ÅRSREDOVISNING 2003

Innehåll

Året i korthet	1
Styrelseordförandens kommentarer	2
VD har ordet	3
Omvärld	8
Den fullständiga balansräkningen	12
Kundvärde	13
Medarbetarvärde	20
Strukturvärde	24
Samhällsvärde	26
Finanskapital	28
Förvaltningsberättelse	39
Resultaträkning	40
Balansräkning	41
Förändringar i eget kapital	42
Kassaflödesanalys	42
Kapitaltäckningsanalys	43
Redovisningsprinciper	44
Noter	46
Femårsöversikt	61
Vinstdisposition	62
Revisionsberättelse	63
Styrelse	64
Styrelsens arbete	65
Styrelse, revisorer och verkställande ledning	66
Verkställande ledning	67
Adresser	68

Ägaruppdrag

SBAB ägs av den svenska staten. Uppdraget från ägaren är att genom en effektiv och lönsam bolåneverksamhet bidra till konkurrensen på marknaden för bolån.

Året i korthet

- Rörelseresultatet för helåret förbättrades med 17 procent till 721 mnkr (618 mnkr) jämfört med föregående år. Detta motsvarar 11,0 procents räntabilitet på eget kapital.
- Kreditförlusterna (netto) är fortsatt låga och blev 28 mnkr för året.
- Nyutlåningen uppgick till 21,9 mdkr.
- SBAB stärkte sin utmanarroll genom att vara först i marknaden att sänka räntan för bostadsrätter och fritidshus till samma nivå som villaräntan. Dessutom ökade varumärkeskännedomen under året från 43 procent till 51 procent i Stockholm och från 17 procent till 39 procent i Göteborg.
- Belåningsgränsen för bottenlån har höjts till 75 procent av marknadsvärdet. Produktutbudet har breddats och SBAB kan nu även erbjuda topplån och handpenningslån.
- Ytterligare en värdepapperiseringstransaktion, SRM 3, om EUR 1 miljard genomfördes under året. Portföljen bestod av krediter till bostadsrättsföreningar och erhöll 89,5 procent AAA-rating från Moody's och Standard & Poor's.
- SBAB hade enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) de mest nöjda privatkunderna i bolånebranschen.
- En ändring har genomförts av obligationsvillkoren i SBAB lån 117-119 som ett led i att harmonisera allmänna villkor i SBAB:s internationella och nationella upplåning.
- SBAB har under året blivit ett hälsodiplomerat företag och kom på 6:e plats i tävlingen Sveriges bästa arbetsplats.
- Den 1 oktober 2003 genomfördes en fusion inom SBAB-koncernen mellan moderbolaget och de två helägda dotterbolagen. Det nya firmanamnet är Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ).

Sammanfattning SBAB-koncernen

	2003	2002
Rörelseresultat, mnkr	**721**	618
Kreditförluster (netto), mnkr	**28**	74
Kapitaltäckningsgrad, %	**10,2**	10,0
Primärkapitalrelation, %	**8,4**	7,8
Soliditet, %	**3,9**	3,4
Räntabilitet på eget kapital, %	**11,0**	10,2
Osäkra fordringar efter specifik reservering, mnkr	**102**	379
Reserveringsgrad i förhållande till utlåning, %	**0,24**	0,29
I/K-tal exkl kreditförluster	**2,5**	2,5
I/K-tal inkl kreditförluster	**2,4**	2,1

	2003	2002
Rating, lång upplåning		
Standard & Poor's	**AA–**	AA–
Moody's	**A1**	A1
Rating, kort upplåning		
Standard & Poor's	**A–1+**	A–1+
Moody's	**P–1**	P–1
Utlåning, mnkr	**125 772**	133 840
Värdepapperisering, mnkr	**26 042**	17 968
Medelantal anställda under året	**384**	388
varav tillfälligt anställda	**31**	36

Styrelseordförande Claes Kjellander.

SBAB ska vara en prispressare på den svenska bolånemarknaden

SBAB:s roll är att med god lönsamhet vara en prispressare på den svenska bolånemarknaden.

SBAB:s huvudstrategi är att öka marknadsandelen inom privatlånemarknaden samtidigt som SBAB ska bredda den geografiska basen för företaget i en allt hårdare konkurrens.

Det är mycket glädjande att SBAB under flera år lyckats expandera verksamheten inom detta segment samtidigt som lönsamheten i bolaget hela tiden har ökat till idag mycket konkurrenskraftiga nivåer.

Arbetet i styrelsen har varit mycket aktivt under året. Styrelsen har ägnat avsevärd tid att diskutera och besluta om SBAB:s framtida strategi med en tydligare inriktning mot privatkunder. Viktiga övriga frågor för styrelsen har varit förutsättningar för Basel II (nya kapitaltäckningsregler), IAS-förberedelser (nya redovisningsregler), eventuell EMU-anslutning samt frågor som sammanhänger med under 2003 genomförd värdepapperiseringstransaktion. Dessutom behandlades frågan om höjd belåningsgräns, grunderna för limithantering, räntesättning för krediter till bostadsrättsinnehavare och nya produkter i form av topp- och handpenningslån. Vidare följdes ägarens riktlinjer upp vad gäller löner och andra förmåner till ledningen.

Stockholm i februari 2004

CLAES KJELLANDER
Styrelseordförande

Framgångar efter många materiella och immateriella investeringar

Under 2003 redovisade SBAB det bästa ekonomiska resultatet sedan starten 1985. Rörelseresultatet blev 721 mnkr. Resultatförbättringen jämfört med år 2002 uppgick till 17 procent. SBAB har successivt byggt upp de fem värdeområdena i den fullständiga balansräkningen: Kundvärdet, medarbetarvärdet, strukturvärdet, samhällsvärdet och finanskapitalet. Under 2003 kunde vi glädjas åt positiva resultat från samtliga områden i och med att de även detta år högt uppsatta målen har uppnåtts och överträffats på nästan alla punkter.

VD Christer Malm.

Ägare och ägarkrav

SBAB ägs av den svenska staten och har till uppgift att med god och uthållig lönsamhet bidra till konkurrens på bolånemarknaden. Räntabiliteten sedd över en konjunkturcykel på fem år ska efter skatt vara minst femårig statsobligationsränta plus fem procentenheter, för närvarande 9,7 procent. Expansion ska möjliggöras med egna vinstmedel och utdelning ska lämnas med en tredjedel av bolagets vinst efter skatt.

Omvärld

Krigs- och deflationsoro satte press på det ekonomiska klimatet under början av 2003. För att möta den svaga utvecklingen sänkte Riksbanken reporäntan under våren och sommaren med sammanlagt 1 procentenhet, från 3,75 till 2,75 procent. Denna ränta var sedan oförändrad under resten av året.

De långa marknadsräntorna drevs nedåt under våren och i juni nådde de långa räntorna extremt låga nivåer. Förbättrad konjunkturstatistik och avklingande deflationsoro ledde sedan till en snabb rekyl uppåt från mitten av juni fram till slutet av augusti. Därefter pendlade de långa räntorna uppåt och nedåt men med stigande tendens. Året avslutades med ökad konjunkturoro sammanhängande med dollarförsvagningen och långa räntor föll åter. Tillväxten i Sverige blev oväntat stark med tanke på den svaga omvärldskonjunkturen. Det var hushållens konsumtion som höll tillväxten uppe. Under årets tre första kvartal ökade BNP med 1,6 procent jämfört med samma period 2002.

Hushållens disponibla inkomster minskade något 2003 efter två goda inkomstår 2001 och 2002. Hushållen använde dock tidigare sparande som buffert. Samtidigt förbättrades också hushållens förmögenhetstillväxt via stigande aktiekurser och en fortsatt ökning av fastighetspriserna. Låga räntor höll huspriserna uppe och bidrog till en kraftfull ökning av efterfrågan på bostadslån. SBAB kunde sålunda driva sin verksamhet i en gynnsam marknadsmiljö.

Visionen

SBAB:s vision är att vara det ledande bolåneföretaget – ett självklart val för kunden vid finansiering av villor, bostadsrätter, fritidshus och flerbostadshus. Visionen förverkligas nu successivt och under 2003 har SBAB kommit närmare visionen än något år tidigare.

Ambitionen att vara prisledande inom bolån till privatkunder har lyckats och kännedomen om varumärket har ökat. Kundservicen har varit ett betydelsefullt inslag som har bidragit till bolånebranschens mest nöjda kunder. Ett professionellt ledarskap har utvecklat företagskulturen och medverkat till ett starkt engagemang hos SBAB:s medarbetare.

Den fullständiga balansräkningen – en helhetssyn

Den fullständiga balansräkningen

SBAB:s styrmodell, den fullständiga balansräkningen, grundar sig på en balanserad helhetssyn för de fem värdeområdena som i både materiella och immateriella tillgångar beskriver mål, strategier och kritiska framgångsfaktorer.

Kundvärdet – Varumärkeskännedomen ökar

Målet för kundvärdet, att SBAB ska ha bolånebranschens mest nöjda privatkunder, är uppfyllt.

SBAB har de senaste fyra åren prioriterat det strategiska arbetet med kundvärdet eftersom det leder till såväl marknadsmässiga som ekonomiska resultat. Särskilt kan nämnas den ökade varumärkeskännedomen. Strategin för tillväxt har varit en kraftig satsning på privatkunder samtidigt som utlåningen till företagskunder ska bibehållas på nuvarande nivå eller tillåtas minska något beroende på strategisk avveckling. Prisledarskapet är då av avgörande betydelse. För att lyckas krävs en framgångsrik upplåning i kombination med låga administrativa kostnader.

Service i mästarklass

Satsningen på kundservice fortsatte även under 2003. Samtliga medarbetare har deltagit i utbildningar för att öka kunskapen och förståelsen om SBAB:s verksamhet. Service i mästarklass, som har varit ett viktigt inslag i kompetensutvecklingen, bygger på att vi bemöter alla kunder professionellt, trevligt och korrekt.

Ökat fokus på SBAB:s utmanar- och prisledarskap

Varumärkeskännedomen har ökat kraftigt under året, vilket delvis är ett resultat av den utökade marknadsföringen. Denna har utökats till att inte enbart omfatta Stockholm utan också Göteborg. Efter vårkampanjen "Hemkörning av bolån" fördubblades varumärkeskännedomen i Göteborg, från 17 procent till 39 procent. I Stockholm ökade varumärkeskännedomen samtidigt från 43 procent till 51 procent.

Under oktober intensifierade SBAB utmanarrollen ytterligare genom att vara först ute med att sänka räntan för bostadsrätter och fritidshus med 0,40 procentenheter. Den blev därmed lika låg som villaräntan. Åtgärden gav mycket positiv uppmärksamhet i massmedia och låneansökningarna fördubblades jämfört med genomsnittet under de närmast föregående sex veckorna. Besöken på webbplatsen ökade markant under året, från 963 000 under 2002 till 2 379 000 under 2003.

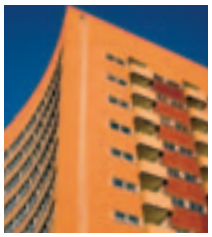
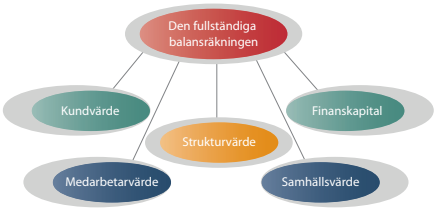
Topplån och handpenningslån infördes under året. Belåningsgränsen för bottenlån har dessutom höjts från 70 till 75 procent.

Innovativ upplåning

För att kunna vara en prispressare och upprätthålla utmanarskapet krävs en offensiv upplåningsstrategi. Under verksamhetsåret har SBAB erbjudit såväl stora obligationslån som skräddarsydda värdepapper till investerare.

I juni gjorde SBAB sin fjärde värdepapperiseringstransaktion, SRM 3, om totalt EUR 1 miljard (cirka 9 mdkr). SBAB fick återigen ett kvitto på kvaliteten i värdepapperiseringstransaktionen genom det goda mottagandet och den konkurrenskraftiga prissättningen. Det unika med årets transaktion var att portföljen enbart innehöll lån till bostadsrättsföreningar. Trots att denna typ av tillgångsmassa är relativt okänd på den internationella marknaden blev den högt värderad, bra prissatt och väl mottagen.

Erfarenheterna från värdepapperiseringen användes sedan i arbetet med anpassning till de föreslagna nya kapitaltäckningsreglerna och förberedelsearbetet för säkerställda obligationer. I båda fallen finns tydliga likheter och synergier med värdepapperisering.

för mål, strategier och kritiska framgångsfaktorer

Medarbetarvärdet
– Fortsatt positiv utveckling av ledarskapet

Målet för medarbetarvärdet, att bli ett certifierat "Investors in People"-företag, är på god väg att uppfyllas. Beslutet om att bli ett certifierat företag har fattats för att ytterligare utveckla medarbetarnas delaktighet i verksamheten.

Fortsatt höga värden i den årliga medarbetarundersökningen kan bland annat hänföras till utvecklingen av ledarskapet i SBAB. Ledarskapet tar avstamp i SBAB:s värderingar vilka utgörs av Helhetssyn, Innovation, Omtanke, Tillit och Engagemang.

SBAB medverkade under 2003 i tävlingen Sveriges bästa arbetsplatser, vilket resulterade i en sjätte plats. Utnämningen gjordes av Veckans Affärer och Oxford Research och därmed blev SBAB också utnämnd till en av de 100 bästa arbetsplatserna i Europa.

SBAB har under verksamhetsåret fastställt nya mål och strategier för att arbeta med jämställdhet och mångfald.

Alla medarbetare i SBAB, utom jag själv som inte ingår i något bonussystem, har möjlighet till lika stor bonus i företaget. Detta innebär oftast att våra handläggande medarbetare har möjlighet till en större bonus i förhållande till sin lön än vad SBAB:s chefer erhåller. Bonusen är maximerad till 40 000 kr per år för heltidsarbetande medarbetare. Bonusen för 2003 utgick för heltidsarbetande i intervallet 30 000-36 000 kronor. Bonus utgår först när högt ställda mål uppnåtts.

Strukturvärdet – Kraftiga produktivitetsförbättringar

Målet för strukturvärdet, att samtliga huvudprocesser och 80 procent av delprocesserna är kartlagda och effektivt utformade så att de är i balans med beaktande av tid, kvalitet och kostnad, är i huvudsak uppfyllt.

En ny processorienterad organisation med utgångspunkt från kundernas behov genomfördes vid årsskiftet 2002-2003 då all verksamhet för de två affärsområdena inom Utlåning sammanfördes. Den nya organisationen har varit framgångsrik och därmed har resurser frigjorts för att kunna bearbeta ett större antal privatkunder och bedriva en expansiv marknadsföring.

Under hösten gjordes ytterligare integration av processerna inom Utlåning med ökad fokusering på privatkunder och bostadsrättsföreningar på alla verksamhetsorter.

I syfte att på ett avgörande sätt förbättra systemstödet inom Upplåning utvecklades under året ett nytt finanssystem som kommer att tas i bruk i början av år 2004.

Samhällsvärdet – Förtroendekapital ökar

Målet för samhällsvärdet, att SBAB ska ha det högsta förtroendekapitalet i bolånebranschen, är uppnått. Årets resultat visar att SBAB:s redan höga förtroendekapital har ökat ytterligare. För andra året i rad har SBAB det högsta förtroendekapitalet i bolånebranschen. Mätningen grundas på ett antal uppfattningar om SBAB från de grupper som påverkar varumärket mest. De tillfrågade är bland andra allmänheten, kunder, journalister och riksdagsledamöter.

SBAB verkar i marknaden och i samhället med utgångspunkt från en stark värdegrund. Att utgöra en konkurrensfaktor, ha god etik samt ta hänsyn till långsiktigt hållbar utveckling står i fokus för SBAB:s samhällsansvar.

SBAB har gjort en strategisk förändring av sponsorverksamheten och valt att samla huvuddelen av sponsringsresurserna under 2003 till WWF:s räddningsarbete av Östersjön.

Finanskapitalet – SBAB:s finansiella ställning

Ägarens krav på räntabilitet mätt som ett genomsnitt över en konjunkturcykel på fem år uppgår till 9,7 procent. Utfallet för motsvarande period uppgår till 9,3 procent. SBAB:s interna mål för finanskapitalet för enskilt år är högre, och målet för år 2003 var att räntabiliteten skulle uppgå till 10,7 procent och utfallet blev 11,0 procent. Genomsnittsmålet kommer att överträffas

Våra 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.

under år 2004. Rörelseresultatet uppgick till 721 mnkr, vilket är det bästa någonsin under SBAB:s historia. Under de fyra senaste åren uppgår resultatförbättringen till 82 procent.

Ägaren svenska staten har sedan SBAB startade 1985 tillfört 2,8 mdkr (netto) i eget kapital och SBAB har under samma tidsperiod lämnat ordinarie utdelning till ägaren med cirka 1,1 mdkr. Den fortlöpande resultatutvecklingen har medfört en kraftig ökning av det egna kapitalet som i slutet av 2003 uppgick till 4,9 mdkr.

Trenden med låga kreditförluster höll i sig även under 2003. Under året har betydande belopp avsatts till gruppvisa reserver.

Primärkapitalrelationen har ökat väsentligt och uppgår vid årsskiftet 2003/2004 till 8,4 procent och möjliggör därmed en kraftfull expansion. SBAB ligger långt framme beträffande förberedelserna inför de nya kapitaltäckningsregler som väntas bli införda från och med år 2007.

SBAB:s rating från både Moody's och Standard & Poor's är fortsatt stabil.

Fusionen

I syfte att ytterligare rationalisera SBAB:s verksamhet genomfördes en fusion inom SBAB-koncernen mellan moderbolaget och de två helägda dotterbolagen i oktober 2003. Firmanamnet ändrades i samband med fusionen till Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ). Det med Sparbankerna Finn och Gripen delägda dotterbolaget FriSpar Bolån AB påverkas inte av fusionen.

Byte av VD

Vid bolagsstämman 2004 lämnar jag SBAB i anslutning till min pensionering. Styrelsen har utsett Eva Cederbalk till ny VD och jag önskar henne fortsatt framgång.

Jag vill ta tillfället i akt och rikta ett stort tack till alla medarbetare i SBAB för fantastiskt fina insatser under de fem år vi arbetat tillsammans. Samtidigt vill jag också tacka vår ägare och styrelse för stimulerande återkoppling och strategiskt stöd. Och sist men inte minst vill jag tacka SBAB:s alla kunder för det förtroende som de visar för oss!

SBAB:s utsikter inför 2004

Efter att SBAB genomfört en omstrukturering av verksamheten och samtidigt utvecklats starkt ekonomiskt har förutsättningar skapats för en än mer expansiv verksamhet och möjlighet att därigenom öka marknadsandelarna.

SBAB:s marknadsnärvaro sker framförallt idag i Stockholm och Göteborg men kommer under 2004 att utökas till att även omfatta andra tillväxtorter. Den strategiska inriktningen fokuseras på privatmarknaden och bostadsrättsföreningar. Den övergripande strategin är att SBAB ska vara det prisledande bolåneföretaget och inom ramen för det erbjuda service i mästarklass. Det totala långfristiga upplåningsbehovet beräknas uppgå till 50 mdkr och det genomsnittliga kortfristiga upplåningsbehovet till cirka 30 mdkr under 2004.

Den tillväxt av låneportföljen som SBAB räknar med under 2004 förutsätter bland annat ökade aktiviteter i marknaden och fortsatt pressade marginaler. Detta medför att resultatutfallet för året beräknas bli i nivå med resultatet för 2003.

Stockholm i februari 2004

CHRISTER MALM
Verkställande direktör

HALLÅ
STOR-
BANKERNA!
Ska inte ni också
sänka räntan för
bostadsrätter?
SBAB
Nordea

Omvärld

Konjunktur och räntor 2003

Konjunkturklimatet var nedpressat under en stor del av 2003, centralbankerna sänkte sina räntor och de långa räntorna kom ner till extremt låga nivåer under sommaren. I Sverige blev tillväxten oväntat stark trots den svaga omvärldskonjunkturen. Det var hushållens konsumtion som höll tillväxten uppe. Under sensommar och höst ljusnade konjunkturutsikterna över lag. Men starka obalanser i den amerikanska ekonomin och oro för fortsatt dollarfall skapade osäkerhet kring konjunkturuppgångens styrka och beständighet.

Krigsoro och deflationsoro avlöste varandra

Irak-frågan blev aktuell under tidig höst 2002 och skulle komma att få långdragna negativa effekter på världsekonomin. Under vårmånaderna 2003 var det ekonomiska klimatet synnerligen nedpressat. När skulle kriget starta och hur långt skulle det bli? Fanns det risk för långtgående rubbningar i oljeutbudet? Ekonomierna i världen höll andan och de ekonomiska indikatorerna pekade nedåt.

Den 21 mars inleddes de massiva militära insatserna i Irak och några veckor därefter avslutades alla större militära operationer. Nu var den största osäkerhetsfaktorn borta. Fältet borde vara öppet för en ekonomisk återhämtning.

Besvikelse infann sig när snabba positiva utslag i de ekonomiska indikatorerna inte kom efter krigsslutet. I början av maj uttalade den amerikanska centralbanken, Fed, att man var oroad för en ovälkommen nedgång i en redan låg inflationstakt. Det underblåste en deflationsoro som blev vitt utbredd. Skulle världsekonomin gå in i en fas med allmänt fallande priser och därmed allt djupare lågkonjunktur? Japan, som i flera år kämpat med fallande priser, var ett förskräckande exempel.

Mer tydliga tecken på stärkt omvärldskonjunktur under hösten

Under juli och augusti började konjunkturstatistiken ge ifrån sig ljusare signaler. Det gällde framför allt i USA. Arbetsmarknadsläget var dock fortsatt dystert, men tecken som kunde tyda på stabilisering började dyka upp. Också i euroområdet och till och med i Japan, började det synas vissa positiva tecken under sensommar och höst. Det hindrade inte att det vid årets slut fortfarande fanns en stor osäkerhet kring konjunkturstyrkan framöver. De stora sparobalanserna i den amerikanska ekonomin och dess konsekvenser för dollarkursen var nu i fokus. Från början av november till slutet av året försvagades dollarn med mer än 10 procent mot euron. Det fanns nu risk för att detta skulle försvåra euroområdets export och knäcka den redan bräckliga konjunkturuppgången. Dollarförsvagningen hotade att få samma konsekvenser för Japan.

Tillväxten i Sverige starkare än väntat

Tillväxten i Sverige blev oväntat stark trots den svaga omvärldskonjunkturen. BNP ökade under årets tre första kvartal med 1,6 procent jämfört med samma period 2002. Den största delen av tillväxten kom från en ökad privat konsumtion. Samtidigt fortsatte investeringarna att falla. Exporten började ta fart och bidrog positivt till tillväxten. Hushållen fick ett betydande köpkraftslyft under 2001 och 2002. De reala disponibla inkomsterna ökade med 6,5 procent 2001 och fortsatte att öka med ytterligare drygt 2 procent 2002. En stor del av inkomstlyftet berodde på skattesänkningar och ökade offentliga transfereringar. År 2003 beräknas de reala disponibla inkomsterna ha fallit med cirka 1 procent. Hushållen ökade sitt sparande högst väsentligt under de två goda inkomståren och detta sparande har uppenbarligen fungerat som en buffert 2003. Den privata konsumtionen fortsatte att öka under hösten och beräknas för helåret ha ökat med cirka 2 procent i volym.

Riksbanken sänkte reporäntan ordentligt

När det under hösten 2002 blev uppenbart att konjunkturen var på väg att försvagas sänkte Riksbanken sin styrränta, reporäntan, i två steg från 4,25 till 3,75 procent. Efter en ny sänkning i mars 2003 låg reporäntan på 3,5 procent. Riksbanken var inte ensam om att sänka räntan utan hade sällskap av bland andra ECB och Bank of England. Den amerikanska

Diagram 1 Styrräntor i USA, EMU och Sverige

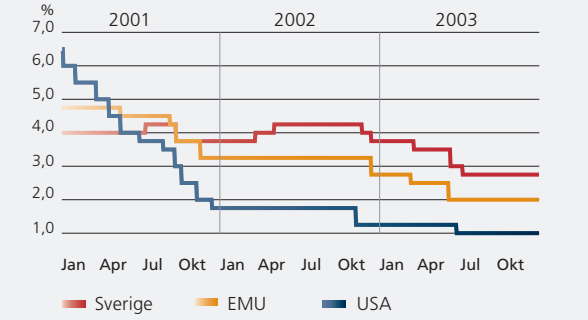
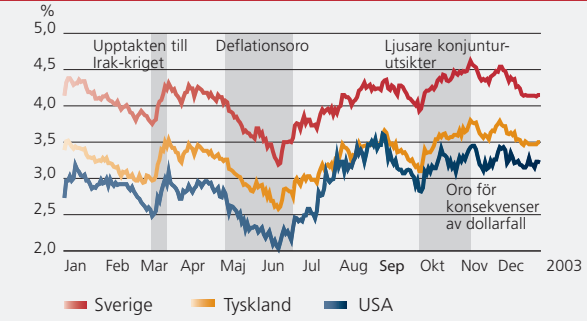


Diagram 2 Långa marknadsräntor, USA, Tyskland och Sverige



centralbanken, Fed, som redan under hösten sänkt sin styrränta till rekordlåga 1 procent, höll dörren öppen för att ytterligare sänkning kunde bli nödvändig (se diagram 1).

Riksbanken sänkte räntan trots att den underliggande inflationen i början av året låg precis på eller till och med passerade måltaket på 3 procent. Prisstegringstakten hade drivits upp av ökade energipriser och dessa betraktades som tillfälliga av Riksbanken. En normalisering av energipriserna skedde också och i slutet av året var den underliggande inflationen under målet 2 procent. I början av juni tog Riksbanken ett rejält steg; reporäntan sänktes från 3,5 till 3 procent och i början av juli sänktes den ytterligare till 2,75 procent. Där låg den oförändrad året ut.

Störtdykning i långa marknadsräntor under tidig sommar…

De långa marknadsräntorna styrs framförallt av motsvarande rörelser internationellt. Från sommaren 2002 började räntorna sin rörelse nedåt i spåren av bokföringsskandalerna i USA. Snart började Irak-frågan utöva press nedåt på räntorna. Under upptakten till kriget steg räntorna men detta var snabbt övergående. Fed:s uttalande om risk för fallande priser fick sedan räntorna att störtdyka. I mitten av juni 2003 var till exempel den femåriga statsobligationsräntan här hemma nere i cirka 3,20 procent (se diagram 2) vilket till och med var lägre än bottennoteringen från början av 1999, efter Asien- och Rysslandskriserna.

…följdes av stark rekyl uppåt

När statistiken började se ljusare ut under sommaren repade sig tilltron på finansmarknaderna. Placerare började återvända till börsen och sålde ut obligationer. Priset på dessa föll och räntorna steg. Deflationsoron avtog påtagligt och korrigeringen uppåt i räntorna var snabb; inom loppet av några veckor hade den femåriga räntan stigit med mer än 1 procentenhet. Under andra delen av september vandrade räntorna åter ner. Nu var det ett uttalande från G7-mötet[1] som fick dollarn att försvagas. Det utlöste oro för fortsatt försvagning som kunde hämma exporten och därmed den förväntade återhämtningen i euroområdet och Japan. Men starkare siffror från USA och företagsrapporter för tredje kvartalet som överlag överträffade förväntningarna fick räntorna att åter vända uppåt.

Året avslutades med sjunkande räntor

Osäkerheten om konjunkturutsikterna till följd av dollarförsvagningen tilltog, som redan nämnts, mot årets slut. Det satte sin spår på räntemarknaderna och år 2003 avslutades med fallande långa marknadsräntor. Från början av december till årsskiftet föll de med nästan 0,5 procentenheter. Den tidigare uppgången från oktober och framåt hade därmed återtagits.

Ingen räntedramatik efter euro-omröstningen

Opinionsmätningarna under sommaren gav relativt säkra indikationer på att resultatet i euroomröstningen skulle bli ett nej och de flesta aktörer på finansmarknaderna var inställda på det. Eftersom resultatet blev det väntade var reaktionen på räntemarknaden mycket måttlig. En minoritet av marknadsaktörerna hade positionerat sig för ett överraskande resultat, det vill säga ett ja. Efter omröstningen anpassade dessa aktörer sig till de faktiska resultatet. De långa räntorna steg då med 0,1 procentenheter dagen efter omröstningen.

[1] Regelbundna möten mellan de sju stora länderna USA, Japan, Tyskland, Frankrike, Italien, Storbritannien och Kanada.

Bolåneräntorna kom ner till låga nivåer

I början av år 2003 låg SBAB:s rörliga bolåneränta (3 mån) på 4,85 procent. I slutet av året var den 3,85 procent. Mellan dessa noteringar genomförde Riksbanken räntesänkningar under vår och sommar, med totalt 1 procentenhet. Under hösten var räntan sedan oförändrad (se diagram 3).

För de långa marknadsräntorna innebar, som framgått, 2003 stora svängningar och det avspeglades i de bundna bolåneräntorna. Året inleddes med sjunkande räntor varpå följde en kort mellanperiod med stigande räntor. Sedan kom deflationsoron och det kraftiga raset. Ett bolån bundet på fem år hos SBAB föll till som lägst 4,35 procent i början av juni. En månad tidigare var motsvarande ränta 5,50 procent. Den rekyl uppåt som sedan följde i marknadsräntorna lyfte de femåriga bolåneräntorna nästan tillbaka till den nivån. Den tillfälliga nedgången i marknadsräntorna i slutet av september gav SBAB möjlighet att sänka de bundna räntorna i två steg. Men i oktober var det åter dags att höja räntan i linje med den allmänna utvecklingen på marknaden. Årets sista månad kunde de bundna bolåneräntorna åter sänkas.

Det mer eller mindre kontinuerliga fallet i de långa marknadsräntorna från sommaren 2002 innebar att skillnaden mellan bundna och rörliga bolån snävades in. I juni 2003 var till exempel räntan på ett SBAB-lån bundet på fem år endast 0,3 procentenheter högre än räntan på ett rörligt bolån. Den minskande differensen mellan bundna och rörliga lån gav tydliga avtryck i bolånekundernas val av bindningstid. Första halvåret 2002 avsåg cirka 70 procent av SBAB:s nyutlåning lån till rörlig ränta. Motsvarande period 2003 var den andelen nere i 38 procent. Stegringen av de långa räntorna under hösten, samtidigt som de rörliga räntorna låg stilla, innebar att differensen mellan bundna och rörliga lån åter ökade och andelen lån med rörlig ränta ökade snabbt. Sista kvartalet 2003 var andelen lån till rörlig ränta 65 procent.

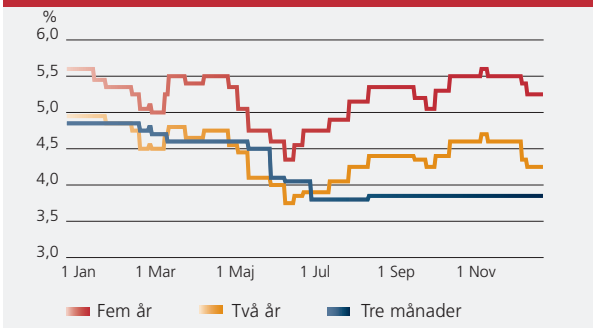
Marknaden för bostadslån expanderade

Hushållens framtidstro och köplust stärktes under 2003. Inkomsterna föll tillbaka något men tidigare sparande användes till konsumtion och hushållens tillgångar började åter stiga. Räntorna på bolån var mycket gynnsamma. Dessa faktorer bidrog till att upprätthålla efterfrågan och därmed prisnivån på hus. Enligt Småhusbarometern ökade villapriserna i landet som helhet fjärde kvartalet 2003 med cirka 7,5 procent jämfört med samma period 2002. Skillnaderna mellan storstadsregionerna var stor. I Stor-Stockholm var ökningen bara 1 procent medan den i Stor-Malmö och Stor-Göteborg var 13 respektive 11 procent.

Priserna på bostadsrätter i de tre storstadsområdena var inte heller enhetlig. Enligt Mäklarsamfundets statistik planade priserna på borätter ut i Stockholm 2003. I Göteborg och Malmö, som utgick från betydligt lägre prisnivåer fortsatte bostadsrättspriserna att stiga kraftigt år 2003. Dessa storstadsområden hade en betydligt starkare ekonomisk aktivitet och arbetsmarknad än Stockholmsområdet vilket bidrog till skillnaderna i prisutveckling.

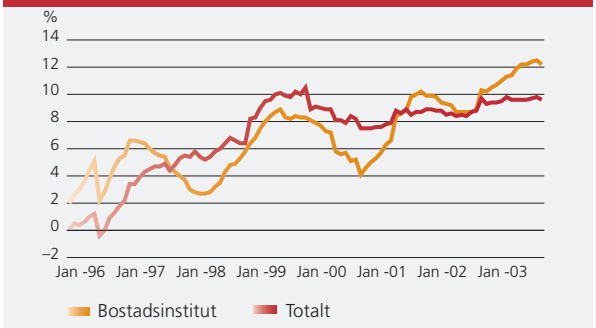
Utvecklingen under 2003 innebar en stark expansion av bolån. Utlåningstakten ökade redan i slutet av 2002 och den tilltog ytterligare under loppet av 2003. Till och med november 2003 hade bostadsinstitutens utlåning till hushållen ökat med närmare 12 procent jämfört med samma period 2002. SBAB kunde alltså bedriva sin verksamhet under gynnsamma marknadsförhållanden (se diagram 4).

Diagram 3 SBAB:s bolåneräntor



Anm.: Från den 3 oktober 2003 tillämpar SBAB samma räntesättning för alla typer av utlåningsobjekt till hushåll. Från den tidpunkten avser räntorna i diagrammet räntor för villor, bostadsrätter och fritidshus. Tidigare noteringar avser endast villor.

Diagram 4 Utlåning till hushåll



SBAB:s ekonomiska sekretariat

SBAB:s ekonomiska sekretariat består av chefsekonom Barbro Wickman-Parak och ekonom Tomas Pousette.

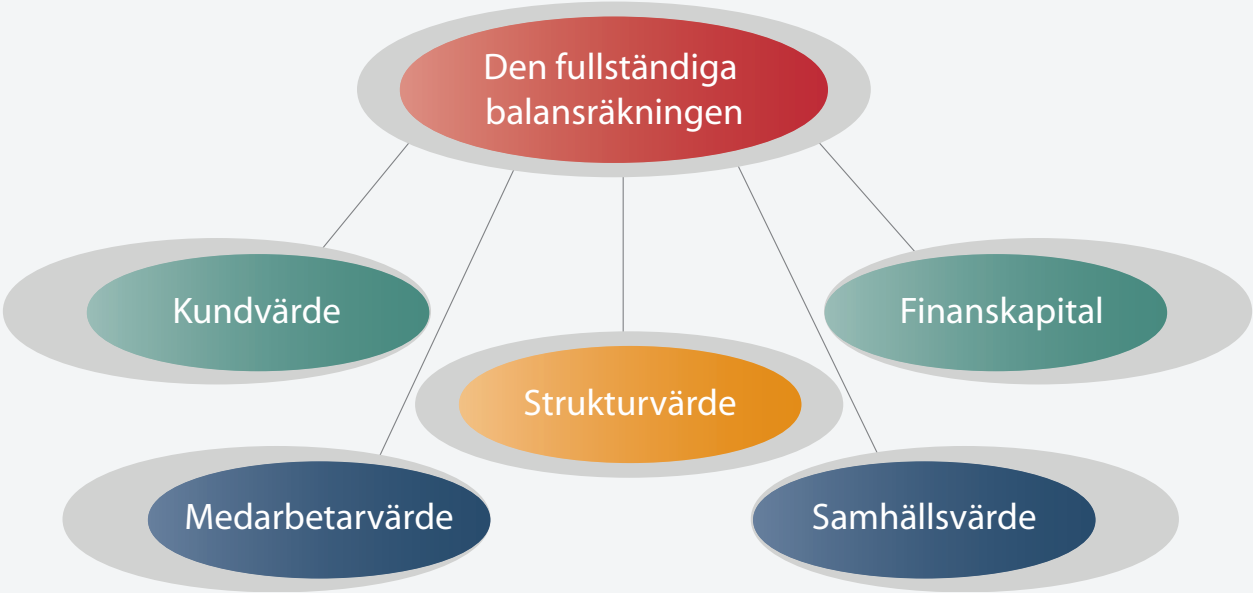
Det ekonomiska sekretariatet utkommer med konjunkturbrev fem gånger per år. Brevet publiceras på SBAB:s webbplats och innehåller information om konjunktur och räntor samt utvecklingen på bostadsmarknaden. Dessutom publiceras regelbundet aktuella räntekommentarer i Boräntenytt. Syftet är att ge kunder relevant information inför deras bolånebeslut.

Ekonomiska sekretariatet uppträder ofta som föredragshållare på SBAB:s kundträffar och andra arrangemang om konjunktur- och ränteutveckling. De medverkar också som föredragshållare i externa sammanhang.

SBAB:s chefsekonom Barbro Wickman-Parak och ekonom Tomas Pousette.

För de långa marknadsräntorna innebar 2003 stora svängningar vilket avspeglades bland annat i de bundna bolåneräntorna.

Den fullständiga balansräkningen



Den fullständiga balansräkningen

Bolagets styrmodell, den fullständiga balansräkningen, grundar sig på en balanserad helhetssyn för de fem värdeområdena som i både materiella och immateriella tillgångar beskriver mål, strategier och kritiska framgångsfaktorer.

Tillsammans utgör dessa fem tillgångsslag den fullständiga balansräkningen.

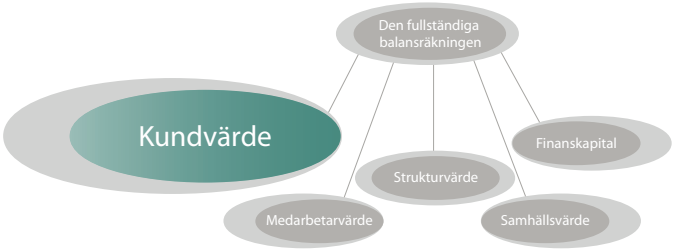
Kundvärde	Värden för kunders uppfattning om SBAB, nöjda kunder
Medarbetarvärde	Medarbetarnas kompetens och gärningar
Strukturvärde	Värdet av organisation, system och rutiner som skapats
Samhällsvärde	Bolagets värde sett ur ett samhällsperspektiv
Finanskapital	SBAB:s finansiella styrka

Kundvärde

Kundvärdet i den fullständiga balansräkningen definieras som summan av alla de möten och relationer som SBAB har med sina kunder. Kundvärdet är också det område som värderas främst i den fullständiga balansräkningen. För att mäta kundvärdet på ett objektivt sätt har SBAB valt Svenskt Kvalitetsindex, SKI. Bakom SKI står bland andra Statistiska centralbyrån och Handelshögskolan.

Lena Hedlund
Stf chef Utlåning
Ansvarig för kundvärdet

- **Mål**
  Det långsiktiga målet är att ha bolånebranschens mest nöjda kunder.
- **Måluppfyllelse**
  Enligt SKI 2003 hade SBAB de mest nöjda privatkunderna och de näst mest nöjda företagskunderna i bolånebranschen.



Utlåning

Marknaden

Marknaden för bolån ökade med 84 mdkr under 2003. Totalt uppgår nu bostadsinstitutens utlåning till 1 295 mdkr, vilket är en ökning med cirka 7 procent (se tabell 1 och 2).

Bolån till privatpersoner ökade mycket kraftigt under året med 88,3 mdkr. Volymökningen är störst för villor, 65,4 mdkr, men procentuellt sett är ökningen för bostadsrätter betydligt större. Utlåningen till bostadsrätter steg med cirka 23 procent. Ökningen förklaras framförallt av ett ökat belåningsutrymme i befintligt villabestånd samt tillväxt i bostadsrättssegmentet.

Volymen utestående lån till flerbostadshus inom företagsmarknaden minskade under året med 4,3 mdkr men lån till bostadsrättsföreningar ökade med 6,5 mdkr och övriga krediter ökade med 2,1 mdkr.

Utlåning inom företagsmarknadssegmentet har fortsatt att minska från året 1996 då marknaden var som störst och uppgick till 562,6 mdkr jämfört med dagens 484,8 mdkr. Minskningen beror främst på ombildning från hyresrätter i flerbostadshus till bostadsrätter och minskad efterfrågan från de kommunala fastighetsbolagen. Det har dock skett en ökad utlåning från utländska banker som etablerat sig i Sverige men som ej återfinns i Bankföreningens marknadsstatistik.

Tabell 1 Privatmarknad

	2003 (mdkr)	2002 (mdkr)	Förändr. (mdkr)	Förändr. (%)
Villor	**687,1**	621,7	+65,4	+11
Bostadsrätter	**122,8**	99,9	+22,9	+23
Summa	**809,9**	721,6	+88,3	+12
Varav värdepapperiserat	**18,4**	22,7	–4,3	–19

Tabell 2 Företagsmarknad

	2003 (mdkr)	2002 (mdkr)	Förändr. (mdkr)	Förändr. (%)
Flerbostadshus	**216,7**	228,6	–11,9	–5
Bostadsrättsföreningar	**193,5**	187,0	+6,5	+3
Affärs- och kontorshus	**32,8**	33,8	–1,0	–3
Övriga	**41,8**	39,7	+2,1	+5
Summa	**484,8**	489,1	–4,3	–1
Varav värdepapperiserat	**9,9**	1,0	+8,9	+890

Enligt preliminär statistik från Svenska Bankföreningen per december 2003

SBAB:s kärnvärden Utmanare och Enkelhet ger goda effekter

Prisad reklam

I oktober 2003 vann SBAB en "75-wattare" i kategorin för konsumentreklam i Dagens Industris och Annonsörföreningens tävling. Det är inte bara den kreativa delen som belönas utan utmärkelsen går också till den reklam som är effektivast.

SBAB belönades för kampanjen "Hemkörning av bolån" som genomfördes i Göteborg och Stockholm i maj 2003. Bolånerådgivare från SBAB gjorde under kampanjen hembesök med flakmoped hos kunder för att diskutera bolån.

Bolånerådgivare på SBAB kör ut bolån till kunder.

Försäljningsinriktning

Den 1 januari 2003 sammanfördes SBAB:s tidigare affärsområden Privatmarknad och Företagsmarknad till ett gemensamt affärsområde för all utlåning. Förändringen har skapat förutsättningar för en offensiv satsning på privatkunder. För SBAB:s del innebär detta en strategi för kraftfull tillväxt inom villor och bostadsrätter samtidigt som utlåningen till företagskunder ska bibehållas på nuvarande nivå eller tillåtas minska något beroende på strategisk avveckling.

Privatkunder

SBAB:s nyutlåning till privatkunder uppgick under 2003 till 16,6 mdkr. Antalet kunder uppgick till cirka 232 000. Under året tillkom 24 000 nya kunder. Av nyutlåningen avsåg 71 procent villor medan resterade del avsåg bostadsrätter. Jämfört med föregående års nyutlåning har en ökning skett med 50 procent. Ökningen förklaras till stor del av ett gynnsamt marknadsläge, att försäljningen för såväl SBAB som bolagets samarbetspartners utvecklats väl under året samt att den nya organisationen med ett affärsområde för Utlåning ökat kapaciteten. Årets volymökning har skett till en bibehållen låg risk. Andelen låntagare med rörlig ränta uppgick till 38 procent (45 procent).

En god service i kombination med konkurrenskraftiga räntor har bidragit till att 93 procent av kunderna har valt att behålla lånen vid årets låneförlängningar.

Efter lösta lån och amorteringar ökade låneportföljen med 9,4 mdkr till 46,2 mdkr. Inräknat de värdepapperiseringstransaktioner som genomförts tidigare år uppgår den förvaltade portföljen till 62,4 mdkr, vilket motsvarar en marknadsandel om 7,7 procent (7,5 procent).

SBAB förvaltar värdepapperiserade privatmarknadslån med en volym om 16,1 mdkr, varav 12,1 mdkr avser villor och 4,0 mdkr avser bostadsrätter.

Prisstrategi

SBAB ska ha privatmarknadens mest prisvärda bolån. Priset är också detsamma till alla kunder. Den 3 oktober 2003 tog SBAB bort räntepåslaget för bostadsrätter och fritidshus. Alla privatkunder erbjuds nu samma låga ränta oavsett belåningsobjekt. För att klara detta kommer Internetverksamheten och automatiseringen av processen att fortsätta att utvecklas. SBAB:s prissättning i förhållande till upplåningsmarknaden ska vara genomlysningsbar. Höjningar och sänkningar av räntan sker så fort priset på marknaden ändras.

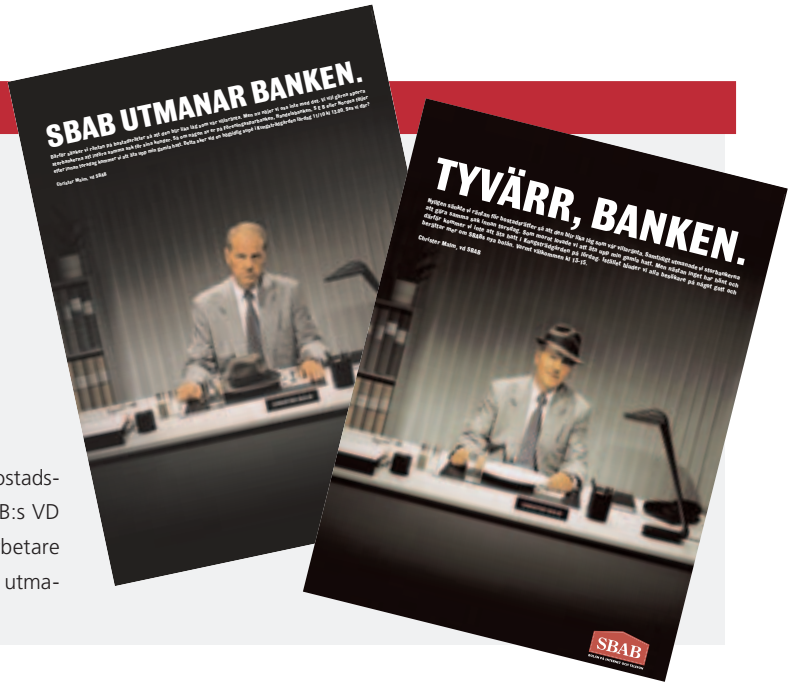
Marknadsföring

Under 2003 genomfördes två uppmärksammade varumärkeskampanjer i Stockholm och Göteborg. Syftet var att öka kännedomen om SBAB:s varumärke och samtidigt stimulera till ökad försäljning.

I maj genomfördes kampanjen "Hemkörning av bolån" där SBAB med miljövänliga flakmopeder erbjöd sig att komma hem till kunderna för att diskutera bolån, vilket tydliggjorde enkelheten

SBAB:s kärnvärde är att vara utmanare.

SBAB:s kärnvärde är enkelhet.



Lika ränta för alla

Den 3 oktober var SBAB först med att sänka räntan för bostadsrätter och fritidshus till samma nivå som villaräntan. SBAB:s VD Christer Malm lovade att tillsammans med sina medarbetare äta upp sin gamla hatt om någon av storbankerna antog utmaningen.

och tillgängligheten i SBAB:s bolånetjänst. SBAB:s bolånerådgivare på väg till och från kundbesöken utgjorde ett uppmärksammat inslag i Stockholms och Göteborgs gatubild. Kampanjen blev framgångsrik och ökade varumärkeskännedomen, skapade besöksrekord på SBAB:s webbplats och bidrog till fördubblat antal låneansökningar. Kampanjen belönades med en "75-wattare" i Dagens Industris och Annonsörföreningens reklamtävling.

I oktober lanserades "Hattkampanjen" där storbankerna utmanades att följa SBAB:s exempel och ta bort räntepåslaget för bostadsrätter och fritidshus. I det fall någon av storbankerna antog utmaningen lovade SBAB:s VD och medarbetare att offentligt äta upp VD:s gamla hatt tillredd som "Wallenbergare". Ingen av storbankerna antog dock utmaningen vid denna tidpunkt. Kampanjen fick omfattande uppmärksamhet i massmedia.

Varumärkeskännedomen ökar

Den spontana kännedomen om SBAB:s varumärke har ökat markant under året. I Stockholm ökade kännedomen i den strategiska målgruppen 20-40 år från 43 procent till 51 procent. I Göteborg där SBAB påbörjade en aktiv marknadsföring ökade varumärkeskännedomen från 17 procent till 39 procent.

Internet – välbesökt marknadsplats för privatkunder

Internet är den viktigaste distributionskanalen för SBAB:s bolån. Antalet besökare på www.sbab.se uppgick under året till cirka 2 379 000 (963 000), med upp till 116 000 (44 000) besökare under en rekordvecka i samband med vårens varumärkeskampanj.

Under hösten 2003 lanserade SBAB en ny Internetansökan med ökad integration mot övriga internt använda system för att förenkla ansökningsförfarandet för kunderna. Under 2003 gjordes mer än 35 000 låneansökningar via Internet. Närmare 65 procent av SBAB:s utlåning till privatmarknaden sker via Internetansökan.

Utveckling av försäljningssamarbeten

SBAB:s samarbetspartners förmedlar 32 procent (30 procent) av SBAB:s nyutlåning till privatkunder. Förklaringen till ökningen är att samtliga samarbeten, Sparbankerna Finn och Gripen, ICA Banken, Ikanobanken och Salus Ansvar haft ett bra försäljningsår. Samarbetena är en fortsatt viktig distributionskanal för SBAB.

FriSpar Bolån, kreditmarknadsbolag, med uppgift att svara för bostadsfinansiering i Skåne, ägs till 51 procent av SBAB och till 49 procent av Sparbankerna Finn och Gripen. Sparbankerna ansvarar för försäljning, medan SBAB svarar för administration och upplåning. Bolaget har visat en gynnsam utveckling och hade vid årsskiftet en låneportfölj om 8,2 mdkr. Under året påbörjade bolaget även kreditgivning avseende flerbostadshus.

Produktförändring och produktutveckling

I den nya lagen om utgivning av säkerställda obligtioner som träder i kraft den 1 juli 2004 är högsta belåningsgrad på tillgångarna i säkerhetsmassan 75 procent av marknadsvärdet. Mot bakgrund av detta höjde SBAB belåningsgränsen för bottenlån under sommaren från 70 till 75 procent. Denna

förändring förbättrar SBAB:s konkurrenssituation. Tillsammans med topplånet, där en kreditförsäkring lämnad av GEMI (General Electric Mortgage Insurance) eliminerar risken över 75 procent, samt den för SBAB nya framtagna produkten handpenningslån har SBAB ett produktutbud som möjliggör satsningar för privatkundernas köp av ny bostad.

Företagskunder

Årets nyutlåning blev 5,3 mdkr och avsåg främst bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Utlåningsportföljen inklusive värdepapperisering till flerbostadshuskunder minskade under året med 8,5 mdkr.

Antalet företagskunder uppgick till cirka 10 000 där bostadsrättsföreningar, mindre privata fastighetsbolag och enskilda näringsidkare utgör merparten. Förutom dessa kunder återfinns även ett antal kommunala och börsnoterade fastighetsbolag i SBAB:s kundbas.

Låneportföljen har även under 2003 förskjutits från utlåning till kommunala fastighetsbolag mot utlåning till privata fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar med säkerhet i form av pantbrev. Denna förskjutning i kombination med strategin att differentiera prissättning efter risk i kundengagemanget har bidragit till att stärka lönsamheten. Förbättrad lönsamhet i låneportföljen har företräde framför volymtillväxt.

Minskningen av utlåningen till de kommunala fastighetsbolagen berodde framförallt på fortsatt hård konkurrens i detta kundsegment. I SBAB:s utlåningsstrategi ingår inte utlåning till affärs- och kontorshus vilket medfört en medveten minskning av utlåning till denna objektstyp. Övrig minskning av utlåning är också ett led i SBAB:s strategi att renodla och förädla befintlig låneportfölj. Den genomsnittliga förlängningsprocenten under året uppgår för bostadsrättsföreningar till 90 procent och för övriga företagskunder till 86 procent.

Med en utlåningsportfölj om 89,5 mdkr inklusive värdepapperiserade lån på 9,9 mdkr uppgick SBAB:s marknadsandel till cirka 18,3 procent (19,8 procent).

Marknadsföring – marknaden för flerbostadshus

Marknadsföringen och försäljningsaktiviteterna inom marknaden för flerbostadshus koncentrerades främst till storstäder, universitetsstäder och tillväxtregioner. I dessa områden inriktades aktiviteterna gentemot bostadsrättsföreningar och privata fastighetsbolag. Under året arrangerades flera välbesökta evenemang. SBAB medverkade också, för tredje året, i Stockholmsmässans årliga fastighetsmässa ”Business Arena Real Estate”.

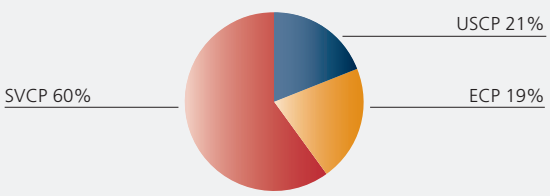
Upplåning

SBAB:s upplåningsverksamhet säkerställer bolagets kapitalförsörjning samt hanterar de finansiella risker som uppkommer i verksamheten.

För ett bolåneföretag som SBAB är det av stor vikt att ha god tillgång till den globala kapitalmarknaden för att kunna tillgodose verksamhetens kort- respektive långfristiga finansieringsbehov. Förutsättningarna för olika kapitalmarknader växlar från tid till annan och genom aktiviteter inom olika kapitalmarknadssegment säkerställs tillgången till konkurrenskraftig upplåning. SBAB:s målsättning är att upplåningsvolymen över tiden ska vara lika fördelad mellan den inhemska och den internationella kapitalmarknaden, något som ökar bredden på investerarbasen på ett positivt sätt.

SBAB:s strävan att vara ett kundnära företag genomsyrar

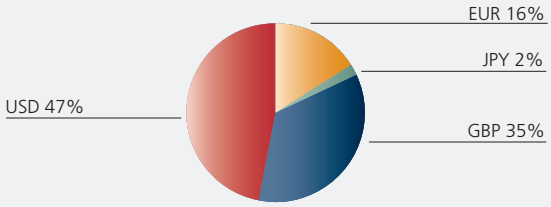
Diagram 5 Certifikatvolym 2003 fördelat på program



Total volym 104,7 mdkr.

Under certifikatprogrammen såldes totalt certifikat motsvarande 104,7 mdkr till mycket konkurrenskraftiga villkor.

Diagram 6 ECP-volym 2003 fördelat på valutor



Total volym 20 mdkr.

upplåningsverksamheten. Stor vikt fästs vid att vårda och utveckla varumärket mot investerare. SBAB månar om att vidareutveckla långsiktiga relationer med befintliga investerare och motparter, samtidigt som mötet med kapitalmarknaden ska kännetecknas av öppenhet inför nya affärsmöjligheter avseende såväl nya marknader som produkter.

SBAB har sedan valutaavregleringen 1989 arbetat långsiktigt med att bygga upp kontaktnät och förtroendekapital på den svenska och internationella kapitalmarknaden. 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, något som 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.

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 i andrahandsmarknaden.

Värdepapperisering (Mortgage Backed Securities, MBS) har genom tre transaktioner under SRM-programmet och ytterligare en transaktion utvecklats till en stabil finansieringskälla för SBAB. Interna rutiner och kompetens kring MBS som finansieringsteknik har byggts upp och ett flertal nya tillgångsslag har kunnat värdepapperiserats på den globala marknaden, vilket skapar en viktig likviditetsreserv för SBAB. Genom att använda MBS som finansieringsteknik utökar SBAB sitt finansiella produktutbud, vilket i sin tur breddar investerarbasen.

Kortfristig upplåning

Under 2003 har nettoförändringen av andelen utlåning med kortfristig löptid minskat på grund av avkastningskurvans lutning och lägre nominella räntor. Detta återspeglas marginellt i SBAB:s kortfristiga upplåning som under 2003 uppgick till 104,7 mdkr (101,4 mdkr).

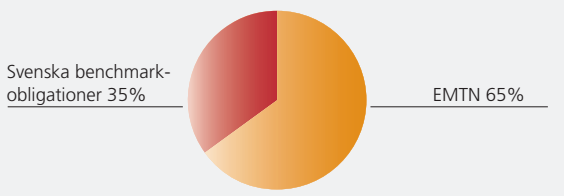
Under året har den kortfristiga upplåningen i huvudsak skett via SBAB:s svenska, europeiska (ECP) och amerikanska (USCP) certifikatprogram (se diagram 5 och 6). SBAB:s certifikatprogram har högsta rating från Standard & Poor's och Moody's, A–1+ respektive P–1. SBAB är även aktiv på repo- och depositmarknaden.

Långfristig upplåning

SBAB erbjuder investerare såväl stora benchmarkobligationer som skräddarsydda värdepapper, beroende på efterfrågan. I huvudsak sker försäljning av strukturerade värdepapper genom EMTN-programmet. På den svenska marknaden finns SBAB lån 118-120 som är kupongobligationer med hög likviditet. Obligationslån 117 förföll den 15 oktober 2003. Likviditeten i dessa obligationslån säkerställs genom att det finns en repofacilitet avsedd för återförsäljarna.

Under året genomfördes en ändring av obligationsvillkoren i SBAB lån 117-119 som ett led i SBAB:s strävan att harmonisera allmänna villkor i SBAB:s internationella och nationella upplåning. Ändringen innebär att fordringshavare ges en rätt till förtida inlösen av obligationerna i det fall SBAB upphör att vara ett kreditmarknadsbolag med staten som ägare till mer än 50 procent av aktierna och 50 procent av rösterna. I enlighet med allmänna villkor lämnades medgivande till villkorsändringen av fordringshavare vars innehav representerade minst 80 procent av utestående låneskuld under respektive obligationslån.

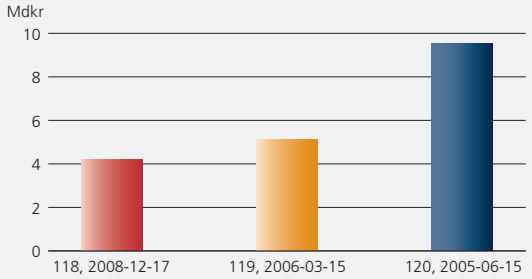
Diagram 7 Emissioner 2003 svenska benchmarkobligationer och EMTN i volym



Total volym, 54 mdkr.

Under EMTN-programmet såldes totalt 35,2 mdkr (34,9 mdkr) långfristig upplåning till konkurrenskraftiga villkor under 2003.

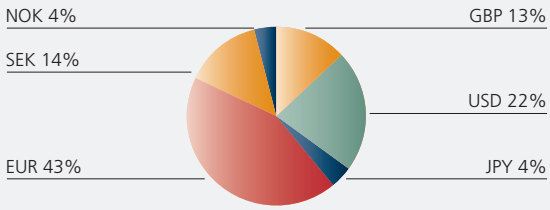
Diagram 8 Svenska benchmarkobligationer 2003 fördelat på löptid



Total volym 19 mdkr.

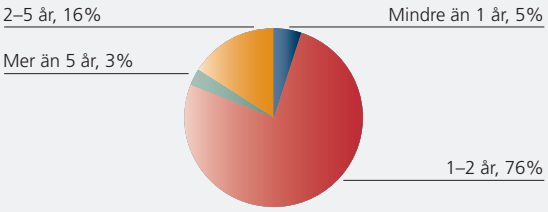
Det var stor investerarefterfrågan på olika SBAB-produkter med löptider 1-2 år.

Diagram 9 EMTN – volym 2003 fördelat på valuta



Total volym USD 4,8 miljarder.

Diagram 10 EMTN – volym 2003 fördelat på löptid



Total volym USD 4,8 miljarder.

Den svenska bostadsobligationsmarknaden utgjorde en fortsatt attraktiv upplåningskälla för längre löptider. Under året sålde SBAB svenska benchmarkobligationer för 18,9 mdkr (6,5 mdkr), återköpen uppgick till 10,4 mdkr (8,3 mdkr).

Under EMTN-programmet såldes totalt 35,2 mdkr (34,9 mdkr) långfristig upplåning till konkurrenskraftiga villkor under 2003. Det var stor investerarefterfrågan på olika SBAB-produkter med löptider 1-2 år (se diagram 7, 8, 9 och 10).

Värdepapperisering, Mortgage Backed Securities (MBS)

Värdepapperisering utgör som tidigare nämnts en viktig finansieringskälla för SBAB, dels för att det öppnar upp för nya marknader och dels för att ett större produktutbud ökar möjligheterna att ytterligare bredda investerarbasen.

SBAB har sedan år 2000 genomfört fyra MBS-transaktioner. Transaktionerna har på olika sätt varit unika i sitt slag. Sammantaget har inriktningen på de transaktioner som genomförts gjort att SBAB närmat sig det långsiktiga målet att värdepapperisera en volym som representerar ett tvärsnitt av hela utlåningsportföljen. Transaktionerna har också utmärkt sig på det sättet att de varit riktade till ett flertal olika marknader framförallt Sverige, USA, Japan och Europa.

Internet har använts i distributionen av SRM-transaktionerna till europeiska investerare. Uppdaterad information om SRM-portföljernas utveckling återfinns på webbplatsen som är öppnad enbart för dessa transaktioner; www.srminv.com.

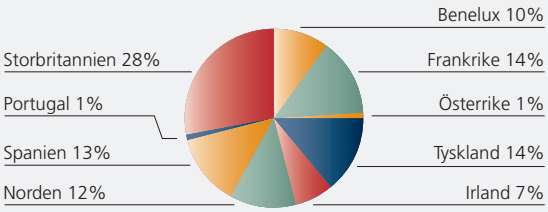
Genom kontinuerlig utveckling av kompetens och rutiner skapas beredskap för att snabbt kunna utnyttja de möjligheter som denna marknad erbjuder. Detta arbete har också skapat en god förberedelse för att klara av de krav som kommer att ställas i samband med emissioner av säkerställda obligationer framledes.

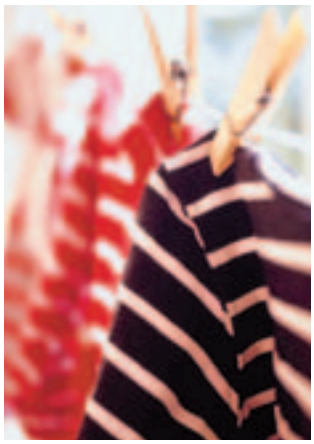
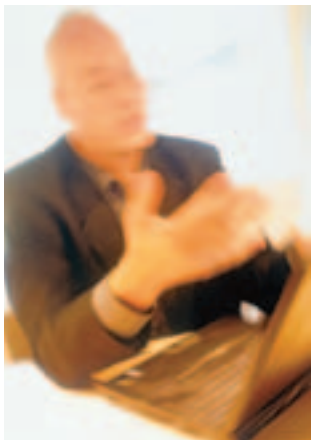
Investerarefterfrågan på SBAB:s värdepapperiseringstransaktioner har varit god och prissättningen av transaktionerna har varit mycket konkurrenskraftig jämfört med andra MBS-emittenter i Europa.

MBS-transaktioner under 2003

Under 2003 tog SBAB ytterligare ett steg mot det långsiktiga målet att värdepapperisera ett representativt tvärsnitt av hela utlåningsportföljen då SRM 3-transaktionen genomfördes. Portföljen som värdepapperiserades bestod av lån till bostadrättsföreningar och uppgick till cirka 9 mdkr, motsvarande EUR 1,0 miljard. Transaktionen erhöll 89,5 procent AAA-rating från ratinginstituten Moody's och Standard & Poor's. En del av strategin med SRM 3 transaktionen var att skapa en likvid Euro-transaktion med utökad distribution till investerare i mellan- och sydeuropa, samt att parallellt marknadsföra SBAB:s värdepapper för att ytterligare bredda investerarbasen. Utfallet av den geografiska investerarfördelningen av AAA-tranchen blev mycket god (se diagram 11).

Diagram 11 Geografisk fördelning av SRM-3



Enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) hade SBAB de mest nöjda privatkunderna i bolånebranchen 2003.

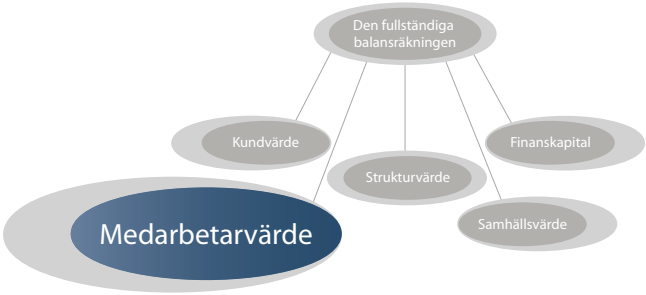
Medarbetarvärde

Det är genom SBAB:s medarbetare som företagets vision nås och affärsidé förverkligas. Att vara det ledande bolåneföretaget och ett självklart val för kunden innebär därför ständiga satsningar på individuell utveckling tillsammans med företagsgemensamma värderingar och kultur. En populär arbetsplats tillsammans med ett bra ekonomiskt resultat talar för att SBAB har ett högt och betydelsefullt medarbetarvärde.

Per Balazsi
Chef VD-stab
Ansvarig för medarbetarvärdet

- **Mål**
  Medarbetarvärdet mäts med hjälp av ett index i bolagets medarbetarundersökningar. För 2003 sattes målet till 76. Målet är också att bli ett certifierat "Investors in people"-företag under 2004.

- **Måluppfyllelse**
  Utfallet 2003 blev 76 (76). Undersökningarna har sin grund i frågor till varje medarbetare rörande den egna arbetssituationen samt faktorer som påverkar graden av motivation och engagemang.



Företagskultur

En kund kommer oftast i kontakt med olika delar i ett företag och det är därför viktigt för företagets framgång att alla drivs av samma värderingar och serviceanda. Ges medarbetarna möjlighet till delaktighet och ledarskapet utövas i balans med både mjuka och hårda frågor skapas en bra företagskultur som bidrar till arbetsglädje. Varje medarbetare och ledare växer i kunskap och kompetens om människors behov av erkänsla uppmärksammas. All sådan mänsklig tillväxt bidrar till att öka värdet av företaget. Rörelseresultat per medarbetare uppgick till 1,9 mnkr (1,6 mnkr).

Inom SBAB ses medarbetaren som ett personligt företag som erbjuder sina kunder och närmaste chef olika tjänster. Varje medarbetare har ett personligt ansvar för sin egen utveckling och för att bibehålla sin attraktionskraft och därigenom bidra till företagets utveckling och framgång. Varje år lämnar alla medarbetare en offert med sitt åtagande till företaget och sin utveckling inom SBAB. Detta sker med utgångspunkt i den affärsplan som fastställts för året.

Medarbetare

Medelantalet medarbetare med fast anställning under 2003 var 353 (352) varav 209 kvinnor. Antalet fast anställda per den 31 december 2003 var 355 (357). Inom styrande och stödjande enheter uppgår antalet fast anställda till 74 (78), på Upplåning 23 (21), på Utlåning i Karlstad 194 (175) och på Utlåning övriga kontor 64 (83).

Under 2003 var medelantalet medarbetare med tillfällig anställning 31 (36) varav 16 (22) kvinnor. Antalet tillfälligt anställda medarbetare per den 31 december 2003 uppgick till 28 (36) varav 4 (2) på styrande och stödjande enheter i Stockholm, 21 (30) på Utlåning i Karlstad, 3 (3) på Utlåning övriga kontor och 0 (1) på Upplåning.

Totalt uppgick antalet fast anställda och tillfälligt anställda till 383 (393) per december 2003. Under året har 13 personer slutat bland annat som en följd av den omorganisation som genomförts under året. Ytterligare 4 personer slutade per den 1 januari 2004 och ingår inte i avgångsstatistiken ovan. Vidare har den förändrade organisationen skapat ett behov av ny kompetens som lett till nyrekryteringar. Under

Anna-Karin Tollin är en nöjd medarbetare på SBAB. Hon har jobbat på SBAB sedan 1998 och provat på olika roller. Nu vikarierar hon på enheten Kommunikation och Företagsidentitet som infomaster för sbab.se och intranätet.

året har 11 personer fastanställts varav 6 personer tidigare varit tillfälligt anställda.

Andelen kvinnor uppgick till 59 procent och andelen kvinnor i ledande befattningar till 40 procent (42 procent). I företagsledningen ingår 3 kvinnor vilket utgör 27 procent (27 procent). Företagets långsiktiga mål är att uppnå lika andel när det gäller män och kvinnor på ledande befattningar.

Personalomsättningen under året för fast anställda medarbetare var 3,1 procent. Medelåldern för fast anställda uppgår till 41 år per sista december 2003 (41 år december 2002).

Den processorienterade organisation som genomförts under året har möjliggjort en personalminskning och en anpassning av medarbetarnas kompetens till SBAB:s nya verksamhetsinriktning. Som ett led i detta arbete avsattes 32 mnkr i 2002 års bokslut för avtalspensioneringar.

Hälso- och friskvårdssatsningar

Sjukfrånvaron totalt i procent av ordinarie arbetstid uppgick till 4 procent (4 procent) där sjukdom längre än 60 dagar stod för 69 procent (55 procent). I jämförelse med andra företag var den totala sjukfrånvaron något under genomsnittet, 4,8 procent. Kvinnorna är överrepresenterade med en sjukfrånvaro på 7 procent.

Eftersom det är den långa sjukfrånvaron som utgör huvuddelen av sjukfrånvaron, arbetar SBAB mycket medvetet med både förebyggande arbete och rehabilitering. Långtidssjukskriva erbjuds delta i "Återvinningen", ett nätverk med träffar och aktiviteter. Löpande görs individuella rehabiliteringsplaner i nära samarbete med den kontrakterade företagshälsovården och försäkringskassan på respektive ort. Rehabilitering och förebyggande arbete sker med långsiktighet.

Aktivt friskvårdsarbete

SBAB:s mål för friskvårdsarbetet 2003 var att bli hälsodiplomerade, vilket uppnåddes i november. Hälsodiplomeringen görs av Korpen, Cancerfonden och Folkhälsoinstitutet i samverkan och innefattar fyra huvudområden – friskvårdspolicy, personlig hälsostrategi, friskvårdsverksamhet samt arbetsplatsernas förutsättningar för friskvård. Totalt omfattar programmet

ett trettiotal punkter. Ett viktigt inslag är att SBAB satsar på friskvårdstimme, där alla medarbetare har möjlighet att nyttja en timma av arbetstiden i veckan till en friskvårdsaktivitet. Det finns även friskvårdsbidrag till exempel för inköp av motionskort. Vår friskvårdsansvarige bedriver, tillsammans med sitt nätverk som representerar medarbetare i hela SBAB, ett aktivt hälso- och friskvårdarbete bland annat genom att ordna fysiska aktiviteter på arbetsplatserna. Varje år genomförs en enkät som mäter hälsoklimatet för att planera aktiviteter och kunna förebygga ohälsa.

I syfte att medarbetarna ska förändra sin livsstil genom att ändra kost- och motionsvanor, erbjuds medverkan från "personlig tränare".

SBAB har även egna träningslokaler med styrketräningsmaskiner, löpband och motionscyklar samt friskvårdshörnor med böcker och tidningar om hälsa.

Utbildning

En viktig del i offertförfarandet är att varje medarbetare deltar i och planerar för sin kompetensutveckling. Varje ledare har ansvar för att årligen bedöma de kompetenshöjande åtgärder som behövs inom gruppen för att nå målen i verksamheten.

Våren 2003 genomförde och examinerades 30 medarbetare inom privatmarknad i säljmetodik, juridik, omvärldsanalys och obeståndsfrågor. En ny omgång startade hösten 2003.

Genom ett omfattande utvecklingsprogram "Jag vill hjälpa till!" har grunden lagts för att SBAB ska förbli ett serviceföretag i mästarklass. Under vintern/våren 2003 genomfördes den avslutande delen som bestod i att samtliga medarbetare genomgick en tvådagarsutbildning under sammanlagt 730 utbildningsdagar i syfte att få ett större kund- och serviceengagemang under parollen "Jag vill hjälpa till!".

Vidare genomfördes 3 ledarskapsdagar med inriktning på ledarutveckling. Som en uppföljning av tidigare genomfört ledarskapsutvecklingsprogram har alla ledare genomgått 1,5 dagars utbildning i integrerat ledarskap. Dessutom har ytterligare 9 ledare genomgått 6 dagars introduktionsutbildning i samma program.

Övrig utbildning såsom allmän kompetensutveckling uppskattas till cirka 150 dagar. Totalt har antalet utbildningsdagar för 2003 varit 2,5 dagar per medarbetare.

Därtill kommer den dagliga kompetensutvecklingen som sker i den "lärande organisationen" efter principerna i konceptet för ett "Investor in People"-företag.

Jämställdhet

Alla medarbetare ska ha samma skyldigheter, rättigheter och möjligheter inom allt som rör arbetsplatsen. Genom ett aktivt jämställdhetsarbete ska SBAB därför utjämna och förhindra skillnader i till exempel lön, anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter som beror på kön, ålder eller etnisk bakgrund.

SBAB i juryn för kompetenspris

SBAB medverkar i Kompetensgalan och är strategisk partner tillsammans med tidningen Chef och organisationen Ledarna. Syftet är att lyfta fram kompetens inom Sverige där kunskap omvandlas till praktisk nytta. SBAB är representerade i Kompetensgalans jury för mångfaldspriset genom Christer Malm, VD och Annelise Jansson, informationschef.

Övre raden från vänster: Lisa Wiberg, The Empower Group, Lennart Rydén, Jan-Mikael von Schantz, IFL och Enspiro, Annelise Jansson, SBAB, Henrik Frenkel, Tidningen Chef, Marie Hallander Larsson, Centrum för personal & utveckling, Christer Östholm, Ledarna, Björn Bergman, Ledarna, Maj Levander, Ledarna, Hans Ericsson, Centrum för personal & utveckling och Anna Nyblom, IFL och Enspiro.

Under året har en särskild löneanalys genomförts som visar att det inom SBAB inte råder någon systematisk skillnad mellan män och kvinnors löner för likartade arbetsuppgifter. Andra viktiga uppgifter har varit att mäta och informera om hur jämställdheten upplevs inom SBAB samt att förankra de mål och förändringsaktiviteter som återfinns i SBAB:s jämställdhetsplan.

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

Bonus

SBAB:s bonussystem infördes år 2000 och omfattar alla medarbetare utom VD, som inte ingår i något bonussystem. Samtliga medarbetare har möjlighet till samma bonusbelopp, vilket som högst kan uppgå till 40 000 kr. Under året har ägaren generellt skärpt riktlinjerna för incitamentsprogram. Vi bedömer dock att SBAB:s nuvarande bonusprogram väl uppfyller de nya riktlinjerna. Utgångspunkten för årets bonus har varit mål för resultatet och kundvärdet. För samtliga ledare inom SBAB gäller därutöver en särskild parameter för ledarutövningen, som mäts genom ett ledarskapsindex.

För år 2003 uppgick bonusintervallet, vid heltidsanställning till 30 000-36 000 kronor. Totala kostnaden inklusive sociala avgifter uppgår till 13,5 mnkr.

Löneadministration utlagd på entreprenad

I syfte att minska den interna administrationen har bland annat lönefunktionen lagts ut på entreprenad. I och med dessa förändringar har personalfunktionen minskats med motsvarande två medarbetare.

SBAB – en bra arbetsplats

SBAB kom på 6:e plats i Veckans Affärer och Oxford Research tävling om Sveriges bästa arbetsplatser 2003 och återfanns därmed bland de 100 bästa arbetsplatserna i Europa.

”Investor In People”-certifiering

Under året har en nulägesanalys genomförts vad gäller att uppfylla kriterierna för att bli ett ”Investor In People” (IIP)-företag. Det grundläggande synsättet för ett IIP-företag är att verksamheten inte blir bättre än vad medarbetarna kan och vill, vilket innebär att kompetensen och engagemanget sätter gränserna. Analysen visar att SBAB uppfyller många av de krav som ställs för att kvalificeras för ett IIP-företag. En del arbete finns dock kvar att göra och planen är att genomföra en certifiering under våren 2004.

Hälsodiplomering

Hälsa är en av 2000-talets stora och viktiga ledarskapsfrågor. Syftet med hälsodiplomeringen är att hjälpa arbetsplatser att sätta fokus på hälsofrågor och få sina medarbetare mer fysiskt aktiva. Målet är att engagera både ledning och medarbetare i ett aktivt hälsoarbete. En hälsomedveten arbetsplats medverkar till trivsel och gemenskap hos medarbetarna, ökad lönsamhet och en positiv image.

Britta Lindbäck (till höger) tar emot diplomet från Korpens representant Emma Svensson.

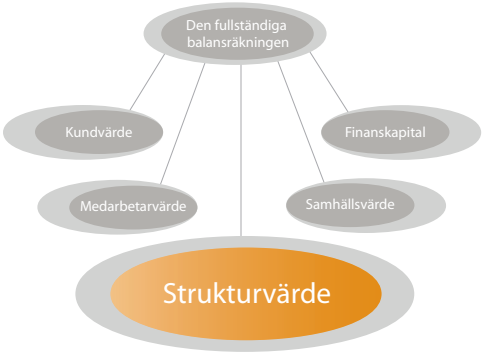
Strukturvärde

Det samlade strukturvärdet är SBAB:s infrastruktur, IT-system och affärsprocesser. Organisationen är ytterligare en del av strukturvärdet. Förmåga att samverka i en helhet har avgörande betydelse för bolagets konkurrenskraft.

Ulf Tingström
Chef Affärsstöd
Ansvarig för strukturvärdet

- **Mål**
  Senast 2003-12-31 ska samtliga huvudprocesser och 80 procent av delprocesserna vara kartlagda och effektivt utformade så att de är i balans med beaktande av tid, kvalitet och kostnad.

- **Måluppfyllelse**
  Målet är i huvudsak uppfyllt då de viktigaste huvudprocesserna är kartlagda och effektivt utformade. Vissa huvudprocesser, främst inom stödjande verksamhet, återstår.



Effekterna av den processorienterade organisationen

SBAB har sedan i början av 2003 en ny processorienterad organisation som bygger på fem affärsprocesser. Tre av dessa, Väcka, Sälja och Serva tillhör affärsområde Utlåning. Finansiell Riskhantering och Kapitalanskaffning tillhör affärsområde Upplåning. Dessutom tillkommer de styrande och stödjande processerna.

Genom införandet av processorganisationen skapades bestående processförbättringar inom utlåningsverksamheten om cirka 25 mnkr. Utöver de rent finansiella vinsterna i och med processorienteringen inom Utlåning skapades en ny organisation där kundansvaret delades upp i affärslinjer som motsvaras av de kundgrupper som SBAB betjänar och dessa kundgruppers behov av tjänster. Processansvaret tilldelades tre processägare och medarbetaransvaret tilldelades särskilda ledare.

Nytt upplåningssystem

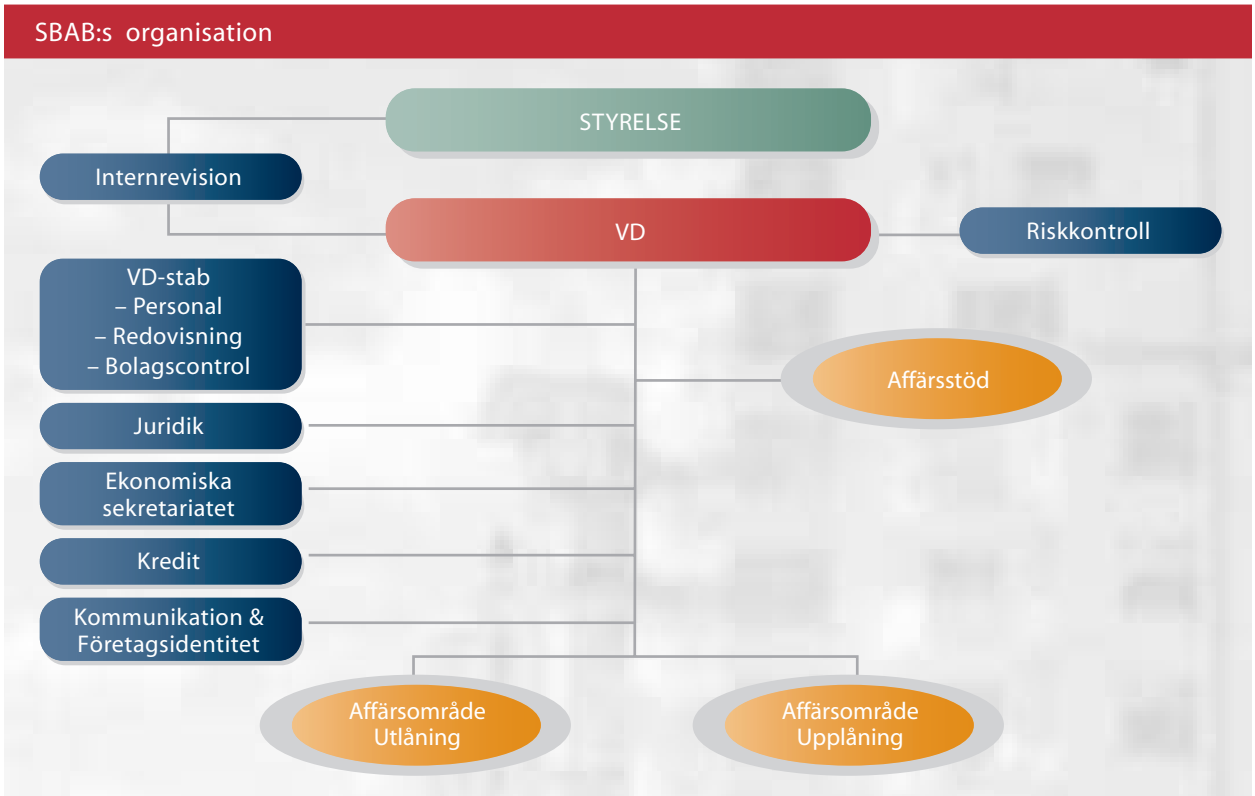
SBAB har under året utvecklat ett nytt system till stöd för upplåningsverksamheten. Det ger förbättrade möjligheter att bedriva verksamheten med effektivare flöden och en än högre grad av säkerhet för att förebygga och reducera de operativa riskerna. En omfattande förstudie och kravställningsfas föregick projektarbetet och har därigenom säkerställt införandet av systemet som produktionssätts i början av 2004.

Projektet är det största enskilda projekt som genomförts inom SBAB och har ställt stora krav på genomförandet och framförallt upplåningsorganisationen.

Utvecklingen av Internet

SBAB har under 2003 fortsatt utvecklingen av webbplatsen genom att bland annat erbjuda en ny förenklad och mer användarvänlig låneansökan. Ett pilotprojekt för användning av elektronisk signatur (BankID) har också genomförts. Ambitionen är att SBAB ska ge kunden en möjlighet att utföra fler transaktioner med SBAB elektroniskt via Internet.

Tjänster för mobilt Internet har också tagits fram under året. Detta ger kunden möjlighet att via WAP/GPRS-telefoner få ränteinformation och att utnyttja ett antal kalkyltjänster.



Basel II

Under året har det utvecklats en modell för riskklassificering av krediter baserad på statistiska metoder. Omfattande analyser av serier av data har bearbetats. Från och med år 2004 påbörjas tillämpningen av den nya modellen för riskklassificering av kunderna.

Den fortsatta inriktningen, som syftar till att SBAB vid utgången av 2006 ska kunna använda så kallade avancerade IRB-metoder för riskklassificering, innebär strukturella förändringar i såväl systemstruktur som dataflöden i den operativa verksamheten. Rutinförändringar kommer att medverka till att ytterligare reducera resursåtgången i utlåningsprocesserna och skapa utrymme för en expansion under hårdnande konkurrens.

Övriga projekt

En förstudie har genomförts under året med syfte att hitta den bästa lösningen för SBAB att förbättra den tekniska nivån på klienter och servrar. I uppdraget ingick även att skapa en hög nivå vad gäller säkerhet och underhåll.

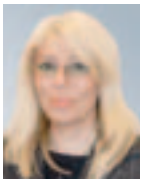
Förstudien rekommenderade en uppgradering på servrar och klienter. Delar av uppgraderingen genomfördes under 2003 medan den resterande delen sker under 2004.

Många förändringar har skett inom företaget där projektformen visats sig bäst lämpad för att effektivt genomföra förändringarna. Sedan årsskiftet 2002/2003 tillämpas genomgående en enhetlig projektstyrningsmodell, PPS, i alla projekt oavsett storlek.

Ett antal större projekt i syfte att förebereda företaget för förändringar i omvärlden och att ständigt trimma arbetsprocesserna har genomförts under året. Exempel på sådana förberedelser var eventuellt införande av EMU, erforderliga förberedelser för nya redovisningsregler för finansiella instrument (IAS39) och utbyte av operativsystem. Övriga exempel på förbättringar i processerna är samordning av utskrifter från olika affärskritiska system till ett och samma system.

Samhällsvärde

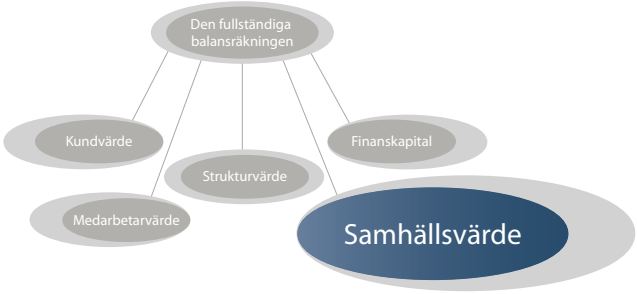
Att samspela med samhällets utveckling och att på olika sätt ta ett samhällsansvar är en viktig del av SBAB:s affärsverksamhet och varumärkesbyggande. Samhällsvärdet i den fullständiga balansräkningen mäter SBAB:s värde, förtroendekapital och image i ett samhällsperspektiv. Att utgöra en konkurrensfaktor, värna om SBAB:s kärnvärden, ha god etik samt ta hänsyn till långsiktigt hållbar utveckling står i fokus för SBAB:s samhällsansvar.



Annelise Jansson
Informationschef
Ansvarig för samhällsvärdet

- **Mål**
  För samhällsvärdet uttrycks målet som det förtroendekapital SBAB har i förhållande till de viktigaste konkurrenterna. SBAB:s förtroendekapital ska ha det högsta värdet i bolånebranschen och uppgå till 600 enheter för 2003.

- **Måluppfyllelse**
  SBAB har det högsta förtroendekapitalet i bolånebranschen och har överträffat målet. SBAB:s index var 636.



Företagen och samhället integreras alltmer

En bidragande orsak till det höga förtroendet är SBAB:s uppträdande i marknaden som en konkurrensfaktor. Genom en konsekvent varumärkes- och kommunikationsstrategi där kommunikationen är integrerad och utgår från en enhetlig bild och därefter målgruppsanpassas förstärks ambitionerna. En annan orsak till att årets förtroendekapital har ökat kan vara de många priser, utnämningar och evenemang som SBAB erhållit och utfört under verksamhetsåret.

SBAB verkar i marknaden och i samhället med utgångspunkt från en stark värdegrund i samhällsvärdet.

Under 2003 har samhällsvärdet utvecklats genom en inriktning mot flera strategiskt viktiga områden:

- SBAB utgör en konkurrensfaktor och gör en skillnad i marknaden
- SBAB står för en god etik samt för att göra samhällsnytta
- SBAB undersöker förutsättningarna för en långsiktig satsning på hållbar utveckling med fokus på miljöområdet

SBAB har betydelse som konkurrensfaktor

SBAB:s samhällsnytta uttrycks först och främst genom rollen som prispressare i bolånemarknaden och utgör en konkurrensfaktor genom låga priser och enkla lösningar över Internet.

Samtidigt verkar SBAB för att öka kunskapen om möjliga alternativ på bolånemarknaden. SBAB ger med sakligt underlag stöd för genomlysning av prisvärdhet och villkor för finansiering och kompletterande tjänster.

En ytterligare dimension är att genom modernt ledarskap, nytänkande vad gäller styrprocesser samt engagerade medarbetare visa vad det innebär att vara det ”goda företaget” och därmed påverka utvecklingen i positiv riktning.

För att ytterligare stärka samhällsnyttan har SBAB gått in som strategisk partner i Kompetensgalan 2004. Kompetensgalan är ett årligt evenemang som verkar för att stimulera kompetens, förnyelse och mångfald inom näringslivet.

Samarbete med WWF

Östersjön är ett av världens mest förorenade hav. Den får sitt vatten från ett tillrinningsområde som omfattar nio länder och totalt 140 miljoner människor. I detta område bedrivs omfattande industriverksamhet, jord- och skogsbruk. Härifrån tar vattendragen med sig betydande mängder föroreningar och gifter som till slut hamnar i havet. Så mycket som 80 procent av föroreningarna är landbaserade.

I augusti 2003 genomförde WWF ett seminarium där aktionsplanen för att rädda Östersjön presenterades.

SBAB:s VD, Christer Malm, mottar ett bevis för SBAB:s sponsorskap av Östersjöklubben av konung Carl XVI Gustaf.

Etik

SBAB:s uppfattning om etik är en viktig hörnsten i samhällsvärdet. Under verksamhetsåret har SBAB valt att aktivt delta i samhällsdebatten genom debattinlägg i media.

SBAB strävar efter att vara miljö- och samhällsmedveten både externt och internt genom gott uppträdande, dialog med kunder och andra intressenter samt genom ett noggrant urval av de aktiviteter SBAB stöder ekonomiskt eller deltar i.

Bidra till en långsiktigt hållbar utveckling

Under året påbörjades arbetet med att genomföra ett miljöprogram. SBAB iakttar försiktighet vad gäller miljörisker i det interna arbetet. SBAB uppmuntrar intern användning av miljövänlig teknik och strävar efter att minska pappersförbrukningen.

SBAB stödjer WWF:s miljöarbete i Östersjön

SBAB har under året 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.

En julklapp med omtanke

Lois Boyenoh Hemgren, VD och initiativtagare, Liberia Dujar (Vakna!) Association, Staffan Hellgren, Direktor, Stockholms Stadsmission och Mattias Spångare, personalrepresentant, SBAB.

Även inför julen 2003 valde SBAB att ge en penninggåva till olika hjälporganisationer istället för traditionella julklappar till medarbetare och kunder.

Denna gång har SBAB valt att stödja Stadsmissionen i Karlstad och Stockholm samt Liberia Dujar (Vakna!) Association, (LDA). LDA är en organisation som hjälper barn, ungdomar och kvinnor till utbildning och bättre hälsa i det krigshärjade Liberia.

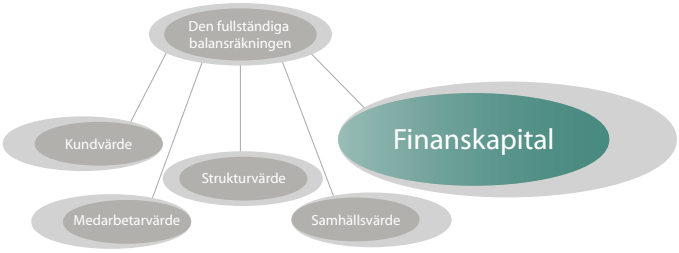
Finanskapital

Finanskapitalet mäter bolagets ekonomiska resultat- och balansräkning och visar hur bolagets finansiella styrka utvecklas. SBAB hanterar stora penningvolymer i sin utlånings- och upplåningsaffär och därför har utvecklingen av bolagets lönsamhet en tydlig koppling till riskerna i verksamheten.

Per Balazsi
Chef VD-stab
Inom företagsledningen
ansvarig för finanskapitalet

- **Mål**
  Räntabiliteten ska uppgå till lägst 10,7 procent efter skatt per 2003-12-31, det vill säga ett rörelseresultat på 700 mnkr före skatt.

- **Måluppfyllelse**
  Räntabiliteten blev 11,0 procent efter skatt och SBAB:s rörelseresultat före skatt för 2003 blev 721 mnkr.



Övergripande principer för SBAB:s 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 risknivån i företaget hålls på en sådan nivå att den är förenlig med SBAB:s långsiktiga finansiella mål för räntabilitet, intjäningsförmåga, stabilitet, riskkapitalets storlek samt eftersträvad rating.

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.

Den samlade affärsrisken inom verksamheten uppdelas i kredit-, marknads- och likviditetsrisk samt operativ risk. Utgångspunkten för riskhanteringen är att relevanta risker ska identifieras, mätas, styras och kontrolleras.

Styrande dokument

Styrelsen fastställer finans-, kredit- och riskpolicy samt finans- och kreditinstruktion som utgör de övergripande styrande dokumenten avseende riskhanteringen. Hanteringen regleras ytterligare genom formaliserad delegering från VD samt av anvisningar som utfärdas inom respektive affärsområde. Operativa risker identifieras och hanteras inom respektive process och ligger inom respektive processägares ansvarsområde.

Riskkommitté/Riskkontroll

En riskkommitté som ska utöva riskkontroll för SBAB:s samlade risker i tillgångar och skulder har etablerats inom företagsledningen under året. Kommittén ska på övergripande nivå följa upp och se till att bolaget identifierar, mäter, styr och har kontroll över samtliga risker. Särskilt viktigt är att identifierade risker inte äventyrar bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser. Enheten för Riskkontroll kontrollerar och rapporterar till riskkommittén hur regler och föreskrifter för verksamhetens riskhantering efterlevs. Riskkontroll följer också för kommitténs räkning upp att regelverket har en utformning som motsvarar företagets beslutade riskninvå.

Uppföljning av kreditrisker och finansiella risker

Uppföljningen sker löpande inom respektive affärsområde. Därutöver finns en oberoende kreditcontrollerfunktion pla-

cerad på kreditavdelningen. Limiter inom affärsområde Upplåning kontrolleras av Riskkontroll.

Kreditrisk avseende utlåningsverksamheten

SBAB lämnar krediter till bostadsfastigheter och bostadsrättslägenheter, ett segment som normalt anses utgöra ett lågriskområde. Härutöver kan i viss begränsad utsträckning krediter lämnas till affärs- och kontorshus i samband med utlåning till bostäder.

Beroende på kundengagemangets och kreditpropåns storlek finns det inom SBAB fyra beslutsnivåer avseende utlåningsverksamhetens kreditgivning. Dessa utgörs av lokal nivå (grupp-/kontorsnivå), affärsområdets kreditdelegation, kreditkommitté samt styrelsens kreditutskott. De flesta privatmarknadskrediter, vilka kreditbedöms via ett kreditbedömningssystem tillsammans med en bolånerådgivare, kan beslutas på lokal nivå.

SBAB arbetar kontinuerligt med att förbättra förutsättningarna för väl underbyggda riskbedömningar genom en utförlig och tillförlitlig information kring kredittagarnas hela affärsverksamhet, betalningsförmåga och de belånade fastigheterna. Detta är en förutsättning för korrekt kapitalallokering och därmed en differentierad prissättning efter den risk som respektive kredit inrymmer. SBAB reviderar löpande även de beräkningsgrunder och krav som ställs till exempel i boendekostnadskalkyler. För att göra en så bra kortsiktig som långsiktig bedömning av återbetalningsförmåga som möjligt för privatkunder har SBAB under året, mot bakgrund av den för närvarande låga räntenivån, höjt den beräkningsränta som tillämpas för boendekostnadskalkylerna.

SBAB:s bolagsordning och styrande dokument ändrades under året och från och med den 1 juni 2003 har SBAB möjlighet att mot pantbrev belåna upp till 75 procent av det av SBAB bedömda marknadsvärdet på fastigheten. Denna förändring gjordes bland annat mot bakgrund av den nya lagstiftning om säkerställda obligationer som Riksdagen beslutat om och som kommer att träda i kraft 1 juli 2004. Samtidigt visar modellering, testning och slutsatser som kommer från arbetet med en riskmodell i enlighet med de nya Basel II kraven på en i princip oförändrad risknivå för SBAB efter förändringen. 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 procent har ett samarbete med General Electric Mortgage Insurance, GEMI, utvecklats under året. Bolaget är ett dotterbolag till General Electric och har AAA-rating. Samarbetet innebär att GEMI försäkrar lån med inomläge över 75 procent och för detta erlägger SBAB en premie.

Under hösten började SBAB också erbjuda handpenningslån 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.

Finansiella risker och motpartsrisker inom upplåningsverksamheten

SBAB:s upplåning och utlåning ska, vad gäller långfristig del, ha samma räntebas och matchas avseende räntebindningstid på aggregerad nivå. Upplåning ska, med beaktande av limit avseende förfinansiering, ske i takt med utlåningen. Likviditetsriskhanteringen ska säkerställa koncernens behov av likviditet över tiden. Finansieringsriskhanteringen ska säkerställa viss överkapacitet beträffande presumtiva upplåningsmöjligheter i förhållande till utlåningen. SBAB får endast förvärva eller utställa derivatinstrument i säkringssyfte. Ränteterminer och ränteswappar får dessutom användas för att förändra nettopositionen inom fastställda limiter. SBAB ska som huvudregel inte vara exponerad mot valutakursförändringar. Upplåning i utländsk valuta ska därför kurssäkras omedelbart eller placeras tillfälligt i matchande valutor.

Kreditrisklimit fastställs för samtliga motparter, det vill säga kredittagare och finansiella motparter.

Individuella limiter fastställs av styrelsen avseende operativ och strategisk ränteriskexponering, förfinansiering, omvända spreadpositioner, total ränterisk, ofinansierade swappar (finansieringsrisk), valutarisk, optionsrisk och kreditrisk.

Operativa risker

Under året har SBAB utvecklat en metod för att identifiera, mäta, styra och kontrollera relevanta operativa risker. Metoden innebär bland annat att riskerna graderas utifrån sannolikhet och eventuell skadas ekonomiska omfattning. Arbetet följs via självutvärdering och ett incidentregister är under utveckling. Huvudprocesserna har analyserats med hjälp av den utvecklade metoden.

Säkerhetsfrågor

En väldefinierad säkerhetsnivå där informationssäkerhet ingår som en betydande del är ett prioriterat mål för SBAB. Företaget

arbetar därför målmedvetet, systematiskt och noggrant med att upprätthålla en god och hög säkerhetsnivå. Säkerhetsarbetet bygger på tydliga instruktioner, hög beredskap, noggrann dokumentation och kontinuerlig uppföljning. Säkerhetschefen, som är direkt underställd VD och ingår i riskkontroll, har ansvaret för att handlägga övergripande säkerhetsfrågor. Det operativa säkerhetsansvaret har chefen för respektive affärsområde.

Bevakning av omvärldsrisker

SBAB genomför en löpande bevakning av faktorer i omvärlden som direkt eller indirekt kan påverka risksituationen inom företaget. Det är delvis en fråga om affärskritisk bevakning av trender och tendenser avseende utlånings- respektive upplåningsmarknaden. Denna bevakning sker främst inom affärsområdena. Beträffande upplåningsmarknaden är SBAB en internationell aktör, varför bevakningen blir särskilt krävande. SBAB:s ekonomiska sekretariat genomför löpande analyser och prognoser avseende den ekonomiska utvecklingen i Sverige och internationellt. Dessa analyser ligger bland annat till grund för bedömning av SBAB:s kreditförlustsituation till följd av förändringar i ränteläge och bostadsefterfrågan.

Basel II, kommande kapitaltäckningsregler

SBAB har under ett par år arbetat med att förbereda en anpassning av bolagets verksamhet till de kommande kraven enligt Basel II och därpå följande EU-direktiv och nationell lagstiftning. Arbetet har inriktats på att ta fram en internratingmodell som ska möjliggöra en tillämpning av kapitalkraven enligt den nya avancerade modellen enligt Basel II.

Baselkommitténs förslag är avsett att tydligare differentiera kapitaltäckningskraven till den faktiska risksituationen inom respektive institut. Kraven för att en internratingmodell ska få användas är mycket höga och bygger bland annat på mångårig historik avseende förlustandel. Vidare krävs att modellerna använts praktiskt i verksamheten under cirka tre år innan regelverkets ikraftträdande som enligt gällande tidplan ska ske den 31 december 2006.

Enligt SBAB:s beräkningar tar en avancerad internratingmodell, bättre än dagens schablonmodell, hänsyn till värdet av kombinationen av bra låntagare och bra säkerheter och kan bättre belysa den faktiska risksituationen inom SBAB och andra renodlade bolåneföretag.

Även avseende operativa risker ges formellt möjlighet att utveckla internratingmodeller. SBAB inriktar sig på att uppnå en kvalitet i hanteringen som motsvarar de krav som kan ställas på en sådan modell.

SBAB har under året färdigställt avancerade internratingmodeller för kreditriskhantering inom utlåningsverksamheten för såväl företags- som privatmarknaden. Från och med år 2004 kommer modellerna att tas i drift. Enligt SBAB:s bedömning uppfyller modellerna de högt ställda krav som anges, både avseende bedömning av kund och säkerhet, för att modellerna senare vid regelverkets ikraftträdande ska kunna godkännas för kapitaltäckningsberäkning.

Modellerna kommer att effektivisera kreditverksamheten i stor omfattning och ger väsentligt bättre förutsättningar att bedöma faktiska kreditrisker.

Förberedelser för IAS-redovisning

EU utfärdade 2002 en förordning om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Enligt förordningen ska noterade bolag från och med 2005 upprätta koncernredovisning i enlighet med IAS (International Accounting Standards). För vissa typer av företag ges dock medlemsstaterna möjlighet att skjuta på tillämpningen till 2007. Den svenska IAS-utredningen har föreslagit en sådan möjlighet för företag som enbart är noterade för skuldebrev.

För närvarande föreligger det oklarhet om när IAS-reglerna måste börja tillämpas för olika typer av företag. Med hänsyn till att SBAB:s upplåning till stor del sker på den internationella marknaden är utgångspunkten för SBAB att så snart det är möjligt kunna redovisa enligt IAS-reglerna.

Beträffande regelinnehållet råder också viss oklarhet. 2003 beslutade EU om införande av samtliga IAS-regler med undantag för IAS 32 och IAS 39. Undantaget gjordes i avvaktan på resultatet av den pågående översynen av dessa delar av IAS-reglerna. IASB (International Accounting Standards Board), som svarar för översynen, beräknas vara klar i mars 2004. Därefter kommer EU att fatta beslut om IAS 32 och IAS 39. IAS 39 innehåller bland annat reglerna för den för kreditinstitut så betydelsefulla säkringsredovisningen. Oklarheterna påverkar planeringen för de företag som skall börja med IAS-redovisning. Det gäller i synnerhet för företag som i likhet med SBAB vill tillämpa säkringsredovisning.

Rådande situation kräver en flexibel planering som ger möjligheter till anpassningar till kommande förändringar av förutsättningarna. Hittills har SBAB:s förberedelser varit inriktade på analyser av regelverket. Analyserna har gällt dels regelverkets allmänna påverkan på SBAB:s resultat dels fördjupade

SBAB har arbetat med att ta fram en internratingmodell som ska möjliggöra en tillämpning av kapitalkraven enligt den nya avancerade modellen Basel II.

genomgångar av reglerna för säkringsredovisning. Analysen av effekterna på resultatet har visat att en redovisning utan säkringsredovisning ger en stor förändring i redovisat resultat. Det har därför gjorts fördjupade analyser av olika sätt för att uppfylla kraven för säkringsredovisning. Målet är att möjliggöra en sådan redovisning inklusive kommande standards enligt IAS 32 och IAS 39 från och med 2005. Övergången till IAS-redovisning kommer att innebära att utgångspunkten för konsolidering ändras, vilket leder till att värdepapperiseringsbolagen till skillnad från vad som nu gäller konsolideras i SBAB-koncernen.

Kapitaltäckning

Under 2003 har bolaget genomfört en värdepapperiseringstransaktion omfattande cirka 9 mdkr. Kapitaltäckningsgraden och primärkapitalrelationen ligger därför på en högre nivå än föregående år. En ökning av det egna kapitalet har dessutom skett genom upparbetad och behållen vinst. Minskningen av låneportföljen har reducerat det riskvägda beloppet av bolagets låneportfölj. Vid årets slut var kapitaltäckningsgraden 10,2 procent (10,0 procent) och primärkapitalrelationen 8,4 procent (7,8 procent). Den totala effekten av samtliga värdepapperiseringstransaktioner var 1,4 procentenheter på kapitaltäckningsgraden och 1,7 procentenheter på primärkapitalrelationen.

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.

Resultat SBAB-koncernen

Koncernen redovisade ett rörelseresultat på 721 mnkr (618 mnkr), vilket motsvarar en räntabilitet på eget kapital på 11,0 procent (10,2 procent). Bakom detta låg en ökning av räntenettot samt fortsatt mycket låga kreditförluster.

SBAB:s resultatutveckling

SBAB har under fyra år i rad redovisat kontinuerligt ökande resultat, vilket innebär en ökning under de senaste fyra åren med 82 procent.

SBAB:s räntabilitet på eget kapital uttryckt som ett genomsnitt under femårsperioden 1999-2003 uppgår till 9,3 procent. 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 1999-2003 innebar detta cirka 9,7 procent vilket innebär att SBAB ännu inte riktigt uppnår ägarens räntabilitetskrav (se diagram 12).

Räntenetto

En successiv förbättring av räntenettot har skett bland annat till följd av omstrukturering av utlåningsportföljen och prissättning efter risk. Räntenettot uppgick till 1 253 mnkr (1 175 mnkr), varav 97 mnkr (106 mnkr) avsåg tilläggsköpeskilling för låneportföljer som värdepapperiserats. Förbättringen var en följd av ökad utlåningsvolym till privatkunder och bättre marginaler till följd av ökad anpassning av prissättningen i relation till utlåningsrisk för företagskunder. Vidare ändrades fördelningen i låneportföljen från företagskunder till privatkunder med högre lönsamhet. Förskjutningarna mellan år 2002 och 2003 framgår av tabell 3.

Placeringsmarginalen (räntenettot i förhållande till genomsnittlig balansomslutning) ökade från 0,83 procent för 2002 till 0,93 procent för 2003.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter netto (totala intäkter minskat med bland annat ersättning till samarbetspartners) uppgick till –28 mnkr (–12 mnkr). Såväl provisionsintäkter som provisionskostnader ökade. Intäkterna ökade med 7 mnkr bland annat till följd av ökade intäkter för förvaltningen av de låneportföljer som har värdepapperiserats vilka ökade från 23,3 mnkr till 27,5 mnkr. Provisionskostnaderna ökade med 22 mnkr och övriga intäkter minskade med 1 mnkr.

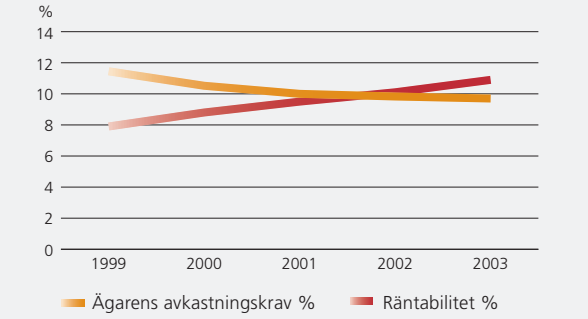
Omkostnader

Omkostnaderna (totala kostnader exklusive kreditförluster) uppgick till 481 mnkr (471 mnkr).

Dessutom har investeringar i immateriella anläggningstillgångar avseende IT-system aktiverats med sammanlagt 31 mnkr (0 mnkr), varav 22 mnkr (0 mnkr) avser aktiverade utvecklingskostnader och 9 mnkr (0 mnkr) avser licenser.

Bakom kostnadsökningarna ligger en ökad satsning på marknadsföring, större volymrelaterade kostnader för porto, kreditupplysningar, fastighetsinformation med mera på grund av väsentligt ökat antal kunder inom privatmarknad. Därtill kommer kostnader för utveckling av en internratingmodell

Diagram 12 Räntabilitet – Avkastningskrav



Tabell 3 Nyutlåning, mdkr

Privatmarknad	**2003**	2002	Förändring
Villor	**12,1**	8,1	+4,0
Bostadsrätter	**4,5**	3,0	+1,5
Summa privatmarknad	**16,6**	11,1	+5,5
Företagsmarknad			
Bostadsrättsföreningar	**2,3**	1,8	+0,5
Privata flerbostadshus	**2,5**	2,0	+0,5
Kommunala flerbostadshus	**0,1**	0,0	+0,1
Affärs- och kontorshus	**0,4**	0,2	+0,2
Summa företagsmarknad	**5,3**	4,0	+1,3

för anpassningen till nya kapitaltäckningsregler (Basel II) samt investeringen i bolagets nya upplåningssystem.

Kreditförluster och osäkra lånefordringar

Kreditförlusterna (netto) minskade väsentligt och uppgick till 28 mnkr (74 mnkr). Fortsatt avsättning under 2003 till gruppvis reserverering med 80 mnkr för kreditförluster avseende företagskunder, har påverkat nettokostnaden för kreditförluster.

Osäkra lånefordringar har stadigt minskat och vid utgången av 2003 uppgick de till 220 mnkr (673 mnkr) (se tabell 4). De specifika reserveringarna för individuellt värderade fordringar uppgår till 118 mnkr och osäkra fordringar netto är 102 mnkr (379 mnkr). Den positiva trenden har medfört att många osäkra fordringar har åtgärdats under året samtidigt som bolaget tack vare förbättrade rutiner i ett tidigt skede kan identifiera och hantera framtida kreditrisker. Reserveringsgraden avseende specifikt reserverade osäkra fordringar är 54 procent (44 procent).

Utlåningsportföljen till företagskunder med mindre engagemang motsvarar 7 procent av volymen och 72 procent av antalet kunder. Denna del av portföljen har under året analyserats främst för att definiera de panter som överstiger marknadsvärdet varav en stor andel är hänförliga till myndighetsbeslutade krediter. 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, dels orter utanför storstadsregionerna som SBAB bedömt har en osäker utveckling på grund av ett näringsliv koncentrerat på IT- och telekommunikation. Efterfrågan på bostäder har minskat på dessa orter och SBAB intar en mycket försiktig hållning i bedömningen av den fortsatta utvecklingen. Reserven för dessa grupper uppgick vid årets utgång till 170 mnkr (90 mnkr). De krediter som utgör underlag för gruppvis reservering ingår inte i osäkra lånefordringar.

En allt större del av nyutlåningen sker till privatkunder där processen är automatiserad för att analysera betalningsförmågan samt för att värdera fastigheten och där vi inte träffar kunden fysiskt. Andelen privatkunder står för en allt större del av den totala portföljen och därför har under året reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar ökats och uppgår vid årets slut till 19 mnkr (7 mnkr).

Det finns anledning att inta en försiktig hållning i bedömningen av den fortsatta utvecklingen av osäkra lånefordringar mot bakgrund av en osäker konjunkturutveckling. Konjunkturavmattningen, högre arbetslöshet, sjunkande priser i orter med vikande bostadsmarknad samt eventuellt högre räntor kan på något längre sikt komma att påverka utvecklingen negativt.

Årets utlåningsverksamhet

Portföljen koncentreras i allt högre grad till storstadsregionerna, se tabell 5. Koncentrationen beror till stor del på den demografiska förändringen. Befolkningen ökar i storstadsregionerna med ökad efterfrågan på bostäder som följd, vilket i sin tur medför hög omsättning på fastighetsmarknaden med åtföljande finansieringsbehov. Viljan att jämföra och byta långivare, liksom Internetmognaden, är också större i dessa områden. Under årets sista hälft intensifierades marknadsföringsinsatserna i Göteborgsregionen. Detta har ökat varumärkeskännedomen markant men ännu inte givit utslag i kreditportföljen.

Tabell 4 Osäkra lånefordringar, oreglerade lånefordringar och reserveringar

	2003	2002	2001
Osäkra lånefordringar (mnkr)	**220**	673	601
Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar (mnkr)	**63**	206	242
Oreglerade lånefordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte ingår i osäkra lånefordringar (mnkr)	**186**	294	502
Totala reserveringar (mnkr)	**307**	391	325
Reserveringsgrad utlåningsportföljen (procent)	**0,24 %**	0,29 %	0,24 %
Kreditförluster netto (mnkr)	**28**	74	55

Tabell 5 Låneportföljens geografiska fördelning mdkr

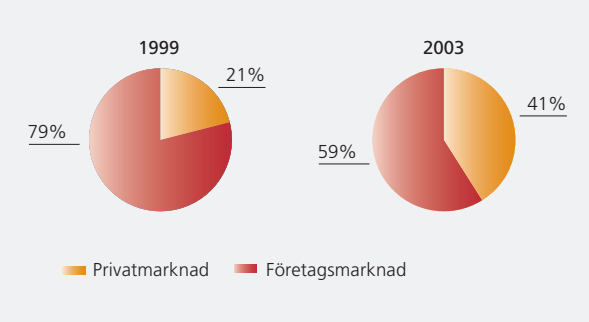
	2003	**VP**	2002	VP	**Förändr. inkl.VP**
Stockholm	**40,7**	**13,1**	39,5	9,9	**+4,4**
Göteborg	**8,9**	**3,0**	9,9	1,8	**+0,2**
Malmö	**13,7**	**1,9**	12,6	1,2	**+1,8**
Universitets- och tillväxtorter	**20,6**	**4,1**	25,4	2,3	**–3,0**
Övrigt	**41,9**	**3,9**	46,4	2,8	**–3,4**
Summa	**125,8**	**26,0**	**133,8**	**18,0**	**0,0**

VP = värdepapperiserade lån.

Andelen lån till villor och bostadsrättslägenheter ökar, samtidigt som lån till bostadsrättsföreningar, kommuner och kommunala samt privata fastighetsbolag minskar. Utlåning till affärs- och kontorshus har också minskat under året vilket ligger helt i linje med beslutad strategi, se tabell 6. Från 1999 och framåt har fördelningen mellan privatmarknads- respektive företagsmarknadskrediter förändrats så att andelen lån till privatkunder har ökat från 21 procent till 41 procent, se diagram 13.

Den totala låneportföljen är oförändrad, men portföljen exklusive värdepapperiserade lån minskar eftersom värdepapperiseringarna ökar.

Diagram 13 Låneportföljens fördelning mellan privatmarknad och företagsmarknad (inklusive värdepapperisering)



De portföljstrategiska satsningarna har lett till en ökning av bostadrätter och villakrediter med 8,5 mdkr samtidigt som företagsmarknad har minskat med motsvarande belopp.

Andelen lån med kommunal borgen eller kreditgaranti har under året minskat från 25 procent till 22 procent (tabell 7 och 8). Detta är en följd av att den totala marknaden för utlåning till kommuner minskar.

Under vår och försommar sjönk de långa marknadsräntorna kraftigt, varför fler kunder än föregående år valde långa löptider. Riksbankens reporänta har dessutom sjunkit med 1 procentenhet vilket ytterligare bidragit till att sänka den genomsnittliga utlåningsräntan (se tabell 7).

Den genomsnittliga återstående löptiden i SBAB:s låneportfölj har ökat något från 1,6 år 2002 till 1,7 år 2003.

Vid inledningen av år 2002 avvecklades SBAB:s äldre statliga garantier mot bakgrund av flera års arbete med omstrukturering av låneportföljen. Den äldre garantin ersattes av en ny tioårig marknadsanpassad förbindelse. Den nya tioåriga förbindelsen innebär för närvarande en rätt för SBAB att vid varje tillfälle, inom en ram om 8 mdkr, ta upp lån i Riksgäldskontoret till marknadsmässig ränta. Ramen, som ursprungligen var 10 mdkr, minskar med en tiondel per år.

Tabell 6 Låneportföljens fördelning på ägarkategorier (mdkr)

	2003	**VP**	2002	VP	**Förändr. inkl. VP**
Villor	**37,9**	**12,1**	31,6	12,6	**+5,8**
Bostadsrätter	**8,3**	**4,0**	5,2	4,4	**+2,7**
Bostadsrättsföreningar	**28,2**	**8,9**	38,2	–	**–1,1**
Privata flerbostadshus	**26,7**	**0,0**	28,8	–	**–2,1**
Kommunala flerbostadshus	**20,8**	**1,0**	25,3	1,0	**–4,5**
Affärs- och kontorshus	**3,9**	**0,0**	4,7	–	**–0,8**
Summa	**125,8**	**26,0**	**133,8**	**18,0**	**0,0**

VP = värdepapperiserade lån.

Tabell 8 Låneportföljens säkerhetssammansättning (mdkr)

	2003	**VP**	2002	VP	**Förändr. inkl. VP**
Kommunal borgen och direktlån kommuner	**22,5**	–	30,4	–	**–7,9**
Statlig kreditgaranti	**5,5**	–	4,9	–	**+0,6**
Pantbrev	**89,5**	**22,0**	93,2	13,6	**+4,7**
Nyttjanderätter brf	**8,3**	**4,0**	5,3	4,4	**+2,6**
Summa	**125,8**	**26,0**	**133,8**	**18,0**	**0,0**

VP = värdepapperiserade lån.

Tabell 7 Utveckling av SBAB:s låneportfölj, exklusive värdepapperiserade lån

	2003	2002	2001	2000	1999
Låneportfölj (mdkr)	**126**	134	137	140	146
Genomsnittlig återstående löptid (år)	**1,7**	1,6	1,8	2,0	2,4
Genomsnittlig ränta (%)	**5,05**	5,42	5,50	5,74	6,08
Antal lån (tusental)	**208**	192	186	198	213
Andel lån med kommunal borgen eller statlig kreditgaranti (%)	**22**	25	28	31	34

Årets upplåningsverksamhet

SBAB har under ett antal år genomfört strategiska satsningar inom området riskhantering. Inom upplåningsavdelningen har resurser allokerats både vad gäller systemlösningar och ytterligare medarbetare. Ett nytt affärsstödssystem kommer att tas i bruk inom upplåningsavdelningen i början av 2004, vilket på ett genomgripande sätt förbättrar hanteringen av de operationella och finansiella riskerna som uppstår i verksamheten.

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

Anpassningen sker också genom användning av derivatinstrument, där användandet av ränteswappar och räntetermin möjliggör en flexibel hantering av ränterisken varigenom en önskvärd profil på bolagets förfallostruktur kan uppnås. SBAB:s ränterisk följs upp och analyseras på löpande basis.

Grunderna för upplåningsverksamheten är att denna sker i takt med utlåningsverksamheten. För att undvika likviditetsrisker har SBAB en särskild limit avseende förfinansiering. Förfinansierade medel placeras i 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.

SBAB:s eget kapital och flöde förvaltas genom att huvuddelen av detta placeras i utlåningen. Återstående del kan också placeras, om lönsamheten blir högre, i räntebärande värdepapper. Den exponering som uppstår i denna förvaltning utgör definitionsmässigt SBAB:s 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 SBAB:s utlåning.

SBAB:s tillgångar utges i svenska kronor och finansieringen sker på motsvarande sätt. Detta innebär att all internationell upplåning omvandlas till svenska kronor, vilket görs via swappmarknaden. Den starkt begränsade valutarisklimit som bolaget har till sitt 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.

SBAB:s skuldbok 2003-12-31

- Total utestående skuld 124,0 mdkr (130,7 mdkr).
- Andelen utländsk upplåning av den totala utestående skulden uppgick till motsvarande 74,5 mdkr (62,7 mdkr), vilket var 60,1 procent (47,9 procent) av SBAB:s totala utestående skuld.
- Långfristig upplåning var 60,8 mdkr (39,9 mdkr), vilket motsvarar 49,0 procent (30,5 procent).
- Utlandsfinansierad långfristig skuld var motsvarande 27,6 mdkr (23,8 mdkr), vilket var 45,5 procent (59,8 procent) av den totala långfristiga upplåningen.
- SBAB:s utestående skuld på den svenska certifikatmarknaden var 12,5 mdkr (18,4 mdkr). Ramen för SBAB:s svenska certifikatprogram är 25 mdkr.
- SBAB:s utestående skuld på ECP-marknaden var USD 654 million (USD 738 million). Ramen för SBAB:s europeiska certifikatprogram (Euro Commercial Paper Programme) är USD 1 000 million .
- SBAB:s utestående skuld på USCP-marknaden var USD 1 285 million (USD 1 030 million). Ramen för programmet är USD 2 000 million.
- SBAB:s utestående skuld i svenska benchmarkobligationer uppgick vid årsskiftet till 32,1 mdkr (43,0 mdkr).
- Utestående skuld under EMTN-programmet (Euro Medium Term Note Programme) var vid årsskiftet USD 7762 million (USD 3994 million). Ramen för SBAB:s EMTN-program utökades i november från USD 8 000 million till USD 11 000 million.
- Den genomsnittliga återstående löptiden för den totala upplåningen har under 2003 ökat till 1,4 år (1,3 år).

Valutafördelning och produktportfölj av utestående skuld samt emitterade värdepapper framgår av diagram 14 och 15, samt tabell 9.

Diagram 14 Upplåning – valutafördelning 2003

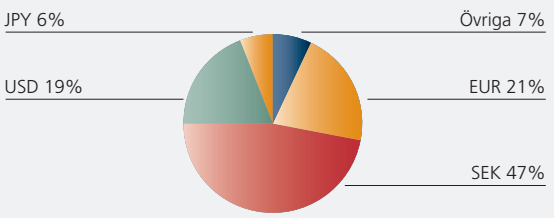
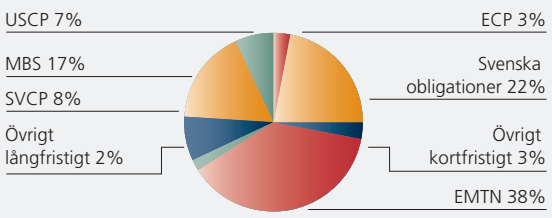


Diagram 15 Upplåning – produktportfölj inklusive värdepapperiseringar 2003



På låntagares eller investerares begäran kan en kredit eller obligation innehålla optionsstrukturer. Huvudregeln är att den optionsrisk som då uppkommer elimineras via derivatmarknaden.

För att kontrollera och begränsa uppkomsten av likviditets- och refinansieringsrisk använder SBAB ett antal olika tekniker. SBAB finansierar regelmässigt upp till 50 procent av den korta utlåningen med upplåning som har längre kapitalbindningstid än den för motsvarande utlåning. I dessa fall justeras dock räntevillkoren för upplåningen med kortare tidsintervall under kapitalbindningstiden vilket medför en anpassning till utlåningens räntebindningsperioder.

Upplåningsavdelningen har också möjlighet att inom given limit förfinansiera kommande förfall på utlåningssidan och placera de influtna medlen i räntebärande värdepapper med hög likviditet, vilka är lätta att realisera i samband med att likviditet i ett senare skede erfordras.

SBAB har även möjligheten att låna upp och placera belopp motsvarande 10 procent av balansräkningen. Denna hantering är underställd särskild limit.

Likviditets- och refinansieringsrisk hanteras också genom försäljning av statsobligationer på termin. Även denna verksamhet är underställd särskild limit.

För att ytterligare stärka tillgången till likvida medel har avtal träffats om kreditfaciliteter vilka ger rätt att ta upp lån vid behov.

En central förutsättning för att likviditets- och refinansieringsrisk kan minimeras, är också att SBAB löpande har åtkomst 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 under vilka SBAB enkelt kan distribuera sina värdepapper.

Under året har en mer kritisk granskning genomförts jämfört med tidigare år vid den sedvanliga kreditbedömningen av samtliga finansiella motparter, vilket resulterat i att många limiter reducerats kraftigt.

Riskmandat inklusive en mer detaljerad redovisning av SBAB:s limitstruktur och utnyttjade limiter per 2003-12-31 framgår av not 37.

Motpartsrisker och utnyttjade limiter per 2003-12-3 framgår av not 38.

Fusionen

I syfte att ytterligare rationalisera SBAB:s verksamhet har en fusion genom så kallad absorption genomförts inom SBAB-koncernen mellan moderbolaget och de två helägda dotterbolagen den 1 oktober 2003.

Det ena bolaget har tidigare lämnat krediter i full konkurrens medan det andra bolaget har förvaltat myndighetsbeslutade krediter från det statliga bostadslånesystemet. Den tidigare koncernstrukturen har motiverats av de myndighetsbeslutade bostadslånen och eftersom det numera inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan dessa lån och de konkurrensutsatta lånen som motiverar uppdelning i flera bolag har förändringen genomförts. Fusionen gav både ekonomiska och administrativa vinster. I samband med fusionen har moderbolagets firmanamn ändrats. Det nya firmanamnet är Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ).

Tabell 9 Emitterade värdepapper

Svenska obligationslån

Lån nr	Räntesats %	Lånedatum	Ursprungligt lånebelopp mnkr	Räntefördallodagar	Amorteringstid/ Återbet. År	Nästa räntejustering År	Obligationslåneskuld 031231 mnkr
118	5,50	971217	13 101	17/12	2008	–	9 200
119	5,50	980315	13 901	15/3	2006	–	10 105
120	5,00	020615	14 415	15/6	2005	–	13 183
Summa, mnkr							**32 488**

Certifikat		Rambelopp		Utestående
Svenska certifikat	mnkr	25 000		12 518
ECP	MUSD	1 000	Utestående i MUSD 654	5 017
USCP	MUSD	2 000	Utestående i MUSD 1 285	9 819
Summa, mnkr				**27 354**

Utländska obligationslån

Lån	Räntesats %	Lånedatum	Ursprungligt lånebelopp mnkr	Räntefördallodagar	Amorteringstid/ Återbet. År	Obligationslåneskuld 031231 mnkr
DKK lån	2,00	030822	925	2/1	2006	1 153
Private Placement, Yen	3,80	931122	3 000	25/1	2004	252
Private Placement, Yen	4,50	940621	4 000	31/8	2004	303
EMTN USD	Rambelopp MUSD		11 000	Utestående i MUSD 7 762		56 469
Summa, mnkr						**58 177**

Anm. Alla lån i utländsk valuta har växlats till svenska kronor utan någon valutarisk eller ränterisk för SBAB.

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat på 699 mnkr 2003 (36 mnkr 2002).

Kapitalbasen uppgick vid årets slut till 5 799 mnkr (3 970 mnkr per sista december 2002). För 2003 års verksamhet föreslår styrelsen att 143 mnkr (137 mnkr) delas ut till ägaren.

Kapitaltäckningsgraden var i slutet av året 10,6 procent (894 procent per sista december 2002).

Vid fusionen har moderbolagets resultat ökat med de två helägda dotterbolagens resultat. Dessa dotterbolags balanserade vinstmedel har också förts över till moderbolaget. Dessa båda poster förstärker kapitalbasen. Fusionen innebär också att dotterbolagens tillgångar, huvudsakligen låneportföljer, överförts till moderbolaget och att de totala riskvägda tillgångarna härigenom ökar. Nettoeffekten på kapitaltäckningsgraden av den förstärkta kapitalbasen och de ökade riskvägda tillgångarna blir en minskning av moderbolagets kapitaltäckningsgrad. Däremot påverkas inte kapitaltäckningsgraden för koncernen (se tabell 10).

SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag

Detta dotterbolag absorberades av moderbolaget i samband med fusionen.

Bolaget redovisade vid utgången av september 2003 ett rörelseresultat (resultat före skatt och bokslutsdispositioner) på 110 mnkr (85 mnkr per sista september 2002). I slutet av september uppgick bolagets låneportfölj till 23 870 mnkr (30 950 mnkr per sista september 2002). Kapitaltäckningsgraden var i slutet av september 24,5 procent (19,6 procent per sista september 2002).

Tabell 10 Effekter av fusionen (mnkr)

	Moderbolaget Före fusion 2003-09-30	SBAB, Statens bostadslåne-aktiebolag Före fusion 2003-09-30	SBAB, Sveriges Bostadsfinansierings-aktiebolag Före fusion 2003-09-30	Eliminering	Moderbolaget Efter fusion 2003-10-01
Utlåning till allmänheten	–	23 870	96 035		119 905
Övriga tillgångar	138 977	294	8 915	–126 555	21 631
Summa tillgångar	**138 977**	**24 164**	**104 950**	**–126 555**	**141 536**
Skulder	**136 420**	**22 199**	**101 727**	**–123 833**	**136 513**
Obeskattade reserver	**165**	**211**	**459**		**835**
Bundet eget kapital	2 350	1 032	550	–1 582	2 350
Fritt eget kaptial	42	722	2 214	–1 140	1 838
Varav resultat för perioden	*24*	*78*	*225*		*327*
Summa eget kapital	**2 392**	**1 754**	**2 764**	**–2 722**	**4 188**
Summa skulder och eget kapital	**138 977**	**24 164**	**104 950**	**–126 555**	**141 536**

SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag

Detta dotterbolag absorberades av moderbolaget i samband med fusionen.

Bolaget redovisade vid utgången av september 2003 ett rörelseresultat (resultat före skatt och bokslutsdispositioner) på 392 mnkr (391 mnkr per sista september 2002). I slutet av september uppgick bolagets låneportfölj till 96 035 mnkr (97 276 mnkr per sista september 2002). Kapitaltäckningsgraden var i slutet av september 10,3 procent (10,0 procent per sista september 2002).

FriSpar Bolån

FriSpar Bolån ägs till 51 procent av Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB och till resterande del av Sparbankerna Finn och Gripen. Rörelseresultatet (före skatt och bokslutsdispositioner) uppgick till –0,4 mnkr (3 mnkr). Den 31 december 2003 var låneportföljen 8 232 mnkr (6 142 mnkr) och kapitaltäckningsgraden 8,9 procent (9,1 procent).

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 143 mnkr delas ut till ägaren.

Förvaltningsberättelse

SBAB är ett kreditmarknadsbolag med inriktning på bostadsfinansiering för såväl fysiska som juridiska personer. Krediter lämnas till högst 75 procent av marknadsvärdet i fast egendom eller andelar i bostadsrättsförening. Kredit kan även lämnas utan säkerhet till vissa särskilt säkra låntagare eller mot borgen, bankgaranti, statlig garanti eller motsvarande betryggande säkerhet. SBAB:s mål och verksamhetsinriktning samt utveckling under året beskrivs under fem värden i den fullständiga balansräkningen med början på sidan 12.

Beskrivning av risker återfinns på sidorna 28 till 30 samt sidorna 33 till 36.

Organisationen beskrivs på sidan 25.

Balansomslutning och eget kapital

SBAB:s balansomslutning uppgick till 131 854 mnkr (137 818 mnkr) och det egna kapitalet inklusive minoritetsintresse uppgick till 5 124 mnkr (4 693 mnkr).

Resultat och balansräkning redovisas på sidorna 40 och 41. Nyckeltal för perioden 1999-2003 redovisas på sidan 61.

Kreditförluster

Kreditförlusterna minskade under året och uppgick till 28 mnkr (74 mnkr).

Kapitaltäckning

SBAB:s kapitaltäckningsgrad uppgick vid utgången av år 2003 till 10,2 procent (10,0 procent). Primärkapitalrelationen uppgick till 8,4 procent (7,8 procent).

Resultat

Rörelseresultat för året uppgick före skatt till 721 mnkr (618 mnkr). Intäkterna ökade med 5 procent (10 procent). Kostnaderna ökade med 2 procent (2 procent).

Lönsamhet

Räntabiliteten efter skatt uppgick till 11,0 procent (10,2 procent).

Skatt

SBAB:s redovisade skattekostnad uppgick till 202 mnkr.

Utdelning

Utdelningsprincipen är att en tredjedel av nettovinsten efter skatt i det av staten helägda bolaget ska delas ut till ägaren. Styrelsen föreslår en utdelning på 143 mnkr.

Fusion och namnbyte

Den 1 oktober 2003 genomfördes en fusion inom SBAB-koncernen mellan moderbolaget och de två helägda dotterbolagen. Det nya firmanamnet är Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ).

Styrelsearbete under året

Styrelsens arbete beskrivs på sidan 65.

Resultaträkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	Not	**2003**	2002	**2003**	2002
Ränteintäkter		**6 774**	7 675	**6 720**	6 570
Räntekostnader		**(5 521)**	(6 500)	**(5 536)**	(6 488)
Räntenetto	1	**1 253**	1 175	**1 184**	82
Erhållna utdelningar		**0**	0	**0**	0
Provisionsintäkter	2	**51**	44	**80**	–
Provisionskostnader	3	**(81)**	(59)	**(43)**	(16)
Övriga rörelseintäkter	4	**2**	3	**2**	14
Summa rörelseintäkter		**1 225**	1 163	**1 223**	80
Allmänna administrationskostnader	5	**(414)**	(415)	**(434)**	(29)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	**(12)**	(12)	**(12)**	(12)
Övriga rörelsekostnader	7	**(55)**	(44)	**(55)**	(3)
Summa rörelsekostnader		**(481)**	(471)	**(501)**	(44)
Resultat före kreditförluster		**744**	692	**722**	36
Kreditförluster, netto	8	**(28)**	(74)	**(28)**	–
Värdeförändring på övertagen egendom	9	**5**	–	**5**	–
Rörelseresultat		**721**	618	**699**	36
Bokslutsdispositioner	10	**–**	–	**(102)**	97
Minoritetsandel i årets resultat		**0**	(1)	**–**	–
Skatt på årets resultat	11	**(202)**	(173)	**(167)**	(37)
Årets resultat		**519**	444	**430**	96

Balansräkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	Not	**03–12–31**	02–12–31	**03–12–31**	02–12–31
TILLGÅNGAR					
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker		**0**	0	**0**	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	12	**709**	1 169	**709**	1 169
Utlåning till kreditinstitut	13	**3 777**	581	**11 963**	130 642
Utlåning till allmänheten	14	**125 772**	133 840	**117 540**	–
Aktier och andelar	15	**1**	0	**1**	0
Aktier och andelar i koncernföretag	16	**–**	–	**204**	2 722
Immateriella anläggningstillgångar	17	**31**	–	**9**	–
Materiella tillgångar	18	**22**	25	**22**	25
Övriga tillgångar	19	**931**	1 483	**929**	1 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	**611**	720	**620**	51
Summa tillgångar		**131 854**	137 818	**131 997**	135 619
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	21	**4 562**	6 300	**4 550**	6 289
Emitterade värdepapper m m	22	**118 018**	122 970	**118 418**	123 270
Övriga skulder	23	**170**	286	**171**	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	**2 252**	1 875	**2 228**	1 851
Avsättningar	25	**246**	212	**–**	–
Efterställda skulder	26	**1 482**	1 482	**1 482**	1 482
Summa skulder		**126 730**	133 125	**126 849**	132 948
Obeskattade reserver	27	**–**	–	**857**	166
Minoritetsintresse		**198**	149	**–**	–
EGET KAPITAL	28				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		**1 958**	1 958	**1 958**	1 958
Bundna reserver/Reservfond		**1 026**	937	**392**	392
Fritt eget kapital					
Fria reserver/Balanserad vinst		**1 423**	1 205	**1 511**	59
Årets resultat		**519**	444	**430**	96
Summa eget kapital		**4 926**	4 544	**4 291**	2 505
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**131 854**	137 818	**131 997**	135 619

POSTER INOM LINJEN	Not
Ställda säkerheter för egna skulder	29
Övriga ställda säkerheter	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga
Åtaganden	30

Förändringar i eget kapital

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2003**	2002	**2003**	2002
Eget kapital vid årets början	**4 544**	4 220	**2 505**	2 529
Utdelning	**(137)**	(120)	**(137)**	(120)
Fusionsdifferens	**–**	–	**1 493**	–
Årets resultat	**519**	444	**430**	96
Eget kapital vid årets slut	**4 926**	4 544	**4 291**	2 505

Kassaflödesanalys

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2003**	2002	**2003**	2002
Likvida medel vid årets början	**581**	548	**571**	544
Övertaget i samband med fusion	**–**	–	**10**	–
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Erhållna räntor och provisioner	**7 011**	7 884	**6 981**	6 594
Betalda räntor och provisioner	**(5 136)**	(7 062)	**(5 106)**	(7 006)
Erhållna utdelningar på aktier och liknande värdepapper	**0**	0	**0**	0
Inbetalningar avseende tidigare bortskrivna lån	**27**	37	**27**	–
Utbetalningar till leverantörer och anställda	**(495)**	(425)	**(515)**	(6)
Betalda inkomstskatter	**(162)**	(148)	**(161)**	(31)
Minskning av utlåning till allmänheten	**8 152**	3 524	**10 242**	–
Ökning/minskning av värdepapper, omsättningstillgångar	**(2 665)**	6 161	**(2 665)**	6 161
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut	**(1 738)**	1 358	**(1 739)**	1 360
Emission av långfristig upplåning	**53 937**	41 290	**54 037**	41 390
Återbetalning av räntebärande värdepapper	**(51 903)**	(57 056)	**(51 903)**	(57 056)
Minskning/ökning av övrig upplåning, kortfristig	**(6 366)**	5 552	**(6 366)**	5 552
Förändringar av övriga tillgångar och skulder	**(466)**	(62)	**(2 558)**	4 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**196**	1 053	**274**	1 096
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	**2**	1	**2**	1
Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar	**(40)**	(14)	**(18)**	(14)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**(38)**	(13)	**(16)**	(13)
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Återbetalning av förlagslån	**–**	(936)	**–**	(936)
Utbetald utdelning	**(137)**	(120)	**(137)**	(120)
Lämnat aktieägartillskott	**–**	–	**(51)**	–
Erhållet aktieägartillskott från minoritet	**49**	49	**–**	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**(88)**	(1 007)	**(188)**	(1 056)
Minskning/ökning av likvida medel	**70**	33	**70**	27
Likvida medel vid årets slut	**651**	581	**651**	571

Likvida medel definieras som kassa och banktillgodohavanden samt tillgångar betalbara vid anfordran enligt not 13.

Kapitaltäckningsanalys

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**03–12–31**	02–12–31	**03–12–31**	02–12–31
KAPITALBAS				
Eget kapital [1]	**4 783**	4 406	**4 148**	2 368
Obeskattade reserver, efter avdrag för skatt	**–**	–	**617**	120
Minoritetsintresse	**198**	149	**–**	–
Summa primärt kapital [1]	**4 981**	4 555	**4 765**	2 488
Tidsbundna förlagslån	**760**	760	**760**	760
Eviga förlagslån	**722**	722	**722**	722
Summa supplementärt kapital	**1 482**	1 482	**1 482**	1 482
Fordringar på värdepapperiseringsbolag	**(448)**	(180)	**(448)**	–
Summa kapitalbas	**6 015**	5 857	**5 799**	3 970

RISKVÄGT BELOPP

KONCERNEN, mnkr Riskgrupp	Poster i balansräkningen	Poster utanför balansräkningen	Summa placeringar	Riskvägt belopp **03–12–31**	Riskvägt belopp 02–12–31
A = 0 %	29 359	77	29 436	**0**	0
B = 20 %	4 155	1 349	5 504	**1 101**	400
C = 50 %	83 718	2 008	85 726	**42 863**	44 879
D = 100 %	14 623	411	15 034	**15 034**	13 383
Summa riskvägt belopp				**58 998**	58 662

MODERBOLAGET,[2] mnkr Riskgrupp	Poster i balansräkningen	Poster utanför balansräkningen	Summa placeringar	Riskvägt belopp **03–12–31**	Riskvägt belopp 02–12–31
A = 0 %	37 765	77	37 842	**0**	0
B = 20 %	4 155	1 349	5 504	**1 101**	367
C = 50 %	76 187	1 951	78 138	**39 069**	17
D = 100 %	13 891	403	14 294	**14 294**	60
Summa riskvägt belopp				**54 464**	444

BERÄKNING AV KAPITALTÄCKNINGSGRAD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	03–12–31	02–12–31	**03–12–31**	02–12–31
Primärt kapital	**4 981**	4 555	**4 765**	2 488
Kapitalbas	**6 015**	5 857	**5 799**	3 970
Riskvägt belopp	**58 998**	58 662	**54 464**	444
Primärkapitalrelation, %	**8,4**	7,8	**8,7**	559,8
Kapitaltäckningsgrad, %	**10,2**	10,0	**10,6**	893,5

[1] Föreslagen utdelning om 143 mnkr (137 mnkr) har ej medräknats i det primära kapitalet.

[2] Förändringen av moderbolagets kapitaltäckningsgrad mellan åren 2002 och 2003 beror i huvudsak på den genomförda fusionen under 2003.

Redovisningsprinciper

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

Samtliga belopp anges i miljoner svenska kronor (mnkr).

Nya redovisningsprinciper 2003

SBAB tillämpar de nya rekommendationer från Redovisningsrådet som trätt i kraft under 2003, d v s Utformning av finansiella rapporter (RR22), Förvaltningsfastigheter (RR24), Rapportering för segment (RR25), Händelser efter balansdagen (RR26), Finansiella instrument: Upplysning och klassificering (RR27) samt Statliga stöd (RR28).

De nya redovisningsrekommendationerna har endast påverkat utformningen av de finansiella rapporterna och inte resultat- eller balansräkning. Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade från föregående år.

Allmänna redovisningsprinciper

Värdepapperisering av lånefordringar

Lånefordringar som värdepapperiserats redovisas inte i SBABs 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 värdepapperiseringstransaktionernas löptid utgår tilläggsköpeskilling löpande till SBAB, baserat på det resultat som intjänas i värdepapperiseringsbolagen. Tilläggsköpeskillingen intäktsförs därför i SBAB i takt med att resultatet intjänas och redovisas som ränta under ränteintäkter.

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.

Koncernredovisning

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

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.

Den 1 oktober 2003 fusionerades dotterbolagen SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag och SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag med moderbolaget genom så kallad absorption. I samband med fusionen ändrade moderbolaget namn till Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ). Fusionen har redovisats enigt BFNAR 1999:1.

Affärsdagsredovisning

Finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, d v s vid den tidpunkt då de väsentliga riskerna och rättigheterna övergått mellan parterna, till sitt anskaffningsvärde. Lånefordringar redovisas dock 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 orealiserade vinster och förluster skjuts upp.

Intäktsredovisning

Ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Ränteintäkter på osäkra fordringar intäktsförs dock enligt kontantprincipen.

Provisionsintäkter intäktsförs löpande i enlighet med avtalsvillkoren.

Finansiella instrument

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Reservering för kreditförluster och osäkra lånefordringar

Reservering för sannolika kreditförluster görs om fordran är osäker, d v s 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 ska fordran inte anses 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

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

Gruppvis värdering för 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 från och med 2002 gruppvis reservering för dessa kreditförluster. Inom SBAB är denna reserv framförallt avsedd att täcka ännu ej identifierade risker bland företagskundsportföljens mindre krediter på orter som SBAB bedömt som svaga.

Gruppvis värdering av homogena grupper av lånefordringar

Privatkundsportföljens 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 eventuellt uppstår för SBAB. Den ränteskillnadsersättning som erhålls periodiseras över motsvarande obligations återstående löptid.

Finansiella omsättningstillgångar

Finansiella instrument som innehas som skydd mot ränterisker i fastförräntad upplåning värderas till upplupet anskaffningsvärde och för dessa finansiella instrument tillämpas säkringsredovisning med anskaffningsvärdering.

Innehav av finansiella tillgångar, såsom svenska statsskuldväxlar, riksbankcertifikat och andra räntebärande instrument som inte tillhör säkringsredovisningen, värderas till det lägsta av upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde, d v s enligt lägsta värdets princip. Realiserade vinster/förluster och orealiserade värdeförändringar på dessa instrument redovisas i resultaträkningen under rubriken Nettoresultat av finansiella transaktioner.

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

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

Finansiella skulder som emitterats i utländsk valuta, där valutaexponeringen har säkrats genom en kombination av valuta- och ränteswappar, värderas till den säkrade kursen. Efterställda skulder värderas på samma sätt.

Kursdifferenser som realiseras vid återköp av egna obligationer periodiseras över den återköpta obligationens löptid när återköpet är att betrakta som ett skuldbyte. Med skuldbyte avses att de återköpta obligationerna ersätts med nyemitterade obligationer med i princip samma löptid som de återköpta. Även när återköp görs för att rätta till matchningsproblem i portföljen, vilka uppkommit på grund av förtida lösen eller konstaterade kreditförluster, periodiseras kursdifferensen över den återköpta obligationens återstående löptid.

Obligationsemissioner med återköpsavtal, s k repor, ses som en kortfristig upplåning, där kursdifferensen utgör räntekostnad för perioden.

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. För valutarelaterade kontrakt gäller dessutom att de värderas till växelkursen per den dag de anskaffades.

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

Övrigt

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 hänförliga till utveckling av programmet.
Programvaran redovisas i juridisk person medan aktiverade utvecklingskostnader redovisas i koncernredovisningen.

Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar
Avskrivningar sker linjärt över den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden beräknas uppgå till mellan fyra och fem år.

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:s pensioner utgörs dels av avgiftsbestämda pensionsplaner och dels av förmånsbestämda kollektiva arbetsgivarplaner. Detta innebär att resultatet belastas med kostnaden för pension i samband med premiebetalningar.

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

Jämförelser mellan 2002 och 2003
Jämförelsesiffrorna i moderbolaget påverkas i hög grad av den fusion inom SBAB-koncernen som genomfördes per den 1 oktober 2003.

Nya redovisningsprinciper 2004

SBAB kommer från 2004 att tillämpa Redovisningsrådets rekommendation om Ersättningar till anställda (RR29). Rekommendationen bedöms inte ha någon effekt på redovisningen, då SBAB:s pensionsåtaganden utgörs av avgiftsbestämda pensionsplaner respektive i den del pensionsplanerna är förmånsbestämda utgörs de av kollektiva pensionsplaner som kommer att redovisas enligt reglerna för avgiftsbestämda pensioner.

Noter till resultat- och balansräkning

Not 1 Räntenetto

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Ränteintäkter				
Utlåning till kreditinstitut	**70**	92	**385**	6 504
Utlåning till allmänheten	**6 681**	7 517	**6 312**	–
Räntebärande värdepapper	**23**	66	**23**	66
Summa	**6 774**	7 675	**6 720**	6 570
Räntekostnader				
Skulder till kreditinstitut	**193**	199	**193**	199
Upplåning från allmänheten	**12**	16	**12**	16
Räntebärande värdepapper	**5 180**	6 106	**5 195**	6 122
Efterställda skulder	**90**	126	**90**	126
Övrigt	**46**	53	**46**	25
Summa	**5 521**	6 500	**5 536**	6 488
Räntenetto	**1 253**	1 175	**1 184**	82

Medelränta på utlåningen till allmänheten har uppgått till 5,05% (2002 5,42%) exklusive tilläggsköpeskilling från värdepapperiseringsbolag. I moderbolaget var medelräntan på utlåningen till allmänheten 5,04%. Av moderbolagets ränteintäkter avser 315 mnkr (6 408 mnkr) koncernföretag.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
MEDELBALANSER TILL OVANSTÅENDE POSTER	**2003**	2002	**2003**	2002
Utlåning till kreditinstitut	**2 903**	2 329	**12 112**	133 346
Utlåning till allmänheten	**130 462**	136 733	**123 220**	–
Räntebärande värdepapper	**560**	1 560	**560**	1 560
Skulder till kreditinstitut	**5 939**	4 800	**5 939**	4 800
Upplåning från allmänheten	**370**	380	**370**	380
Räntebärande värdepapper	**119 714**	115 573	**120 050**	115 828

Not 2 Provisionsintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Utlåningsprovisioner	**23**	21	**52**	–
Förvaltning av värdepapperiseringsbolag	**28**	23	**28**	–
Summa	**51**	44	**80**	–

Not 3 Provisionskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Värdepappersprovisioner	**20**	16	**20**	16
Övriga provisioner	**61**	43	**23**	–
Summa	**81**	59	**43**	16

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Realisationsvinst vid avyttring av materiella tillgångar	**1**	0	**1**	0
Övriga rörelseintäkter	**1**	3	**1**	14
Summa	**2**	3	**2**	14

Not 5 Allmänna administrationskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Personalkostnader				
– löner och arvoden	**140**	134	**140**	9
– kostnad för pensionspremier	**31**	47	**31**	3
– andra sociala kostnader	**56**	58	**56**	4
IT-kostnader	**75**	78	**92**	5
Hyror och andra lokalkostnader	**26**	25	**26**	2
Övriga administrationskostnader	**86**	73	**89**	6
Summa	**414**	415	**434**	29

2002 minskade övriga administrationskostnader med 11 mnkr avseende en momsåterbäring hänförlig till år 1995.
Under 2003 har kostnader för avtalspensioner belastat resultatet med 5 mnkr (32 mnkr) inklusive särskild löneskatt.

Medelantalet anställda
Medelantalet anställda var under 2003 384 personer (388), varav kvinnor 225 (233) och män 159 (155). Antalet anställda per 31 december 2003 uppgick till 383 personer. Moderbolagets styrelse består av 8 (8) personer, varav 2 (2) kvinnor. Moderbolagets verkställande ledning består av 11 (11) personer, varav 3 (3) kvinnor. Dotterbolaget FriSpars styrelse består av 8 (8) personer, varav 0 (0) kvinnor. FriSpars verkställande ledning består av 3 (3) personer, varav 1 (1) kvinna.

Löner och andra ersättningar
Löner och andra ersättningar har uppgått till 140 mnkr (134 mnkr), varav styrelse 1 mnkr (1 mnkr), VD och vVD 5 mnkr (5 mnkr) och övriga personer i moderbolagets verkställande ledning 8 mnkr (7 mnkr).

Pensionskostnaden inklusive särskild löneskatt uppgår till 38 mnkr, varav 8 mnkr till VD Christer Malm, vVD Krister Orrell 1,4 mnkr, vVD Peter Gertman 0,7 mnkr samt 12 mnkr till moderbolagets verkställande ledning.

Lön och andra ersättningar till verkställande direktören Christer Malm uppgår till 2 206 984 kr (2 137 041 kr). Inga bil- eller naturaförmåner har utgått.

Lön och andra ersättningar till vVD Krister Orrell uppgår till 1 342 790 kr (1 225 802 kr). Inga bil- eller naturaförmåner har utgått.

Lön och andra ersättningar till vVD Peter Gertman uppgår till 1 434 802 kr (1 301 437kr). Bil- och naturaförmåner har utgått med 58 580 kr (70 596 kr).

Ersättning till styrelseledamöter i moderbolaget har för arbete i styrelsen utgått med 652 302 kr (527 750 kr) och för arbete i utskott, råd och kommittéer utgått med 135 000 kr (161 000 kr). Arvodet till styrelsens ordförande uppgår till 160 000 kr (130 000 kr), vice ordförande 96 000 kr och ordinarie ledamot (exkl VD) 80 000 kr. Styrelseledamot som ingår i kommitté erhåller 3 000 kr per bevistat sammanträde.

Sjukfrånvaro
Långtidssjukfrånvaro, d v s sjukfrånvaro som har pågått i mer än 60 dagar i förhållande till den totala sjukfrånvaron är 69 procent. Sjukfrånvaron för kvinnor är 7 procent av deras arbetstid och för män 1 procent. För perioden från 1 juli 2003 är sjukfrånvaron för kvinnor 6 procent och för män 1 procent.

Sjukfrånvaron under 2003 i procent är för anställda i åldrarna:

t o m 29 år	3%
30 – 49 år	4%
fr o m 50 år	5%

För perioden från den 1 juli 2003 är sjukfrånvaron för anställda i åldrarna:

t o m 29 år	2%
30 – 49 år	4%
fr o m 50 år	5%

Bonussystem
SBABs bonusprogram innefattar all tillsvidareanställd personal utom VD. 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 2003, är dels att företagets resultatnivå uppnår satta mål, d v s 700 mnkr för 2003. Programmets andra parameter är att nå målet för kundvärdet 2003, mätt i svensk kvalitetsindex (SKI), dvs 74 på privatmarknaden och 70 på företagsmarknaden. Bonusbeloppets minimiutfall är 20 000 kronor och bonusbeloppet ökar linjärt i programmets två första delar och omfattar både medarbetare och ledare, men ökningen för medarbetare är något högre. Programmets tredje parameter omfattar endast ledare. Vid genomsnittsutfallet på lägst 4 (på en skala 1–7) från mätningen av ledarskapet i SBAB´s medarbetarundersökning, utgår 12 000 kronor till varje ledare. Ytterligare 4 000 kr ges till ledare om resultatet överstiger 720 mnkr och SKI överstiger 75 resp 71. Vidare ska en processad och godkänd medarbetaroffert föreligga. Det maximala utfallet för medarbetare och ledare uppgår till 40 000 kronor vid heltidsarbete. Om man arbetat deltid eller delvis under året reduceras bonus i förhållande till arbetad tid. Utfallet för 2003 innebär att ett helt belopp för bonus är 36 000 kr för ledare och 30 000 kr för medarbetare. Bonus uppgår till sammanlagt 13,5 mnkr inklusive sociala avgifter.

Avtal om avgångsvederlag, pensioner o dyl för SBAB:s ledning
Verkställande direktören har ett anställningsavtal, som följer regeringens riktlinjer för personer i företagsledande och därmed jämförlig ställning i statliga bolag, vid tecknandet. Vid uppsägning från företagets sida gäller en uppsägningstid om tolv månader. Om företaget säger upp avtalet och denne därigenom skiljs från sin tjänst skall bolaget – förutom lön under uppsägningstiden – utbetala ett avgångsvederlag motsvarande en årslön.

Med verkställande direktören har vidare träffats avtal om ömsesidig rätt att påkalla pension tidigast fr o m månaden efter den dag då verkställande direktören fyller 60 år. Pensionsåtagandena är täckta genom pensionsförsäkringar som grundas på en pension om 70 procent av utgående lönen fram till 65 år och efter fyllda 65 år utgår 70 procent av lön upp till 20 basbelopp. På lönedelar över 20 basbelopp utgår ålderspension med 50 procent.

Med vice verkställande direktörerna har också träffats avtal om ömsesidig rätt att påkalla pension vid 60 års ålder. Pension utgår i det ena fallet med 65 procent och i det andra fallet med 60 procent av slutlönen fram till ordinarie pensionsålder. I båda fallen tryggas pensionslöftet genom försäkring.

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 reduceras ersättningen.

Forts Not 5

Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer
Arvoden och kostnadsersättningar till KPMG uppgår till 2,3 mnkr varav 1,3 mnkr avser revision. Arvoden och kostnadsersättningar till auktoriserade revisorn Hans Lindén uppgår till 23 tkr, varav 23 tkr avser revision. Arvoden och kostnadsersättningar till auktoriserade revisorn Lars-Ola Andersson uppgår till 211 tkr, varav 211 tkr avser revision.

Framtida hyresavgifter
Avtalade framtida hyresavgifter förfaller till betalning:

– inom ett år	18,8 mnkr
– mellan ett och fem år	52,3 mnkr
– efter fem år	–

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Inventarier	**12**	12	**12**	12
varav datainventarier	***6***	*6*	***6***	*6*
Immateriella anläggningstillgångar	**0**	–	**0**	–
Summa	**12**	12	**12**	12

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Marknadsföring	**46**	35	**46**	2
Driftsnetto övertagna fastigheter	**0**	0	**0**	–
Övriga rörelsekostnader	**9**	9	**9**	1
Summa	**55**	44	**55**	3

Not 8 Kreditförluster, netto

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
SPECIFIK RESERVERING FÖR INDIVIDUELLT VÄRDERADE LÅNEFORDRINGAR	**2003**	2002	**2003**	2002
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	**133**	50	**133**	–
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	**(106)**	(50)	**(106)**	–
Årets reservering för sannolika kreditförluster	**13**	61	**13**	–
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	**(12)**	(7)	**(12)**	–
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	**(92)**	(43)	**(92)**	–
Årets nettokostnad	**(64)**	11	**(64)**	–
GRUPPVIS RESERVERING FÖR INDIVIDUELLT VÄRDERADE LÅNEFORDRINGAR				
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	**80**	90	**80**	–
GRUPPVIS VÄRDERADE HOMOGENA GRUPPER AV LÅNEFORDRINGAR				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	**3**	4	**3**	–
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	**(3)**	(30)	**(3)**	–
Avsättning/upplösning av reserv för kreditförluster	**12**	(1)	**12**	–
Årets nettokostnad för gruppvis värderade homogena lånefordringar	**12**	(27)	**12**	–
Årets nettokostnad för kreditförluster	**28**	74	**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	
	2003	2002	**2003**	2002
Orealiserad värdeförändring	**–**	–	**–**	–
Realiserad värdeförändring	**5**	–	**5**	–
Värdeförändring på övertagen egendom	**5**	–	**5**	–

Not 10 Bokslutsdispositioner

	MODERBOLAGET	
	2003	2002
Avskrivning över plan	**1**	(2)
Avsättning till periodiseringsfond	**(199)**	(44)
Återföring av periodiseringsfond	**96**	143
Summa	**(102)**	97

Not 11 Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Resultat före skatt	**721**	618	**597**	133
Ej avdragsgilla kostnader	**2**	1	**2**	0
Ej skattepliktiga intäkter	**(2)**	(2)	**(2)**	(0)
Skattepliktig inkomst	**721**	617	**597**	133
Gällande skattesats	**28%**	28%	**28%**	28%
Skatt på årets resultat	**202**	173	**167**	37
– varav aktuell skattekostnad	**167**	160	**167**	37
Uppskjuten skatt				
– varav i förändring av obeskattade reserver	**29**	13	**–**	–
– varav skattepliktig temporär skillnad i immateriella anläggningstillgångar	**6**	–	**–**	–

Not 12 Belåningsbara statsskuldförbindelser m m

	KONCERNEN						MODERBOLAGET					
			2003			2002			**2003**			2002
	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**	1 077	1 077	1 077	**617**	**617**	**617**	1 077	1 077	1 077
Svenska statsobligationer	**92**	**93**	**92**	92	106	92	**92**	**93**	**92**	92	106	92
Anläggningstillgång:												
Svenska statsobligationer	**–**	**–**	**–**	–	–	–	**–**	**–**	**–**	–	–	–
Summa belåningsbara statsskuldförbindelser m m	**709**	**710**	**709**	1 169	1 183	1 169	**709**	**710**	**709**	1 169	1 183	1 169
Positiv skillnad till följd av att bokförda värden överstiger nominella värden (förvärv till överkurs)			–			–			–			–
Negativ skillnad till följd av att bokförda värden understiger nominella värden (förvärv till underkurs)			**(3)**			(3)			**(3)**			(3)
Innehav av belåningsbara statsskuldförbindelser fördelat efter återstående löptid, bokfört värde												
Högst 1 år			**709**			1 077			**709**			1 077
Längre än 1 år men högst 5 år			**–**			92			**–**			92
Längre än 5 år men högst 10 år			**–**			–			**–**			–
Längre än 10 år			**–**			–			**–**			–
Summa			**709**			1 169			**709**			1 169
Genomsnittlig återstående löptid, år			**0,2**			0,2			**0,2**			0,2
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år			**0,2**			0,1			**0,2**			0,1

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

Det orealiserade övervärdet i de instrument som avser täckande av ränterisker för motsvarande upplåning i dessa innehav, som per 2003-12-31 uppgår till 1 mnkr (14 mnkr), har mot denna bakgrund inte medtagits i beräkningen av portföljens samlade verkliga värde. Motsvarande undervärde återfinns i SBAB:s långfristiga upplåning i svenska kronor.

Not 13 Utlåning till kreditinstitut

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde				
Betalbara vid anfordran	**651**	581	**651**	571
Högst 3 månader	**3 126**	–	**3 126**	–
Längre än 3 månader men högst 1 år	**–**	–	**–**	–
Längre än 1 år men högst 5 år	**–**	–	**–**	–
Längre än 5 år	**–**	–	**–**	–
Summa kreditinstitut	**3 777**	581	**3 777**	571
Genomsnittlig återstående löptid, år	**0,0**	0,0	**0,0**	0,0
Koncernföretag	**–**	–	**8 186**	130 071
Summa	**3 777**	581	**11 963**	130 642

Not 14 Utlåning till allmänheten

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Ingående balans	**134 231**	137 755	**–**	–
Övertaget i samband med fusion	**–**	–	**128 089**	–
Årets utlåning	**21 888**	15 144	**18 720**	–
Värdepapperisering, netto	**(8 075)**	555	**(8 075)**	–
Amortering, nedskrivning, lösen m m	**(21 965)**	(19 223)	**(20 887)**	–
Utgående balans	**126 079**	134 231	**117 847**	–
Reservering för sannolika kreditförluster	**(307)**	(391)	**(307)**	–
Utgående balans	**125 772**	133 840	**117 540**	–
varav: Efterställda tillgångar	**–**	–	**–**	–
Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde				
Betalbara vid anfordran	**–**	–	**–**	
Högst 3 månader	**13 235**	16 888	**12 687**	–
Längre än 3 månader men högst 1 år	**49 363**	64 584	**45 941**	–
Längre än 1 år men högst 5 år	**60 487**	41 872	**56 374**	–
Längre än 5 år	**2 687**	10 496	**2 538**	–
Summa	**125 722**	133 840	**117 540**	–
Genomsnittlig återstående löptid, år.	**1,7**	1,6	**1,7**	–

OSÄKRA OCH OREGLERADE LÅNEFORDRINGAR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
a) Osäkra lånefordringar	**220**	673	**220**	–
b) Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar	**63**	206	**63**	–
c) Oreglerade fordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte ingår i osäkra lånefordringar	**186**	294	**180**	–
d) Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	**118**	294	**118**	–
e) Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	**170**	90	**170**	–
f) Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar	**19**	7	**19**	–
g) Totala reserveringar (d+e+f)	**307**	391	**307**	–
h) Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (a–d)	**102**	379	**102**	–
i) Reserveringsgrad avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar (d/a)	**54%**	44%	**54%**	–

Koncernen

UTLÅNINGENS FÖRDELNING PÅ LÅNTAGARKATEGORIER	**2003**			2002			
	FriSpar Bolån AB	Sveriges Bostads-finansierings-aktiebolag, SBAB (publ)	Totalt	FriSpar Bolån AB	SBAB, Statens Bostadslåne-aktiebolag	SBAB, Sveriges Bostads-finansierings-aktiebolag	Totalt
Kommunala fastighetsbolag	**–**	**20 842**	**20 842**	–	3 799	21 527	25 326
Bostadsrättsföreningar	**47**	**28 383**	**28 430**	–	13 716	24 764	38 480
Privata fastighetsbolag	**19**	**26 731**	**26 750**	–	6 471	22 374	28 845
Villor och fritidshus	**7 457**	**30 475**	**37 932**	5 675	6 474	19 457	31 606
Bostadsrätter	**709**	**7 557**	**8 266**	467	5	4 802	5 274
Affärs- och kontorshus	**–**	**3 859**	**3 859**	–	1	4 699	4 700
Reserv för sannolika kreditförluster	**–**	**(307)**	**(307)**	–	(150)	(241)	(391)
Summa	**8 232**	**117 540**	**125 772**	6 142	30 316	97 382	133 840
Andel av utlåning som har statlig eller kommunal borgen i procent	**–**	**22**	**22**	–	21	27	25
Genomsnittlig räntebindningstid, år	**1,6**	**1,5**	**1,5**	1,3	1,7	1,4	1,5

Om inlösen sker under räntebindningstiden har SBAB rätt till s k ränteskillnadsersättning. Ersättningens storlek baseras i fråga om privatmarknadslån på lånets ränta jämfört med ränta på statsobligation/statsskuldväxel med jämförbar löptid fram till räntejusteringsdatum +1 procent. 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 4 595 mnkr (3 715 mnkr) för koncernen och 4 464 mnkr för moderbolaget.

Vid årsskiftet uppgick koncernens lån till styrelsemedlemmar till 6,8 mnkr och till VD och vVD till 0,2 mnkr. För dessa lån finns bankmässig säkerhet.

Forts Not 14

OSÄKRA OCH OREGLERADE LÅNEFORDRINGAR
FÖRDELNING PÅ LÅNTAGARKATEGORIER

	2003					2002				
	Bostadsrätts-föreningar	Privata fastighets-bolag	Villor och fritids-hus	Bostads-rätter	Totalt	Bostadsrätts-föreningar	Privata fastighets-bolag	Villor och fritids-hus	Bostads-rätter	Totalt
Oreglerade lånefordringar	**36**	**176**	**32**	**5**	**249**	127	119	43	5	294
Osäkra lånefordringar, brutto	**136**	**84**	**–**	**–**	**220**	498	175	–	–	673
Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	**(88)**	**(30)**	**–**	**–**	**(118)**	(228)	(66)	–	–	(294)
Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	**(130)**	**(40)**	**–**	**–**	**(170)**	(66)	(24)	–	–	(90)
Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar	**–**	**–**	**(16)**	**(3)**	**(19)**	–	–	(7)	(0)	(7)
Osäkra lånefordringar efter specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar					**102**					379

OMSTRUKTURERADE LÅNEFORDRINGAR	KONCERNEN 2003	KONCERNEN 2002	MODERBOLAGET 2003	MODERBOLAGET 2002
Omstrukturerade lånefordringar under räkenskapsåret				
– före omstruktureringen	**102**	318	**102**	–
– efter omstruktureringen	**111**	321	**111**	–
Osäkra lånefordringar som under året återfått status av normal lånefordran	**198**	30	**198**	–

Not 15 Aktier och andelar

	KONCERNEN 2003	KONCERNEN 2002	MODERBOLAGET 2003	MODERBOLAGET 2002
Bostadsrätter	**1**	–	**1**	–
Övriga noterade	**0**	0	**0**	0
Summa	**1**	0	**1**	0

Not 16 Aktier och andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET	FriSpar Bolån AB	SBAB, Statens Bostadslåne-aktiebolag	SBAB, Sveriges Bostads-finansierings-aktiebolag	**Totalt 2003**	Totalt 2002
Anskaffningsvärde vid årets början		1 122	1 600	**2 722**	2 722
Fusion	153	(1 122)	(1 600)	**(2 569)**	–
Aktieägartillskott	51	–	–	**51**	–
Anskaffningsvärde vid årets slut	204	–	–	**204**	2 722

SVERIGES BOSTADSFINANSIERINGSAKTIEBOLAG, SBAB (PUBL)		Resultat	Eget kapital	Andel, %	Antal	Bokfört värde
FriSpar Bolån AB	2002	2	303	51%	6 120	153
556248-3338, Stockholm	**2003**	**0**	**403**	**51%**	**6 120**	**204**

Not 17 Immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN 2003	KONCERNEN 2002	MODERBOLAGET 2003	MODERBOLAGET 2002
Anskaffningsvärde vid årets början	**–**	–	**–**	–
– Investeringar under året	**31**	–	**9**	–
– Avyttringar under året	**–**	–	**–**	–
Anskaffningsvärde vid årets slut	**31**	–	**9**	–
Avskrivningar vid årets början	**–**	–	**–**	–
– Årets avskrivningar enligt plan	**(0)**	**–**	**(0)**	**–**
– Avyttringar under året	**–**	–	**–**	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	**(0)**	–	**(0)**	–
Netto bokfört värde	**31**	–	**9**	–

Not 18 Materiella tillgångar

INVENTARIER	KONCERNEN 2003	KONCERNEN 2002	MODERBOLAGET 2003	MODERBOLAGET 2002
Anskaffningsvärde vid årets början	**126**	118	**126**	118
– Investeringar under året	**9**	10	**9**	10
– Avyttringar under året	**(3)**	(2)	**(3)**	(2)
Anskaffningsvärde vid årets slut	**132**	126	**132**	126
Avskrivningar vid årets början	**(101)**	(90)	**(101)**	(90)
– Årets avskrivningar enligt plan	**(12)**	(12)	**(12)**	(12)
– Avyttringar under året	**3**	1	**3**	1
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	**(110)**	(101)	**(110)**	(101)
Netto bokfört värde	**22**	25	**22**	25

Not 19 Övriga tillgångar

	KONCERNEN 2003	KONCERNEN 2002	MODERBOLAGET 2003	MODERBOLAGET 2002
Fondlikvidfordringar	**271**	1 000	**271**	1 000
Förfallna räntefordringar	**60**	147	**58**	–
Fordringar på värdepapperiseringsbolag	**597**	319	**597**	–
Övrigt	**3**	17	**3**	10
Summa	**931**	1 483	**929**	1 010

Av fordringar på värdepapperiseringsbolag är 448 mnkr (180 mnkr) fordringar som bl a är beroende av utvecklingen i den överlåtna portföljen. Fordringarna är betalbara först efter att övriga borgenärer i värdepapperiseringstransaktionerna fått betalt.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN 2003	KONCERNEN 2002	MODERBOLAGET 2003	MODERBOLAGET 2002
Förutbetalda kostnader	**27**	38	**27**	38
Upplupna ränteintäkter	**574**	672	**568**	13
Övriga upplupna intäkter	**10**	10	**25**	–
Summa	**611**	720	**620**	51

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	KONCERNEN 2003	KONCERNEN 2002	MODERBOLAGET 2003	MODERBOLAGET 2002
Utestående skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Betalbara vid anfordran	**–**	–	**–**	–
Högst 3 månader	**4 562**	6 300	**4 550**	6 289
Längre än 3 månader men högst 1 år	**–**	–	**–**	–
Längre än 1 år men högst 5 år	**–**	–	**–**	–
Längre än 5 år	**–**	–	**–**	–
Summa	**4 562**	6 300	**4 550**	6 289
Genomsnittlig återstående löptid, år	**0,0**	0,0	**0,0**	0,0

Not 22 Emitterade värdepapper m m

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Svenska certifikat	**12 518**	18 377	**12 518**	18 377
Utländska certifikat	**14 836**	16 015	**14 836**	16 015
Summa	**27 354**	34 392	**27 354**	34 392
Svenska obligationslån	**32 106**	43 079	**32 506**	43 379
Periodiserade kursdifferenser på emitterade svenska obligationslån	**381**	340	**381**	340
Summa	**32 487**	43 419	**32 887**	43 719
Utländska obligationslån	**58 179**	45 151	**58 179**	45 151
Periodiserade kursdifferenser på emitterade utländska obligationslån	**(2)**	8	**(2)**	8
Summa	**58 177**	45 159	**58 177**	45 159
Summa emitterade värdepapper m m	**118 018**	122 970	**118 418**	123 270
varav:				
Koncernföretag	**–**	–	**400**	300
Emitterade värdepapper m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	**59 147**	84 575	**59 147**	84 825
Längre än 1 år men högst 5 år	**56 121**	30 401	**56 521**	30 451
Längre än 5 år men högst 10 år	**2 012**	7 206	**2 012**	7 206
Längre än 10 år	**738**	788	**738**	788
Summa	**118 018**	122 970	**118 418**	123 270
Genomsnittlig återstående löptid, år	**1,4**	1,3	**1,4**	1,3
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	**1,0**	0,9	**1,0**	0,9
Genomsnittlig återstående räntebindningstid med hänsyn till swappar, år	**1,5**	1,6	**1,5**	1,6

Not 23 Övriga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Leverantörsskulder	**15**	47	**15**	47
Personalens källskatt	**5**	4	**5**	0
Skatteskulder	**11**	6	**12**	8
Skulder till låntagare	**65**	204	**65**	–
Skulder till värdepapperiseringsbolag	**53**	4	**53**	–
Övrigt	**21**	21	**21**	1
Summa	**170**	286	**171**	56

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Upplupna räntekostnader	**2 143**	1 781	**2 147**	1 784
Övriga upplupna kostnader	**109**	94	**81**	67
Summa	**2 252**	1 875	**2 228**	1 851

Not 25 Avsättningar

	KONCERNEN	
	2003	2002
Avsättningar för uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i:		
– Periodiseringsfonder	**240**	211
– Materiella tillgångar	**0**	1
– Immateriella anläggningstillgångar	**6**	–
Summa	**246**	212

Not 26 Efterställda skulder

LÅNEBETECKNING	Nominellt belopp	Utestående nominellt belopp	Rätt till inlösen för SBAB	Räntesats 03-12-31	Förfallo-dag	Bokfört Värde 2003	Bokfört Värde 2002
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		6.00	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.

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

Efterställda skulder avser nedanstående två lån

JPY 1

Lånet har evig löptid.

Ränta: För perioden 1992-09-30–2008-03-29, 6,20 procent. För perioden 2008-03-30–2013-03-29, det högsta av 8,20 procent och "long-term prime rate" för JPY med tillägg av 2 procent. 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 den aktuella perioden med tillägg av 3 procent.

JPY 2

Löptid: 1995-11-16–2015-11-16

Ränta: SBAB kan välja att betala räntan i EUR, AUD eller USD, varvid räntan skall uppgå till 6,00, 6,10 respektive 6,80 procent.

Omständigheter som kan medföra förtida återbetalning av förlagslånen

Lånen JPY 1 och JPY 2 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. Det efterställda lånet, 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 2003	MODERBOLAGET 2002
Periodiseringsfond taxering 1998	**–**	17
Periodiseringsfond taxering 1999	**102**	15
Periodiseringsfond taxering 2000	**94**	25
Periodiseringsfond taxering 2001	**108**	24
Periodiseringsfond taxering 2002	**167**	39
Periodiseringsfond taxering 2003	**186**	44
Periodiseringsfond taxering 2004	**199**	–
Avskrivningar över plan	**1**	2
Summa	**857**	166

Ökningen avseende tidigare taxeringar avser periodiseringsfonder som övertagits i samband med fusion.

Not 28 Eget kapital

Aktiekapitalet uppgår till 1 958 300 Tkr fördelat på 19 583 aktier á 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 beslutad utdelning för 2003 uppgår till 143 mnkr (7 302 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.

KONCERNEN	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital vid årets början	1 958	937	1 205	444	4 544
Omföring av 2002 års resultat	–	–	444	(444)	0
Utdelning	–	–	(137)	–	(137)
Förskjutning mellan bundna och fria reserver	–	89	(89)	–	0
Årets resultat	–	–	–	519	519
Eget kapital vid årets slut	1 958	1 026	1 423	519	4 926

MODERBOLAGET	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital vid årets början	1 958	392	59	96	2 505
Omföring av 2002 års resultat	–	–	96	(96)	0
Utdelning	–	–	(137)	–	(137)
Fusionsdifferens	–	–	1 493	–	1 493
Årets resultat	–	–	–	430	430
Eget kapital vid årets slut	1 958	392	1 511	430	4 291

Not 29 Ställda säkerheter för egna skulder

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2003		2002		**2003**		2002	
	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp
Pantbrev	**–**	**–**	–	–	**–**	**–**	–	–
Värdepapper	**620**	**617**	80	79	**620**	**617**	80	79
Andra säkerheter	**–**	**–**	–	–	**–**	**–**	–	–
Summa	**620**	**617**	80	79	**620**	**617**	80	79

Not 30 Åtaganden

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
	Nom belopp	Nom belopp	Nom belopp	Nom belopp
Åtaganden om framtida betalningar				
– Avtal om köp och försäljning av värdepapper på termin	**–**	–	**–**	–
– Övriga åtaganden om framtida betalningar	**–**	–	**–**	–
Ränte- och valutakursrelaterade kontrakt				
– Ränteterminer	**–**	–	**–**	–
– Valutaterminer	**15 516**	17 051	**15 516**	17 051
– Ränte- och valutaswappar	**179 826**	164 181	**179 826**	164 181
Andra åtaganden				
– Kreditlöften	**4 595**	3 715	**4 464**	–
– Övriga åtaganden	**–**	–	**–**	–
Summa	**199 937**	184 947	**199 806**	181 232

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

Not 31 Bokförda och verkliga värden på poster i och utanför balansräkningen

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
		Omsättnings-tillgångar		Anläggnings-tillgångar		Omsättnings-tillgångar		Anläggnings-tillgångar
TILLGÅNGAR	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	0	–	–	0	0	–	–
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	709	710	–	–	709	710	–	–
Utlåning till kreditinstitut	3 777	3 777	–	–	11 963	12 139	–	–
Utlåning till allmänheten	–	–	125 772	128 150	–	–	117 540	119 741
Aktier och andelar m m	–	–	1	1	–	–	1	1
Aktier och andelar i koncernföretag	–	–	–	–	–	–	204	204
Immateriella anläggningstillgångar			31	31			9	9
Materiella tillgångar	–	–	22	22	–	–	22	22
Övriga tillgångar	931	931	–	–	929	929	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	611	611	–	–	620	620	–	–
Summa tillgångar	6 028	6 029	125 826	128 204	14 221	14 398	117 776	119 977

SKULDER	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde
Skulder till kreditinstitut	4 562	4 562	4 550	4 550
Upplåning från allmänheten	–	–	–	–
Emitterade värdepapper m m	118 018	118 204	118 418	118 613
Övriga skulder	170	170	171	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 252	2 252	2 228	2 228
Avsättningar	246	246	–	–
Efterställda skulder	1 482	1 410	1 482	1 410
Summa skulder	126 730	126 844	126 849	126 972

POSITIONER SOM EJ UPPTAGITS I BALANSRÄKNINGEN	Verkl värde	Verkl värde
Positiva positioner	1 235	1 235
Negativa positioner	2 762	2 762
DURATION	År	År
Tillgångar, år	1,4	1,4
Skulder, år	1,6	1,6

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 SBAB:s upplåningsräntor vid årets slut med ett påslag för administrationskostnader använts som diskonteringsränta. Vid beräkning av nuvärdet för upplåningen har SBAB:s upplåningsräntor vid årets slut använts som diskonteringsränta. Det bör noteras att lämnade uppgifter om verkligt värde inte utgör en värdering av SBAB som företag.

Not 32 Bokförda, verkliga och nominella värden på derivatinstrument

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET DERIVATINSTRUMENT MED POSITIVA VÄRDEN ELLER VÄRDE NOLL	**2003** Nom värde	**2003** Verkl värde	2002 Nom värde	2002 Verkl värde
– ej upptagna i balansräkningen				
< 1 år Ränteswappar	**3 636**	**28**	19 975	297
> 1 år Ränteswappar	**48 641**	**1 186**	11 888	564
< 1 år Räntevalutaswappar	**9 966**	**180**	10 673	589
> 1 år Räntevalutaswappar	**6 487**	**974**	14 122	926
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	**0**	**0**	125	10
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	**245**	**21**	0	0
Summa	**68 975**	**2 389**	56 783	2 386

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET DERIVATINSTRUMENT MED NEGATIVA VÄRDEN	**2003** Nom värde	**2003** Verkl värde	2002 Nom värde	2002 Verkl värde
– ej upptagna i balansräkningen				
< 1 år Ränteswappar	**16 961**	**416**	18 094	288
> 1 år Ränteswappar	**50 582**	**2 315**	59 428	2 255
< 1 år Räntevalutaswappar	**38 380**	**2 703**	34 205	2 418
> 1 år Räntevalutaswappar	**19 975**	**1 117**	12 065	957
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	**65**	**1**	52	0
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	**404**	**32**	605	65
Summa	**126 367**	**6 584**	124 449	5 983

Derivatinstrument för säkringsredovisning, se redovisningsprinciper – Derivatinstrument.

Not 33 Räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder

KONCERNEN	Utan ränte-bindningstid	<3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	>5 år	TOTALT
TILLGÅNGAR							
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	–	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser	–	709	–	–	–	–	709
Utlåning till kreditinstitut	–	3 777	–	–	–	–	3 777
Utlåning till allmänheten	–	43 687	9 113	10 534	59 751	2 687	125 772
Övriga tillgångar	1 131	431	18	14	2	–	1 596
Summa finansiella tillgångar	1 131	48 604	9 131	10 548	59 753	2 687	131 854
SKULDER							
Skulder till kreditinstitut	–	4 562	–	–	–	–	4 562
Emitterade värdepapper m m	–	73 768	3 966	3 154	36 705	425	118 018
Övriga skulder	533	998	815	262	47	13	2 668
Efterställda skulder	–	1 482	–	–	–	–	1 482
Summa finansiella skulder	533	80 810	4 781	3 416	36 752	438	126 730
POSITIONER SOM EJ UPPTAGITS I BALANSRÄKNINGEN							
Långa positioner	–	78 362	2 971	3 394	31 599	643	116 969
Korta positioner	–	(47 911)	(8 222)	(7 365)	(50 865)	(2 606)	(116 969)
Differens tillgångar och skulder inkl positioner utanför balansräkningen	598	(1 755)	(901)	3 161	3 735	286	5 124
Kumulativ räntekänslighet	598	(1 157)	(2 058)	1 103	4 838	5 124	

MODERBOLAGET	Utan ränte-bindningstid	<3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	>5 år	TOTALT
TILLGÅNGAR							
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	–	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser	–	709	–	–	–	–	709
Utlåning till kreditinstitut	–	6 572	557	572	4 113	149	11 963
Utlåning till allmänheten	–	40 846	8 556	9 962	55 638	2 538	117 540
Övriga tillgångar	1 320	431	18	14	2	–	1 785
Summa finansiella tillgångar	1 320	48 558	9 131	10 548	59 753	2 687	131 997
SKULDER							
Skulder till kreditinstitut	–	4 550	–	–	–	–	4 550
Emitterade värdepapper m m	–	73 768	3 966	3 154	37 105	425	118 418
Övriga skulder	264	998	815	262	47	13	2 399
Efterställda skulder	–	1 482	–	–	–	–	1 482
Summa finansiella skulder	264	80 798	4 781	3 416	37 152	438	126 849
POSITIONER SOM EJ UPPTAGITS I BALANSRÄKNINGEN							
Långa positioner	–	78 362	2 971	3 394	31 599	643	116 969
Korta positioner	–	(47 911)	(8 222)	(7 365)	(50 865)	(2 606)	(116 969)
Differens tillgångar och skulder inkl positioner utanför balansräkningen	1 056	(1 789)	(901)	3 161	3 335	286	5 148
Kumulativ räntekänslighet	1 056	(733)	(1 634)	1 527	4 862	5 148	

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

Not 34 Löptider för finansiella tillgångar och skulder

KONCERNEN	Utan löptid	<3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	>5 år	TOTALT
TILLGÅNGAR							
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	–	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser	–	709	–	–	–	–	709
Utlåning till kreditinstitut	–	3 777	–	–	–	–	3 777
Utlåning till allmänheten	–	13 235	16 534	32 829	60 487	2 687	125 772
Övriga tillgångar	1 131	431	18	14	2	–	1 596
Summa finansiella tillgångar	1 131	18 152	16 552	32 843	60 489	2 687	131 854
SKULDER							
Skulder till kreditinstitut	–	4 562	–	–	–	–	4 562
Emitterade värdepapper m m	–	29 659	13 612	15 876	56 121	2 750	118 018
Övriga skulder	533	998	815	262	47	13	2 668
Efterställda skulder	–	–	–	–	–	1 482	1 482
Summa finansiella skulder	533	35 219	14 427	16 138	56 168	4 245	126 730

Forts Not 34

MODERBOLAGET	Utan löptid	<3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	>5 år	TOTALT
TILLGÅNGAR							
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	–	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser	–	709	–	–	–	–	709
Utlåning till kreditinstitut	–	4 321	1 140	2 263	4 091	148	11 963
Utlåning till allmänheten	–	12 687	15 388	30 553	56 374	2 538	117 540
Övriga tillgångar	1 320	431	18	14	2	–	1 785
Summa finansiella tillgångar	1 320	18 148	16 546	32 830	60 467	2 686	131 997
SKULDER							
Skulder till kreditinstitut	–	4 550	–	–	–	–	4 550
Emitterade värdepapper m m	–	29 659	13 612	15 876	56 521	2 750	118 418
Övriga skulder	264	998	815	262	47	13	2 399
Efterställda skulder	–	–	–	–	–	1 482	1 482
Summa finansiella skulder	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

KONCERNEN SÄKERHETSFÖRDELNING	Kommunal borgen	Kommunalt förlustansvar	Statlig kreditgaranti	Bank–garanti	Pantbrev	Övrigt	Totalt	Varav utanför balansräkn
Placeringar						1 054	1 054	
Derivatkontrakt						1 549	1 549	1 549
Kreditinstitut						3 777	3 777	
Andra företag								
– Bostadsrättsföreningar	2 690	4	2 326	80	23 482		28 582	383
– Privata fastighetsbolag	1 062	7	1 269	17	26 469		28 824	1 887
– Affärs- och kontorshus	98				3 943		4 041	165
– Övriga företag						697	697	
Hushåll								
– Villor och fritidshus	8	1 676	358		37 387		39 429	1 347
– Bostadsrätter						8 956	8 956	658
Offentlig sektor								
– Kommunala fastighetsbolag	18 844			5	2 240		21 089	155
Summa	22 702	1 687	3 953	102	93 521	16 033	137 998	6 144

MODERBOLAGET SÄKERHETSFÖRDELNING	Kommunal borgen	Kommunalt förlustansvar	Statlig kreditgaranti	Bank–garanti	Pantbrev	Övrigt	Totalt	Varav utanför balansräkn
Placeringar						1 252	1 252	
Derivatkontrakt						1 549	1 549	1 549
Kreditinstitut					7 477	4 486	11 963	
Andra företag								
– Bostadsrättsföreningar	2 690	4	2 326	80	23 435		28 535	383
– Privata fastighetsbolag	1 062	7	1 269	17	26 450		28 805	1 887
– Affärs- och kontorshus	98				3 943		4 041	165
– Övriga företag						697	697	
Hushåll								
– Villor och fritidshus	8	1 676	358		29 808		31 850	1 233
– Bostadsrätter						8 230	8 230	642
Offentlig sektor								
– Kommunala fastighetsbolag	18 844			5	2 240		21 089	155
Summa	22 702	1 687	3 953	102	93 353	16 214	138 011	6 014

Not 36 Äkta återköpstransaktioner

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2003	2002	**2003**	2002
Upplånade belopp genom försäljning av värdepapper med efterföljande återköp av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Skulder till kreditinstitut	**4 550**	6 289	**4 550**	6 289
– Upplåning från allmänheten	**–**	–	**–**	–
Utlånade belopp genom köp av värdepapper med efterföljande försäljning av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Utlåning till kreditinstitut	**3 126**	–	**3 126**	–
– Utlåning till allmänheten	**–**	–	**–**	–

Not 37 Riskmandat och utnyttjade limiter

(mnkr)	KONCERNEN 2003 Limit	KONCERNEN 2003 Utnyttjad limit	MODERBOLAGET 2003 Limit	MODERBOLAGET 2003 Utnyttjad limit
Ränterisk				
– Operativ ränterisk*	44	(33)	44	(33)
– Strategisk ränterisk*	220	(85)	220	(85)
varav exponeringar inom 12 månader	55	0	55	0
riktvärde strategisk ränterisk	92 ±20	(85)	92 ±20	(85)
– Omvända spreadpositioner	20	–	20	–
– Spreadrisk vid förfinansiering	50	–	50	–
Summa	334	(118)	334	(118)
Valutarisk	10	4	10	4
Optionsrisk	2	0	2	0
Likviditets- och refinansieringsrisk				
– Omvända spreadpositioner	5 000	–	5 000	–
– Förfinansiering	5 000	–	5 000	–
– Ofinansierade swappar**	6 000	2 800	6 000	2 800
– Investmentportfölj	13 700	700	13 700	700
*Kreditfaciliteter****	11 000	–	11 000	–

* Limiten anges i absolut belopp.
** Enligt finansinstruktionen kan vid större omsättningar av utlåning, efter styrelsebeslut i varje enskilt fall, limiter tillfälligt höjas. Limiten avseende ofinansierade swappar har under perioden 2003-10-01 till 2003-12-31 varit höjd till 8 000 mnkr.
*** Av kreditfaciliteten har 9 000 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 procent 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 procent av eget kapital vid årets början, varav ränterisken avseende de närmaste 12 månadernas exponering högst får uppgå till ett absolut belopp motsvarande 25 procent 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 procent. För den operativa risken beräknas ränterisken utifrån marknadsvärdet och för den strategiska ränterisken utifrån alla kontrakterade likvidflöden.

– Ränterisk vid omvända spreadpositioner och förfinansiering
S k 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 spreadrisker, får högst uppgå till 334 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 procent. Förlustrisken i optionspositionen får högst uppgå till 2 mnkr.

Likviditets- och refinansieringsrisk
– 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 procent av balansomslutningen vid årets ingång. Placeringens löptid får högst uppgå till 10 år. Upplåningens respektive placeringens löptid ska i möjligaste mån matchas. Placeringens löptid får inte överstiga upplåningens löptid. Upplåning vars löptid överstiger placeringens får ej ha en räntebindningstid på mer än 3 månader för den del av upplåningen som överstiger placeringens löptid.

Not 38 Motpartsrisker

mnkr	KONCERNEN 2003 Limit	KONCERNEN 2003 Utnyttjad limit	MODERBOLAGET 2003 Limit	MODERBOLAGET 2003 Utnyttjad limit
Motparter med rating				
AAA	2 110	696	2 110	696
AA	5 055	375	5 055	375
A	5 116	57	5 116	57
Summa	12 281	1 128	12 281	1 128
Avvecklingsengagemang	80	6	80	6

Kreditrisklimit fastställs för samtliga motparter (d v s kredittagare och finansiella motparter) med undantag av svenska staten. Limiten fastställs av kreditutskottet. För de motparter som även är lånekunder ska limiten samordnas med kreditlimiten. Placeringar, ingående av derivatkontrakt och repokontrakt får endast ske med motpart för vilken giltig limit föreligger och får göras i av motparten utfärdade räntebärande instrument alternativt på hos motparten räntebärande konto/deposit.

Kreditrisklimiten kan fastställas för en tidsperiod om längst ett år, räknad från kreditutskottets beslutsdatum, innan ny prövning ska ske. Kreditrisklimit får, med undantag för vissa nordiska motparter, högst uppgå till ett belopp motsvarande 15 procent 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.

RESULTATRÄKNING	SBAB exkl vp	Morfun	SRM No 1	SRM No 2	SRM No 3	Eliminering	SBAB inkl vp
Räntenetto	1 253	6	47	56	17	(92)	1 287
Övriga intäkter och kostnader	(28)	(6)	(46)	(55)	(17)	92	(60)
Omkostnader	(481)	(0)	(1)	(1)	(0)	0	(483)
Kreditförluster	(23)	–	–	–	–	–	(23)
Resultat före skatt	721	–	–	–	–	–	721

BALANSRÄKNING	SBAB exkl vp	Morfun	SRM No 1	SRM No 2	SRM No 3	Eliminering	SBAB inkl vp
TILLGÅNGAR							
Belåningsbara statsskuldförbindelser	709	–	–	–	–	–	709
Utlåning till kreditinstitut	3 777	52	574	343	399	–	5 145
Utlåning till allmänheten	125 772	1 010	8 075	8 081	8 876	–	151 814
Övriga tillgångar	1 596	6	24	29	88	(753)	990
Summa tillgångar	131 854	1 068	8 673	8 453	9 363	(753)	158 658
SKULDER OCH EGET KAPITAL							
Skulder till kreditinstitut	4 562	–	–	–	–	–	4 562
Emitterade värdepapper inkl förlagslån	119 500	1 010	8 477	8 291	8 955	–	146 233
Övriga avsättningar och skulder	2 668	58	196	162	408	(753)	2 739
Minoritet	198	–	–	–	–	–	198
Eget kapital	4 926	0	0	0	0	–	4 926
Summa skulder och eget kapital	131 854	1 068	8 673	8 453	9 363	(753)	158 658

Femårsöversikt

mnkr	**2003**	2002	2001	2000	1999
Ränteintäkter	**6 774**	7 675	8 078	8 398	8 807
Räntekostnader	**(5 521)**	(6 500)	(7 009)	(7 500)	(8 023)
Räntenetto	**1 253**	1 175	1 069	898	784
Övriga rörelseintäkter	**(28)**	(12)	(11)	(8)	(2)
Summa rörelseintäkter	**1 225**	1 163	1 058	890	782
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**(12)**	(12)	(15)	(16)	(15)
Övriga rörelsekostnader	**(469)**	(459)	(447)	(393)	(382)
Summa kostnader före kreditförluster	**(481)**	(471)	(462)	(409)	(397)
Resultat före kreditförluster	**744**	692	596	481	385
Kreditförluster inkl värdeförändring egendom	**(23)**	(74)	(55)	(12)	12
Rörelseresultat	**721**	618	541	469	397
Utlåningsportfölj	**125 772**	133 840	137 430	139 734	145 543
Övriga tillgångar	**6 082**	3 978	9 295	11 359	5 439
Summa tillgångar	**131 854**	137 818	146 725	151 093	150 982
Emitterade värdepapper m m	**118 018**	122 970	132 498	129 206	138 552
Övriga skulder	**6 984**	8 461	7 291	15 470	6 453
Avsättning för uppskjuten skatt	**246**	212	199	188	177
Efterställda skulder	**1 482**	1 482	2 418	2 221	2 114
Eget kapital inkl minoritetsintresse	**5 124**	4 693	4 319	4 008	3 686
Summa skulder och eget kapital	**131 854**	137 818	146 725	151 093	150 982
Antal anställda (årsmedel)	**384**	388	368	365	374
Nyutlåning, mnkr	**21 888**	15 144	23 638	21 930	22 523
Kreditförluster i % av utlåning	**0,02%**	0,06%	0,04%	0,01%	–0,01%
Osäkra fordringar efter specifik reservering, mnkr	**102**	379	284	498	626
Reserveringsgrad i förhållande till utlåning	**0,24%**	0,29%	0,24%	0,25%	0,29%
Konsolideringsgrad	**4,1%**	3,6%	3,1%	2,8%	2,6%
Soliditet	**3,9%**	3,4%	2,9%	2,7%	2,4%
Kapitaltäckningsgrad	**10,2%**	10,0%	9,5%	9,7%	9,5%
Primärkapitalrelation	**8,4%**	7,8%	7,0%	6,8%	6,5%
Räntabilitet på eget kapital, schablonskatt	**11,0%**	10,2%	9,6%	8,9%	8,0%
Räntabilitet på eget kapital, faktisk skatt	**11,0%**	10,1%	9,5%	8,8%	7,9%
I/K-tal exkl kreditförluster	**2,5**	2,5	2,3	2,2	2,0
I/K-tal inkl kreditförluster	**2,4**	2,1	2,0	2,1	2,0
Placeringsmarginal	**0,93%**	0,83%	0,72%	0,59%	0,51%
Placeringsmarginal rensad för tilläggsköpeskilling	**0,85%**	0,75%	0,68%	0,59%	0,51%

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 schablonskatt respektive 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.

Placeringsmarginal rensad för tilläggsköpeskilling · räntenetto exkl tilläggsköpeskilling från värdepapperiserad portfölj i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 1 942 mnkr varav årets resultat utgör 519 mnkr. Ingen avsättning till bundna reserver är erforderlig.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de medel som enligt moderbolagets balansräkning står till bolagsstämmans förfogande nämligen balanserad vinst, 1 511 mnkr, och årets resultat, 430 mnkr, totalt 1 941 mnkr, disponeras på följande sätt:

Till aktieägaren utdelas per aktie 7 302 kr	143 mnkr
Balanseras i ny räkning	1 798 mnkr
Summa	1 941 mnkr

Stockholm den 19 februari 2004

Claes Kjellander
Ordförande

Christina Ragsten Pettersson
Jan Berg
Per Erik Granström

Kerstin Grönwall
Lars Linder-Aronson
Michael Thorén

Christer Malm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 februari 2004

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 2003. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 mot aktiebolagslagen, lagen om finansieringsverksamhet, lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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 direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 februari 2004

KPMG Bohlins AB

Per Bergman
Auktoriserad revisor

Lars-Ola Andersson
Auktoriserad revisor
Förordnad av Finansinspektionen

Styrelse

Claes Kjellander
Ordförande
VD Jones Lang LaSalle AB

Christina Ragsten Pettersson
Vice ordförande, Departementsråd
Näringsdepartementet

Jan Berg
Civilingenjör

Per Erik Granström
Riksdagsledamot,
Sveriges Riksdag

Kerstin Grönwall
Chef samhällsansvar,
Folksam

Lars Linder-Aronson
VD Ventshare Management AB

Christer Malm
VD SBAB

Michael Thorén
Departementssekreterare,
Näringsdepartementet

Styrelsens arbete

Vid den ordinarie bolagsstämman den 25 mars 2003 omvaldes till ordinarie styrelseledamöter: Christina Ragsten Pettersson, ordförande, Jan Berg, Per Erik Granström, Kerstin Grönwall, Lars Linder-Aronson och Christer Malm. Dessutom valdes Michael Thorén till ny styrelseledamot.

Vid en extra bolagsstämma den 19 maj 2003 valdes Claes Kjellander till ledamot och ordförande i styrelsen. Vid påföljande styrelsemöte valdes Christina Ragsten Pettersson till vice ordförande.

Styrelsens arbete

Styrelsen hade sex ordinarie sammanträden under 2003. Arbetet i styrelsen bedrivs enligt en årsplan, fastställd i styrelsens arbetsordning, med temainriktade sammanträden. Dessa har under året varit:

Februarimötet
Förslag till årsredovisning och fastställande av bonus. Redovisning av SBAB:s revisorers bedömning av verksamheten samt fastställande av revisionsplan.

Marsmötet
Fastställande av policyer och instruktioner i anslutning till konstituerande sammanträde samt val av styrelseledamöter i dotterbolagen och diverse bemyndiganden.

Majmötet
Strategisk inriktning och preliminära målformuleringar i affärsplanen för 2004. Val av ledamöter till styrelsens utskott och kommittéer.

Augustimötet
Strategimöte med behandling av den preliminära affärsplanen för 2004 samt ramar för höstens affärsplanearbete i organisationen.

Oktobermötet
Utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete.

Decembermötet
Slutligt fastställande av affärsplan, budget, bonussystem och revisionsplan för 2004 års verksamhet, samt beslut om utnämning av ny verkställande direktör.

Styrelsen har härutöver arbetat med förutsättningar för Basel II (nya kapitaltäckningsregler), IAS-förberedelser (nya redovisningsregler), eventuell EMU-anslutning samt frågor som sammanhänger med under 2003 genomförd värdepapperiseringstransaktion. Dessutom behandlades frågan om höjd belåningsgräns, grunderna för limithantering, räntesättning för krediter till bostadsrättsinnehavare och nya produkter i form av topp- och handpenningslån. Vidare följdes ägarens riktlinjer upp vad gäller löner och andra förmåner till ledningen.

Förutom styrelsens sammanträden följer styrelsen det löpande arbetet i SBAB genom att VD varje månad översänder en omfattande rapport.

Styrelsen har vidare fördjupat sitt arbete genom särskilda kommittéer och utskott:

- Kreditutskottet, beslut i större kreditärenden, policyfrågor. Ledamöter: Jan Berg, Christer Malm, Christina Ragsten Pettersson, 13 sammanträden.
- Revisionskommittén, ledamöter: Jan Berg, Kerstin Grönwall, Christina Ragsten Pettersson, 3 sammanträden.
- Ersättningskommittén, ledamöter: Claes Kjellander, Michael Thorén, 2 sammanträden.

Styrelse, revisorer och verkställande ledning

Styrelse

Claes Kjellander (f 1945)
Ordförande
Verkställande direktör
Jones Lang LaSalle AB

Christina Ragsten Pettersson (f 1958)
Departementsråd
Näringsdepartementet

Jan Berg (f 1953)
Civilingenjör

Per Erik Granström (f 1942)
Riksdagsledamot Sveriges Riksdag

Kerstin Grönwall (f 1948)
Chef samhällsansvar
Folksam

Lars Linder-Aronson (f 1953)
Verkställande direktör
Ventshare Management AB

Christer Malm (f 1943)
Verkställande direktör
SBAB

Michael Thorén (f 1969)
Departementssekreterare
Näringsdepartementet

Revisorer

KPMG med Per Bergman (f 1946)
som huvudansvarig revisor
Auktoriserad revisor
KPMG

Lars-Ola Andersson (f 1954)
Auktoriserad revisor
Revisor förordnad av Finansinspektionen
SET Revisionsbyrå AB

Styrelse i dotterbolaget FriSpar Bolån AB

Lars-Olof Svensson,
Ordförande

Tomas Bredgard

Peter Bjurenvall

Erik Ekström

Peter Gertman

Gustav Hoorn

Bengt Johansson

Bengt-Olof Nilsson Lalér

Verkställande ledning

Christer Malm
VD
Anställningsår 1999

Peter Gertman
Vice VD, chef Utlåning
Anställningsår 1991

Krister Orrell
Vice VD
Anställningsår 1989

Per Balazsi
Chef VD-stab
Anställningsår 2002

Christine Ehnström
Chefsjurist
Anställningsår 1999

Ricard Grundwall
Redovisningschef
Anställningsår 1989

Lena Hedlund
Stf chef Utlåning
Anställningsår 1994

Annelise Jansson
Informationschef
Anställningsår 2001

Göran Laurén
Finansdirektör, chef Upplåning
Anställningsår 1991

Bengt-Olof Nilsson Lalér
Kreditchef
Anställningsår 2000

Ulf Tingström
Chef Affärsstöd
Anställningsår 2001

Verkställande ledning

Christer Malm
VD

Krister Orrell
Vice VD, VD:s stf.

Peter Gertman
Vice VD, chef Utlåning

Per Balazsi
Chef VD-stab

Christine Ehnström
Chefsjurist

Ricard Grundwall
Redovisningschef

Lena Hedlund
Stf chef Utlåning

Annelise Jansson
Informationschef

Göran Laurén
Finansdirektör, chef Upplåning

Bengt-Olof Nilsson Lalér
Kreditchef

Ulf Tingström
Chef Affärsstöd

Adresser

Huvudkontor

SBAB

Box 27308
102 54 Stockholm
(Löjtnantsgatan 21)
Tel. 08-614 43 00
Fax 08-611 46 00
www.sbab.se
e-post headoffice@sbab.se
Org nr 556253-7513

Privatkunder/kundservice
Tel 020-45 30 00

Lokalkontor

Göteborg

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

Karlstad

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

Linköping

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

Malmö

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

Stockholm

SBAB
Box 27308
102 54 Stockholm
(Löjtnantsgatan 21)
Tel 08-614 43 00
Fax 08-614 38 60
e-post stockholm@sbab.se

Umeå

SBAB
Box 373
901 08 Umeå
(Renmarkstorget 10)
Tel 090-71 74 00
Fax 090-77 87 88
e-post umea@sbab.se

Produktion SBAB i samarbete med Wildeco
Foto Babis Tsokas, IMS Bildbyrå, EyeQnet, Gettyimages, Peter Jönsson AB, Tiofoto,
Mats Bagger, Anna-Karin Tollin, Kristina Öijeberg och Margot Örn, SBAB
Tryck Jernström offset, Stockholm, Sverige 2004
Tryckt på miljögodkänt papper Agrippina Offset

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: headoffice@sbab.se
(Org.nr. 556253-7513)