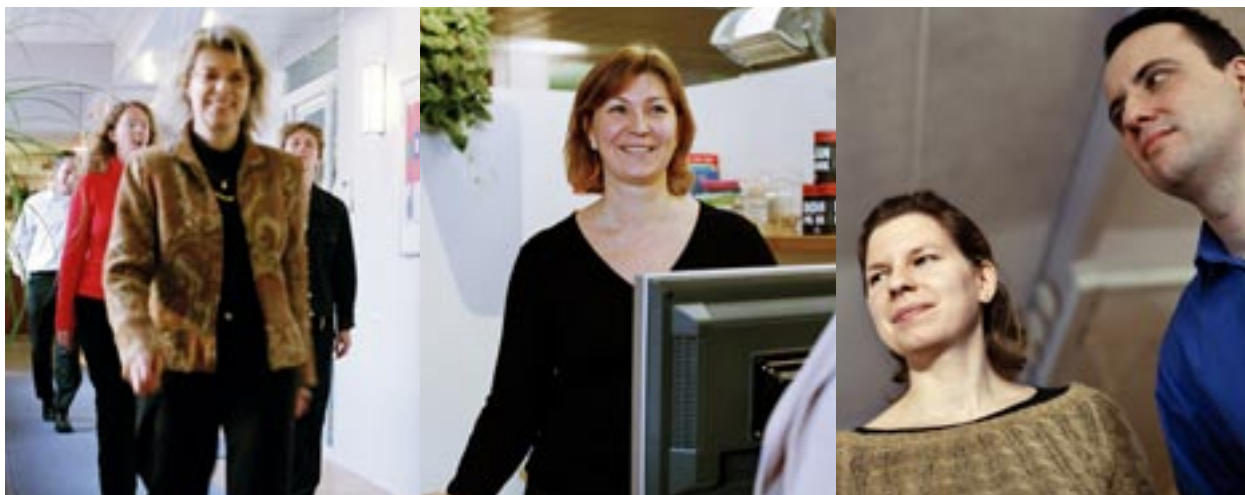
Företaget kompenserar föräldralediga medarbetare under ett års tid med 10% av lönen under 7,5 inkomstbasbelopp samt 80% på lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp. SBAB uppmanar speciellt män att vara föräldralediga.

Inom SBAB finns en jämställdhetsgrupp som är ett viktigt stöd för arbetet med jämställdhets- och mångfaldssträvan i bolaget. Gruppen består av VD och representanter för HR-funktionen och verksamhetens olika delar.

Diagram 19 Sjukfrånvaro – åldersfördelad



Långtidssjukfrånvaro definieras som sjukfrånvaro som har pågått i mer än 60 dagar. Procenttalen visar den vägda sjukfrånvaron i respektive kategori i förhållande till den totala sjukfrånvaron i respektive kategori.



SBAB SKA VARA EN BRA OCH ATTRAKTIV ARBETSPLATS DÄR PERSONALENS HÄLSA OCH TRIVSEL ÄR VIKTIG



SBAB STRÄVAR EFTER ATT ALLA MEDARBETARE SKA HA LIKA RÄTTIGHETER, MÖJLIGHETER OCH SKYLDIGHETER



IT-utveckling & Projekt

SBAB har under 2004 flyttat fram positionerna betydligt inom olika områden. Inom IT-utvecklingen finns nu en förbättrad grund som kommer att underlätta den fortsatta verksamhetens utveckling.

INFRASTRUKTUR

För att kunna hantera den ökade kundtillströmningen med bibehållen servicenivå har telefonin utvecklats med stöd av automatisk röstigenkänning för att koppla samtalen till rätt medarbetare. Nya system och processer har implementerats för att effektivt hantera samtal och e-post på samma sätt och minska väntetiderna för våra kunder.

Under 2004 har SBAB satsat på att konvertera till ett nytt operativsystem på servers och arbetsstationer. I tillägg till detta har ytterligare serverkonsolidering genomförts för att höja driftskvaliteten och sänka driftkostnaderna.

E-post och telefoni är viktiga kanaler för SBAB i den valda affärsmodellen. En ny brandvägg samt spam-filter för e-post har implementerats för att ytterligare höja skyddet mot oönskad tillgång.

IT-STRATEGI

Under 2004 togs en IT-strategi fram för att beskriva samtliga delar av strukturvärdet (se Styrmodell sid 33) och hur detta

hänger samman. I denna slogs ett antal strategiska inriktningar fast för det fortsatta arbetet, bland annat satsningen på en "tjänsteorienterad arkitektur" som ger SBAB stora fördelar avseende möjligheten att ytterligare höja effektiviteten i processerna.

PROJEKTVERKSAMHETEN

SBAB har under 2004 drivit flera projekt för att effektivisera verksamheten. De större projekten har varit:

- *Nytt finanssystem* - Ett nytt systemstöd för finansverksamheten har tagits i produktion under året.
- *Basel II* - Projekt för att anpassa verksamheten för Basel II regelverket.
- *Anpassning till IFRS* - Anpassning av SBAB:s verksamhet för att följa de nya redovisningsreglerna.
- *Projekt för att ge ut säkerställda obligationer*
- *Kundrelationsprojekt* - Projekt med målet att öka kundrelationsvärdet och anpassa vårt erbjudande till olika kundgrupper.



Ägar- & Bolagsstyrning

Det övergripande målet för de statligt ägda företag som verkar på fullt konkurrensutsatta marknader är att skapa värde åt kund och ägare.

ÄGARSTYRNING

Ägarpolicy

Precis som andra ägare har staten olika verktyg för att påverka de statliga företagen; rapporteringskrav, styrelsenomineringar, revisorer, kapitalstruktur och etablerandet av policyer.

Rapporteringskraven syftar till att de statligt ägda företagen och den statliga ägarförvaltningen är genomlysta, vilket är såväl en demokratifråga som en fråga om att visa hur staten hushållar med resurserna. Statens mål är att de statliga företagen ska vara minst lika genomlysta som börsnoterade företag. Staten har upprättat särskilda riktlinjer för den externa ekonomiska rapporteringen.

Syftet med statens styrelsenomineringar är att skapa effektiva styrelser med sådan kompetens som är relevant för den verksamhet och den utvecklingsfas som respektive företag befinner sig i.

Kapitalstrukturen ska optimeras i de statliga företagen. Företagen ska utnyttja både lånat och eget kapital effektivt och företagen ska fokusera på kärnverksamheten.

Regeringen har beslutat att Sverige ska gå i spetsen för omställningen till en ekonomiskt, ekologisk och socialt hållbar utveckling. Det svenska jämställdhetsarbetet ska vara framgångsrikt och en internationell förebild. Hänsyn till miljö, sociala frågor och etik är därför självklara utvärderingsparametrar för de beslut som rör förvaltningen av företag med statligt ägande. Som en del av den statliga ägarstyrningen har staten därför särskilt prioriterat viktiga policyfrågor som samhällsansvar, etik, miljö, jämställdhet, friskare arbetsplatser och öppenhet och genomlysning av statliga bolags verksamhet. Staten har vidare upprättat särskilda riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare och incitamentsprogram i statliga bolag.

Ägarens krav på SBAB

SBAB:s uppdrag från staten är att med utgångspunkt i sedvanlig företagsekonomisk målsättning och en effektiv organisation, bidra till mångfald och konkurrens. SBAB verkar på fullt konkurrensutsatta marknader.

Det ekonomiska kravet är att SBAB:s avkastning (resultat

efter schablonskatt) på genomsnittligt eget kapital, sett över en konjunkturcykel, ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fem procentenheter.

Utdelningsmålet uppgår till en tredjedel av årets vinst.

BOLAGSSTYRNING

Ledning och kontroll av SBAB fördelas mellan aktieägaren, styrelsen och verkställande direktören enligt svensk aktiebologslag och SBAB:s bolagsordning.

Bolagsstämman

Ordinarie bolagsstämma i SBAB hölls den 24 mars 2004 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.

På stämman omvaldes styrelseledamöterna Claes Kjellander (styrelseordförande), Christina Ragsten Pettersson, Jan Berg, Per Erik Granström, Kerstin Grönwall, Lars Linder-Aronson och Michael Thorén. Helena Levander valdes in som ny styrelseledamot. Styrelseledamoten och tidigare VD i SBAB Christer Malm avgick vid bolagsstämman som styrelseledamot och VD i samband med sin pensionering.

Styrelseledamöternas arvoden beslutades på bolagsstämman. Vidare beslutades om ansvarsfrihet för styrelsen för 2003, vinstdisposition för 2003 och fastställelse av bokslutet för 2003. Bolagsstämman beslutade att ändra bolagsordningen så att det av verksamhetsföremålet i bolagsordningen framgår att SBAB kan finansiera sig genom utgivning av säkerställda obligationer.

Styrelsen och dess arbetsformer

SBAB:s styrelse består av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt en ledamot utsedd av arbetstagarorganisationen Finansförbundet. Fram till styrelsemötet 27 oktober 2004 var antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter åtta. Styrelseledamoten Christina Ragsten Pettersson avgick som styrelseledamot den 27 oktober 2004.



Styrelsearbetet sker i enlighet med den arbetsordning som arbetas fram och som årligen fastställs vid styrelsens konstituerande styrelsesammanträde under våren. Arbetsordningen reglerar även arbetsfördelning mellan styrelsen, styrelsens ordförande och VD.

Under verksamhetsåret 2004 har styrelsen haft sex ordinarie styrelsesammanträden. Därutöver har två extra styrelsesammanträden hållits, ett den 5 maj för behandling och beslut om kvartalsbokslutet för första kvartalet och beslut om uppdragsbeskrivningar för styrelsens utskott och ett den 19 augusti för behandling av kvartalsbokslut för årets första sex månader och internrevisionens statusrapport.

Styrelsen har utöver ovanstående frågor behandlat och fattat beslut i strategiska frågor samt fått rapporter om status i stra-

tegiska utvecklingsprojekt i SBAB, till exempel projekt rörande införandet av nya kapitaltäcknings- och redovisningsregler.

Styrelsens sekreterare och protokollförare har under samtliga sammanträden under året varit Christine Ehnström, SBAB:s chefsjurist.

Förutom styrelsens sammanträden följer styrelsen det löpande arbetet och den ekonomiska utvecklingen i SBAB genom att VD varje månad översänder en skriftlig rapport.

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.

Ordinarie styrelsesammanträden 2004

Februari	Mars	Maj	September	Oktober	December
Förslag till årsredovisning 2003 samt beslut om bonusutdelning för 2003 till SBAB:s medarbetare. Redovisning lämnades av SBAB:s revisorers bedömning av verksamheten och statusrapport från internrevisionen. Beslut om bemyndigande för VD att kalla till bolagsstämma fattades.	Konstituerande styrelsesammanträde, beslut om policyer och instruktioner i SBAB samt rekommendation av SBAB:s styrelseledamöter till dotterbolaget FriSpar Bolån AB samt diverse andra bemyndiganden. Beslut fattades vidare om inrättande av ett nytt styrelseorgan – finansutskottet.	Presentation och diskussion av den strategiska inriktningen för affärsplanen 2005.	Strategiska diskussioner avseende affärsplan för 2005 samt ramar för höstens affärsplanarbete i organisationen.	Kvartalsbokslut och utvärdering av styrelse och VD.	Slutligt beslut om affärsplan och budget för 2005.
Studiebesök på SBAB:s kundcenter Utöver de ordinarie styrelsesammanträdena besökte styrelsen SBAB:s kundcenter i Karlstad en dag i november. De fick en presentation av verksamheten och besökte de olika arbetsgrupperna.					

Kreditutskottet

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.

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.

Ledamöterna i kreditutskottet har under året varit: Christina Ragsten Pettersson, (ordförande fram till 27 oktober 2004), Claes Kjellander (ordförande från och med den 27 oktober 2004), Jan Berg, Eva Cederbalk (VD) och Helena Levander (ledamot från den 27 oktober 2004).

Kreditutskottet har under året haft femton sammanträden.

Revisionskommittén

I revisionskommittén ingår tre av styrelsen utsedda styrelseledamöter, varav en är ordförande.

SBAB representeras av chefen för internrevisionen. Dessutom deltar bolagets stämмоvalda revisor. Kommitténs uppgifter är att granska bolagets styrning, externa rapportering och interna kontroll.

Kommitténs uppgift är vidare att inför styrelsebeslut och föredragning i styrelsen bereda internrevisionens plan för kommande år och dess avrapporteringar, den stämмоvalda revisorns plan och rapportering, bolagets redovisningsprin-

ciper och förändrade redovisningsregler, delårsrapport och årsbokslut, utvärdering av stämмоvald revisor och att följa framtagandet av bolagets riskanalys och internrevisionens utvärdering av internkontrollen.

Ledamöterna i revisionskommittén har under året varit: Christina Ragsten Pettersson, (ordförande fram till 27 oktober 2004), Jan Berg (ordförande från den 16 december 2004), Kerstin Grönwall och Lars Linder-Aronson (ledamot från den 16 december 2004). Chefen för internrevisionen i SBAB har under året varit föredragande och sammankallande i revisionskommittén.

Revisionskommittén har under året haft fem sammanträden.

Finansutskottet

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 riskmanager.

Annan av styrelsen utsedd ledamot har endast en rådgivande funktion och deltar inte i fattandet av beslut.

Finansutskottets uppgift är att fatta beslut i enlighet med av styrelsen fastställd finansinstruktion gällande kreditrisklimiter för finansverksamheten samt att vid eventuella limitöverskridanden till följd av förändringar i valutakurs eller ränteläge ta ställning till åtgärder, instruktioner avseende hantering av kreditrisklimiter, 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.

Finansutskottet inrättades i samband med styrelsens sammanträde i mars 2004.

Ledamöterna i finansutskottet har under året varit: Lars Linder-Aronson (ordförande), Helena Levander, Bo Marking och Eva Cederbalk (VD).

Finansutskottet har under året haft sex sammanträden.

Ersättningsutskottet

I ersättningsutskottet ingår två av styrelsen utsedda styrelseledamöter, varav en är utskottets ordförande, samt SBAB:s VD. Företagets HR-chef kan vid behov adjungeras till utskottet.

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda principer för fast respektive rörlig ersättning, övriga förmåner, pension, uppsägningstid och avgångsvederlag avseende företagsledningen.

Ersättningsutskottet kan besluta i frågor rörande anställningsvillkor för företagsledningen dock inte för VD varom styrelsen beslutar.

Ersättningsutskottet ska därutöver följa upp den totala löneutvecklingen i bolaget samt bereda frågor rörande SBAB:s ersättningssystem och incitamentsprogram.

Ledamöterna i ersättningsutskottet har under året varit: Claes Kjellander (ordförande), Michael Thorén och Eva Cederbalk (VD).

Ersättningsutskottet har under året haft två sammanträden.

ÖVRIGA KONTROLLERANDE ORGAN

Revisorer

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 2002 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.

Internrevisionen

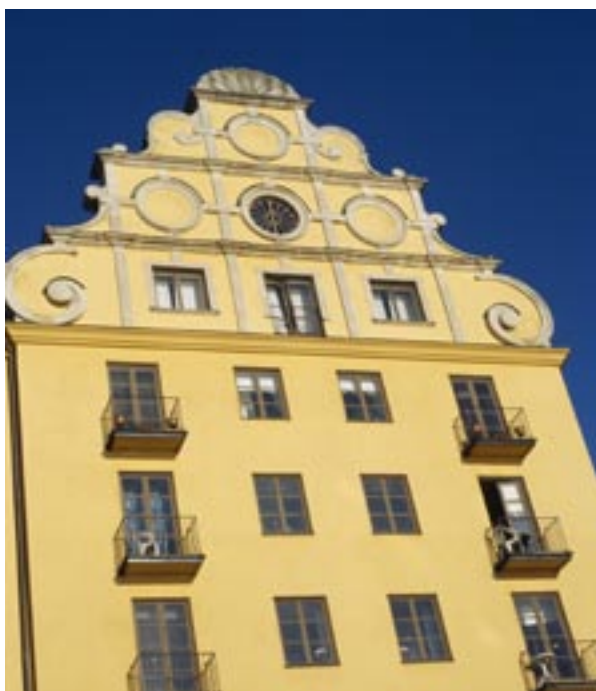
SBAB har en internrevision som består av två medarbetare. SBAB:s internrevision är en oberoende granskningsfunktion i enlighet med FFFS 1999:12, 10§. Internrevisionen är organisatoriskt underställd VD och rapporterar direkt till styrelsen.

Internrevisionens uppgifter är att följa upp att verksamheten inom SBAB-koncernen har en omfattning och inriktning som överensstämmer med styrelsens direktiv till verksamheten, granska och utvärdera organisation samt rutiner och intern kontroll för bolag inom SBAB-koncernen. Internrevisionen granskar och utvärderar utveckling, drift och förvaltning av IT-system. Internrevisionen utför även särskilda utredningar på uppdrag av styrelsen eller VD. Internrevisionen kan också bistå verksamheten med råd och rekommendationer inom internrevisionens kompetensområden (huvudsakligen intern kontroll och styrning).



Styrmodell

SBAB:s strategiska affärsplan utgör grunden för planering, styrning och uppföljning av företagets verksamhet. Ett styrkort används för planering och uppföljning utifrån fem områden; kund, finans, medarbetare, struktur och samhälle. Genom styrkortet kan SBAB koppla verksamheten till de övergripande strategierna och skapa ett arbetssätt som får hela organisationen att sträva mot samma mål.



KUNDVÄRDE

Målet för kundvärdet är att SBAB ska ha bolånebranschens mest nöjda kunder. Detta mäts med hjälp av Svenskt Kvalitetsindex (SKI). Mätningen för 2004 visar att SBAB hade de mest nöjda privatkunderna med ett index på 78,2 jämfört med branschen som hade 72,5. För företagskunder hade SBAB de näst mest nöjda kunderna och ett index på 72,9 jämfört med branschens 71,7.

SBAB har som övergripande strategi att vara prisledande och inom ramen för detta erbjuda service i mästarklass. Vår service i mästarklass bygger på att vi bemöter alla kunder professionellt, trevligt och korrekt. Vi har som målsättning att handlägga alla privatpersoners ansökningar samma dag de kommer in och hålla en löpande kontakt med våra befintliga kunder.

FINANSKAPITAL

Finanskapitalet behandlar SBAB utifrån ägarens krav på lönsamhet.

Ägarens krav på räntabilitet på eget kapital för 2004 har beräknats till 8,8%. Utfallet blev 9,5%.

MEDARBETARVÄRDE

Under året återgick SBAB till medarbetarundersökningens index som mål för medarbetarvärdet. Årets utfall blev 75,8 (75,4). Målet för 2004 var ursprungligen att genomföra en kvalitetscertifiering. Till följd av en mycket hög arbetsbelastning i organisationen nedprioriterades aktiviteten.

Medarbetarna är en viktig resurs vars kompetens måste tillvaratas och utvecklas. En kund kommer oftast i kontakt med företagets olika delar och därför är det av avgörande betydelse för företagets framgång att alla drivs av samma värderingar och serviceanda.

STRUKTURVÄRDE

Strukturvärdet belyser SBAB:s interna processer och system och hur dessa utvecklas för att öka den interna effektiviteten. Smidigare processer och högre effektivitet skapar nöjdare medarbetare och kunder. Målet för 2004 är ett I/K-tal inklusive kreditförluster på 2,3. Utfallet blev 2,4.

SAMHÄLLSVÄRDE

SBAB:s samhällsvärde belyser företagets förmåga att utgöra en konkurrensfaktor och öka kunskapen bland allmänheten om möjliga alternativ på bolånemarknaden.

Målet för samhällsvärdet har utgått från SBAB:s strategiska inriktning att öka marknadsandelarna för privatkunder och bostadsrättsföreningar. Målet för 2004 var 8,3% för privatkunder och utfallet blev 8,4%. För bostadsrättsföreningar var målet 18,1% och utfallet blev 18,0%.

Resultat

RESULTAT SBAB-KONCERNEN

Koncernen redovisade ett rörelseresultat på 678 mnkr (721 mnkr). 2004 års rörelseresultat är cirka 6% lägre i jämförelse med föregående år. Resultatnedgången förklaras av ett lägre räntenetto för 2004.

SBAB:s räntabilitet på eget kapital uttryckt som ett genomsnitt under femårsperioden 2000-2004 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 2000-2004 innebar detta cirka 9,5%, vilket innebär att SBAB uppnår ägarens räntabilitetskrav. För 2004 har avkastningskravet beräknats till 8,8% vilket medför att årets resultat överträffar avkastningskravet.

RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till 1 214 mnkr (1 253 mnkr) och är 3% lägre i jämförelse med föregående år. Räntenettet har påverkats negativt av det lägre ränteläget, förräntning på eget kapital och flöden än 2003. Marginaleffekten från utlåningsportföljen har dock utvecklats positivt i takt med fortsatt god utveckling av utlåning till privatmarknaden. Övergången till nytt systemstöd i finansverksamheten har inneburit en utveckling

av värderings- och periodiseringstekniken vilket belastat räntenettet med 20 mnkr för 2004.

Placeringsmarginalen (räntenettet i förhållande till genomsnittlig balansomslutning) minskade från 0,93% för 2003 till 0,91% för 2004, vilket förklaras av något lägre räntenetto samtidigt som balansomslutningen ökat.

ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Nettot från provisionsintäkter och kostnader samt övriga rörelseintäkter uppgick till -38 mnkr (-28 mnkr). Provisionsintäkterna ökade under året med 13% till 58 mnkr och förklaras av ökade utlåningsprovisioner och förvaltningsintäkter från gjorda värdepapperiseringar. Provisionskostnaderna uppgick till 96 mnkr, vilket är en ökning med 18%. Ökningen förklaras av att ersättningen till våra samarbetspartner ökar som en följd av den fortsatt goda försäljningsutvecklingen i samarbetsportföljen.

OMKOSTNADER

Omkostnaderna (totala kostnader exklusive kreditförluster) uppgick till 505 mnkr (481 mnkr). Personalkostnaderna minskade till 225 mnkr (227 mnkr), vilket främst förklaras av lägre pensionskostnader. Satsningen på marknadsföring har fort-





Tabell 12 Osäkra lånefordringar, oreglerade lånefordringar och reserveringar

	2004	2003	2002
Osäkra lånefordringar (mnkr)	214	220	673
Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar (mnkr)	57	63	206
Oreglerade lånefordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte ingår i osäkra fordringar (mnkr)	145	186	294
Totala reserveringar (mnkr)	281	307	391
Reserveringsgrad utlåningsportföljen (%)	0,21	0,24	0,29
Kreditförluster netto (mnkr)	7	(28)	(74)

satt och kostnaden ökade till 50 mnkr (46 mnkr). Den positiva volymutvecklingen och ökningen av antalet kunder inom privatmarknaden har medfört en ökning i de volymrelaterade kostnaderna såsom kreditupplysningar, fastighetsinformation och porto. Vidare har kostnaderna påverkats av att SBAB även under 2004 bedrivit en mycket omfattande projektverksamhet bland annat med avseende på Basel II, säkerställda obligationer, ett nytt kundvårdskoncept samt nya redovisningsregler IFRS/IAS. Totalt uppgick övriga omkostnader till 212 mnkr (196 mnkr).

Avskrivningar uppgick till 18 mnkr (12 mnkr) och ökningen förklaras främst av avskrivningar på gjorda investeringar i immateriella tillgångar avseende IT-system under 2003.

KREDITFÖRLUSTER OCH OSÄKRA LÅNEFORDRINGAR

Kreditförlusterna har minskat väsentligt under året. Kreditförlusterna var fortsatt låga och uppgick netto till positivt 7 mnkr (–28 mnkr).

Osäkra fordringar minskar och vid utgången av 2004 uppgick de till 214 mnkr (220 mnkr). De specifika reserveringarna för individuellt värderade fordringar uppgick till 118 mnkr (118 mnkr) och osäkra fordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar uppgick till 96 mnkr (102 mnkr). Den positiva trenden har medfört att många osäkra fordringar har åtgärdats. Reserveringsgraden avseende specifikt reserverade osäkra fordringar var 55% (54%). Den gruppvisa reserven för individuellt värderade lånefordringar uppgick vid årets slut till 144 mnkr.

SBAB har gjort en analys av mindre företagskunder där panter överstiger marknadsvärdet. Med bättre kännedom om denna del av utlåningsportföljen har gruppvis reservering gjorts på förväntade kreditförluster dels hänförliga till orter som SBAB bedömt har en svag tillväxt och dels orter utanför storstadsregionerna som SBAB bedömt har en osäker utveckling på grund av stora infrastrukturella förändringar som exempelvis nedläggningshotade regementen samt ett IT- och telekomtungt näringsliv. Efterfrågan på bostäder har minskat på dessa orter och SBAB intar en mycket försiktig hållning i bedömningen av den fortsatta utvecklingen.

Under 2005 kommer en ny modell att tillämpas för fastställande av den gruppvisa reserven för annars individuellt reserverade fordringar. Den nya modellen baseras på statistiska förlustriskberäkningar i enlighet med Basel II.

En allt större del av nyutlåningen sker till privatkunder där processen är automatiserad för att analysera återbetalningsförmågan samt värdera marknadsvärdet på fastigheten där vi inte har träffat kunden fysiskt. Reserven för gruppvisa homogena lånefordringar uppgick vid årets slut till 19 mnkr.

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

FÖRBEREDELSE FÖR NYA REDOVISNINGSGREGLER (IFRS/IAS)

Alla noterade moderbolag i EU ska tillämpa den av IASB (International Accounting Standards Board) framtagna redovisningsstandarden. Standarden ska dock inte tillämpas fullt ut, vilket innebär att det finns en del skillnader mellan EU:s och IASB:s regler. Krav på tillämpning av standarden gäller från och med 2005 och avser bolagens koncernredovisning. För de bolag som enbart är noterade med skuldebrev kan respektive medlemsland fatta beslut om ett senareläggande till 2007. Riksdagen beslutade i slutet av förra året att Sverige ska utnyttja denna möjlighet.

SBAB har enbart emitterat noterade skuldebrev och förbereder för en tillämpning av IFRS 2007.

Under året har ett omfattande kartläggningsarbete genomförts av vilka effekter som tillämpningen av IFRS kommer att ha på SBAB:s redovisning. Tyngdpunkten för arbetet har varit regler rörande redovisning av finansiella instrument i IAS 39. Där har fokus varit på analys av regler för säkringsredovisning i IAS 39. I nuläget råder dock en betydande osäkerhet om hur reglerna för säkringsredovisning kommer att vara utformade 2007.

En tillämpning av IFRS kommer att innebära förändringar beträffande SBAB:s koncernstruktur. Värdepapperiseringsbolagen kommer, till skillnad mot vad som nu gäller, att konsolideras i SBAB-koncernen. I not 39 redovisas effekterna av en sådan konsolidering. FriSpar Bolån AB, som ägs till 51% av Sveriges Bostadsfinansieringsbolag, SBAB och som nu redovisas som ett dotterbolag, kommer vid en tillämpning av IAS att redovisas som ett joint venture.

KAPITALTÄCKNING

Vid årets slut var kapitaltäckningsgraden 10,0% (10,2%) och primärkapitalrelationen var 8,4% (8,4%). Det egna kapitalet har ökat genom upparbetad och behållen vinst, samtidigt som det riskvägda beloppet ökat som en följd av tillväxten i låneportföljen. Den sammanlagda effekten av under tidigare år genomförda värdepapperiseringstransaktioner var 1,2 procentenheter på kapitaltäckningsgraden och 1,5 procentenheter på primärkapitalsrelationen.

SVERIGES BOSTADSFINANSIERINGS- AKTIEBOLAG, SBAB (PUBL)

Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat på 676 mnkr (699 mnkr). Kapitalbasen uppgick vid årets slut till 6 120 mnkr (5 799 mnkr). För 2004 års verksamhet föreslår styrelsen att 139 mnkr (143 mnkr) delas ut till ägaren. Kapitaltäckningsgraden var i slutet av året 10,6% (10,6%).

FRISPAR BOLÅN AB

FriSpar Bolån AB ägs till 51% av Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB och till resterande del av Sparbankerna Finn och Gripen. Rörelseresultatet (före skatt och bokslutsdispositioner) uppgick till 0,1 mnkr (-0,4 mnkr). Den 31 december 2004 var låneportföljen 11 035 mnkr (8 232 mnkr) och kapitaltäckningsgraden var 9,1% (8,9%).

UTDELNINGSPRINCIP

Utdelningsprincipen är att en tredjedel av nettovinsten efter skatt i det av staten helägda bolaget ska delas ut till ägaren.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår i enlighet med ägarens riktlinjer att 139 mnkr delas ut till ägaren.



Femårsöversikt

mnkr	2004	2003	2002	2001	2000
Ränteintäkter	5 820	6 774	7 675	8 078	8 398
Räntekostnader	(4 606)	(5 521)	(6 500)	(7 009)	(7 500)
Räntenetto	1 214	1 253	1 175	1 069	898
Övriga rörelseintäkter	(38)	(28)	(12)	(11)	(8)
Summa rörelseintäkter	1 176	1 225	1 163	1 058	890
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(18)	(12)	(12)	(15)	(16)
Övriga rörelsekostnader	(487)	(469)	(459)	(447)	(393)
Summa rörelsekostnader	(505)	(481)	(471)	(462)	(409)
Resultat före kreditförluster	671	744	692	596	481
Kreditförluster inkl värdeförändring egendom	7	(23)	(74)	(55)	(12)
Rörelseresultat	678	721	618	541	469
Utlåningsportfölj	130 907	125 772	133 840	137 430	139 734
Övriga tillgångar	4 194	6 082	3 978	9 295	11 359
Summa tillgångar	135 101	131 854	137 818	146 725	151 093
Emitterade värdepapper m m	119 025	118 018	122 970	132 498	129 206
Övriga skulder	8 781	6 984	8 461	7 291	15 470
Avsättning för uppskjuten skatt	274	246	212	199	188
Efterställda skulder	1 482	1 482	1 482	2 418	2 221
Eget kapital inkl minoritetsintresse	5 539	5 124	4 693	4 319	4 008
Summa skulder och eget kapital	135 101	131 854	137 818	146 725	151 093
Antal anställda (årsmedel)	391	384	388	368	365
Nyutlåning, mnkr	28 572	21 888	15 144	23 638	21 930
Kreditförluster i % av utlåning	-0,01%	0,02%	0,06%	0,04%	0,01%
Osäkra fordringar efter specifik reservering, mnkr	96	102	379	284	498
Reserveringsgrad i förhållande till utlåning	0,21%	0,24%	0,29%	0,24%	0,25%
Konsolideringsgrad	4,3%	4,1%	3,6%	3,1%	2,8%
Soliditet	4,1%	3,9%	3,4%	2,9%	2,7%
Kapitaltäckningsgrad	10,0%	10,2%	10,0%	9,5%	9,7%
Primärkapitalrelation	8,4%	8,4%	7,8%	7,0%	6,8%
Räntabilitet på eget kapital, faktisk skatt	9,5%	11,0%	10,1%	9,5%	8,8%
I/K-tal exkl kreditförluster	2,3	2,5	2,5	2,3	2,2
I/K-tal inkl kreditförluster	2,4	2,4	2,1	2,0	2,1
Placeringsmarginal	0,91%	0,93%	0,83%	0,72%	0,59%

Definitioner på nyckeltal

Antal anställda • fast och tillfälligt anställda (årsmedeltal)

Nyutlåning • bruttoutlåning

Kreditförluster i % av utlåning • kreditförluster i förhållande till utlåning vid årets slut

Osäkra fordringar efter specifik reservering • osäkra fordringar netto efter specifik reservering för individuellt värderade fordringar

Reserveringsgrad i förhållande till utlåning • total reserv för sannolika kreditförluster i förhållande till utlåning

Konsolideringsgrad • eget kapital inkl minoritetsintresse och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning vid årets slut

Soliditet • eget kapital inkl minoritetsintresse i förhållande till balansomslutning vid årets slut

Kapitaltäckningsgrad • kapitalbas/riskvägt belopp

Primärkapitalrelation • primärkapital/riskvägt belopp

Räntabilitet på eget kapital • rörelseresultat efter faktisk skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital

I/K-tal, exkl kreditförluster • summa intäkter/(summa rörelsekostnader-kreditförluster)

I/K-tal, inkl kreditförluster • summa intäkter/summa rörelsekostnader

Placeringsmarginal • räntenetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Resultaträkning

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2004	2003	2004	2003
Ränteintäkter		5 820	6 774	5 748	6 720
Räntekostnader		(4 606)	(5 521)	(4 623)	(5 536)
Räntenetto	1	1 214	1 253	1 125	1 184
Erhållna utdelningar		–	0	–	0
Provisionsintäkter	2	58	51	96	80
Provisionskostnader	3	(96)	(81)	(46)	(43)
Övriga rörelseintäkter	4	0	2	0	2
Summa rörelseintäkter		1 176	1 225	1 175	1 223
Allmänna administrationskostnader	5	(426)	(414)	(432)	(434)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	(18)	(12)	(13)	(12)
Övriga rörelsekostnader	7	(61)	(55)	(61)	(55)
Summa kostnader före kreditförluster		(505)	(481)	(506)	(501)
Resultat före kreditförluster		671	744	669	722
Kreditförluster, netto	8	7	(28)	7	(28)
Värdeförändring på övertagen egendom	9	–	5	–	5
Rörelseresultat		678	721	676	699
Bokslutsdispositioner	10	–	–	(95)	(102)
Minoritetens andel av årets resultat		(0)	0	–	–
Skatt på årets resultat	11	(193)	(202)	(166)	(167)
Årets resultat		485	519	415	430

Balansräkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	Not	04-12-31	03-12-31	04-12-31	03-12-31
TILLGÅNGAR					
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker		0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	12	225	709	225	709
Utlåning till kreditinstitut	13	2 406	3 777	13 389	11 963
Utlåning till allmänheten	14	130 907	125 772	119 872	117 540
Aktier och andelar	15	0	1	0	1
Aktier och andelar i koncernföretag	16	–	–	280	204
Immateriella anläggningstillgångar	17	39	31	16	9
Materiella tillgångar	18	21	22	21	22
Övriga tillgångar	19	930	931	928	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	573	611	587	620
Summa tillgångar		135 101	131 854	135 318	131 997
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	21	6 596	4 562	6 583	4 550
Emitterade värdepapper m m	22	119 025	118 018	119 575	118 418
Övriga skulder	23	124	170	125	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 061	2 252	2 038	2 228
Avsättningar	25	274	246	–	–
Efterställda skulder	26	1 482	1 482	1 482	1 482
Summa skulder		129 562	126 730	129 803	126 849
Obeskattade reserver	27	–	–	952	857
Minoritetsintresse		271	198	–	–
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital	28				
Aktiekapital		1 958	1 958	1 958	1 958
Bundna reserver/Reservfond		1 095	1 026	392	392
Fritt eget kapital					
Fria reserver/Balanserad vinst		1 730	1 423	1 798	1 511
Årets resultat		485	519	415	430
Summa eget kapital		5 268	4 926	4 563	4 291
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		135 101	131 854	135 318	131 997
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter för egna skulder	29				
Övriga ställda säkerheter	Inga				
Ansvarsförbindelser	Inga				
Åtaganden	30				

Förändringar i eget kapital

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	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

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Likvida medel vid årets början	3 777	581	3 777	571
Övertaget i samband med fusion	–	–	–	10
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Erhållna räntor och provisioner	5 939	7 011	5 899	6 981
Betalda räntor och provisioner	(3 966)	(5 136)	(3 929)	(5 106)
Erhållna utdelningar på aktier och liknande värdepapper	–	0	–	0
Inbetalningar avseende tidigare bortskrivna lån	9	27	9	27
Utbetalningar till leverantörer och anställda	(491)	(495)	(497)	(515)
Betalda inkomstskatter	(177)	(162)	(177)	(161)
Ökning/minskning av utlåning till allmänheten	(5 109)	8 152	(2 306)	10 242
Ökning/minskning av värdepapper, omsättningstillgångar	483	461	483	461
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut	2 034	(1 738)	2 033	(1 739)
Emission av långfristig upplåning	45 318	53 937	45 468	54 037
Återbetalning av räntebärande värdepapper	(45 798)	(51 903)	(45 798)	(51 903)
Minskning/ökning av övrig upplåning, kortfristig	510	(6 366)	510	(6 366)
Förändringar av övriga tillgångar och skulder	(27)	(466)	(2 828)	(2 558)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(1 275)	3 322	(1 133)	3 400
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	2	0	2
Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar	(26)	(40)	(19)	(18)
Lämnat aktieägartillskott	–	–	(76)	(51)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(26)	(38)	(95)	(67)
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Återbetalning av förlagslån	–	–	–	–
Utbetald utdelning	(143)	(137)	(143)	(137)
Erhållet aktieägartillskott från minoritet	73	49	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(70)	(88)	(143)	(137)
Minskning/ökning 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.

Kapitaltäckningsanalys

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	04-12-31	03-12-31	04-12-31	03-12-31
KAPITALBAS				
Eget kapital	5 127	4 783	4 424	4 148
Obeskattade reserver, efter avdrag för skatt	–	–	685	617
Minoritetsintresse	271	198	–	–
Avgår immateriella tillgångar	(39)	–	(16)	–
Summa primärt kapital	5 359¹	4 981	5 093¹	4 765
Tidsbundna förlagslån	760	760	760	760
Eviga förlagslån	722	722	722	722
Summa supplementärt kapital	1 482	1 482	1 482	1 482
Kapitalförstärkning till värdepapperiseringsbolag	(455)	(448)	(455)	(448)
Summa kapitalbas	6 386	6 015	6 120	5 799

RISKVÄGT BELOPP

KONCERNEN (mnkr)	Poster i balansräkningen	Poster utanför balansräkningen	Summa placeringar	Riskvägt belopp 04-12-31	Riskvägt belopp 03-12-31
Riskgrupp					
A = 0 %	25 225	0	25 225	0	0
B = 20 %	2 803	1 228	4 031	806	1 101
C = 50 %	89 372	983	90 355	45 178	42 863
D = 100 %	17 678	281	17 959	17 959	15 034
Summa riskvägt belopp				63 943	58 998

MODERBOLAGET (mnkr)	Poster i balansräkningen	Poster utanför balansräkningen	Summa placeringar	Riskvägt belopp 04-12-31	Riskvägt belopp 03-12-31
Riskgrupp					
A = 0 %	36 508	0	36 508	0	0
B = 20 %	2 803	1 228	4 031	806	1 101
C = 50 %	79 520	983	80 503	40 252	39 069
D = 100 %	16 487	281	16 768	16 768	14 294
Summa riskvägt belopp				57 826	54 464

BERÄKNING AV KAPITALTÄCKNINGSGRAD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	04-12-31	03-12-31	04-12-31	03-12-31
Primärt kapital	5 359	4 981	5 093	4 765
Kapitalbas	6 386	6 015	6 120	5 799
Riskvägt belopp	63 943	58 998	57 826	54 464
Primärkapitalrelation, %	8,4	8,4	8,8	8,7
Kapitaltäckningsgrad, %	10,0	10,2	10,6	10,6

¹ Föreslagen utdelning om 139 mnkr (143 mnkr) har ej medräknats i det primära kapitalet.

Redovisningsprinciper

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

Samtliga belopp anges i miljoner svenska kronor (mnkr).

Nya redovisningsprinciper 2004

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om Ersättningar till anställda (RR29) som trätt i kraft under 2004. Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade från föregående år.

Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och omfattar moderbolaget och FriSpar Bolån, som ägs till 51%.

Värdepapperiseringsbolagen konsolideras inte i SBAB-koncernen, då koncerndefinitionen enligt Finansinspektionens föreskrifter och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag 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. SBAB inklusive värdepapperiseringsbolag åskådliggörs i not 39.

Värdepapperisering av lånefordringar

Lånefordringar som värdepapperiserats redovisas inte i SBAB:s balansräkning. Överlåtelsen 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 intäktsförs i SBAB i takt med att resultatet intjänas och redovisas som räntointäkter.

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

Affärsdagsredovisning

Emitterade och förvärvade värdepapper, inklusive samtliga derivainstrument, redovisas på affärsdagen, dvs 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 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). Räntointäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Räntointäkter på osäkra fordringar intäktsförs dock enligt kontantprincipen.

Provisionsintäkter intäktsförs löpande i enlighet med avtalsvillkoren.

Finansiella instrument

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

Finansiella anläggningstillgångar

Lånefordringar klassificeras som finansiell anläggningstillgång och redovisas vid utlåningstidpunkten till sitt anskaffningsvärde, dvs 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 kontraktsvillkoren. 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

Företagsmarknadsportföljen 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 skall värderas individuellt, men där förlusterna ännu inte kan hänföras till de individuella fordringarna, görs gruppvis reservering för dessa kreditförluster. Inom SBAB är denna reserv framförallt avsedd att täcka ännu ej identifierade risker bland företagskundportföljens mindre krediter på orter som SBAB bedömt som svaga.

Gruppvis värdering av homogena grupper av lånefordringar

Privatmarknadsportföljens 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 och 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 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. Realiserade resultat från dessa instrument periodiseras över instrumentets ursprungliga räntebindningstid.

Räntebärande finansiella tillgångar som inte omfattas av säkringsredovisning, värderas till det lägsta av upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde, dvs enligt lägsta värdets princip. Realiserade vinster/förluster och realiserade 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 obligationer periodiseras över den återköpta obligationens räntebindningstid då återköpet utgör ett led i hanteringen av ränterisker i upplåningsverksamheten eller är att betrakta som ett skuldbyte.

Obligationsemissioner med återköpsavtal, sk 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 fastförräntad ut- och upplåning. Dessa utgör del av säkringsredovisningen och redovisas därför till anskaffningsvärde eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde.

Kursvinster och kursförluster som uppstår vid förtida avveckling av derivatinstrument, eller som resultat av gjorda terminsaffärer, periodiseras över den säkrade tillgångens eller skuldens återstående räntebindningstid.

Övrigt

Värdering av fordringar och skulder i utländsk valuta

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av effekter av ändrade valutakurser (RR8). Obligationer och certifikat som emitterats i utländsk valuta samt derivatinstrument som använts för säkring av valutaexponeringen i dessa skulder värderas till balansdagens valutakurs. Realiserade valutakursdifferenser på säkrade instrument neutraliseras därmed i huvudsak av valutakursdifferenserna på derivatinstrumenten. Eventuell återstående nettoeffekt av valutakursförändringar redovisas under balansposten emitterade värdepapper. Efterställda skulder värderas och redovisas enligt samma princip. Övriga fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Materiella tillgångar

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av Materiella anläggningstillgångar (RR12) Materiella tillgångar värderas till anskaffningsvärdet reducerat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar av materiella tillgångar

Avskrivningar sker linjärt över den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden beräknas uppgå till fyra år för datainventarier respektive fem år för övriga inventarier.

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.

Resultatet av fastighetsförvaltningen nettoredovisas med hyresintäkter och kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt under raden övriga rörelseintäkter eller under raden övriga rörelsekostnader.

Immateriella anläggningstillgångar

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av Immateriella tillgångar (RR15). Investeringar i förvärvad och/eller egenutvecklad programvara värderas till anskaffningsvärdet reducerat med ackumulerade avskrivningar. En förutsättning för att aktivering skall ske är att

- resursen kontrolleras av företaget och bedöms ge ekonomiska fördelar i framtiden
- nedlagda utgifter är direkt hänförlig till utveckling av programmet.

Utvecklingskostnader aktiveras endast i koncernredovisningen.

Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar sker över den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden beräknas uppgå till fyra eller fem år.

Nedskrivningar

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

Skatter

SBAB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation om Inkomstskatter (RR9). Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgörs av skatt som skall 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.

Pensioner

SBAB tillämpar från och med den 1 januari 2004 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 tryggs genom försäkring hos SPP. Enligt RR29 och ett uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp, URA 42, är dessa sk förmånsbestämda planer som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2004 har SPP inte kunnat presentera sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa som förmånsbestämda planer. I enlighet med URA 42 redovisas de därför som avgiftsbestämda planer. För övriga förmånsbestämda planer fastställs en pensionsskuld som redovisas i balansräkningen. Beräkning sker utifrån aktuariella antaganden och enligt den metod som RR29 föreskriver.

Rapportering för segment

SBAB:s verksamhet rapporteras inte fördelat på olika segment, då bolaget är verksamt på ett geografiskt område, Sverige, och inom en rörelsesegment, Utlåning.

Nya redovisningsprinciper 2005

Alla noterade moderbolag i EU ska tillämpa den av IASB (International Accounting Standards Board) framtagna redovisningsstandarden, IFRS. 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 kommer inte att gå över till IFRS 2005 utan förbereder för en tillämpning 2007.

Noter till resultat- och balansräkning

Not 1	Räntenetto	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2004	2003	2004	2003
	<i>Ränteintäkter</i>				
	Utlåning till kreditinstitut	67	70	411	385
	Utlåning till allmänheten	5 650	6 584	5 234	6 215
	Värdepapperiserade lån	95	97	95	97
	Räntebärande värdepapper	8	23	8	23
	Summa	5 820	6 774	5 748	6 720
	<i>Räntekostnader</i>				
	Skulder till kreditinstitut	96	193	96	193
	Upplåning från allmänheten	14	12	14	12
	Räntebärande värdepapper	4 363	5 180	4 380	5 195
	Efterställda skulder	85	90	85	90
	Övrigt	48	46	48	46
	Summa	4 606	5 521	4 623	5 536
	Räntenetto	1 214	1 253	1 125	1 184

Medelränta på utlåningen till allmänheten har under året uppgått till 4,39% (2003 5,05%), exklusive tilläggsköpeskilling från värdepapperiseringsbolag.

I moderbolaget var medelräntan på utlåningen till allmänheten 4,39% (5,04%). Av moderbolagets ränteintäkter avser 345 mnkr (315 mnkr) koncernföretag.

MEDELBALANSER TILL OVANSTÅENDE POSTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Utlåning till kreditinstitut	3 131	2 903	12 685	12 112
Utlåning till allmänheten	128 755	130 462	119 181	123 220
Räntebärande värdepapper	272	560	272	560
Skulder till kreditinstitut	4 199	5 939	4 199	5 939
Upplåning från allmänheten	694	370	694	370
Räntebärande värdepapper	116 826	119 714	117 302	120 050

Not 2	Provisionsintäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2004	2003	2004	2003
	Utlåningsprovisioner	26	23	64	52
	Förvaltning av värdepapperiseringsbolag	32	28	32	28
	Summa	58	51	96	80

Not 3	Provisionskostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2004	2003	2004	2003
	Värdepappersprovisioner	19	20	19	20
	Övriga provisioner	77	61	27	23
	Summa	96	81	46	43

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Realisationsvinst vid avyttring av materiella tillgångar	0	1	0	1
Övriga rörelseintäkter	0	1	0	1
Summa	0	2	0	2

Not 5 Allmänna administrationskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Personalkostnader				
– löner och arvoden	144	140	144	140
– kostnad för pensionspremier	24	31	24	31
– andra sociala kostnader	57	56	57	56
IT-kostnader	88	75	94	92
Hyror och andra lokalkostnader	24	26	24	26
Övriga administrationskostnader	89	86	89	89
Summa	426	414	432	434

Medelantal anställda

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Kvinnor	231	225	231	225
Män	160	159	160	159
Totalt medelantal anställda	391	384	391	384

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Styrelse				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	14	14	6	6
Totalt antal styrelseledamöter	16	16	8	8

Verkställande ledning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Kvinnor	5	4	4	3
Män	7	10	5	8
Totalt antal personer i verkställande ledning	12	14	9	11

Löner och andra ersättningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Styrelse, VD och vVD	6	6	6	6
Övriga personer i moderbolagets verkställande ledning	8	8	8	8
Övriga anställda	130	126	130	126
Totala löner och andra ersättningar	144	140	144	140

Lön och andra ersättningar till verkställande direktören Eva Cederbalk (fr o m 2004-02-16) uppgår till 2,2 mnkr. Inga bil- eller naturaförmåner har utgått. Lön och andra ersättningar till före detta verkställande direktören Christer Malm (tom 2004-03-24) uppgår till 0,8 mnkr (2,2 mnkr). Inga bil- eller naturaförmåner har utgått. Lön och andra ersättningar till före detta vVD Krister Orrell (t o m 2004-06-30) uppgår till 0,8 mnkr (1,3 mnkr). Inga bil- eller naturaförmåner har utgått. Lön och andra ersättningar till vVD Peter Gertman uppgår till 1,6 mnkr (1,4 mnkr). Inga bil- eller naturaförmåner har utgått (0,1 mnkr).

Lön och andra ersättningar till verkställande ledningen i övrigt uppgår till 8,3 mnkr (8,4 mnkr). Naturaförmån till verkställande ledning i övrigt (ränteförmån, kostförmån, sjukvårdsförmån samt bilförmån) utgår med 0,1 mnkr (0,1 mnkr).

Lön och andra ersättningar till verkställande ledning som huvudsakligen har bestått av följande funktioner (mnkr): Finansdirektör 1,9, Kreditchef 1,3, Chefsjurist 0,8, Chef Affärsstöd 1,3, Ekonomichef 0,9 samt Chef Affärsutveckling & Kommunikation 1,3.

I övrigt uppgår ersättningar till funktioner som under kortare period ingått i verkställande ledning (mnkr): HR-chef 0,1 (fr o m 2004-12-01), Redovisningschef 0,1 (t o m 2004-02-29) samt Informationschef 0,6 (t o m 2004-08-31).

Forts not 5 Pensionskostnaden, inklusive särskild löneskatt, uppgår till 29,7 mnkr (38,0 mnkr).

Pensionskostnaden inklusive särskild löneskatt (mnkr) för VD Eva Cederbalk 0,6 (fr o m 2004-03-24), för före detta VD Christer Malm 0,4 (7,8) (t o m 2004-03-30), tidigare vVD Krister Orrell 3,4 (1,4) (t o m 2004-06-30) och för vVD Peter Gertman 0,7 (0,7).

För övriga i verkställande ledningen har pension, inkl särskild löneskatt, totalt betalats med 2,6 mnkr (2,8 mnkr). Pensionskostnad inklusive särskild löneskatt (mnkr) för ledningsgruppen som huvudsakligen har bestått av följande funktioner: Finansdirektör 0,7, Kreditchef 0,4, Chefsjurist 0,2, Chef Affärsutveckling & Kommunikation 0,3, Chef Affärsstöd 0,4 samt Ekonomichef 0,3.

I övrigt uppgår pensionskostnad inklusive särskild löneskatt (mnkr), till funktioner som under kortare period ingått i verkställande ledning: HR-chef 0,0 (from 2004-12-01), Redovisningschef 0,1 (t o m 2004-02-29) och Informationschef 0,2 (t o m 2004-08-31).

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

Ersättning till styrelseledamöter i moderbolaget har för arbete i styrelsen utgått med 712 000 kr (652 302 kr) och för arbete i utskott, råd och kommittéer utgått med 186 000 kr (135 000 kr). Arvodet till styrelsens ordförande uppgår till 160 000 kr (160 000 kr), vice ordförande 72 000 kr (96 000 kr) och sex ordinarie ledamöter à 80 000 kr (80 000 kr). Styrelseledamot som ingår i kommitté, råd eller utskott erhåller 3 000 kr per bevisat sammanträde.

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 från och med den 1 januari 2004 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, URA 42, är dessa sk förmånsbestämda planer som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2004 har SPP inte kunnat presentera sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa som förmånsbestämda planer. SBAB:s kostnad för förmånsbestämda kollektiva arbetsgivarplaner uppgår till 17,1 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 skall 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 Finansdirektören har träffats avtal om att erhålla pension även för lönedelar utöver 30 inkomstbasbelopp. 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.

Sjukfrånvaro	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Total sjukfrånvaro	4%	4%	4%	4%
– kvinnor	7%	7%	7%	7%
– män	2%	1%	2%	1%
– yngre än 29 år	3%	3%	3%	3%
– 30–49 år	5%	4%	5%	4%
– 50 år och äldre	5%	5%	5%	5%
Andel långtidssjukfrånvaro, dvs sjukfrånvaro som pågått mer än 60 dagar	70%	69%	70%	69%

Bonusystem

SBABs bonusprogram innefattar all tillsvidareanställd personal utom VD och följer regeringens riktlinjer för incitamentsprogram för anställda i statliga företag (oktober 2003). Tillfällig personal, som varit anställd viss tid i bolaget och som fortfarande är anställda vid årets utgång, omfattas också av programmet. Förutsättningar för att bonus skall utgå för 2004, är dels att företagets resultatnivå uppnår satta mål, dvs 715 mnkr för 2004. Programmets andra parameter är att nå målet för marknadsandelar på 10,05% för den sammanlagda kreditstocken avseende villor, fritidshus, bostadsrätter och bostadsrättsföreningar. Bonusbeloppets minimiutfall är 10 000 kronor och bonusbeloppet ökar linjärt i programmets två delar. Programmets principer är lika för både medarbetare och ledare. För att kunna delta i programmet skall en processad och godkänd medarbetaroffert föreligga. Det maximala utfallet uppgår till 40 000 kronor vid heltidsarbete. Om man arbetat deltid eller delvis under året reduceras bonus i förhållande till arbetad tid. För 2004 utbetalas ingen bonus då resultatmålet ej uppfyllts.

Forts not 5 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

Arvoden och kostnadsersättningar till KPMG uppgår till 7,3 mnkr varav 1,4 mnkr avser revision. Arvoden och kostnadsersättningar till auktoriserade revisorn Lars-Ola Andersson uppgår till 183 000 kr, varav 183 000 kr kronor avser revision

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Framtida hyresavgifter				
Avtalade framtida hyresavgifter förfaller till betalning:				
– inom ett år	17,8	18,8	17,8	18,8
– mellan ett och fem år	73,0	52,3	73,0	52,3
– efter fem år	–	–	–	–

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Inventarier	10	12	10	12
varav datainventarier	7	6	7	6
Immateriella anläggningstillgångar	8	0	3	0
Summa	18	12	13	12

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Marknadsföring	50	46	50	46
Driftsnetto övertagna fastigheter	–	0	–	0
Övriga rörelsekostnader	11	9	11	9
Summa	61	55	61	55

Not 8 Kreditförluster, netto

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
SPECIFIK RESERVERING FÖR INDIVIDUELLT VÄRDERADE LÅNEFORDRINGAR				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	28	133	28	133
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(20)	(106)	(20)	(106)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	38	13	38	13
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(6)	(12)	(6)	(12)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(20)	(92)	(20)	(92)
Årets nettokostnad	20	(64)	20	(64)
GRUPPVIS RESERVERING FÖR INDIVIDUELLT VÄRDERADE LÅNEFORDRINGAR				
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	(26)	80	(26)	80
GRUPPVIS VÄRDERADE HOMOGENA GRUPPER AV LÅNEFORDRINGAR				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	3	3	3	3
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(3)	(3)	(3)	(3)
Avsättning/upplösning av reserv för kreditförluster	(1)	12	(1)	12
Årets nettokostnad för gruppvis värderade homogena lånefordringar	(1)	12	(1)	12
Årets nettokostnad för kreditförluster	(7)	28	(7)	28

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

Not 9 Värdeförändring på övertagen egendom

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Orealiserad värdeförändring	–	–	–	–
Realiserad värdeförändring	–	5	–	5
Värdeförändring på övertagen egendom	–	5	–	5

Not 10 Bokslutsdispositioner	MODERBOLAGET	
	2004	2003
Avskrivningar över plan	(2)	1
Avsättning till periodiseringsfond	(195)	(199)
Återföring av periodiseringsfond	102	96
Summa	(95)	(102)

Not 11 Skatt på årets resultat	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Resultat före skatt	678	721	581	597
Ej avdragsgilla kostnader	11	2	11	2
Ej skattepliktiga intäkter	0	(2)	–	(2)
Skattepliktig inkomst	689	721	592	597
Gällande skattesats	28%	28%	28%	28%
Skatt på årets resultat	193	202	166	167
– varav periodens skattekostnad	164	167	164	167
– varav justering av skatt hänförlig till tidigare år	2	–	2	–
Uppskjuten skatt				
– varav i förändring av obeskattade reserver	27	29	–	–
– varav skattepliktig temporär skillnad i immateriella anläggningstillgångar	0	6	–	–

Not 12 Belåningsbara statsskuldförbindelser m m

	KONCERNEN						MODERBOLAGET					
	2004			2003			2004			2003		
	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde
Omsättningstillgångar:												
Svenska statsskuldväxlar	–	–	–	617	617	617	–	–	–	617	617	617
Svenska statsobligationer	226	225	225	92	93	92	226	225	225	92	93	92
Anläggningstillgång:												
Svenska statsobligationer	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa belåningsbara statsskuldförbindelser m m	226	225	225	709	710	709	226	225	225	709	710	709
Positiv skillnad till följd av att bokförda värden överstiger nominella värden (förvärv till överkurs)			25			–			25			–
Negativ skillnad till följd av att bokförda värden understiger nominella värden (förvärv till underkurs)			–			(3)			–			(3)
<i>Innehav av belåningsbara statsskuldförbindelser m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>												
Högst 1 år			–			709			–			709
Längre än 1 år men högst 5 år			225			–			225			–
Längre än 5 år men högst 10 år			–			–			–			–
Längre än 10 år			–			–			–			–
Summa			225			709			225			709
Genomsnittlig återstående löptid, år			2,6			0,2			2,6			0,2
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år			2,6			0,2			2,6			0,2

I värdepappersportföljen, som upptas i denna not samt i not 13 nedan, ingår instrument som införskaffats i syfte att täcka ränterisker i fastförräntad upplåning samt placering av likvida medel i kortfristiga räntebärande instrument.

Det realiserade övervärdet i de instrument som avser täckande av ränterisker för motsvarande upplåning i dessa innehav, som per 2004-12-31 uppgår till 0 mnkr (1 mnkr), har mot denna bakgrund inte medtagits i beräkningen av portföljens samlade verkliga värde. Motsvarande undervärde återfinns i SBABs långfristiga upplåning i svenska kronor.

Not 13 Utlåning till kreditinstitut	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	203	651	203	651
Högst 3 månader	2 203	3 126	2 203	3 126
Längre än 3 månader men högst 1 år	–	–	–	–
Längre än 1 år men högst 5 år	–	–	–	–
Längre än 5 år	–	–	–	–
Summa	2 406	3 777	2 406	3 777
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,0	0,0	0,0	0,0
Koncernföretag	–	–	10 983	8 186
Summa	2 406	3 777	13 389	11 963

Not 14 Utlåning till allmänheten	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Ingående balans	126 079	134 231	117 847	–
Övertaget i samband med fusion	–	–	–	128 089
Årets utlåning	28 572	21 888	24 434	18 720
Värdepapperisering, netto	889	(8 075)	889	(8 075)
Amortering, bortskrivning, lösen mm	(24 352)	(21 965)	(23 017)	(20 887)
Utgående balans	131 188	126 079	120 153	117 847
Reservering för sannolika kreditförluster	(281)	(307)	(281)	(307)
Utgående balans	130 907	125 772	119 872	117 540
varav: Efterställda tillgångar	–	–	–	–
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, nettobokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	–	–	–	–
Högst 3 månader	16 322	13 235	14 945	12 687
Längre än 3 månader men högst 1 år	59 383	49 363	54 232	45 941
Längre än 1 år men högst 5 år	52 934	60 487	48 599	56 374
Längre än 5 år	2 268	2 687	2 096	2 538
Summa	130 907	125 772	119 872	117 540
Genomsnittlig återstående löptid, år.	1,4	1,7	1,4	1,7

OSÄKRA OCH OREGLERADE LÅNEFORDRINGAR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
a) Osäkra lånefordringar	214	220	214	220
b) Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar	57	63	57	63
c) Oreglerade fordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte ingår i osäkra lånefordringar	145	186	142	180
d) Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	118	118	118	118
e) Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	144	170	144	170
f) Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar	19	19	19	19
g) Totala reserveringar (d+e+f)	281	307	281	307
h) Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (a-d)	96	102	96	102
i) Reserveringsgrad avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (d/a)	55%	54%	55%	54%

Forts not 14 KONCERNEN

UTLÅNINGENS FÖRDELNING PÅ LÅNTAGARKATEGORIER						
	2004			2003		
	FriSpar Bolån AB	Sveriges Bostads- finansierings- aktiebolag, SBAB (publ)	Totalt	FriSpar Bolån AB	Sveriges Bostads- finansierings- aktiebolag, SBAB (publ)	Totalt
Kommunala fastighetsbolag	–	17 797	17 797	–	20 842	20 842
Bostadsrättsföreningar	116	28 775	28 891	47	28 383	28 430
Privata fastighetsbolag	135	22 190	22 325	19	26 731	26 750
Villor och fritidshus	9 594	37 081	46 675	7 457	30 475	37 932
Bostadsrätter	1 190	13 096	14 286	709	7 557	8 266
Affärs- och kontorshus	–	1 214	1 214	–	3 859	3 859
Reserv för sannolika kreditförluster	–	(281)	(281)	–	(307)	(307)
Summa	11 035	119 872	130 907	8 232	117 540	125 772
Andel av utlåning som har statlig eller kommunal borgen, i procent	–	20	19	–	22	22
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,3	1,3	1,3	1,6	1,5	1,5

Om inlösen sker under räntebindningstiden har SBAB rätt till s k ränteskillnadsersättning. Ersättningens storlek baseras i fråga om egna hem 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 inteckningssäkerheter 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 5 288 mnkr (4 595 mnkr) för koncernen och 5 135 mnkr (4 464 mnkr) för moderbolaget. Vid årsskiftet uppgick koncernens lån till styrelsemedlemmar till 5,2 mnkr och till ledande befattningshavare till 4,9 mnkr. För dessa lån finns bankmässig säkerhet.

KONCERNEN

OSÄKRA OCH OREGLERADE
LÅNEFORDRINGAR FÖRDELNING
PÅ LÅNTAGARKATEGORIER

	2004					2003				
	Bostads rätts- föreningar	Privata fastig- hetsbolag	Villor och fri- tidshus	Bostads rätter	Totalt	Bostads rätts- föreningar	Privata fastig- hetsbolag	Villor och fri- tidshus	Bostads- rätter	Totalt
Oreglerade lånefordringar	25	143	28	6	202	36	176	32	5	249
Osäkra lånefordringar, brutto	127	87			214	136	84			220
Specifika reserveringar för individuellt värderade låne- fordringar	(89)	(29)			(118)	(88)	(30)			(118)
Gruppvisa reserveringar för indivi- duellt värderade lånefordringar	(112)	(32)			(144)	(130)	(40)			(170)
Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar			(17)	(2)	(19)			(16)	(3)	(19)
Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för indi- viduellt värderade lånefordringar					96					102

OMSTRUKTURERADE LÅNEFORDRINGAR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Omstrukturerade lånefordringar under räkenskapsåret				
– före omstruktureringen	92	102	92	102
– efter omstruktureringen	92	111	92	111
Osäkra lånefordringar som under året återfått status av normal lånefordran	40	198	40	198

Not 15 Aktier och andelar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Bostadsrätter	–	1	–	1
Övriga, noterade	0	0	0	0
Summa	0	1	0	1

Not 16 Aktier och andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET		FriSpar Bolån AB	Totalt 2004	Totalt 2003
Anskaffningsvärde vid årets början		204	204	2 722
Fusion		–	–	(2 569)
Aktieägartillskott		76	76	51
Anskaffningsvärde vid årets slut		280	280	204

		Resultat	Eget kapital	Andel	Antal	Bokfört värde
FriSpar Bolån AB	2003	0	403	51%	6 120	204
556248-3338, Stockholm	2004	0	553	51%	6 120	280

Not 17 Immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Anskaffningsvärde vid årets början	31	–	9	–
– Förvärv under året	16	31	10	9
– Avyttringar under året	–	–	–	–
Anskaffningsvärde vid årets slut	47	31	19	9
Avskrivningar vid årets början	(0)	–	(0)	–
– Årets avskrivningar enligt plan	(8)	(0)	(3)	(0)
– Avyttringar under året	–	–	–	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	(8)	(0)	(3)	(0)
Netto bokfört värde	39	31	16	9

Not 18 Materiella tillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
INVENTARIER				
Anskaffningsvärde vid årets början	132	126	132	126
– Förvärv under året	10	9	10	9
– Avyttringar under året	(39)	(3)	(39)	(3)
Anskaffningsvärde vid årets slut	103	132	103	132
Avskrivningar vid årets början	(110)	(101)	(110)	(101)
– Årets avskrivningar enligt plan	(10)	(12)	(10)	(12)
– Avyttringar under året	38	3	38	3
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	(82)	(110)	(82)	(110)
Netto bokfört värde	21	22	21	22

Not 19 Övriga tillgångar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Fondlikvidfordringar	316	271	316	271
Förfallna räntefordringar	41	60	39	58
Fordringar på värdepapperiseringsbolag	568	597	568	597
Övrigt	5	3	5	3
Summa	930	931	928	929

Av fordringar på värdepapperiseringsbolag är 455 mnkr (448 mnkr) fordringar som bl a är beroende av utvecklingen i den överlåtna portföljen. Fordringar är betalbara först efter att övriga borgenärer i värdepapperiseringstransaktionerna fått betalt.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Förutbetalda kostnader	46	27	46	27
Upplupna ränteintäkter	508	574	502	568
Övriga upplupna intäkter	19	10	39	25
Summa	573	611	587	620

Not 21 Skulder till kreditinstitut	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
<i>Utestående skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	–	–	–	–
Högst 3 månader	6 596	4 562	6 583	4 550
Längre än 3 månader men högst 1 år	–	–	–	–
Längre än 1 år men högst 5 år	–	–	–	–
Längre än 5 år	–	–	–	–
Summa	6 596	4 562	6 583	4 550
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,0	0,0	0,0	0,0

Not 22 Emitterade värdepapper m m	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Svenska certifikat	13 853	12 518	13 853	12 518
Utländska certifikat	13 839	14 836	13 839	14 836
Summa	27 692	27 354	27 692	27 354
Svenska obligationslån	39 337	32 106	39 887	32 506
Periodiserade kursdifferenser på emitterade svenska obligationslån	411	381	411	381
Summa	39 748	32 487	40 298	32 887
Utländska obligationslån	51 585	58 179	51 585	58 179
Periodiserade kursdifferenser på emitterade utländska obligationslån	0	(2)	0	(2)
Summa	51 585	58 177	51 585	58 177
Summa emitterade värdepapper m m	119 025	118 018	119 575	118 418
<i>varav:</i>				
Koncernföretag	–	–	550	400
Emitterade värdepapper m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	74 389	59 147	74 604	59 147
Längre än 1 år men högst 5 år	42 622	56 121	42 957	56 521
Längre än 5 år men högst 10 år	1 399	2 012	1 399	2 012
Längre än 10 år	615	738	615	738
Summa	119 025	118 018	119 575	118 418
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,2	1,4	1,2	1,4
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	1,0	1,0	1,0	1,0
Genomsnittlig återstående räntebindningstid med hänsyn till swappar, år	1,4	1,5	1,4	1,5

Not 23 Övriga skulder	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Leverantörsskulder	10	15	10	15
Personalens källskatt	5	5	5	5
Skatteskulder	7	11	8	12
Skulder till låntagare	76	65	76	65
Skulder till värdepapperiseringsbolag	14	53	14	53
Övrigt	12	21	12	21
Summa	124	170	125	171

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Upplupna räntekostnader	1 945	2 143	1 959	2 147
Övriga upplupna kostnader	116	109	79	81
Summa	2 061	2 252	2 038	2 228

Not 25 Avsättningar	KONCERNEN	
	2004	2003
Avsättningar för uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i:		
– Periodiseringsfonder	267	240
– Immateriella anläggningstillgångar	7	6
Summa	274	246

Not 26 Efterställda skulder	KONCERNEN						Bokfört värde	
	LÅNEBETECKNING	Nominellt belopp	Utestående nominellt belopp	Rätt till inlösen för SBAB	Räntesats 04-12-31	Förfallodag	2004	2003
	Förlagslån, JPY 1	10 000 000 000	10 000 000 000	2008	6,20	Evigt	722	722
	Förlagslån, JPY 2	10 000 000 000	10 000 000 000		5,23	15-11-16	760	760
	Summa						1 482	1 482
	Periodiserade kursdifferenser på egna emitterade förlagslån						–	–
	Summa						1 482	1 482
	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 två 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 kunde tidigare välja att betala räntan i EUR, AUD eller USD, varvid räntan skulle uppgå till 6,00, 6,10 respektive 6,80%. Den 23 februari 2004 genomfördes en villkorsändring i förlagslånet som innebär att SBAB därefter kan välja att betala räntan i USD, EUR eller JPY. Räntan skall uppgå till 5,23% i respektive valuta.

Forts not 26 Omständigheter som kan medföra förtida återbetalning av förlagslånen

Lånen JPY1 och JPY2 kan sägas upp till förtida betalning av SBAB om SBAB p g a ändrad skattelagstiftning skulle bli skyldigt att innehålla källskatt på räntebetalningar. SBAB har även 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 betalning.

Lånen kan sägas upp till förtida betalning av fordringsägarna p g a "normala uppsägningsgrunder" ("Events of default") som t ex 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, skall anmälan göras till Finansinspektionen så snart som möjligt efter det att lånet lösts.

Villkor för efterställning

I händelse av bolagets konkurs eller likvidation skall 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 lån, som har evig löptid, kan konverteras till eget kapital. Detta får ske för att täcka förluster i syfte att undvika konkurs eller likvidation.

Not 27 Obeskattade reserver

	MODERBOLAGET	
	2004	2003
Periodiseringsfond taxering 1999	–	102
Periodiseringsfond taxering 2000	94	94
Periodiseringsfond taxering 2001	108	108
Periodiseringsfond taxering 2002	167	167
Periodiseringsfond taxering 2003	186	186
Periodiseringsfond taxering 2004	199	199
Periodiseringsfond taxering 2005	195	–
Avskrivningar över plan	3	1
Summa	952	857

Not 28 Eget kapital

Aktiekapitalet uppgår till 1 958 300 tkr fördelat på 19 583 aktier à nominellt värde 100 tkr. Samtliga aktier ägs av svenska staten. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och fastställs av bolagsstämman. Föreslagen men ännu ej utbetald utdelning för 2004 uppgår till 139 mnkr (7 098 kr per aktie). Eget kapital fördelas enligt svensk lag mellan icke utdelningsbara (bundna) respektive utdelningsbara (fria) medel. I en koncern kan endast det lägsta av moderbolagets och koncernens fria medel delas ut. Aktiekapital och reservfond utgör bundet eget kapital.

KONCERNEN	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital vid årets början	1 958	1 026	1 423	519	4 926
Omföring av 2003 års resultat	–	–	519	(519)	0
Utdelning	–	–	(143)	–	(143)
Förskjutning mellan bundna och fria reserver	–	69	(69)	–	0
Årets resultat	–	–	–	485	485
Eget kapital vid årets slut	1 958	1 095	1 730	485	5 268

MODERBOLAGET	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital vid årets början	1 958	392	1 511	430	4 291
Omföring av 2003 års resultat	–	–	430	(430)	0
Utdelning	–	–	(143)	–	(143)
Årets resultat	–	–	–	415	415
Eget kapital vid årets slut	1 958	392	1 798	415	4 563

Not 29 Ställda säkerheter för egna skulder

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2004		2003		2004		2003	
	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp
Pantbrev	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdepapper	–	–	620	617	–	–	620	617
Andra säkerheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	–	–	620	617	–	–	620	617

Not 30 Åtaganden

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004 Nom belopp	2003 Nom belopp	2004 Nom belopp	2003 Nom belopp
<i>Åtaganden om framtida betalningar</i>				
– Avtal om köp och försäljning av värdepapper på termin	–	–	–	–
– Övriga åtaganden om framtida betalningar	–	–	–	–
<i>Ränte- och valutakursrelaterade kontrakt</i>				
– Ränteterminer	–	–	–	–
– Valutaterminer	13 839	15 516	13 839	15 516
– Ränte- och valutaswappar	194 258	179 826	194 258	179 826
<i>Andra åtaganden</i>				
– Kreditlöften	5 288	4 595	5 135	4 464
– Outnyttjad del av beviljade räkningskrediter	–	–	–	–
– Övriga åtaganden	–	–	–	–
Summa	213 385	199 937	213 232	199 806

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 31 Bokförda och verkliga värden på poster i och utanför balansräkningen

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
							2004	
	Omsättnings- tillgångar	Anläggnings- tillgångar	Omsättnings- tillgångar	Anläggnings- tillgångar	Omsättnings- tillgångar	Anläggnings- tillgångar	Omsättnings- tillgångar	Anläggnings- tillgångar
	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde
TILLGÅNGAR								
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	0	–	–	0	0	–	–
Belåningsbara statsskuld- förbindelser m m	225	225	–	–	225	225	–	–
Utlåning till kreditinstitut	2 406	2 406	–	–	13 389	13 676	–	–
Utlåning till allmänheten	–	–	130 907	134 156	–	–	119 872	122 833
Aktier och andelar m m	–	–	0	0	–	–	0	0
Aktier och andelar i koncernföretag	–	–	–	–	–	–	280	280
Immateriella anläggnings- tillgångar	–	–	39	39	–	–	16	16
Materiella tillgångar	–	–	21	21	–	–	21	21
Övriga tillgångar	475	475	455	455	473	473	455	455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	573	573	–	–	587	587	–	–
Summa tillgångar	3 679	3 679	131 422	134 671	14 674	14 961	120 644	123 605

Forts not 31

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde
SKULDER				
Skulder till kreditinstitut	6 596	6 596	6 583	6 583
Upplåning från allmänheten	–	–	–	–
Emitterade värdepapper m m	119 025	120 664	119 575	121 221
Övriga skulder	124	124	125	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 061	2 061	2 038	2 038
Avsättningar	274	274	–	–
Efterställda skulder	1 482	1 505	1 482	1 505
Summa skulder	129 562	131 224	129 803	131 472
DURATION				
Tillgångar, år		1,2		1,2
Skulder, år		1,1		1,1

Verkligt värde för upplåning och utlåning med bunden ränta har beräknats genom att de framtida betalningsflödena från årets slut fram till första räntejusteringsdag har diskonterats till ett nuvärde. Vid beräkning av nuvärdet av utlåningen har SBABs upplåningsräntor vid årets slut med ett påslag för administrationskostnader använts som diskonteringsränta. Vid beräkning av nuvärdet för upplåningen har SBABs 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 32 Bokförda, verkliga och nominella värden på derivatinstrument

	2004		2003	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET DERIVATINSTRUMENT MED POSITIVA VÄRDEN ELLER VÄRDE NOLL				
– helt eller delvis upptagna i balansräkningen				
< 1 år Ränteswappar	25 298	572	3 636	28
> 1 år Ränteswappar	39 689	1 643	48 641	1 186
< 1 år Räntevalutaswappar	6 561	189	9 966	180
> 1 år Räntevalutaswappar	5 939	971	6 487	974
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	49	1	0	0
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	318	56	245	21
Summa	77 854	3 432	68 975	2 389
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET DERIVATINSTRUMENT MED NEGATIVA VÄRDEN				
– helt eller delvis upptagna i balansräkningen				
< 1 år Ränteswappar	31 224	932	16 961	416
> 1 år Ränteswappar	50 616	2 987	50 582	2 315
< 1 år Räntevalutaswappar	34 853	1 465	38 380	2 703
> 1 år Räntevalutaswappar	13 466	1 229	19 975	1 117
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	0	0	65	1
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	84	6	404	32
Summa	130 243	6 619	126 367	6 584

Bokfört värde:

Derivatinstrumenten är ej upptagna i balansräkningen under egen rubrik utan har i tillämpliga fall redovisats tillsammans med de säkrade posterna. Anskaffningsvärden på derivatinstrument har lagts till det bokförda värdet på emitterade värdepapper och orealiserade valutakursdifferenser har kvittats mot omvända differenser på emitterade värdepapper och efterställda skulder. Se även redovisningsprinciper - Derivatinstrument samt Värdering av fordringar och skulder i utländsk valuta.

Not 33 Rängebindingstider för finansiella tillgångar och skulder

	2004							2003						
	Utan ränte- bind- ningstid	<3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	>5 år	Totalt	Utan ränte- bind- ningstid	<3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	>5 år	Totalt
KONCERNEN														
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	–	0	–	–	–	–	0	–	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuld- förbindelser	–	–	–	–	225	–	225	–	709	–	–	–	–	709
Utlåning till kreditinstitut	–	2 406	–	–	–	–	2 406	–	3 777	–	–	–	–	3 777
Utlåning till allmänhet	–	53 997	10 686	11 633	52 323	2 268	130 907	–	43 687	9 113	10 534	59 751	2 687	125 772
Övriga tillgångar	1 173	368	11	11	–	–	1 563	1 131	431	18	14	2	–	1 596
Summa finansiella tillgångar	1 173	56 771	10 697	11 644	52 548	2 268	135 101	1 131	48 604	9 131	10 548	59 753	2 687	131 854
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	–	6 596	–	–	–	–	6 596	–	4 562	–	–	–	–	4 562
Emitterade värdepapper m m	–	55 316	8 808	6 764	45 709	2 428	119 025	–	43 317	9 217	7 125	55 971	2 388	118 018
Övriga skulder	455	852	350	57	714	31	2 459	533	998	815	262	47	13	2 668
Efterställda skulder	–	722	760	–	–	–	1 482	–	722	760	–	–	–	1 482
Summa finansiella skulder	455	63 486	9 918	6 821	46 423	2 459	129 562	533	49 599	10 792	7 387	56 018	2 401	126 730
Differens tillgångar och skulder	718	(6 715)	779	4 823	6 125	(191)	5 539	598	(995)	(1 661)	3 161	3 735	286	5 124
Kumulativ räntekänslighet	718	(5 997)	(5 218)	(395)	5 730	5 539		598	(397)	(2 058)	1 103	4 838	5 124	

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

	2004							2003						
	Utan ränte- bind- ningstid	<3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	>5 år	Totalt	Utan ränte- bind- ningstid	<3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	>5 år	Totalt
MODERBOLAGET														
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	–	0	–	–	–	–	0	–	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuld- förbindelser	–	–	–	–	225	–	225	–	709	–	–	–	–	709
Utlåning till kreditinstitut	–	3 777	1 608	3 518	4 315	171	13 389	–	6 572	557	572	4 113	149	11 963
Utlåning till allmänhet	–	48 828	10 165	10 795	47 988	2 096	119 872	–	40 846	8 556	9 962	55 638	2 538	117 540
Övriga tillgångar	1 441	368	12	11	–	–	1 832	1 320	431	18	14	2	–	1 785
Summa finansiella tillgångar	1 441	52 973	11 785	14 324	52 528	2 267	135 318	1 320	48 558	9 131	10 548	59 753	2 687	131 997
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	–	6 583	–	–	–	–	6 583	–	4 550	–	–	–	–	4 550
Emitterade värdepapper m m	–	55 316	9 023	6 764	46 044	2 428	119 575	–	43 317	9 217	7 125	56 371	2 388	118 418
Övriga skulder	159	852	350	57	714	31	2 163	264	998	815	262	47	13	2 399
Efterställda skulder	–	722	760	–	–	–	1 482	–	722	760	–	–	–	1 482
Summa finansiella skulder	159	63 473	10 133	6 821	46 758	2 459	129 803	264	49 587	10 792	7 387	56 418	2 401	126 849
Differens tillgångar och skulder	1 282	(10 500)	1 652	7 503	5 770	(192)	5 515	1 056	(1 029)	(1 661)	3 161	3 335	286	5 148
Kumulativ räntekänslighet	1 282	(9 218)	(7 566)	(63)	5 707	5 515		1 056	27	(1 634)	1 527	4 862	5 148	

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

Not 34 Löptider för finansiella tillgångar och skulder

KONCERNEN	2004							2003						
	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
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	–	0	–	–	–	–	0	–	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser	–	–	–	–	225	–	225	–	709	–	–	–	–	709
Utlåning till kreditinstitut	–	2 406	–	–	–	–	2 406	–	3 777	–	–	–	–	3 777
Utlåning till allmänhet	–	16 322	22 456	36 927	52 934	2 268	130 907	–	13 235	16 534	32 829	60 487	2 687	125 772
Övriga tillgångar	1 173	368	11	11	0	–	1 563	1 131	431	18	14	2	–	1 596
Summa finansiella tillgångar	1 173	19 096	22 467	36 938	53 159	2 268	135 101	1 131	18 152	16 552	32 843	60 489	2 687	131 854
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	–	6 596	–	–	–	–	6 596	–	4 562	–	–	–	–	4 562
Emitterade värdepapper m m	–	44 460	18 547	11 382	42 622	2 014	119 025	–	29 659	13 612	15 876	56 121	2 750	118 018
Övriga skulder	455	852	350	57	714	31	2 459	533	998	815	262	47	13	2 668
Efterställda skulder	–	–	–	–	–	1 482	1 482	–	–	–	–	–	1 482	1 482
Summa finansiella skulder	455	51 908	18 897	11 439	43 336	3 527	129 562	533	35 219	14 427	16 138	56 168	4 245	126 730
MODERBOLAGET														
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	–	0	–	–	–	–	0	–	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser	–	–	–	–	225	–	225	–	709	–	–	–	–	709
Utlåning till kreditinstitut	–	3 776	1 609	3 518	4 315	171	13 389	–	4 321	1 140	2 263	4 091	148	11 963
Utlåning till allmänhet	–	14 945	20 840	33 392	48 599	2 096	119 872	–	12 687	15 388	30 553	56 374	2 538	117 540
Övriga tillgångar	1 442	368	11	11	0	–	1 832	1 320	431	18	14	2	–	1 785
Summa finansiella tillgångar	1 442	19 089	22 460	36 921	53 139	2 267	135 318	1 320	18 148	16 546	32 830	60 467	2 686	131 997
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	–	6 583	–	–	–	–	6 583	–	4 550	–	–	–	–	4 550
Emitterade värdepapper m m	–	44 460	18 762	11 382	42 957	2 014	119 575	–	29 659	13 612	15 876	56 521	2 750	118 418
Övriga skulder	159	852	350	57	714	31	2 163	264	998	815	262	47	13	2 399
Efterställda skulder	–	–	–	–	–	1 482	1 482	–	–	–	–	–	1 482	1 482
Summa finansiella skulder	159	51 895	19 112	11 439	43 671	3 527	129 803	264	35 207	14 427	16 138	56 568	4 245	126 849

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

Not 35 Säkerhetsfördelning för poster i och utanför balansräkningen

	2004							
KONCERNEN SÄKERHETSFÖRDELNING	Kommunal borgen	Kommunalt förlustansvar	Statlig kreditgaranti	Bank- garanti	Pantbrev	Övrigt	Totalt	Varav utanför balans- räkningen
Placeringar						541	541	
Derivatkontrakt						1 392	1 392	1 392
Kreditinstitut						2 406	2 406	
Andra företag								
– Bostadsrättsföreningar	2 616	4	2 867	54	23 740		29 281	453
– Privata fastighetsbolag	804	11	1 665	15	21 639		24 134	1 763
– Affärs- och kontorshus					1 782		1 782	562
– Övriga företag						661	661	
Hushåll								
– Villor och fritidshus	11	3 622	292	0	44 436		48 361	1 519
– Bostadsrätter						15 291	15 291	943
Offentlig sektor								
– Kommunala fastighetsbolag	16 331	0		3	1 598		17 932	48
Summa	19 762	3 637	4 824	72	93 195	20 291	141 781	6 680

	Kommunal borgen	Kommunalt förlustansvar	Statlig kreditgaranti	Bank- garanti	Pantbrev	Övrigt	Totalt	Varav utanför balans- räkningen
MODERBOLAGET SÄKERHETSFÖRDELNING								
Placeringar						821	821	
Derivatkontrakt						1 392	1 392	1 392
Kreditinstitut					9 799	3 590	13 389	
Andra företag								
– Bostadsrättsföreningar	2 616	4	2 867	54	23 616		29 157	445
– Privata fastighetsbolag	804	11	1 665	15	21 504		23 999	1 763
– Affärs- och kontorshus					1 782		1 782	562
– Övriga företag						658	658	
Hushåll								
– Villor och fritidshus	11	3 622	292	0	34 724		38 649	1 408
– Bostadsrätter						14 066	14 066	909
Offentlig sektor								
– Kommunala fastighetsbolag	16 331	0		3	1 598		17 932	48
Summa	19 762	3 637	4 824	72	93 023	20 527	141 845	6 527

Not 36 Äkta återköpstransaktioner

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004	2003	2004	2003
Upplånade belopp genom försäljning av värdepapper med efterföljande återköp av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Skulder till kreditinstitut	6 583	4 550	6 583	4 550
– Upplåning från allmänheten	–	–	–	–
Utlånade belopp genom köp av värdepapper med efterföljande försäljning av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Utlåning till kreditinstitut	1 800	3 126	1 800	3 126
– Utlåning till allmänheten	–	–	–	–

Not 37 Riskmandat och utnyttjade limiter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004		2004	
	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit
Ränterisk				
– Operativ ränterisk*	48	(35)	48	(35)
– Strategisk ränterisk*	239	(98)	239	(98)
varav exponeringar inom 12 månader	60	(14)	60	(14)
riktvärde strategisk ränterisk	89 ±20	(98)	89 ±20	(98)
– Omvända spreadpositioner	20	–	20	–
– Spreadrisk vid förfinansiering	50	(1)	50	(1)
Summa	357	(134)	357	(134)
Valutarisk	10	2	10	2
Optionsrisk	2	–	2	–
Likviditets- och finansieringsrisk				
– Omvända spreadpositioner	5 000	–	5 000	–
– Förfinansiering	5 000	200	5 000	200
– Ofinansierade swappar	6 000	3 800	6 000	3 800
– Investmentportfölj	13 200	–	13 200	–
Kreditfaciliteter**	11 190	–	11 190	–

* Limiten anges i absolut belopp.

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

Ränterisk

– Operativ och strategisk ränterisk

Den operativa ränteriskexponeringen 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 ränteriskexponeringen 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.

Styrelsen 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%. För den operativa risken beräknas ränterisken utifrån marknadsvärdet och för den strategiska ränterisken utifrån alla kontrakterade likvidflöden.

– Ränterisk vid omvända spreadpositioner och förfinansiering

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.

Förfinansiering får användas för att minska ränte- och/eller finansierings- eller likviditetsrisken och är beloppsmässigt begränsad till 5 mdkr. Ränterisken för förfinansiering beräknat som kostnaden för en spreadförändring på ±0,25 procentenheter får högst uppgå till 50 mnkr. Upplånade medel ska placeras i likvida räntebärande tillgångar med matchande räntebindningstid.

– Total ränterisk

Den totala ränterisken, summan av operativ och strategisk ränterisk samt spreadrisk, får högst uppgå till 357 mnkr.

Valuta- och optionsrisk

Totalt får valutaexponeringen 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

– 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.

– Investmentportfölj

Upplåning med syfte att placera i likvida räntebärande papper (investmentportföljen) får ske upp till ett belopp motsvarande 10% av balansomslutningen vid årets ingång. Placeringens löptid får högst uppgå till 10 år. Upplåningens respektive placeringens löptid ska i möjligast 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.

Not 38 Motpartsrisiker

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2004		2004	
	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit
<i>Motparter med rating</i>				
AAA	2 010	580	2 010	580
AA	7 300	2 347	7 300	2 347
A	3 960	429	3 960	429
Summa	13 270	3 356	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 skall 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.

Kreditrisklimiten kan fastställas för en tidsperiod om längst ett år, räknad från finansutskottets beslutsdatum, innan ny prövning skall 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 derivattransaktioner, att marknadsvärde och potentiell risk kvittas fullt ut, motpartsrisk får dock aldrig understiga beräknad exponering enligt gällande föreskrifter (se ovan).

Not 39 SBAB inklusive värdepapperiseringsbolag

Värdepapperiseringsbolagen (vp) konsolideras inte i SBAB-koncernen, vilket överensstämmer med Finansinspektionens föreskrifter. En tillämpning av koncerndefinitionen i Redovisningsrådets rekommendation Koncernredovisning (RR1:00) innebär en konsolidering av bolagen. Nedan åskådliggörs SBAB-koncernen i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation.

							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 OCH 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 2 215 mnkr varav årets resultat utgör 485 mnkr. Ingen avsättning till bundna reserver är erforderlig.

I enlighet med 6 kap. 2§, andra punkten ÅRKL är styrelsens bedömning att bolagets egna kapital är tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens omfattning och risk. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de medel som enligt moderbolagets balansräkning står till bolagsstämmans förfogande nämligen balanserad vinst, 1 798 mnkr, och årets resultat, 415 mnkr, disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas per aktie 7 098 kr	139 mnkr
Balanseras i ny räkning	2 074 mnkr
Summa disponerat	2 213 mnkr

Stockholm den 14 mars 2005

Claes Kjellander
Ordförande

Jan Berg

Per Erik Granström

Kerstin Grönwall

Helena Levander

Lars Linder-Aronson

Michael Thorén

Anders Blom
Arbetstagarrepresentant

Eva Cederbalk
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2005

KPMG Bohlins AB

Per Bergman
Auktoriserad revisor

Lars-Ola Andersson
Auktoriserad revisor
Förordnad av Finansinspektionen

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 i rimlig grad 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 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 enligt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 15 mars 2005

KPMG Bohlins AB

Per Bergman
Auktoriserad revisor

Lars-Ola Andersson
Auktoriserad revisor
Förordnad av Finansinspektionen

Styrelse



Claes Kjellander



Per Erik Granström



Helena Levander



Michael Thorén



Jan Berg



Kerstin Grönwall



Lars Linder-Aronson



Anders Blom

Claes Kjellander

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

Per Erik Granström

Riksdagsledamot
Läro- och utbildningsutskottet
Läro- och utbildningsutskottet
Född 1942
Invald i styrelsen 1995
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

Helena Levander

Partner & ordförande Nordic Investor Services AB
Civilekonom
Född 1957
Invald i styrelsen 2004
Ledamot i SBAB:s kreditutskott och finansutskott
Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot Bure Equity AB, styrelseledamot Gant AB, styrelseledamot Svensk Exportkredit AB (publ)
Tidigare erfarenhet: VD Neonet Securities AB, VD Odin Fonder, Senior Fondförvaltare Nordea Asset Management, SEB Asset Management

Michael Thorén

Departementssekreterare näringsdepartementet
Civilekonom
Född 1969
Invald i styrelsen 2003
Ledamot i SBAB:s ersättningsutskott
Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot Venantius AB (publ), styrelseledamot Försäkrings AB Bostadsgaranti och styrelseledamot AB Bostadsgaranti
Tidigare erfarenhet: Analytiker ABN Amro Bank, projektansvarig Retrieva Kredit AB

Jan Berg

Jan Berg Affärsutveckling AB
Civilingenjör
Född 1953
Invald i styrelsen 2001
Ledamot i SBAB:s kreditutskott och revisionskommitté
Tidigare erfarenhet: Styrelseordförande Securum International, kreditchef Venantius, projektansvarig Securum, affärscontroller Gamlestaden

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

Lars Linder-Aronson

VD 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

Anders Blom

Arbetsstagarrepresentant utsedd av den fackliga organisationen Finansförbundet
Född 1955

Christina Ragsten Pettersson

avgick, den 27 oktober 2004, som styrelseledamot och tillika vice ordförande i SBAB. Hon blev invald i SBAB:s styrelse 1999.

Verkställande ledning & Revisorer



Eva Cederbalk



Per Balazsi



Lena Hedlund



Göran Laurén



Bengt-Olof Nilsson Lalér



Peter Gertman



Christine Ehnström



Catharina Kandel



Ulf Tingström

Eva Cederbalk

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

Peter Gertman

Vice VD
Civilekonom
Född 1957
Anställd 1991
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Telge Energi försäkring, 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

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: Diverse HR-befattningar inom Försäkringsaktiebolaget Skandia, HR-chef SkandiaBanken

Göran Laurén

Finansdirektör
MBA Civilekonom
Född 1962
Anställd 1991
Styrelseuppdrag: Styrelseordförande Treviljor AB
Tidigare erfarenhet: Chef valutförvaltning Svenska Finans AB, Ekonomi- & Finanschef Företagsfinans AB samt Forsen Finans AB

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

CIO/Chef Affärsstöd
Civilingenjör teknisk fysik, MBA
Född 1960
Anställd 2001
Tidigare erfarenhet: Försäljningsansvarig IBM, divisionschef SPP, CIO Icon Medialab International

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
Övriga uppdrag: Alecta pensionsförsäkring ömsesidigt, Axel Johnson AB, Axfood AB, Enea AB, JC AB, KF Ek förening, KP Pension, Sardus AB och AB Svensk Exportkredit

Lars-Ola Andersson

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

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 äger 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 11 mdkr. En fortsatt positiv utveckling av lånevolymerna förväntas under kommande år.

STYRELSE FRISPAR BOLÅN AB

Lars-Olof Svensson

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

Thomas Bredgard

Kreditchef Sparbanken Finn
Född 1944
Anställd sedan 1988 i Sparbanken Finn

Peter Gertman

Vice VD SBAB
Civilekonom
Född 1957
Anställd sedan 1991 i SBAB

Bengt Johansson

Rörelsechef och ställföreträdande VD i Sparbanken Gripen AB (publ)
Född 1950
Anställd sedan 1990 i Sparbanken Gripen AB (publ)

Peter Bjurenwall

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

Erik Ekström

Ansvarig för verksamhetsutveckling utlåning SBAB
Jur. kand.
Född 1965
Anställd sedan 1997 i SBAB

Gustav Hoorn

Regionchef SBAB
Civilekonom
Född 1958
Anställd sedan 1995 i SBAB

Bengt-Olof Nilsson Lalér

Kreditchef SBAB
Civilekonom
Född 1957
Anställd sedan 2000 i SBAB



Adresser

HUVUDKONTOR

SBAB
Box 27308
102 54 Stockholm
(Löjtnantsgatan 21)
Tel 08-614 43 00
Fax 08-611 46 00
Organisationsnummer 556253-7513

Kundservice
Tel 020-45 30 00
e-post kundcenter@sbab.se
www.sbab.se

LOKALKONTOR

Göteborg
SBAB
Kungstorget 2
411 17 Göteborg
Tel 031-743 37 00
Fax 031-743 37 10
e-post goteborg@sbab.se

Linköping
SBAB
Box 353
581 03 Linköping
(Platensgatan 2)
Tel 013-35 52 50
Fax 013-24 52 11
e-post linkoping@sbab.se

Stockholm
SBAB
Box 27308
102 54 Stockholm
(Löjtnantsgatan 21)
Tel 08-614 43 00
Fax 08-611 46 00
e-post stockholm@sbab.se

Karlstad
SBAB
Box 1012
651 15 Karlstad
(Tingvallagatan 11)
Tel 054-17 44 00
Fax 054-17 44 83
e-post kundcenter@sbab.se

Malmö
SBAB
Stortorget 17
211 22 Malmö
Tel 040-664 53 40
Fax 040-30 61 55
e-post malmo@sbab.se



PRODUKTION OCH FORM: WILDECO
FOTO: JOHAN OLSSON
TRYCKT PÅ MILJÖGODKÄNT PAPPER





www.sbab.se
020-45 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)